

[REDACTED]
[REDACTED] - 60126 Ancona
Numero REA [REDACTED]
Codice Fiscale e numero di iscrizione Registro Imprese [REDACTED]

Perizia di valutazione

La sottoscritta Antonella Gallotta, con studio in Ancona, Corso Giuseppe Mazzini n. 156, dottore commercialista iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ancona al n° 496/A ed all'Albo dei Revisori Legali al n° 135432, giusto D.M. del 26.1.2005 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.9 - IV Serie Speciale dell'1.2.2005, è stata incaricata dal curatore della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] Dott.ssa Caterina Del Gobbo, di stimare il valore complessivo dell'azienda della predetta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED] C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio delle Marche n° [REDACTED] - numero REA [REDACTED] (di seguito denominata anche solo [REDACTED] o "Società").

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore dell'azienda, al fine della cessione della stessa a terzi nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Si precisa che i documenti e le informazioni utilizzate ai fini dello svolgimento dell'incarico non hanno costituito oggetto di verifiche, controlli, revisioni e/o attestazioni da parte della sottoscritta. Si evidenzia, inoltre, che la valutazione dell'azienda non è un processo standardizzato privo di elementi di incertezza e che, pertanto, il valore determinato rappresenta uno dei possibili valori attribuibili al complesso aziendale che, nel caso di specie, costituisce un punto di riferimento da ritenersi, a parere della scrivente, il più attendibile da porre a base della procedura competitiva di vendita che verrà disposta dagli organi della procedura.

1. CENNI STORICI E GENERALI

La Società è stata costituita con atto in data 20.12.1976 ed ha per oggetto l'attività di produzione di mobili arredamenti in legno e semilavorati per mobili, nonché il commercio di mobili e arredi in genere.

Alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, il capitale sociale di euro 516.529,10 risulta suddiviso tra [REDACTED] con una quota del 96,38% circa pari a euro 497.809,690 e [REDACTED] per il residuo pari a euro 18.719,50.

Dal 28.6.2019 e fino alla messa in liquidazione avvenuta in data 15.1.2024 con la conseguente nomina a liquidatore del [REDACTED] la Società è stata amministrata da un consiglio di amministrazione composto da:

[REDACTED]

Con verbale di assemblea del 15.1.2024, il Liquidatore nominato è stato autorizzato, tra le altre cose, ad affittare l'azienda, nonché a valutare l'opportunità di fare ricorso ad uno dei vari strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza per la migliore definizione della ristrutturazione economica e finanziaria della società

Proprio in ragione di ciò la [REDACTED], prima dell'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale, ha stipulato il seguente contratto di affitto di azienda:

- contratto stipulato in data 23.1.2024 con la [REDACTED] con sede in Ancona (AN), Via [REDACTED] autenticato nelle firme dal [REDACTED] di Ancona ([REDACTED]) e registrato in Ancona in data 25.1.2024 al n. 451 serie 1T,.

Il citato contratto ha avuto per oggetto l'intera azienda di proprietà del [REDACTED] corrente in Ancona, [REDACTED] ubicata in un immobile di proprietà della stessa società concedente sito in Ancona [REDACTED] per l'esercizio dell'attività di produzione di mobili, arredamenti in legno e semilavorati per mobili, nonché il commercio di mobili e arredi in genere.

Oggetto dell'affitto è stato il complesso aziendale costituito dall'immobile sopra descritto, nonché dagli impianti, dai macchinari, dalle attrezzature, dall'utensileria, dagli arredi, dalle macchine

d'ufficio e dagli autoveicoli meglio descritti nell'elenco allegato al contratto di affitto di azienda. Nel complesso aziendale affittato sono stati altresì compresi i contratti di lavoro subordinato relativi al personale dipendente (7 unità), indicati nell'elenco sempre allegato al contratto di affitto di azienda

Sono stati espressamente esclusi dall'oggetto le scorte di magazzino regolamentate con apposito e separato contratto estimatorio.

La durata del contratto è stata convenuta in tre anni, con decorrenza dal 23 gennaio 2024 fino al 23 gennaio 2027, escludendo ogni forma di tacito rinnovo.

Il canone annuo di affitto è stato pattuito in euro 48.000,00 di cui euro 24.000,00 da imputarsi al godimento dell'immobile e i residui euro 24.000,00 da imputarsi al godimento dei beni mobili concessi in affitto.

