

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2024

“

”

GIUDICE DELEGATO

Dott. Andrea Carena

CURATORE

Dott. Piero Rabbia

PERIZIA DI VALUTAZIONE

DELL'AZIENDA

E

PARERE DI CONGRUITÀ RELATIVO AL

CANONE DI AFFITTO

dott. Alberto Martines

Corso Nizza n. 22 - 12100 Cuneo (CN) tel.

0171.690545 – fax 0171.435556

indirizzo di posta elettronica certificata alberto.martines@legalmail.it indirizzo

di posta elettronica ordinaria martines@bvconsul.it

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Alberto Martines, nato a Cuneo (CN) il 29 novembre 1979, codice fiscale MRTLR79S29D205N, domiciliato professionalmente a Cuneo (CN) in Corso Nizza n. 22, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Cuneo al n. 689/A (con decorrenza 14 marzo 2008), all'Albo dei Revisori Legali al n. 157447 (Decreto Ministeriale del 30 novembre 2009 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 96 del 15 dicembre 2009), all'Albo dei Gestori della Crisi d'Impresa al n. 2635 con decorrenza 31 marzo 2023 ed all'Albo nazionale dei C.T.U. al n. 151 con decorrenza 2 aprile 2024, indirizzo di posta elettronica certificata alberto.martines@legalmail.it, indirizzo di posta elettronica ordinaria martines@bvconsul.it, premesso che:

- il Tribunale di Asti, con Sentenza n. 3/2024 (Repertorio n. 3/2024) emessa in data 19 febbraio 2024 (depositata in Cancelleria in pari data), ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale n. 3/2024 nei confronti della società [REDACTED] nominando Giudice Delegato il dott. Andrea Carena quale e curatore il dott. Piero Rabbia (doc. n. 1);
- [REDACTED] in data 26 marzo 2024 la curatela, previa emissione in data 19 marzo 2024 di apposito provvedimento autorizzativo, ha sottoscritto, con la società "[REDACTED]" dinnanzi al notaio dott. Gianangelo Rocca di Saluzzo (CN) (repertorio n. 134169 – raccolta n. 25782), il contratto mediante il quale ha concesso in affitto, alla predetta società, l'azienda attualmente sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale (doc. n. 2);
- il contratto di cui al punto precedente prevede, in sintesi, un canone mensile di euro 2.000,00 oltre all'imposta sul valore aggiunto nella misura di legge ("di cui euro 1.300 ..., oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), assegnati alla componente immobiliare ed euro 700 (settecento), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), alla componente mobiliare") e all'interno dello stesso è stata, altresì, formulata un'offerta per l'acquisto dell'azienda per un importo pari ad euro 20.000,00;
- la curatela ha depositato, in data 19 febbraio 2024, istanza (rif. atto n. 5) mediante la quale, nel premettere che:
 - “come risulta dagli atti prefallimentari la società in L.G. è proprietaria di una azienda ed ha espressamente richiesto lo svolgimento dell'esercizio provvisorio al fine di individuare un soggetto che possa condurre in affitto l'azienda ed eventualmente impegnarsi alla partecipazione della/e gare competitive per la sua vendita”;
 - “occorre quindi procedere sia alla determinazione di un valore congruo per il canone di affitto che del valore venale della azienda stessa”;ha richiesto al Giudice Delegato l'autorizzazione alla nomina dello scrivente per la valutazione dell'azienda nonché per la valutazione della congruità del canone di affitto;
- con successivo provvedimento del 20 febbraio 2024 (doc. n. 3) il Giudice Delegato, dott. Andrea Carena, ha autorizzato, ai sensi degli artt. 129 c. 2, 140 e 216 C.C.I.I., il curatore a nominare lo scrivente professionista;

tutto ciò premesso il sottoscritto, dopo aver esperito le necessarie verifiche ed assunto le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, presenta la seguente relazione.

LA SOCIETÀ

La società [REDACTED]

Dall'esame della visura camerale (doc. n. 4) è emerso che:

- la società è stata costituita in data 13 dicembre 1984 (atto notaio dott. Corrado Giazzi di Asti (AT) – repertorio n. 172391);

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3/2024

PERIZIA DI STIMA E PARERE DI CONGRUITÀ

l'inizio attività risale al 15 marzo 1985;

la società è stata iscritta all'Albo Artigiani del Registro delle Imprese di Alessandria-Asti in data 30 aprile 1985 ed è stata cancellata dal predetto Registro in data 3 agosto 2022 a causa della sottoscrizione, avvenuta in data 2 agosto 2022 dinnanzi al notaio dott. Giorgio Gili di Asti (AT) con la società [REDACTED], del contratto di affitto di azienda (repertorio n. 58325);

- la società è stata iscritta, con codice fiscale e numero di iscrizione [REDACTED] e con decorrenza 19 febbraio 1996, nella sezione "ordinaria" del Registro delle Imprese di Alessandria-Asti;

- l'oggetto sociale risulta essere il seguente: *"panificazione e produzione di generi affini e similari quali, a titolo esemplificativo: pane in genere, grissini, focacce bianche e rosse, biscotti, brioches, prodotti della pasticceria in genere, commercio all'ingrosso ed al minuto dei seguenti prodotti sia freschi che conservati: pane in genere, grissini, crackers, biscotti, brioches, pasticceria, gelati e dolci. Commercio all'ingrosso ed al minuto dei seguenti generi appartenenti alle tabelle merceologiche: prodotti ittici o carni delle specie ittiche freschi, conservati o comunque preparati e confezionati ivi compresi molluschi, crostacei, echinodermi e anfibi; - articoli di vestiario confezionati di qualunque tipo e pregio, compresi quelli di maglieria esterna e di camiceria, accessori di abbigliamento di qualunque tipo e pregio, esclusi quelli costituiti da oggetti preziosi; biancheria intima di qualunque tipo e pregio; calzature e articoli in pelle e cuoio di qualunque tipo e pregio; - prodotti tessili di qualunque tipo e pregio, compresi quelli per l'arredamento per la casa; accessori di abbigliamento e biancheria intima, articoli di merceria, articoli di bigiotteria, articoli di profumeria e per la cura e l'igiene della persona, articoli igienico-sanitari, articoli per fumatori, giornali e riviste, articoli ricordo (compresi quelli di maglieria esterna e di camiceria con raffigurazioni di monumenti o di reperti archeologici ed edifici caratteristici del luogo). Nell'ambito dell'oggetto sociale e compatibilmente ad esso la società potrà svolgere qualunque operazione commerciale e finanziaria, mobiliare ed immobiliare ritenuta utile per il raggiungimento dello scopo sociale";*

- i codici ATECORI 2007-2022 risultano, anche alla luce di quanto si dirà successivamente, i seguenti:

- codice 68.20.02 - affitto di aziende (importanza: prevalente svolta dall'impresa);

- codice 10.71.1 - produzione di pane e prodotti di panetteria freschi (importanza: secondaria Registro Imprese);

- l'ammontare dei conferimenti risulta essere pari ad euro 1.032,92 e suddiviso come segue:
sig. [REDACTED];

[REDACTED]; socio accomandatario nominato in data 2 agosto 2022 (data di iscrizione nel Registro delle Imprese 6 settembre 2022) titolare di una quota di conferimenti pari ad euro 516,46;

- sig. [REDACTED]; socio accomandante nominato in data 2 agosto 2022 (data di iscrizione nel Registro delle Imprese 6 settembre 2022) titolare di una quota di conferimenti pari ad euro 516,46;

- per quanto attiene ai poteri di amministrazione e rappresentanza dei soci era stato previsto che *"la gestione e l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società spettano al socio accomandatario [REDACTED], il quale è investito della firma sociale e della rappresentanza legale di fronte ai terzi ed in giudizio";*

alla data di apertura della procedura non risultavano esservi unità locali;

[REDACTED] l'azienda era stata originariamente concessa in affitto alla società "[REDACTED]" con [REDACTED]

scrittura privata autenticata dal notaio Gili Giorgio di Asti (AT) in data 3 agosto 2022, repertorio numero 58.325/31.906;

- il contratto di cui al punto precedente è stato risolto con effetto dal 15 settembre 2023;
- il Tribunale di Asti, con sentenza n. 3/2024 emessa in data 19 febbraio 2024 (depositata in Cancelleria in pari data) (doc. n. 1), ha:
- dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della società [REDACTED];
- nominato il dott. Andrea Carena quale Giudice Delegato ed il dott. Piero Rabbia quale curatore;
- autorizzato (nel rilevare che *“nel caso di specie, vi è il concreto pericolo che l'interruzione, anche solo breve e temporanea, dell'attività di impresa, possa avere l'effetto di disperdere il valore dell'azienda, e ciò in considerazione del tipo di attività esercitata, consistente nella produzione di pane e prodotti da forno che, per le loro intrinseche caratteristiche, devono prodotti ogni giorno, anche per onorare le obbligazioni assunte verso i clienti finali”*) *“ex art. 211 CCII il curatore a proseguire l'esercizio provvisorio dell'impresa fino al 31.3.2024”*;
- in data 26 marzo 2024 la curatela, previa emissione in data 19 marzo 2024 di apposito provvedimento autorizzativo, ha sottoscritto, con la società “[REDACTED]” (come meglio sopra identificata) e dinnanzi al notaio dott. Gianangelo Rocca di Saluzzo (CN) (repertorio n. 134169 – raccolta n. 25782) il contratto mediante il quale la procedura ha concesso in affitto, alla predetta società, l'azienda attualmente alla procedura di liquidazione giudiziale (doc. n. 2).

OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

Il presente elaborato ha per oggetto la valutazione dell'azienda affittata nel suo complesso ed è stato richiesto allo scrivente, altresì, di esprimere un parere di congruità circa il canone di affitto pattuito nel contratto sottoscritto in data 26 marzo 2024.

Sono stati espressamente esclusi dalla valutazione i beni immobili, i beni mobili in quanto oggetto di valutazione da parte di altro soggetto incaricato (geom. Mario Perotti), le immobilizzazioni finanziarie, i crediti e i debiti aziendali in quanto non oggetto di affitto. Per quanto invece concerne le rimanenze si fa presente che nel contratto di affitto (doc. n. 2) era stato previsto che *“Le scorte del magazzino di materie prime, semilavorati e prodotti finiti esistenti alla data di efficacia del contratto verranno acquistate e pagate a saldo dall'Affittuario a prezzi correnti, mediante l'emissione di regolare fattura, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto, nessun'altra scorta di magazzino o prodotti in corso di lavorazione rientra tra gli elementi dell'azienda di cui al presente contratto”*.

Nell'affrontare la valutazione, l'esperto estimatore è tenuto a:

- fornire la descrizione e l'indicazione del valore attribuito alle diverse componenti aziendali;
- esplicitare i criteri di valutazione adottati;
- individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire;
- scegliere, tra le diverse soluzioni metodologiche di valutazione, quella che meglio delle altre consenta di raggiungere lo scopo della valutazione e si attagli alla realtà specifica dell'azienda oggetto della valutazione.

Si tratta di pervenire ad una valutazione quanto più possibile:

- astratta (o *“stand-alone”*), nel senso che prescinda da interessi particolari;
- razionale, nel senso che vi si pervenga attraverso uno schema logico, chiaro e condivisibile;
- obiettiva, nel senso che sia dimostrabile;
- stabile, nel senso che non dipenda da elementi rapidamente mutevoli. In pratica, l'esperto estimatore, nella scelta metodologica:

- deve privilegiare i criteri che conducano a risultati quanto più possibile oggettivi, considerando l'azienda in modo indipendente dal soggetto che risulta titolare della stessa, nell'ottica della continuità dell'esercizio dell'impresa;
- non deve fondarsi su criteri che determinino il valore dell'azienda meramente in funzione di scelte soggettive effettuate dall'impresa;
- deve, in ogni caso, tenere conto della funzione di garanzia connessa alla valutazione aziendale relativa all'incarico affidato.

Nella scelta dei metodi di valutazione, nella definizione dei processi di calcolo e nell'assunzione delle singole grandezze, l'esperto deve mantenere un approccio orientato al perseguimento dell'oggettività del giudizio, nel rispetto di una imprescindibile prudenza valutativa.

LA DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Per l'esecuzione dell'incarico conferitogli (doc. n. 1) lo scrivente ha visionato ed esaminato la seguente documentazione:

- copia della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Asti in data 19 febbraio 2024 (doc. n. 1);
- copia dell'atto di affitto di azienda, e dei documenti allegati, sottoscritto in data 26 marzo 2024, dinanzi al notaio dott. Gianangelo Rocca (repertorio 134169 – raccolta 25782), tra la società "██████████" (doc. n. 2);
- copia della visura storica della società "██████████" (doc. n. 4);
- copia della relazione tecnica e di stima dei beni mobili di proprietà della società "██████████" rilasciata, in data 24 maggio 2024, dal geom. Mario Perotti (doc. n. 5);
- copia della relazione tecnica e di stima dei beni immobili di proprietà della società "██████████" rilasciata, in data 15 maggio 2024, dal geom. Mario Perotti (doc. n. 6);
- copia del rendiconto dell'esercizio provvisorio predisposto dal curatore ex art. 211 c. 6 C.C.I.I. e del verbale di approvazione (doc. n. 7);
- copia del modello Unico 2024 anno di imposta 2023 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2023 anno di imposta 2022 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2022 anno di imposta 2021 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2021 anno di imposta 2020 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2020 anno di imposta 2019 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2019 anno di imposta 2018 (doc. n. 8);
- copia del modello Unico 2018 anno di imposta 2017 (doc. n. 8);
- copia della dichiarazione Irap 2024 anno di imposta 2023 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2023 anno di imposta 2022 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2022 anno di imposta 2021 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2021 anno di imposta 2020 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2020 anno di imposta 2019 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2019 anno di imposta 2018 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Irap 2018 anno di imposta 2017 (doc. n. 9);
- copia della dichiarazione Iva 2024 anno di imposta 2023 (doc. n. 10);
- copia della dichiarazione Iva 2023 anno di imposta 2022 (doc. n. 10);
- copia della dichiarazione Iva 2022 anno di imposta 2021 (doc. n. 10);
- copia della dichiarazione Iva 2021 anno di imposta 2020 (doc. n. 10);
- copia della dichiarazione Iva 2020 anno di imposta 2019 (doc. n. 10);
- copia della dichiarazione Iva 2019 anno di imposta 2018 (doc. n. 10);

- copia della dichiarazione Iva 2018 anno di imposta 2017 (doc. n. 10);
- copia delle situazioni contabili al 31 dicembre 2020, 2021, 2022 e 2023 (doc. n. 11).

Lo scrivente precisa che la stima del valore dell'azienda viene operata sulla base della documentazione fornita dalla curatela ed esaminata dal sottoscritto.

Non sono state svolte ulteriori verifiche di natura indipendente o controlli di altro tipo, ivi comprese le procedure di revisione legale dei conti, sui dati e sulle informazioni ottenute; in relazione a ciò, pertanto, non si esprime con la presente perizia alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, correttezza o completezza.

Il lavoro svolto non ha previsto:

- lo svolgimento di procedure di revisione legale dei conti sulle situazioni contabili della società;
- le verifiche o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura legale, fiscale, contrattuale, previdenziale o connesse a problematiche di tipo autorizzatorio e/o concessorio o di altro genere.

La presente perizia non esamina, inoltre, la normativa in tema requisiti professionali richiesti per l'apertura/gestione/trasferimento di una società che opera nella somministrazione di generi alimentari.

Il sottoscritto precisa, infine, che il valore economico individuato al fine del presente elaborato, in coerenza con gli assunti della dottrina e della prassi professionale in materia, deve essere considerato nell'accezione di valore corrente teorico, da non confondere con il possibile prezzo di cessione che, infatti, potrà essere configurato sulla base di ulteriori considerazioni di natura contingente e più tipicamente soggettiva, oltre che scontare i possibili ribassi tipici delle vendite competitive normativamente previste.

IL CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AZIENDA DEL 26 MARZO 2024

Alla data di predisposizione del presente elaborato la società "██████████" risulta attiva in forza di un contratto di affitto d'azienda (doc. n. 2). In data 26 marzo 2024 la società "██████████" ha sottoscritto, dinnanzi al notaio dott. Gianangelo Rocca (repertorio n. 134.169 – raccolta 25.782), con la società "██████████" (come meglio sopra identificata), il contratto nell'ambito del quale, nel rilevare che (doc. n. 2):

- *"l'azienda suddetta era stata concessa in affitto alla società "██████████" - società a responsabilità limitata con unico socio con scrittura privata autenticata dal notaio Gili Giorgio di Asti in data 3 agosto 2022, repertorio numero 58.325/31.906, debitamente registrata"*;
- *"detto contratto è stato risolto con effetto dal quindici settembre duemilaventitre (15.09.2023) mediante invio di disdetta, a mezzo corrispondenza, alla Concedente"*;
- *"tale fatto non è stato annotato al Registro delle Imprese competente"*;
- *"in esecuzione di quanto disposto dal Tribunale nella sentenza che ha aperto la procedura il curatore ha provveduto ad attivare l'esercizio provvisorio, avente scadenza il trentuno marzo duemilaventiquattro (31.03.2024), ed a pubblicare sul sito "PVP", sul giornale "La Stampa" e sui siti di aste giudiziarie in linea e collegati avviso per la ricerca di soggetti interessati all'affitto dell'azienda acquisita alla procedura avente ad oggetto, come sopra indicato, l'attività di panificazione e commercio al minuto di generi vari, assegnando termine sino alle ore 18 (diciotto) del giorno quindici marzo duemilaventiquattro (15.03.2024) per il ricevimento delle eventuali manifestazioni di volontà da parte di imprese interessate alla sua conduzione"*;
- *"entro tale termine è pervenuta un'unica manifestazione di interesse da parte della società "██████████" - società a responsabilità limitata con unico socio, che ha offerto di procedere all'affitto per un periodo di 12 (dodici) mesi dell'azienda acquisita con un canone mensile di euro 2.000 (duemila), oltre all'imposta sul valore aggiunto"*

