

STIME RELATIVE ALLE AZIENDE INDUSTRIALI E COMMERCIALI STIMA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE

1 L'AZIENDA E IL SUO PATRIMONIO

Il concetto di azienda è noto dall'economia e risulta anche perfettamente definito dal diritto. L'art. 2555 del c.c. recita infatti: "l'azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

Principio fondamentale è che il valore di un'azienda impiantata e funzionante è superiore alla somma dei valori separatamente considerati dei beni che la compongono.

ATTIVITA'

1. Capitali tecnici investiti: beni immobili, macchine e attrezzi, mobili e arredi, bestiame.
2. Giacenze materiali: materie prime, prodotti in lavorazione, prodotti finiti.
3. Liquidità: denaro in cassa, depositi bancari.
4. Crediti (e simili): cambiali attivi, conti da incassare, depositi cauzionali versati, risconti attivi, ratei attivi.
5. Elementi complementari del patrimonio: spese d'impianto, brevetti, know-how, diritti d'autori, avviamento commerciale.

PASSIVITA'

1. Debiti finanziamento: mutui
2. Debiti d'esercizio: scoperti bancari, cambiali passivi, conti da pagare, risconti passivi, ratei passive.
3. Accantonamenti: fondo liquidazioni

Molte voci del precedente elenco hanno un significato chiaro, altre richiedono un breve illustrazione.

Le materie prime, i prodotti in lavorazione ed i prodotti finiti costituiscono la consistenza di magazzini.

I risconti attivi rappresentano il controvalore della porzione non ancora goduta di un servizio reale già pagato:

I ratei attivi sono rendite o interessi già maturati, ma che solo in un momento futuro diverranno riscuotibili:

I risconti passivi e i ratei passivi sono l'opposto delle corrispondenti voci attive: rispettivamente servizi da prestare di cui si è già ottenuto il corrispettivo,

Il fondo liquidazioni esiste come passività nelle aziende che hanno lavoratori dipendenti.

Componenti importanti del patrimonio sono gli elementi complementari: si tratta di beni immateriali.

Le spese d'impianto sono quelle che è stato necessario sostenere per consentire l'inizio dell'attività produttiva.

I brevetti sono diritti di sfruttamento esclusivo di un'invenzione atta ad avere un'applicazione industriale.

I diritti d'autore equivalgono, ai brevetti e hanno per oggetto le opere dell'ingegno di carattere creativo che appartengono alle scienze.

L'avviamento di un'azienda può definirsi come la sua capacità di produrre un reddito per il fatto di poter contare su una consolidata clientela.

2. STIMA DI AZIENDE IN FASE DI AVVIO

Le aziende appena costituite non posseggono quel grado di funzionalità capace di renderle competitive in ogni caso. Il loro reddito lordo non copre gli interessi dei capitali investiti: esse mancano di avviamento.

Chi volesse acquistare un'azienda in questo stadio, non sarebbe disposto a pagare una somma superiore a quella che dovrebbe spendere per ricostituire l'azienda nelle condizioni in cui essa si trova al momento. Il valore dell'azienda corrisponderà alla somma algebrica dei valori dei singoli elementi patrimoniali.

I beni immobili vanno stimati a costo di riproduzione, oppure a valore di mercato, se hanno un loro mercato autonomo.

I beni mobili possono essere stimati a valore di mercato, considerando il loro grado logorico fisico e di obsolescenza.

Gli elementi immateriali del patrimonio, si stimeranno in base al loro valore di costo o al loro valore di mercato.

Le componenti finanziarie saranno conteggiate per il loro ammontare riferito al momento della stima, sempre che si tratti di elementi legati all'azienda e ceduti con essa.

3. STIMA DI AZIENDE DECADUTE IN FASE DI LIQUIDAZIONE

Le aziende che hanno perso la capacità di produrre reddito, cessano la loro attività e sono poste in liquidazione.

Il complesso degli elementi patrimoniali è destinato a venire smembrato, e il valore dell'azienda non è superiore alla somma dei valori di recupero delle singole componenti. Tali valori dovranno essere stimati in base alle possibilità di vendita o di riutilizzo extra aziendale.

I beni immobili possono essere stimati a valore di mercato a valore di trasformazione, o a valore complementare. I beni mobili potranno essere stimati a valore di mercato.

Gli elementi immateriali che risulteranno in possesso all'azienda andrebbero stimati a valore corrente.

4. STIMA DI AZIENDE AVVIATE

Quando abbiano superato la fase iniziale di costituzione, le aziende si dicono avviate.

Lo stato d'avviamento si manifesta con la capacità che l'azienda possiede di produrre un reddito superiore a quello che rappresenta l'equo dei capitali investiti.

Questo maggior reddito è denominato reddito d'avviamento. Alla capacità di produrre un reddito superiore all'interesse dei capitali investiti corrisponde un valore aziendale superiore a quello dei capitali medesimi. La stima di un'azienda avviata potrà farsi in due modi:

1. sommando al valore dei capitali investiti il valore dell'avviamento calcolato per capitalizzazione del suo reddito.
2. capitalizzando direttamente l'intero reddito aziendale.

Si considera avviamento normale quello corrispondente ad una situazione stabile e duratura nel tempo, che pone l'azienda in grado di produrre un reddito che, nella sua misura media e ordinaria, possa ritenersi costante e potenzialmente illimitato.

Si considera come avviamento straordinario la capacità temporanea dell'azienda di fornire un reddito superiore a quello medio ordinario ottenibile in condizioni di avviamento normale.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione, si possono sostenere due tesi: che valga un saggio unico per tutte le componenti del reddito aziendale, oppure che due distinti saggi rispecchino meglio le diverse condizioni di rischio dei capitali investiti e dell'avviamento in sé stesso. Dal sistema azienda-mercato dipende l'entità di un rischio medio che coinvolge uniformemente l'intera attività produttiva.