L'immobile, sede dell'attività di impresa ed oggetto del contratto di affitto di azienda, è oggetto di procedura esecutiva immobiliare di cui si dirà nel proseguo.

Per tale motivo nel contratto di affitto di azienda è stata prevista una ipotesi di risoluzione di diritto dello stesso nel caso in cui, a causa della vendita coattiva dell'immobile, l'affittuaria sia costretta a rilasciare i locali.

Il citato contratto estimatorio, stipulato contestualmente al contratto di affitto di azienda, ha previsto la cessione delle rimanenze di magazzino della ad un prezzo convenuto.

La durata del contratto è stata fissata pari a quella del contratto di affitto di azienda con identiche ipotesi di risoluzione.

Le parti hanno inoltre stabilito che al termine del contratto i prodotti invenduti siano restituiti alla somministrante.

2. DOCUMENTI ANALIZZATI

Di seguito si indica la documentazione analizzata:

- situazione contabile economico patrimoniale al 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2023 e 4.7.2024;
- visura camerale storica;
- verbale di inventario ex art. 195 CCI;

- stima immobilizzazioni materiali e magazzino redatta dal Geom. Alfredo Frati;
- stima immobile sito in Ancona [REDACTED] relativo impianto fotovoltaico redatta dal Geom. Alfredo Frati;
- contratto di affitto d'azienda stipulato in data 23.1.2024 tra la [REDACTED] e la [REDACTED] e relativi allegati;
- contratto estimatorio stipulato in data 23.1.2024 e relativi allegati;
- bilancio di esercizio al 31.12.2020;
- bilancio di esercizio al 31.12.2021;
- bilancio di esercizio al 31.12.2022;
- fatture di vendita rimanenze di cui al contratto estimatorio (fatture 1,5, 7,9, 11 del 2024)

3. VALORI ECONOMICI

La scrivente ha provveduto a riclassificare i dati economici dei bilanci della Società dal 2020 al 2023.

La sintesi dei dati del conto economico è riportata nella tabella a seguire:

	2020	2021	2022	2023
Ricavi di vendita	1.533.018	2.006.113	1.434.382	930.728
Valore della produzione	1.940.501	1.976.221	1.467.811	1.213.925
Costi della produzione	1.904.506	2.740.216	1.754.836	2.142.789
diff. Valore e costi della produzione	35.995	-763.995	-287.025	-928.864
proventi e oneri finanziari	-25.185	-18.461	-16.491	-13.793
proventi e oneri straordinari				
Imposte dell'esercizio	2.812			
Risultato di esercizio	7.998	-782.456	-303.516	-942.657

Dall'analisi comparata emerge che la società negli anni 2022 e 2023 ha visto progressivamente ridurre in modo consistente il proprio fatturato.

Pertanto sin dal 2021, si registra una perdita rilevante già nella gestione caratteristica ed il risultato di esercizio si presenta sempre negativo, fatta eccezione per l'esercizio 2020 nel quale si registra un seppur esiguo utile.

4. ELEMENTI PATRIMONIALI COSTITUENTI L'AZIENDA

La stima del valore aziendale della [REDACTED] non può prescindere dalla circostanza che la Società è assoggettata alla procedura di Liquidazione Giudiziale nell'ambito della quale, come detto, sia

il realizzo dell'attivo che l'estinzione del passivo sono soggetti ad una specifica normativa.

Pertanto, il principio di valorizzazione degli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale è quello del presumibile valore di realizzo sulla base della stima effettuata dal soggetto incaricato dalla procedura per quanto attiene le immobilizzazioni materiali e le rimanenze di magazzino come indicati nell'inventario redatto ai sensi dell'art. 195 CCII.

Non si procederà alla valorizzazione delle poste creditorie e debitorie, rimanendo le stesse in favore e a carico della procedura ai sensi dell'art. 214 CCII.

5. I CRITERI DI VALUTAZIONE (CONSIDERAZIONI GENERALI)

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione del capitale economico; determinazione che, una volta individuato l'oggetto da valutare, può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative.

Si possono così adottare metodologie che tendono a privilegiare l'aspetto dei flussi finanziari, del reddito, del patrimonio: ovvero criteri, cosiddetti misti, che danno rilevanza a un'opportuna combinazione di detti elementi.