(I.V.A.) nella misura di legge, ed in tale sede ha offerto altresì l'importo di euro 20.000 (ventimila) per l'acquisto dell'azienda stessa”;

- “il curatore ha ritenuto non accoglibile l'offerta per l'acquisto dell'azienda in quanto allo stato non si è ancora in presenza delle valutazioni del perito estimatore della liquidazione giudiziale ed in ogni caso la cessione dovrà avvenire tramite gara competitiva avente come prezzo base l'importo che il perito determinerà, mentre attualmente risulta essere accettabile unicamente l'offerta per l'affitto dell'azienda”;

ha affittato l'azienda (“aste ad oggetto l'attività di panificio e commercio al dettaglio di beni vari, che si intende costituita esclusivamente dai beni e rapporti sottoindicati:

- (i) macchinari ed attrezzature produttive, arredi ed apparecchiature ufficio, mezzo di movimentazione interna così come individuati ed elencati nell'inventario ai sensi dell'articolo 195 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza e risultanti nel documento che, previa sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- (ii) la disponibilità del fabbricato industriale sito nel Comune di Casorzo Monferrato, via San Lodovico numero 9 ...
- (iii) eventuali contratti in essere e strumentali all'attività di impresa nonché le commesse/ordini in corso alla data di apertura della procedura;
- (iv) il passaggio di tutti i dipendenti in essere alla data di efficacia del contratto indicati nel documento che, previa sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B") alla predetta società “██████████”. Il contratto sottoscritto ha previsto, altresì, le seguenti condizioni (doc. n. 2):

- “Non assunzione di poste passive” (“tutti i debiti ed i crediti, aventi origine da atti, fatti e circostanze anteriori alla data di efficacia come infra definita, ancorché dovessero avere manifestazione nel periodo successivo a tale data, restano a esclusivo carico ed a favore della Concedente, essendo convenuto che l’Affittuaria non assume altri obblighi rispetto a quanto espressamente previsto nel contratto, mentre i crediti ed i debiti sorti nel corso dell’affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a favore ed a carico esclusivo dell’Affittuaria, che si impegna a tenere indenne la procedura”);

- scorte di magazzino: “Le scorte del magazzino di materie prime, semilavorati e prodotti finiti esistenti alla data di efficacia del contratto verranno acquistate e pagate a saldo dall’Affittuaria a prezzi correnti, mediante l’emissione di regolare fattura, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto, nessun’altra scorta di magazzino o prodotti in corso di lavorazione rientra tra gli elementi dell’azienda di cui al presente contratto”;

- canone: “euro 2.000 ..., oltre all’imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), di cui euro 1.300 ..., oltre all’imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), assegnati alla componente immobiliare ed euro 700 (settecento), oltre all’imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), alla componente mobiliare, da versarsi alla Concedente entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese”;

- durata: “fino al trentuno marzo duemilaventicinque (31.03.2025) e decorrenza dalla data dell’uno aprile duemilaventiquattro (01.04.2024) - data di efficacia”;

- riconsegna: “Gli effetti del presente contratto cesseranno anticipatamente ove prima della scadenza intervenga la cessione a titolo definitivo dell’azienda in favore dell’Affittuaria o l’aggiudicazione definitiva in favore di un soggetto terzo all’esito della procedura competitiva che la procedura si impegna ad esperire entro il termine di scadenza del contratto”;

- restituzione: “Nel caso di mancata aggiudicazione all’Affittuaria dell’azienda, all’esito della procedura competitiva, il contratto si riterrà automaticamente cessato a far data dall’aggiudicazione definitiva a terzi e le somme fino a quel momento versate a titolo di canoni verranno integralmente trattenute dalla procedura senza che l’Affittuaria possa chiedere alcun indennizzo o restituzione di sorta. Sull’Affittuaria graverà l’obbligo di

collaborare in buona fede per la consegna dell'azienda al soggetto aggiudicatario nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine massimo di trenta giorni, nonché, nelle more, di continuare a gestire l'azienda senza causare nocumento alcuno alla sua efficienza, redditività e consistenza. Nel caso di aggiudicazione dell'azienda a terzi, l'Affittuaria si impegna sin da ora a manlevare integralmente e a semplice richiesta l'aggiudicatario da qualsivoglia pretesa di terzi inerente rapporti sorti o svoltisi durante il periodo di affitto o a sopravvenienze passive di sorta imputabili all'Affittuaria”;

- **recesso:** “La Concedente potrà recedere in ogni momento dal contratto mediante comunicazione da inviarsi via posta elettronica certificata con un preavviso di giorni 60”;
- **indennizzo:** “a seguito dell'esercizio del diritto di recesso, nessun indennizzo e/o riconoscimento sarà dovuto all'Affittuaria che sin d'ora rinuncia agli stessi, anche ai sensi degli articoli 2561 e 2562 del codice civile”;
- **manutenzioni:** “Le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono a carico dell'Affittuaria” e “Avuto riguardo ad eventuali vizi, difetti, inidoneità (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) dei beni che compongono l'azienda, a qualunque causa dovuti, l'Affittuaria dichiara di esonerare espressamente e manlevare la procedura ed il curatore da qualunque responsabilità. L'Affittuaria dichiara di ben conoscere l'azienda, e per l'effetto rinuncia fin d'ora nei confronti della procedura ad ogni garanzia in ordine a detta azienda, ivi compresa quella per vizi, difetti o evizione. In particolare, l'Affittuaria dichiara espressamente di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni facenti parte dell'azienda e, pertanto, dichiara sin d'ora di nulla avere ad eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità di detti beni. L'Affittuaria dichiara di rinunciare fin d'ora a sollevare qualsivoglia contestazione in merito all'eventuale non conformità dei beni all'uso per cui essi sono destinati anche ai sensi del D.Lgs. numero 81/2008 e successive modifiche, impegnandosi a esercitare l'azienda a proprio rischio, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese”;
- **garanzie:** “Avuto riguardo ad eventuali vizi, difetti, inidoneità (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) dei beni che compongono l'azienda, a qualunque causa dovuti, l'Affittuaria dichiara di esonerare espressamente e manlevare la procedura ed il curatore da qualunque responsabilità. L'Affittuaria dichiara di ben conoscere l'azienda, e per l'effetto rinuncia fin d'ora nei confronti della procedura ad ogni garanzia in ordine a detta azienda, ivi compresa quella per vizi, difetti o evizione. In particolare, l'Affittuaria dichiara espressamente di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni facenti parte dell'azienda e, pertanto, dichiara sin d'ora di nulla avere ad eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità di detti beni. L'Affittuaria dichiara di rinunciare fin d'ora a sollevare qualsivoglia contestazione in merito all'eventuale non conformità dei beni all'uso per cui essi sono destinati anche ai sensi del D.Lgs. numero 81/2008 e successive modifiche, impegnandosi a esercitare l'azienda a proprio rischio, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese”.

I RISULTATI ECONOMICI E PATRIMONIALI RELATIVI AGLI ESERCIZI 2020, 2021, 2022 E

2023

Sono stati esaminati i modelli dichiarativi nonché i bilanci di verifica degli anni 2020, 2021, 2022 e 2023 (doc. n. 11).

Si riportano di seguito i prospetti riepilogativi:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.885	12.600	12.600	12.600
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	290.192	290.192	288.634	288.634
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.150	1.150	-	-
RIMANENZE DI MATERIE PRIME	-	-	29.942	39.040
CREDITI VERSO CLIENTI	177.351	326.109	255.135	223.055
ALTRI CREDITI	1.045.557	874.208	830.802	803.243

ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			-	1.151	1.150
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	2.712	-	-	134.890	16.832
RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	162.722	-	12.615	8.884

PATRIMONIO NETTO	- 648.350	- 381.014	- 336.789	- 196.812	-
FONDI PER RISCHI ED ONERI	-	-	-	-	-
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	306.960	283.355	286.119	295.145	
DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	4.843	38.984	92.333	90.031	
DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	22.962	-	-	-	
DEBITI VERSO FORNITORI	530.418	409.168	433.194	346.708	
ALTRI DEBITI	1.314.014	1.316.488	1.037.108	799.561	
RATEI E RISCONTI PASSIVI	-	-	53.804	58.806	

RICAVI DELLE VENDITE	200.131	1.073.019	1.160.741	1.264.678	
RISULTATO DI ESERCIZIO (PERDITA)	- 215.462	- 115.460	- 151.806	- 139.104	

dai quali emerge che nel periodo considerato la società ha sempre conseguito perdite.