Aziende normalmente avviate

Dato che le due componenti del reddito aziendale (R_a), cioè l'interesse sui capitali investiti e il reddito d'avviamento, sono ugualmente stabili, ammettendo la validità di un unico saggio di capitalizzazione, il valore dell'azienda (V) sarà dato:

$$V = \frac{R_a}{r}$$

Il reddito da capitalizzare deve essere quello annuo netto posticipato, medio, ordinario e continuativo.

. per netto annuo posticipato si intende il reddito risultante dalla differenza fra il ricavo annuo per la vendita dei prodotti e i costi annui di produzione, comprensivi di spese varie, quote, imposte, salari, stipendi; ricavi e costi vanno riferiti a fine gestione e vanno maggiorati dei rispettivi interessi di anticipazione;

. per medio si intende quello valutato sulla base dei bilanci di un congruo numero di anni,

. ordinario e continuativo significano che il reddito deve essere quello ritraibile da un imprenditore di normale capacità, in dipendenza dalle caratteristiche proprie dell'azienda e dal contesto ambientale e di mercato in cui essa opera, nella prospettiva di una prosecuzione infinita dell'attività produttiva.

La scelta del saggio di capitalizzazione è la fase più delicata della stima. Il saggio di capitalizzazione è il saggio medio di rendimento dei capitali investiti in un determinato settore, comprendente, oltre al puro prezzo d'uso del capitale, il premio per il rischio di una sua perdita. Il rischio varia a seconda dei settori di produzione: è minore nella produzione di beni la cui domanda è stabile nel tempo, quali sono quelli di prima necessità; è maggiore per i beni la cui domanda tende a modificarsi per il prevedibile cambiamento dei bisogni dei consumatori e dei loro gusti, su cui possono agire anche fatti di moda, è massimo per la produzione di beni la cui domanda è legata a una situazione contingente non duratura.

Tra le condizioni esterne hanno influenza:

- la concorrenza attuale e potenziale (situazione di libero mercato)
- la collocazione spaziale,
- le risorse ambientali ed umane.

Tra le condizioni interne all'azienda hanno influenza

- la struttura tecnologica
- l'organizzazione interna,
- la solvibilità sul mercato finanziario,

questi fattori di variabilità rendono difficile la scelta del saggio di capitalizzazione.

Aziende straordinariamente avviate

5. STIMA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE

Il valore dell'avviamento può costituire di per sé oggetto di stima.

5.1 Avviamento normale

1. Ammettendo un unico saggio di capitalizzazione r per tutte le componenti del reddito aziendale, il valore dell'avviamento risulterà dalla differenza tra il valore globale dell'azienda e il valore corrente dei capitali investiti (C),

$$V - V - C - Ra - C$$

5.2 Avviamento straordinario

Il valore dell'avviamento straordinario corrisponde all'accumulazione iniziale di tante annualità di maggior rispetto all'ordinario. La stima si articolerà attraverso le seguenti fasi:

1. Accertamento del maggior reddito straordinario come differenza fra il reddito Attuale e quello medio ordinario ($R_a - Ra$);
2. previsione del numero di anni (n) di durata della congiuntura favorevole; per la dinamica del mercato, si ritiene che tale numero sia sempre piccolo, a cinque;
3. scelta di un saggio adeguato.
4. risoluzione della formula:

$$V_{\text{avv.str.}}$$

5.3 Avviamento di piccole imprese commerciali

Nelle piccole imprese esercitanti l'attività di puro commercio e di prestazione di servizi (bar, ristoranti, ecc.) il patrimonio aziendale si compone di pochi elementi; il fabbricato, quando non sia in locazione; le attrezzature; la licenza d'esercizio. Questi due elementi vengono considerati col termine corrente di licenza. Quando le aziende commerciali sono poste in vendita, per la licenza viene di solito richiesto un prezzo a parte. Nasce così, un mercato delle licenze. Si tratta di prezzi che oscillano a seconda delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle imprese: La stima potrà allora farsi accertando qual è il coefficiente moltiplicatore che vale mediamente sul mercato per il tipo di impresa in oggetto, applicando tale coefficiente al reddito netto o al fatturato dell'impresa, quale risulta dagli ultimi bilanci.

5.4 Perdita di avviamento commerciale

L'imprenditore che esercita attività, commerciale, artigianale o turistica in immobili presi in locazione, e sia costretto a trasferirsi, non avendo ottenuto il rinnovo del contratto locatizio, subisce un danno, per il mancato reddito dovuto alla sospensione

temporanea dell'attività e per la perdita almeno parziale della clientela. Questo danno è denominato perdita d'avviamento, e deve essere indennizzato da parte del proprietario degli immobili. L'indennizzo viene calcolato in maniera automatica secondo le disposizioni della legge 27/7/1978 n. 392, modificata dalla legge 6/2/1987n.

15. Esso corrisponde, a:

- 21 mensilità (25 per le locazioni alberghiere) del canone corrisposto;
- 24 mensilità per le locazioni alberghiere) del canone corrisposto, nel caso che il proprietario voglia destinare i locali alla medesima attività dal conduttore dei locali;
- 12 mensilità del canone corrisposto, per le locazioni destinate ad attività che non comportano diretto contatto con il pubblico

The logo for StudentVille features a stylized house icon above the text. The house icon is composed of a yellow triangle on top and a white rectangle below. The text 'StudentVille' is written in a light blue, sans-serif font. The 'Student' part is in a darker shade of blue, while 'Ville' is in a lighter shade. The 'i' in 'Ville' has a dot.