Tra le diverse metodologie di valutazione del capitale economico d'impresa sviluppate da dottrina e pratica economico-aziendale i metodi prevalenti si articolano in:

- metodi patrimoniali, nella versione semplice o complessa;
- metodi reddituali;
- metodi misti, patrimoniali-reddituali;
- metodi finanziari.

Con i metodi patrimoniali si consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite l'espressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula

$$W = K$$

dove:

K = valore del patrimonio netto rettificato

Questo metodo considera il valore dell'azienda come funzione del valore del suo patrimonio netto, rivalutato mediante rettifiche apportate ai valori di carico dei suoi componenti.

Il fondamento di questa scelta metodologica consiste, almeno in linea di principio, nella necessità di valorizzare la composizione qualitativa e quantitativa del patrimonio investito da un'impresa ad una determinata data.

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: *analitica*, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; *a valori correnti*, perché basata sui prezzi di mercato del momento; *di sostituzione*, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Si distingue tra metodo patrimoniale semplice e metodo patrimoniale complesso.

Nel primo non sono considerati ai fini della valutazione i beni immateriali, mentre nel secondo si somma al valore della sostanza patrimoniale netta rettificata il valore dei beni immateriali non contabilizzati, aventi o meno valore di mercato, quali know how, portafoglio lavori, organizzazione umana, licenze, autorizzazioni, marchi, brevetti, insegne e concessioni.

Il metodo reddituale identifica il valore di un'azienda con il valore attuale dei redditi normali attesi.

Con tale metodo si determina il valore di un'impresa in diretta correlazione con la sua autonoma capacità di generare reddito nel tempo; in particolare il reddito è una quantità media, normale, attesa, netta, reale.

Nell'ipotesi di rendita di durata limitata nel tempo dei redditi, conseguente alla scarsa attendibilità delle previsioni economico-finanziarie estese oltre un certo limite temporale e considerato che nessuna impresa può generare profitti a tempo indeterminato, la formula è la seguente:

$$W = R \times a^{-n} i$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

R = è il reddito normale atteso;

a^{-ni} = è il valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad “n” anni ove “i” rappresenta il tasso di remunerazione.

Il criterio in esame si sviluppa nelle seguenti fasi:

1) Determinazione del reddito medio normale atteso netto reale

Il reddito medio normale atteso netto reale (R) viene inteso come analitica successione dei redditi prospettici determinati per ciascuno degli anni dell’orizzonte temporale considerato (risultati programmati futuri), ovvero come media calcolata ponderando opportunamente dati normalizzati di reddito prospettici desumibili da piani e da budgets aziendali, se disponibili, e considerando altresì dati di reddito storici, ove significativi.

Nel processo di normalizzazione i redditi assunti a riferimento dei calcoli sono rettificati dei componenti straordinari o non ricorrenti, generati da attività estranee alla gestione caratteristica o da eventi eccezionali.

2) Determinazione del tasso di capitalizzazione del reddito

Il tasso “i” impiegato per attualizzare il reddito esprime il tasso di rendimento del capitale proprio giudicato soddisfacente, tenuto conto del grado di rischio connesso alla specifica impresa e al settore in cui essa opera.

In particolare, la sua misura è tanto più elevata quanto maggiore è l’intensità di rischio sopra richiamato e quanto più alti sono i rendimenti degli investimenti alternativi a rischio trascurabile. Quale tasso che il mercato riconosce ad investimenti privi di rischio si fa normalmente riferimento al rendimento dei titoli di Stato.

A detto tasso in assenza di rischio, occorre aggiungere un tasso di attualizzazione del rischio specifico di impresa, che deve esprimere un rapporto tra reddito e capitale che viene reputato conveniente per l’investimento nell’impresa, fornendo contenuti economici alle attese di remunerazione del capitale proprio.

3) Determinazione del tempo di capitalizzazione del reddito

La determinazione dell’orizzonte temporale dell’analisi (arco temporale di riferimento) è un problema estremamente arduo; per semplicità si potrebbe considerare la vita dell’azienda come

illimitata, ma questa ipotesi non può essere accettata poiché nessuna impresa può generare profitti a tempo indeterminato.

La scelta del tempo di capitalizzazione del reddito deriva soprattutto dalla congiuntura delle condizioni generali del mercato e dalle normative in cui l'impresa opera.