Di seguito si riportano le risultanze analitiche delle situazioni contabili (doc. n. 11):

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.885	12.600	12.600	12.600
SOFTWARE IN CONCESSIONE CAPITALIZZATO	1.285	-	1.256	1.256
ALTRE SPESE PLURIENNALI	12.600	12.600	12.600	12.600
-FONDO AMMORTAMENTO	-	-	1.256	- 1.256
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	290.192	290.192	288.634	288.634
FABBRICATI STRUMENTALI	477.596	477.596	477.596	477.596
IMPIANTI SPECIFICI	127.382	127.382	127.382	127.382
MACCHINARI NON AUTOMATICI	154.346	111.570	111.570	111.570
MACCHINARI AUTOMATICI	-	-	350	350
ALTRI IMPIANTI E MACCHINARI	-	42.776	42.426	42.426
ATTREZZATURA SPECIFICA INDUST. COMMERC. E AGRICOLE	105.784	105.784	23.200	23.200
ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	-	-	81.025	81.025
MOBILI E ARREDI	26.593	26.593	26.593	26.593
ACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	22.744	22.744	22.744	22.744
AUTOMEZZI	44.149	44.149	44.149	44.149
-FONDO AMMORTAMENTO	- 668.403	- 668.403	- 668.403	- 668.403
RIMANENZE DI MERCI	-	-	29.942	39.040
CREDITI COMMERCIALI	177.351	263.335	255.136	223.055
CREDITI VARI	1.045.558	908.250	804.278	806.191
ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	1.150	1.150	1.150	1.150

DISPONIBILITÀ LIQUIDE	2.712	158.766	134.893	16.832	CAPITALE E RISERVE	-	-	19.360
	36.164							

RISULTATI DI ESERCIZI PRECEDENTI	433.921	241.487	166.656	27.551
RISULTATO DI ESERCIZIO	215.462	115.460	151.806	139.104
RATEI E RISCONTI ATTIVI	-	-	12.615	8.884
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	-	35.028	35.200	35.270
CAPITALE SOCIALE	1.033	1.033	1.033	1.033
FONDO TFR	306.960	283.355	286.119	295.145
MUTUI E FINANZIAMENTI	22.962	-	57.135	57.589

DEBITI COMMERCIALI	530.418	409.168	433.195	346.828
DEBITI ERARIALI	470.947	246.740	251.386	189.264
DEBITI PREVIDENZIALI	600.801	568.656	487.187	349.334
ALTRI DEBITI	247.110	447.260	221.927	221.275
DEBITI VERSO IL PERSONALE			50.083	44.663
RATEI E RISCONTI PASSIVI	-	-	53.804	58.805

RICAVI DELLE VENDITE	187.631	823.833	1.160.741	1.267.330
RIMANENZE FINALI	-	-	29.942	39.040
ALTRI RICAVI E PROVENTI	19.180	58.865	13.466	659
TOTALE RICAVI	206.812	882.699	1.204.149	1.307.028
ACQUISTI DI BENI	105.225	332.941	456.657	452.994
ACQUISTI DI SERVIZI	90.670	240.858	233.493	201.310
COSTI PER GODIMENTI DI BENI DI TERZI	-	63.886	48.725	52.330
COSTO LAVORO DIPENDENTE	136.561	365.704	567.390	655.810
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	135.684	921	4.681	5.203
AMMORTAMENTI	-	-	-	24.842
RIMANENZE INIZIALI	-	29.942	39.040	34.038
TOTALE COSTI	468.140	1.034.252	1.349.986	1.426.528
RISULTATO OPERATIVO	- 261.328	- 151.553	- 145.837	- 119.499
ONERI FINANZIARI	- 4.494	- 12.504	- 5.969	- 16.082
PROVENTI FINANZIARI	-	3.706	0	1
RICAVI STRAORDINARI	50.360	71.155	-	1.450
ONERI STRAORDINARI	-	- 26.264	-	-
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	45.866	36.094	- 5.969	- 14.631
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	- 215.462	- 115.460	- 151.806	- 134.130
IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	-	-	-	4.974
RISULTATO NETTO DI ESERCIZIO	- 215.462	- 115.460	- 151.806	- 139.104

IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Si riepilogano di seguito i principali metodi di valutazione al fine di giustificare l'adozione della scelta valutativa nel presente scenario.

Il metodo patrimoniale è teso al riesame di tutti i valori contabili dell'attivo e del passivo e alla determinazione del loro valore corrente, anche attraverso il ricorso a competenze specifiche (quali ad esempio le perizie immobiliari e mobiliari).

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta un'evoluzione del metodo patrimoniale, poiché oltre ai beni materiali dell'azienda, considera anche quelli immateriali.

Il metodo reddituale parte dall'assunto che un'azienda ha valore se e in quanto produce reddito; si tratta di stimare la capacità prospettica dell'impresa di conseguire reddito e di addivenire alla determinazione del valore aziendale attraverso l'attualizzazione, ad un determinato tasso, di un flusso di redditi futuri.

Il metodo misto patrimoniale reddituale unisce le caratteristiche peculiari sopra descritte, andando a considerare sia la consistenza patrimoniale che le prospettive reddituali.

Il metodo finanziario postula che il valore aziendale corrisponda al valore attuale dei flussi di cassa che potranno essere generati nel futuro; necessario presupposto risulta pertanto essere la capacità dell'azienda di creare flussi finanziari positivi.

Si conclude citando i metodi empirici che determinano i valori aziendali in base a moltiplicatori di parametri quali il fatturato, il reddito, l'Ebitda, l'Ebit, a seconda del settore merceologico di appartenenza.

In considerazione delle caratteristiche strutturali ed economiche dell'impresa e dell'attuale scenario (liquidazione giudiziale e affitto di azienda), lo scrivente ha ritenuto di effettuare la valutazione determinando il valore attribuito al capitale economico con l'utilizzo del metodo patrimoniale complesso secondo il quale, come sopra illustrato, si considerano i beni materiali dell'azienda e quelli immateriali (cosiddetti "intangibles").

La formula espressiva del valore complessivo dell'azienda risulta essere la seguente:

$$W = (PN \pm R) + BI \text{ dove}$$

W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale

BI = avviamento (*intangibles*)

L'avviamento verrà calcolato sulla base dei dati reddituali desunti dalle situazioni economiche a disposizione e dei modelli dichiarativi fiscali (docc. n. 8, 9, 10 e 11).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA SULLA BASE DEL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO

Stante la data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale (sentenza n. 3/2024 emessa dal Tribunale di Asti in data 19 febbraio 2024) si procederà ad individuare il valore dell'azienda sulla base dei dati della situazione contabile al 31 dicembre 2023 (doc n. 11).

LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Di seguito si riporta il prospetto delle immobilizzazioni immateriali così come indicate nelle situazioni contabili (doc. n. 11):

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.885	12.600	12.600	12.600
SOFTWARE IN CONCESSIONE CAPITALIZZATO	1.285	-	1.256	1.256
ALTRE SPESE PLURIENNALI	12.600	12.600	12.600	12.600
-FONDO AMMORTAMENTO			- 1.256	- 1.256

Il valore residuo, sostanzialmente immutato nel corso delle annualità comprese tra il 2020 ed il 2023, ammonta, alla data di riferimento, ad euro 13.885,00.

A fronte di quanto previsto dal contratto di affitto (doc. n. 2) non viene attribuito, alla voce in esame, alcun importo. Per quanto attiene al calcolo dell'avviamento si rimanda all'apposito paragrafo.

LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Di seguito si riporta il prospetto delle immobilizzazioni materiali così come indicate nelle situazioni contabili (doc. n. 11):

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	290.192	290.192	288.634	288.634
FABBRICATI STRUMENTALI	477.596	477.596	477.596	477.596
IMPIANTI SPECIFICI	127.382	127.382	127.382	127.382
MACCHINARI NON AUTOMATICI	154.346	111.570	111.570	111.570
MACCHINARI AUTOMATICI	-	-	350	350
ALTI IMPIANTI E MACCHINARI	-	42.776	42.426	42.426
ATTREZZATURA SPECIFICA INDUST. COMMERC. E AGRICOLE	105.784	105.784	23.200	23.200
ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	-	-	81.025	81.025
MOBILI E ARREDI	26.593	26.593	26.593	26.593
MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	22.744	22.744	22.744	22.744
AUTOMEZZI	44.149	44.149	44.149	44.149
-FONDO AMMORTAMENTO	- 668.403	- 668.403	- 668.403	- 668.403

Il valore residuo ammonta (con la precisazione che nel corso delle annualità 2021, 2022 e 2023 non sono state conteggiate le quote di ammortamento), alla data di riferimento, ad euro 290.192. Per quanto attiene alle immobilizzazioni materiali lo scrivente ha esaminato, oltre alla documentazione contabile, la "RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI MOBILI" predisposta dal perito estimatore nominato dalla procedura, geom. Mario Perotti (doc. n. 5), il quale, nel premettere che:

- "sono stati rinvenuti i diversi beni che sommariamente si possono suddividere nei gruppi sottostanti:
- *PRODUZIONE: Macchinari, Impianto per la lavorazione, attrezzature varie (macchinari professionali per la produzione di pasticceria, celle frigo e di lievitazione, forni ecc.) presenti nei locali Laboratorio, deposito farine, deposito pesatura, servizi bagni e spogliatoio ed archivio a piano primo;*
- *UFFICI (macchine per ufficio, scrivanie, cancelleria, arredi ecc.) con annessi locali bagno e spogliatoio;*
- *AREA ESTERNA, GRUPPO GENERATORE E PENSILINA CAPANNONE*
(*attrezzature varie, carrelli e attrezzature per lo spostamento merci ecc.) presenti nella zona pensilina del capannone e nell'edificio gruppo servizi esterno al capannone;*
- *NEGOZIO: scaffalature, frigoriferi da esposizione merci, bilance ecc.;*
- *AUTOMEZZI: Furgone in disuso;*
- *BENI IN LOCAZIONE: Furgone, macchina del caffè, impacchettatrice. Il tutto riportato e meglio descritto negli allegati A, B e C";*
- ha "eseguito un confronto con il libro cespiti, annotando su un estratto dello

stesso i beni presenti nell'azienda indicando il numero di riferimento rispetto all'allegato B, e quelli demoliti e/o non rinvenuti vedi allegato C.”;

ha operato le due seguenti alternative valutazioni:

-

“VALUTAZIONE BENI PER LA VENDITA IN BLOCCO

Il valore di mercato dei beni così come meglio specificato nell'elenco dei beni in proprietà alla società “ [REDACTED] (vedi allegato B), inventariate dal n. 1 al n.125 (numerazione progressiva propria del lotto beni in proprietà contraddistinto con etichette di colore bianco), risulta essere il seguente:

- Valore beni (produzione) € 48.725,00
- Valore beni (uffici) € 797,00
- Valore beni (area esterna, gruppo generatore e pensilina capannone) € 12.370,00
- Valore beni (negozi) € 4.030,00
- Valore beni (automezzi) € 250,00
- Totale € 66.172,00

Tale valore, pari ad € 66.172,00 è da intendersi per la vendita in blocco, dell'insieme a corpo di tutti i beni mobili, nello stato di fatto in cui si trovano, attualmente installati e presenti presso lo stabilimento in Casorzo Monferrato, Via San Lodovico n.2”;

-

“VALUTAZIONE BENI PER LA VENDITA SINGOLA

I beni mobili di maggior valore sono presenti nel locale produzione e nell'area esterna, risultano essere solo in parte marchiati CE, ciò determina una importante svalutazione degli stessi in quanto non sono riutilizzabili in altri stabilimenti produttivi facenti parte della Comunità Europea (salvo eventuali possibili interventi peraltro costosi da valutarsi su ogni singolo bene).

Inoltre un eventuale smontaggio, trasporto e rimontaggio implicano costi aggiuntivi che deprezzano il valore del bene e lo rendono meno appetibile.

A tal fine, qualora la vendita dei beni mobili dovesse essere effettuata non in unico blocco ma separatamente, dovrà essere applicata una decurtazione del loro valore pari al 50%, il tutto dettagliatamente riportato nell'Allegato B1, pertanto il valore finale in caso di vendita frazionata risulta essere:

- Valore beni (produzione) € 24.362,50
- Valore beni (uffici) € 398,50
- Valore beni (area esterna, gruppo generatore e pensilina capannone) € 6.185,00
- Valore beni (negozi) € 2.015,00 - Valore beni (automezzi) € 125,00
- Totale valore beni mobili vendita frazionata € 33.086,00

Si precisa che tutte le valutazioni sopra riportate per la determinazione del patrimonio attivo sono al netto dell'imposta IVA”.

Ai fini del presente elaborato peritale occorre fare riferimento alla prima casistica sopra indicata (“VALUTAZIONE BENI PER LA VENDITA IN BLOCCO”) e conseguentemente si assume l'importo di euro 66.172,00 così suddiviso:

N. CESPITE	DESCRIZIONE BENI	Q.TA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
	LOCALE DEPOSITO FARINA			
1	SILOS FARINA AGRIFLEX N.2 DA 120 Q.LI E N.1 DA 70 Q.LI	1	700,00	700,00
2	IMPIANTO AGRIFLEX PER GESTIONE FARINA	1	4.500,00	4.500,00
3	SCAFFALE IN FERRO A TRE RIPIANI COLOR GRIGIO	1	15,00	15,00
4	SCAFFALE IN FERRO A QUATTRO RIPIANI COLOR BIANCO	1	20,00	20,00
5	ARMADIO IN ACCIAIO INOX 2 ANTE SCORREVOLI	1	100,00	100,00
6	MULINO PER MACINAZIONE	1	80,00	80,00

LOCALE LABORATORIO				
7	IMPASTATRICE A FORCELLA PIETRO ROBERTO MARCHIATA CE	1	400,00	400,00
8	CILINDRO PER PASTA DURA MAC PAN CE ROLLING PB600	1	600,00	600,00
9	TAVOLO IN ACCIAIO INOX PER LAVORAZIONE	1	250,00	250,00
10	SFOGLIATRICE SOTTORIVA	1	800,00	800,00
11	CELLA (FERMA) LIEVITAZIONE MALFUNZIONANTE	1	700,00	700,00
12	FORNO BENINI MONDIAL FORNI CE	1	1.800,00	1.800,00
13	FORNO ROTOR PLUS MOD 80X90 E ATTREZZATURA VARIA	1	2.000,00	2.000,00
14	FORNO A CICLO TERMICO WERNER & PFLEIDERER	1	3.000,00	3.000,00
15	FORNO A CICLO TERMICO WERNER & PFLEIDERER BASAMENTO	1	3.000,00	3.000,00
16	CELLA LIEVITAZIONE	1	1.000,00	1.000,00
17	CELLA FERMALIEVITAZIONE TECNOMAC	1	2.000,00	2.000,00
18	GRISSINATRICE OLIVERO	1	1.500,00	1.500,00

19	IMPASTATRICE	1	900,00	900,00
20	GRUPPO UNIVERSAL BERTUETTI B4, SPEZZATRICE, PRIMA FORMATRICE, SECONDA FORMATRICE	1	3.500,00	3.500,00
21	FRIGORIFERO	1	100,00	100,00
22	IMPASTATRICE A BRACCIA TUFFANTI SOTTORIVA	1	1.200,00	1.200,00
23	IMPASTATRICE A BRACCIA TUFFANTI	1	1.200,00	1.200,00
24	IMPASTATRICE A SPIRALE BERTUETTI	1	1.200,00	1.200,00
25	LAVASTOVIGLIE	1	700,00	700,00
26	REFRIGERATORE TECNOMAC PER ACQUA POTABILE PER L'IMPIANTO	1	1.300,00	1.300,00
27	SCAFFALI IN ACCIAIO INOX	2	80,00	160,00
28	IMPASTATRICE A SPIRALE MARCHIATA CE	1	1.200,00	1.200,00
29	MISCELATORI PER ACQUA	1	400,00	400,00
30	LINEA BERTUETTI CON CARICATORE, CELLA, E STAMPANTE, TRE CARRELLI IN ACCIAIO INOX, N.2 PANCASSETTE, TERMSALDATRICE, BASAMENTO PER BCM.	1	5.500,00	5.500,00
31	CARRELLI CON TELAI AUTO SCARICANTI	6	40,00	240,00
32	CARRELLI CON TEGLIE (CON 18 TEGLIE PER CARRELLO)	23	40,00	920,00
33	CARRELLI PER TEGLIE (CON 12 POSTI)	3	40,00	120,00
34	CARRELLI PER TEGLIE (CON 12 POSTI PER TRASPORTO)	2	40,00	80,00
35	CARRELLI PORTATEGLIE	4	25,00	100,00
36	TEGLIE (PER CARRELLI)	50	10,00	500,00
37	CARRELLO POLIVALENTE PER APPOGGIO	1	40,00	40,00
38	TEGLIE PER PIZZETTE - PALETTA LASAGNE	100	10,00	1.000,00
39	CESTE - CONTENITORI	200	2,00	400,00
40	BILANCIA AGRIFLEX OPION 5 99	1	150,00	150,00
41	BILANCIA ITALIANA MACCHI (60KG)	1	150,00	150,00

LOCALE PESATURA E DEPOSITO				
42	BILANCIA ODECA	150		150,00
43	SCAFFALE IN FERRO A QUATTRO RIPIANI	30		30,00
44	BILANCIA SPES	120		120,00
45	MOBILETTO IN LEGNO	20		20,00
46	MOBILETTO IN LEGNO A DUE RIPIANI E SPECCHIO	20		20,00
47	MOBILETTO IN LEGNO A DUE RIPIANI	20		20,00
48	MOBILETTO IN LEGNO A QUATTRO RIPIANI	15		30,00
49	FRIGORIFERO A VETRINA VERTICALE	100		100,00
50	FRIGORIFERO A VETRINA VERTICALE	100		100,00
51	CONGELATORE HAIER	80		80,00
52	SCAFFALI IN FERRO	30		60,00