Alla luce delle raccomandazioni della dottrina e degli esempi forniti dalla pratica, si osserva come l'arco temporale di riferimento generalmente oscilla tra i cinque e i dieci anni.

Il criterio reddituale può basarsi su:

- *metodo dei risultati storici*: esprime la media dei risultati di diversi esercizi passati;
- *metodo della proiezione dei risultati storici*: corregge il precedente metodo, temperandolo con un dato previsionale. È un metodo più significativo del precedente che richiede, tuttavia, che ci siano nella proiezione futura fattori modificativi rilevanti che siano identificabili e che possano essere quantificati con buona approssimazione;
- *metodo dei risultati programmati*: fonda la propria osservazione su dati previsionali interni all'azienda (budget, piani previsionali pluriennali); l'attendibilità del programma limita fortemente la credibilità del metodo;
- *metodo della crescita attesa*: fonda le proprie aspettative di reddito sulla capacità di sviluppo dell'azienda da valutare; l'accrescimento nel tempo di redditività (per incremento delle dimensioni, del volume, ecc.) prescinde da eventi ed operazioni straordinarie (quali acquisizioni, cessioni, ristrutturazioni, ecc.).

I **metodi misti patrimoniali-reddituali** attuano una sorta di mediazione fra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consentendo di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità proprie dell'analisi patrimoniale, senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Tali metodi prevedono, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificherà, in aumento (goodwill) o

in diminuzione (badwill), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Si hanno due formulazioni rientranti nelle logiche dei metodi misti:

1) *metodo del valore medio*, che è pari alla semisomma del valore ottenuto con il metodo patrimoniale e del valore ottenuto con la capitalizzazione del reddito (metodo reddituale puro).

La formula è la seguente:

$$W = 1/2 * (K + R/i)$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato)

R = è il reddito normale atteso;

i = tasso di remunerazione normale del capitale.

2) *metodo della valutazione autonoma dell'avviamento*: rientrano in questo metodo formule differenti a seconda che si assuma come reddito atteso il reddito medio con orizzonte temporale limitato o illimitato.

La formula basata sull'attualizzazione del reddito medio con orizzonte limitato ad n anni è la seguente:

$$W = K + (R - iK) \times a^{-n} i'$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato)

R = è il reddito normale atteso;

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

$a^{-n} i$ = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i' ;

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovra reddito;

i' = tasso di attualizzazione del sovra-reddito.

La formula basata sull'attualizzazione del reddito medio con orizzonte illimitato è, invece, la seguente:

$$W = K + (R - iK)/i'$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato)

R = è il reddito normale atteso;

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

i' = tasso di attualizzazione del sovra-reddito.

I **metodi finanziari** considerano l'azienda come un qualsiasi investimento nel mercato e ne valutano il valore del capitale economico (W) attualizzandone i flussi di cassa attesi (F) al tasso (i), sulla base della previsione dei risultati economici futuri, delle politiche di investimento e della struttura attuale e prospettica dell'indebitamento aziendale.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$W = F / i$$

Sotto il profilo della razionalità, si tratta dei metodi che meglio esprimono la formula di valutazione dell'azienda, ma la loro applicazione presuppone un sufficiente grado di credibilità/attendibilità nella stima dei flussi monetari prospettici.

Tale credibilità si collega tipicamente alla disponibilità di un piano aziendale pluriennale, che rifletta in modo coerente la strategia perseguita dall'azienda, i suoi punti di forza e di debolezza, la struttura e dinamica dell'ambiente specifico in cui l'impresa agisce.

Un ragionamento sulle linee strategiche perseguite dall'impresa e chiaramente esplicitate in un piano pluriennale è dunque premessa indispensabile all'applicazione dei metodi finanziari.

6. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO NEL CASO DI SPECIE

Nel caso di specie, si ritiene che il metodo più aderente alle finalità e agli scopi della valutazione richiesta sia quello **patrimoniale semplice**.

Più fattori depongono in tal senso.



Primo tra tutti l'appartenenza dell'azienda ad una società sottoposta a liquidazione giudiziale, ciò che rende imprescindibile una adeguata valorizzazione della componente patrimoniale, consistente nella dotazione di beni materiali, immobili, mobili e mobili registrati, acquisiti all'attivo e delle rimanenze di magazzino facenti parte dell'azienda concessa in affitto.

In secondo luogo, l'analisi dei dati economici degli anni da 2020 in avanti, che ha evidenziato il conseguimento di perdite di esercizio (fatta eccezione per l'esiguo utile relativo all'anno 2020) che non consentono l'applicazione del metodo misto patrimoniale reddituale.

Anche il processo c.d. di normalizzazione di tali risultati al fine di eliminare eventuali distorsioni e/o anomalie frutto di politiche di bilancio e di neutralizzare l'incidenza delle componenti che, in ragione della attuale struttura dell'azienda, non appaiono immediatamente e/o necessariamente riproducibili in capo al potenziale acquirente, nonché delle componenti che, ove pure riproponibili, occorre rimodulare nell'ammontare anche per esigenze di coerenza con l'assunzione dei valori patrimoniali rettificati, non ha evidenziato risultati economici positivi.

La circostanza che l'azienda sia attualmente concessa in affitto non rileva quanto alla eventuale prospettiva di risultati economici positivi che, in ogni caso, dovrebbero essere comunque determinati sulla base dei risultati storici conseguiti.¹

Pertanto, si deve ritenere che il valore dell'azienda non possa in alcun modo essere inferiore rispetto al valore dei beni atomisticamente considerati, diversamente si arrecherebbe un ingiustificato pregiudizio alle ragioni dei creditori.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE PATRIMONIALE RETTIFICATO (K')

Secondo l'approccio valutativo prescelto occorre determinare il patrimonio rettificato.

In linea di principio e più propriamente, si tratta di determinare il patrimonio netto rettificato, ottenuto per somma algebrica del valore dei singoli elementi, attivi e passivi, componenti il compendio oggetto di stima e, più precisamente (di qui la connotazione "rettificato"), per somma algebrica del rispettivo valore corrente individuato alla data di riferimento della stima, in luogo

¹ In tal senso anche le "linee guida di valutazione delle aziende in crisi" CNDCEC – SIDREA "nel caso di affitto d'azienda il professionista deve considerare l'effettiva capacità di creazione dei flussi finanziari attesi nell'orizzonte interessato, senza considerare i benefici apportati dalla possibile gestione del terzo cessionario o affittuario."

del valore contabile alla stessa data.

Nel caso di specie, la composizione del patrimonio aziendale da valutare è individuata e descritta nell'inventario redatto ai sensi dell'art. 195 CCII e valutata sulla base della stima resa dal Geom. Alfredo Frati, cui si rinvia per la descrizione analitica.

Come detto, rimangono espressamente esclusi dalla presente valutazione i crediti e i debiti per quanto disposto dall'art. 214 CCII.

Di seguito le rettifiche apportate

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state interamente rettificate, non potendosi ritenere correlate ad una utilità futura, stante l'assoggettamento della società alla procedura di Liquidazione Giudiziale.

Immobilizzazioni materiali

Il valore di tale posta è stato rettificato sulla base delle perizie di stima elaborate dal perito incaricato geom. Alfredo Frati. Tali beni rientrano nel perimetro del citato contratto di affitto di azienda.

a) valore immobiliare

Il valore dell'immobile sito in Ancona (AN) [redacted] identificato al Catasto Fabbricati al [redacted] comprensivo dell'impianto fotovoltaico da 199,80 kW è pari ad euro 1.041.800

b) valore mobiliare

Il valore del compendio mobiliare è pari ad euro 237.745,00.

Relativamente a tale valore si precisa che la scrivente ha indicato quello di cui all'ipotesi 1 dell'elaborato peritale del Geom Frati, reso in un'ottica di prosecuzione dell'attività di impresa.

Immobilizzazioni finanziarie e altri titoli

Il valore delle partecipazioni è stato completamente svalutato in quanto non si prevede alcun realizzo dalla cessione delle stesse.

Rimanenze finali

Il valore delle rimanenze finali è stato rettificato in ragione della valutazione resa dal predetto perito Geom. Alfredo Frati ed è stato indicato in euro 121.878,20 al netto delle vendite effettuate dal curatore in forza del pendente contratto estimatorio fino a tutto il 31.12.2024.

Crediti e disponibilità liquide

I crediti e le disponibilità liquide indicati in bilancio sono stati interamente azzerati, stante l'assoggettamento della società alla procedura di Liquidazione Giudiziale.

Ratei e risconti

L'importo è stato interamente rettificato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'importo è stato interamente rettificato trattandosi di debito che rimane in capo alla procedura.