LOCALE BAGNO				
53	ARMADIETTI	30		30,00
54	GENERATORE DI ACQUA CALDA SANITARIA A GAS, AD ACCUMULO, CON ACCENSIONE ELETTRONICA E CAMERA STAGNA (SCALDAACQUA PER DOCCE E IMPIANTI LABORATORIO) MARCHIATURA CE - UNICAL 400 LITRI PAG 400 M	400		400,00

LOCALE SPOGLIATOIO				
55	ARMADIETTI	30		150,00
56	LAVATRICE INDESIT	40		40,00

ARCHIVIO A PIANO PRIMO				
57	MACCHINARIO PER ASPIRAZIONE E TRATTAMENTO ARIA	3500		3.500,00
58	SCAFFALE IN FERRO A CINQUE RIPIANI	30		30,00
59	SCAFFALE IN FERRO A TRE RIPIANI	15		15,00
60	ATTREZZATURA VARIA IN DISUSO NON UTILIZZABILE	5		5,00
61	ESTINTORI A POLVERE VARI E CARRELLATI	15		300,00

UFFICIO

62	ARMADIO A QUATTRO ANTE	3	60,00	180,00
63	SCAFFALI IN FERRO A CINQUE RIPIANI	1	30,00	30,00
64	ARMADIETTO IN LEGNO A DUE ANTE	1	15,00	15,00
65	ARMADIETTO IN LEGNO A UN'ANTA	1	10,00	10,00
66	ARMADIETTO IN FERRO A DUE ANTE	1	30,00	30,00
67	RACCOGLITORI DOCUMENTI	12	1,00	12,00
68	SCRIVANIA CM. 80 X 170	2	30,00	60,00
69	SCRIVANIA CM. 70 X 120	1	25,00	25,00
70	SCRIVANIA AD ANGOLO	1	40,00	40,00
71	CASSETTIERA A TRE CASSETTI	2	20,00	40,00
72	CASSETTIERA PORTA DOCUMENTI	2	5,00	10,00
73	DISTRUGGI DOCUMENTI	1	10,00	10,00
74	SEDIE A ROTELLE DA UFFICIO	3	5,00	15,00
75	PC DELL CON TASTIERA E MOUSE	1	50,00	50,00
76	MONITOR AOC E2270SW	1	30,00	30,00
77	TELEFONO CENTRALINO LG IPECS E CORDLESS	1	50,00	50,00
78	CANCELLERIA VARIA E CALCOLATRICI	1	25,00	25,00

SPOGLIATOIO - UFFICIO

79	ARMADIETTI SPOGLIATOIO	3	30,00	90,00
80	SCAFFALE IN FERRO A QUATTRO RIPIANI	1	20,00	20,00
81	ARMADIETTO IN LAMIERA A DUE ANTE	1	20,00	20,00
82	ARMADIETTO IN LEGNO A DUE ANTE	1	15,00	15,00

BAGNO - UFFICIO

83	ARMADIETTO IN LEGNO LACCATO BIANCO	1	20,00	20,00
----	------------------------------------	---	-------	-------

ATTREZZATURE VARIE

84	TETTOIA IN LAMIERA M. 2,75 X 2,75 H 2M.	1	80,00	80,00
85	CISTERNA GASOLIO IN DISUSO	1	50,00	50,00
86	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO OMG LOGO SAC PORTATA KG. 1.200 - MARCHIATO CE	1	1.800,00	1.800,00
87	IDROPULTRICE MIX A GASOLIO	1	600,00	600,00
88	TRANSPALLET	1	150,00	150,00
89	SPAZZAPAVIMENTI GHIBLI NON FUNZIONANTE	1	50,00	50,00
90	COMPRESSORE DA 50LITRI HU FIRMA	1	50,00	50,00
91	SALDATRICE AD ELETTRODI TELWIN NORDIKA 2150	1	70,00	70,00
92	DEUMIDIFICATORE BIEMMEDUE	1	750,00	750,00
93	SCAFFALI IN FERRO	2	20,00	40,00
94	SCAFFALI IN LEGNO	2	15,00	30,00
95	GRUPPO ELETTROGENO POZZA	1	2.000,00	2.000,00

TETTOIA ESTERNA CAPANNONE ATTREZZATURE VARIE

96	ABBATTITORE ALPENINOX EMVP 1100	1	900,00	900,00
97	CESTINI IMMONDIZIA	5	5,00	25,00
98	SCALA INOX	1	70,00	70,00
99	ASPIRATORE DELFIN	1	500,00	500,00
100	CARRELLINO GRIGIO	1	10,00	10,00
101	CELLA FRIGORIFERA ZANOTTI	1	1.000,00	1.000,00
102	CELLA FRIGORIFERA	1	1.200,00	1.200,00
103	LAVAPAVIMENTI VIPER	1	600,00	600,00
104	TRANSPALLET ELETTRICO	1	500,00	500,00
105	RAFFREDDATORE REFRIGERATORE ACQUA SOTTORIVA	1	1.800,00	1.800,00
106	COMPRESSORE DA 24 LITRI BALMA	1	50,00	50,00
107	CARRELLINI E VARIE PER TRASPORTO INTERNO	3	15,00	45,00

108	SCAFFALE IN LEGNO PER VENDITA PANE	1	200,00	200,00
109	SCAFFALE IN LEGNO E MURATURA PER VENDITA PANE	1	100,00	100,00
110	SCAFFALE IN FERRO PER ESPOSIZIONE ALIMENTARI	1	200,00	200,00
111	SCAFFALE IN FERRO A ISOLA PER ESPOSIZIONE BENI ALIMENTARI	1	150,00	150,00
112	BANCO FRIGO MURALE ESPOSITIVO	1	400,00	400,00
113	SCAFFALATURA IN FERRO A QUATTRO RIPIANI	1	100,00	100,00
114	BANCO VENDITA, VETRINA REFRIGERATA	1	300,00	300,00
115	BANCO FRIGO CON RIPIANI PER VENDITA TECNODOM SP 200V MARCHIATO CE	2	600,00	1.200,00
116	BANCO CASSA	1	50,00	50,00
117	AFFETTATRICE FAC F350 TS-V MARCHIATA CE	1	400,00	400,00
118	BILANCIA DA BANCO ITALIANA MACCHI	1	250,00	250,00
119	REGISTRATORE DI CASSA RCH ONDA	1	180,00	180,00
120	BILANCIA DA BANCO ITALIANA MACCHI	1	250,00	250,00
121	FRIGORIFERO MONDIAL ELITE - MARCHIATO CE	1	250,00	250,00

122	FURGONE FIAT DUCATO 130 MULTIJET TARGA EP684AV KM.338.774	1	250,00	250,00
-----	---	---	--------	--------

123	FURGONE FIAT DUCATO 130 MULTIJET TARGA GL 055 HT KM.84.354	1		-
124	MACCHINA DEL CAFFÈ NECTA	1		-
125	MACCHINARIO IMPACCHETTATRICE FUTURA	1		-

Per quanto attiene all'immobile di proprietà della procedura (all'interno del quale viene svolta, in forza del contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 26 marzo 2024 (doc. n. 2), l'attività da parte della società "██████████") si comunica che la valutazione attribuita allo stesso ammonta, secondo quanto indicato dal perito estimatore, geom. Mario Perotti, nel proprio elaborato del 15 maggio 2024 (doc. n. 6), a:

- euro 227.605,29 per il caso di "spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura";
- euro 224.089,29 per il caso di "spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente".

Ai fini della presente relazione, i beni immobili non verranno conteggiati ma occorrerà considerarli ai fini della procedura competitiva (che considererà, oltre all'azienda attualmente affittata, anche i beni immobili così prevedendo, pertanto, una vendita congiunta) che dovrà essere espletata dalla curatela.

LE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un valore nullo per le annualità esaminate (peraltro la voce non era stata inserita nel contratto di affitto di azienda) (doc. n. 11).

IL MAGAZZINO

Per quanto attiene al valore di magazzino si precisa che, a fronte dei valori indicati nelle situazioni contabili (doc. n. 11), il contratto di affitto sottoscritto in data 26 marzo 2024 con la società "██████████" aveva previsto quanto segue (doc. n. 2): "Le scorte del magazzino di materie prime, semilavorati e prodotti finiti esistenti alla data di efficacia del contratto verranno acquistate e pagate a saldo dall'Affittuaria a prezzi correnti, mediante l'emissione di regolare fattura, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto, nessun'altra scorta di magazzino o prodotti in corso di lavorazione rientra tra gli elementi dell'azienda di cui al presente contratto".

Non risultano conseguentemente esservi importi da assumere all'attivo.

I CREDITI E LE DISPONIBILITÀ LIQUIDE

I crediti e le disponibilità liquide risultano iscritte nelle situazioni contabili come da tabella di seguito riportata (doc. n. 11):

CREDITI COMMERCIALI	177.351	263.335	255.136	223.065
CREDITI VARI	1.045.558	908.250	804.278	806.191
ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	1.150	1.150	1.150	1.150
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	2.712	158.766	134.893	16.832
RATEI E RISCOINTI ATTIVI	-	-	12.615	8.884

Ai fini del presente elaborato le predette voci vengono azzerate poiché non rientrano nell'azienda affittata e non saranno, pertanto, oggetto di futura vendita.

I DEBITI

I debiti risultano iscritti nelle situazioni contabili come da tabella di seguito riportata (doc. n. 11):

DISPONIBILITÀ LIQUIDE		35.028	35.200	35.270
FONDO TFR	306.960	283.355	286.119	295.145
MUTUI E FINANZIAMENTI	22.962	-	57.135	57.589
DEBITI COMMERCIALI	530.418	409.168	433.195	346.828
DEBITI ERARIALI	470.947	246.740	251.386	189.264
DEBITI PREVIDENZIALI	600.801	568.656	487.187	349.334
ALTRI DEBITI	247.110	447.260	221.927	221.275
DEBITI VERSO IL PERSONALE			50.083	44.663

Ai fini del presente elaborato le predette voci vengono azzerate poiché non rientrano nell'azienda affittata.

IL PATRIMONIO NETTO

Ai fini della presente relazione vengono azzerati i valori relativi alle voci del patrimonio netto.

L'AVVIAMENTO

Ai fini della valutazione dell'azienda, il sottoscritto ha considerato anche il valore dell'avviamento.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, l'avviamento *“costituisce una qualità dell'azienda in quanto tale, che si somma al valore degli altri beni che la compongono”* (Cassazione Sez. V, n. 613 del 13 gennaio 2006) e può essere definito come la capacità dell'azienda di conseguire redditi nel tempo e, tale capacità, si manifesta quando l'azienda è avviata, ossia quando è entrata nella sua fase dinamica; in tale fase vengono prodotti profitti maggiori di quelli che si sarebbero potuti conseguire dai singoli beni che la compongono, profitti che competono a chi ha organizzato tali beni in un sistema idoneo a creare valore. Un'azienda ben avviata beneficia di una serie di condizioni immateriali favorevoli che le conferiscono maggiore attitudine a raggiungere i propri obiettivi ed a produrre utili; tra queste condizioni si citano, ad esempio, l'organizzazione sperimentata ed efficiente, un apparato produttivo ottimale, la buona conoscenza del mercato e del settore, il posizionamento e il prezzo dei prodotti e servizi offerti, la composizione qualitativa e quantitativa del portafoglio clienti, la struttura manageriale, la capacità contrattuale, etc.

La prassi in materia suggerisce la determinazione dell'avviamento facendo riferimento alla norma che ne regola l'accertamento fiscale, ossia l'art. 2 comma 4 del D.P.R. n. 460 del 31 luglio 1996 che qui si riporta testualmente: *“Per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore di avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi d'imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3. La percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle stesse imposte e nel medesimo periodo. Il moltiplicatore è ridotto a 2 nel caso in cui emergano elementi validamente documentati e, comunque, nel caso in cui ricorra almeno una delle seguenti situazioni:*

- a) *l'attività sia stata iniziata entro i tre periodi d'imposta precedenti a quello in cui è intervenuto il trasferimento;*
- b) *l'attività non sia stata esercitata, nell'ultimo periodo precedente a quello in cui è intervenuto il trasferimento, per almeno la metà del normale periodo di svolgimento dell'attività stessa;*
- c) *la durata residua del contratto di locazione dei locali, nei quali è svolta l'attività, sia inferiore a dodici mesi”.*

Con riferimento alla voce in esame si è provveduto come segue:

- sono stati esaminati, a fronte del fatto che in data 3 agosto 2022 l'azienda era stata concessa in affitto alla società “[REDACTED]

[REDACTED]), i bilanci e le situazioni contabili relative agli esercizi 2020, 2021 e 2022 (doc. n. 11);

è stato individuato l'ammontare, per ciascun esercizio, dei ricavi (escludendo quelli connessi al contratto di cui al punto precedente) ed il risultato dell'esercizio (utile/perdita – con esclusione delle voci legate a partite straordinarie e finanziarie) ed è stata determinata la relativa percentuale:

2020	1.267.988,29	-119.499,45	-9,42%
2021	1.174.207,26	-145.836,72	-12,42%
2022	827.714,06	-119.161,75	-14,40%

per giungere alla conclusione che l'avviamento, stante i risultati negativi conseguiti dall'azienda nel corso di tutti gli esercizi, viene, ai fini della presente relazione, azzerato.

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA

In conclusione, sulla base al metodo patrimoniale complesso, secondo il quale:

$W = (PN \pm R) + BI$ dove

W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale BI

= avviamento

il valore della società "██████████" risulta essere pari ad euro 66.172,00 (ovvero corrispondente al valore individuato dal perito estimatore geom. Mario Perotti – doc. n. 5).

A fronte del fatto che i beni oggetto dell'azienda sono attualmente in uso, visto il contratto di affitto sottoscritto in data 26 marzo 2024 (doc. n. 2), alla società "██████████", si ritiene che il valore degli stessi, alla luce di quanto contrattualmente pattuito, potrebbe ridursi in funzione proprio del loro uso e si stima tale riduzione in una misura corrispondente al 25% (ovvero nella misura percentuale che potrebbe essere accettata nell'ambito di una procedura competitiva) per giungere ad un valore complessivo pari ad euro 49.629,00 che si arrotonda ad euro 49.600,00 (quarantanovemilaseicento/00).

LA VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALMENTE DEFINITO

Sotto il profilo economico-finanziario la curatela deve, altresì, valutare, nell'interesse dei creditori, quanto può essere ricavato dall'affitto dell'azienda e dalla successiva auspicata cessione – considerando dunque i canoni che potranno essere incassati durante la procedura e il prezzo finale di vendita -, a confronto con le somme che si possono ricavare dalla immediata cessione unitaria dell'azienda oppure dei suoi rami, piuttosto che dalla liquidazione dei singoli beni.

Nel caso in esame il contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 26 marzo 2024 con la società "██████████" (doc. n. 2) aveva previsto un canone pari ad "euro 2.000 ..., oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), di cui euro 1.300 ..., oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), assegnati alla componente immobiliare ed euro 700 (settecento), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), alla componente mobiliare, da versarsi alla Concedente entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese".

IL METODO DI STIMA DEL CANONE "CONGRUO"

La dottrina ritiene che il valore del canone "congruo" risulti pari al prodotto tra il valore del capitale economico dell'azienda (o ramo d'azienda) dato in locazione e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata.

Il valore del capitale economico dell'azienda (W), così come sopra indicato, è stato prudenzialmente quantificato in euro 49.600,00.

Il tasso di remunerazione deve essere conteggiato sommando:

- un tasso "free risk" ovvero tasso privo di rischio, commisurabile al rendimento ottenibile da un investimento, con altre forme prive di rischio, di un capitale equivalente al valore del ramo d'azienda;
- un tasso "premium risk" rappresentativo del rischio economico d'impresa, determinato utilizzando la tecnica del Capital Asset Pricing Model (C.A.P.M.);

un tasso di “*default*”: ovvero il rischio di insolvenza dell'affittuario, che non sia più in grado di rispettare gli impegni di pagamento derivanti dal contratto.

LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI REMUNERAZIONE

1. IL TASSO “FREE RISK”

Il tasso “*free risk*”, ovvero tasso privo di rischio, rappresenta il rendimento percentuale che si può, ragionevolmente, ottenere da un investimento che risulta sostanzialmente privo di rischio. Per poter essere correttamente determinato esso va riferito al periodo storico in cui si effettua l'investimento ed alla durata dell'investimento stesso.

Assumendo come riferimento il contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato in data 26 marzo 2024 (doc. n. 2) e considerando le condizioni all'interno dello stesso previste, si è provveduto a ricercare un investimento sostanzialmente privo di rischio che potrebbe essere ragionevolmente comparabile, così individuando i BTP a 12 (dodici) mesi ed i relativi rendimenti secondo le percentuali desumibili dal portale

https://www.dt.mef.gov.it/debito_pubblico/dati_statistici/principali_tassi_di_interesse/. Il BTP ad 1 (un) anno offre un rendimento netto pari al 3,586% (doc. n. 12) arrotondato al 3,59%.

2. IL TASSO “PREMIUM RISK”

La teoria finanziaria ci insegna che ad un più elevato rischio deve associarsi, necessariamente, un maggior rendimento.