Debiti

I debiti sono stati interamente rettificati stante il disposto dell'art. 214 CCII.

Alla luce delle rettifiche apportate, il valore del patrimonio rettificato (K) è pari ad euro 1.401.423,17.

Si precisa, come già evidenziato in precedenza, che l'immobile di proprietà della Società è oggetto di procedura esecutiva immobiliare da parte del creditore fondiario rubricata al n. 290/2023 R.G.

Es.

In tale procedura è intervenuta la procedura di liquidazione giudiziale giusta autorizzazione in data 14.11.2024

La prima asta fissata per il 26.11.2024 è andata deserta.

Sarebbe auspicabile che la vendita dell'immobile sede dell'attività di impresa avvenisse nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale e quindi unitamente all'azienda, sia perché la vendita nell'ambito della procedura esecutiva a soggetto diverso determinerebbe la risoluzione del contratto di affitto di azienda con depauperamento del valore dell'azienda quale entità in funzionamento, sia per consentire una migliore allocazione del complesso aziendale e dei beni che la compongono, non dovendo l'acquirente trasferire gli stessi in altro immobile con aggravio

di costi da affrontare per lo smontaggio dei macchinari.

Tale ipotesi può essere percorsa solo con l'accordo del creditore fondiario.

Si deve infatti ritenere che lo stesso bene immobile – per il quale pende esecuzione individuale ex art. 41, co. 2, TUB, – non possa essere alienato coattivamente in entrambe le procedure, stante anche il principio di unicità delle procedure esecutive di cui agli artt. 524 e 561 c.p.c..

Nel caso di specie, peraltro pur volendo fare applicazione del criterio temporale affermato dalla Suprema Corte ², nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare era già stata disposta la vendita, non lasciando altra scelta al curatore se non quella di intervenire nella stessa.

Il valore di cessione dell'azienda, quindi, varia a seconda di quali saranno le sorti dell'immobile sede dell'attività, per tale motivo sono state elaborate distinte ipotesi.

Ipotesi 1) cessione del complesso aziendale comprensivo dell'immobile sito in Ancona Via Metauro – Valore di cessione 1.401.423;

Ipotesi 2) cessione del complesso aziendale privo del suddetto immobile – Valore di cessione euro 359.623;

Occorre poi per completezza precisare che, qualora non si addivenga alla cessione del complesso aziendale, la curatela procederà alla cessione atomistica dei singoli beni, che in quanto non funzionali all'esercizio dell'attività di impresa, sono stati valutati dal perito incaricato in euro 202.227 al netto delle cessioni delle rimanenze effettuate a tutto il 31.12.2024.

8. CONCLUSIONI

All'esito dell'analisi svolta, sulla base della documentazione disponibile, tenuto conto di tutto quanto premesso, esposto e precisato, in applicazione delle ipotesi e delle condizioni poste, così come illustrate in questa relazione, la scrivente ritiene che il valore dell'azienda in oggetto, da porre a base della procedura di vendita competitiva ex artt. 214 e 216 CCII, sia pari:

Ipotesi 1) cessione del complesso aziendale comprensivo dell'immobile sito in Ancona Via

² Secondo cui in caso di coesistenza tra esecuzione fondiaria e liquidazione, queste «devono coordinarsi tra loro e, per tale aspetto, concernente l'individuazione del giudice cui spetta di vendere, il coordinamento è operante sulla base del criterio temporale, e dunque in considerazione dall'antiorità del provvedimento che dispone la vendita» Cass. 20 aprile 2022 n.12673 conforme a Cass. 4 marzo 2015 n. 4399 e Cass. 8 settembre 2011 n. 18436.

 [REDACTED] - Valore di cessione euro 1.401.423;

Ipotesi 2) cessione del complesso aziendale privo del suddetto immobile – **Valore di cessione euro 366.623**

In caso di mancata riallocazione del complesso aziendale, la curatela procederà alla cessione atomistica dei singoli beni, che in quanto non funzionali all'esercizio dell'attività di impresa sono stati valutati dal perito incaricato in euro 202.227.

Si ringrazia per l'incarico ricevuto e per la fiducia accordata.

Ancona, 21 gennaio 2025

Dott.ssa Antonella Gallotta
Firmato digitalmente da:
GALLOTTA ANTONELLA
Data: 21/01/2025 11:29:05