Il tasso “*premium risk*”, ovvero tasso premiale di rischio, rappresenta, come sopra illustrato, il rendimento percentuale (aggiuntivo) che si può, ragionevolmente, attendere da un investimento da considerarsi “*ad alto rischio*” alla stregua di tutti gli investimenti il cui rendimento è commisurato alle variazioni del patrimonio conseguenti al risultato di gestione (si pensi, ad esempio, agli investimenti in titoli azionari). Il tasso “*premium risk*” si calcola come segue: $I_p = \beta \times (R_m - I_f)$

dove

I_p = tasso “*risk premium*”;

β = rappresenta il coefficiente angolare della retta di regressione che interpola i rendimenti storici dell'azienda rispetto ai rendimenti storici del mercato. Misura la rischiosità dell'azienda da valutare ed ha la funzione di adattare (enfaticizzare o ridurre) il rischio medio di mercato alla specifica situazione aziendale.

R_m = è il rendimento medio del mercato azionario;

I_f = è il tasso “*risk free*” (calcolato nel precedente paragrafo).

Il valore del parametro β è pari a 0,61 (il dato è stato desunto dal portale <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>) (doc. n. 13).

Il valore del rendimento medio risulta essere pari a 6,80% (il dato è stato desunto dal portale <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>) (doc. n. 13).

Alla luce di quanto sopra il tasso “*risk premium*” risulta essere pari a: $I_p = 0,61 \times (6,80\% - 3,586\%) = 1,96\%$.

3. IL TASSO “DEFAULT RISK”

Il tasso deve riflettere il rischio di *default* dell'affittuario e la determinazione dello stesso dipenderà dalla sua situazione economico – finanziaria e dall'eventuale presenza di garanzie che assistono il contratto e la successiva cessione.

La società affittuaria “

è stata costituita con atto 14 luglio 2022 e ha un capitale sociale pari ad euro 10.000,00, interamente sottoscritto e versato, interamente detenuto dalla sig.ra

, la quale riveste, altresì, la carica di amministratore unico.

Il contratto di affitto di azienda, che contiene, altresì, un'offerta per l'acquisto dell'azienda per un importo pari ad euro 20.000,00, non risulta assistito da garanzie.

In ultimo si precisa che la società "██████████" sta attualmente svolgendo l'attività all'interno dell'immobile di proprietà della procedura.

Gli elementi di cui sopra giustificerebbero, a parere dello scrivente, un tasso di rischio di *default* abbastanza elevato ed anche gli importi rilevati nel rendiconto dell'esercizio provvisorio predisposto dal curatore ex art. 211 c. 6 C.C.I. (doc. n. 7) non risultano particolarmente significativi.

Nella valutazione del rischio, il locatore deve considerare:

- lo sfruttamento dei mobili, degli arredi e della attrezzatura varia;
- il rischio del mercato;
- il fatto che l'attività viene svolta all'interno di un immobile di proprietà della procedura di liquidazione giudiziale (per il quale verranno espletate, ai fini della cessione, apposite procedure competitive che avranno ad oggetto sia l'azienda che i beni immobili, con il rischio che il tutto venga aggiudicato a terzi).

Per i motivi esposti, il rischio può, ragionevolmente, considerarsi "di grado elevato" e quantificato con una percentuale pari al 4%.

4. LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI REMUNERAZIONE

Il tasso di remunerazione risulta essere così composto:

$I_r = I_f + I_p + I_d$ dove

I_r = tasso di remunerazione

I_f = tasso privo di rischio

I_p = tasso di rischio

I_d = tasso di rischio di insolvenza e

pertanto:

$I_r = 3,59\% + 1,96\% + 4,00\% = 9,55\%$

5. LA STIMA DEL CANONE "CONGRUO"

Come ampiamente argomentato, lo scrivente ritiene che il valore "congruo" del canone di affitto di ramo d'azienda possa essere correttamente rappresentato dal prodotto tra il valore del capitale economico del ramo d'azienda concesso in affitto ed un "overall risk rate" ovvero un tasso di remunerazione. Ovvero $C = W \times I_r$ dove

C = valore del canone congruo W =

valore economico dell'azienda I_r =

tasso di remunerazione Pertanto:

$C = \text{euro } 49.600,00 \times 9,55\% = \text{euro } 4.735,08$ arrotondato ad euro 4.735,00.

6. PARERE SULLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI AFFITTO

La verifica di congruità del canone contrattualmente definito viene di seguito effettuata mediante raffronto tra la stima del valore "congruo" del canone di affitto ed il canone annuo determinato nel contratto di affitto del ramo d'azienda (doc. n. 2).

Il canone "congruo" stimato è pari ad euro 4.735,00 annui oltre all'imposta sul valore aggiunto nella misura di legge.

Il canone contrattuale è pari ad euro 8.400,00 annui oltre all'imposta sul valore aggiunto nella misura di legge (doc. n. 2).

Il canone contrattualmente definito risulta superiore a quello ritenuto congruo, e si esprime, pertanto, il proprio parere di congruità circa il canone contrattualmente pattuito.

CONCLUSIONI

Con provvedimento emesso in data 20 febbraio 2024, il Giudice Delegato, dott. Andrea Carena, della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 3/2024 in capo alla società [REDACTED] ha autorizzato, ai sensi degli artt. 129 c. 2, 140 e 216 C.C.I.I., il curatore, dott. Piero Rabbia, a nominare lo scrivente professionista per la valutazione dell'azienda nonché per la valutazione della congruità del canone di affitto. Relativamente a quanto sopra lo scrivente, nel premettere che:

- in esecuzione della Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale la curatela ha provveduto ad attivare l'esercizio provvisorio (con scadenza che era stata prevista per il 31 marzo 2024) ed a pubblicare sui portali <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e <https://www.astegiudiziarie.it/> e sul quotidiano "La Stampa" apposito avviso per la ricerca di soggetti interessati all'affitto dell'azienda acquisita alla procedura ed è stato assegnato termine sino alle ore 18 del giorno 15 marzo 2024 per la ricezione di eventuali manifestazioni di volontà da parte di imprese interessate alla sua conduzione;
 - entro il termine previsto è pervenuta un'unica manifestazione di interesse da parte della società [REDACTED] che ha offerto di procedere all'affitto dell'azienda per un periodo di 12 mesi e con un canone mensile di euro 2.000,00 oltre all'imposta sul valore aggiunto nella misura di legge;
 - la società [REDACTED], come meglio sopra identificata, ha, altresì, formulato un'offerta per l'acquisto dell'azienda per un importo pari ad euro 20.000,00 che era stata rifiutata dalla procedura (*"in quanto allo stato non si è ancora in presenza delle valutazioni del perito estimatore della liquidazione giudiziale ed in ogni caso la cessione dovrà avvenire tramite gara competitiva avente come prezzo base l'importo che il perito determinerà, mentre attualmente risulta essere accettabile unicamente l'offerta per l'affitto dell'azienda"*);
 - in data 26 marzo 2024 la curatela, previa emissione in data 19 marzo 2024 di apposito provvedimento autorizzativo, ha sottoscritto, con la società [REDACTED], dinanzi al notaio dott. Gianangelo Rocca di Saluzzo (CN) (repertorio n. 134169 – raccolta n. 25782), il contratto mediante il quale ha concesso in affitto, alla predetta società, l'azienda attualmente sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale (doc. n. 2);
 - per l'immobile di proprietà della procedura (all'interno del quale viene svolta, in forza del contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 26 marzo 2024 (doc. n. 2), l'attività da parte della società [REDACTED] il perito estimatore nominato (geom. Mario Perotti) ha operato, nel proprio elaborato del 15 maggio 2024 (doc. n. 6), a:
 - euro 227.605,29 per il caso di *"spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura"*;
 - euro 224.089,29 per il caso di *"spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente"*
 - la procedura, alla luce di quanto sopra, dovrà procedere all'espletamento di apposita procedura competitiva che avrà ad oggetto sia l'azienda che i beni immobili;
- comunica, alla luce delle considerazioni rappresentate che hanno illustrato i criteri valutativi adottati, gli obiettivi ed i metodi impiegati, nonché le altre circostanze che su di essa hanno inciso, che:
- l'azienda affittata presenta una valutazione pari ad euro 49.600,00 (quarantanovemilaseicento/00);
 - il canone pattuito nel contratto di affitto sottoscritto in data 26 marzo 2024 (doc. n. 2) risulta congruo in quanto superiore rispetto a quello stimato.

Lo scrivente rimane a disposizione del Tribunale e degli organi della procedura di liquidazione giudiziale per ogni eventuale richiesta.

Cuneo, 29 ottobre 2024

Alberto Martines



Allegati:

1. copia sentenza apertura procedura Liquidazione Giudiziale n. 3/2024
2. copia contratto di affitto di azienda
3. copia provvedimento nomina
4. copia visura storica rilasciata dalla Camera di Commercio
5. copia perizia beni mobili
6. copia perizia beni immobili
7. copia rendiconto esercizio provvisorio e verbale di approvazione
8. copia Modello Unico
9. copia dichiarazione Irap
10. copia dichiarazione Iva
11. copia situazioni contabili
12. copia documentazione tassi di interesse