

Liquidazione giudiziale
AWD Group s.r.l. n. 16/2026

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE
DEL RAMO DI AZIENDA
E DEL CANONE DI AFFITTO**

AUTORIZZAZIONE DEL 17 MARZO 2026

INDICE

1. Premessa
2. Requisiti indipendenza attestatore
3. Finalità del mandato e data di riferimento della stima
 - 3.1. Finalità del mandato
 - 3.2. Attività propedeutiche alla stima e limitazioni al presente elaborato
 - 3.3. I documenti acquisiti ed analizzati
 - 3.4. Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell'incarico
 - 3.5. Data di riferimento
4. L'azienda oggetto del contratto di affitto d'azienda
5. Analisi dei metodi di valutazione
 - 5.1. Metodi patrimoniali
 - 5.2. Metodi reddituali
 - 5.3. Metodi finanziari
 - 5.4. Metodi misti
 - 5.5. L'attendibilità dei metodi
6. Il metodo di valutazione adottato
 - 6.1. Perimetro dell'azienda
 - 6.2. Stima del valore dei beni materiali
 - 6.3. Dati bilancio e normalizzazione reddito
 - 6.4. Sintesi del valore dell'azienda

Il sottoscritto professor dott. Luerti Giorgio Edoardo, commercialista in Milano, iscritto nella sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 3807/A, nonché revisore legale iscritto al n. 92491 del Registro dei Revisori legali (G.U. n. 87 del 02/11/199), con studio professionale in Milano (MI), Via Guido d'Arezzo n. 15 dichiara di aver ricevuto dal dott. Alberto Berra, Curatore della Liquidazione Giudiziale AWD group srl, n. 16/2026 dichiarata in data 05.02.2026 dal Tribunale di Busto Arsizio, l'incarico per la valutazione del ramo aziendale della società "AWD group srl in liquidazione giudiziale", con sede in Legnano (MI), Cap. 20025, Via Carducci n. 91, capitale sociale Euro 10.000,00 (Diecimila/00), interamente versato, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 07867390960;

Nella presente relazione sono illustrati i risultati a cui si è pervenuti e le analisi effettuate.

L'esposizione delle elaborazioni viene svolta secondo l'ordine seguente:

- a. finalità e oggetto dell'incarico;
- b. individuazione dell'azienda oggetto del contratto di affitto di azienda;
- c. assenza di proposte irrevocabili di acquisto pervenute alla curatela;
- d. illustrazione dei metodi di valutazione dei rami di azienda;
- e. considerazioni conclusive di sintesi in merito alla valutazione dell'azienda.

2. Indipendenza e consapevolezza dello scopo della valutazione

Quanto ai requisiti professionali e di indipendenza il sottoscritto dichiara:

- di essere iscritto nella sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 3807/A, nonché revisore legale iscritto al n. 92491 del Registro dei Revisori legali (G.U. n. 87 del 02/11/199), con studio professionale in Milano (MI), Via Guido d'Arezzo n. 15;
- di non avere procedimenti disciplinari in corso o altre cause di sospensione o inibizione all'esercizio della professione;
- di avere comprovata esperienza in materia di valutazione, avendo redatto varie relazioni di stima;

- di non avere legami con la Società e con coloro che hanno interesse alla stima di natura personale o professionale tali da compromettere l'indipendenza di giudizio;
- di non essere collaboratore e di non avere alcun interesse in comune con il Curatore dott. Alberto Berra;

Lo scrivente sotto la propria responsabilità dichiara di essere consapevole dello scopo e della finalità della valutazione.

3. Finalità del mandato e data di riferimento della stima

3.1. Finalità del mandato

In data 17 marzo 2026 l'Ill.mo Giudice Delegato, dott.ssa Elisa Tosi, ha autorizzato il curatore, al fine di organizzare una procedura competitiva per la vendita di un ramo d'azienda, a far predisporre una perizia di stima del valore della stessa ex **art. 195, c. 2 CCII** da parte di un perito estimatore, individuato nella persona del dott. Giorgio Edoardo Luerti.

Successivamente, al fine di conservare il valore dell'azienda affittata e quindi di poterne massimizzare il valore con la cessione da realizzarsi in sede di procedura competitiva, è stato chiesto al perito di integrare la propria perizia con la stima del un canone annuo di affitto.

La determinazione del canone annuo di affitto del ramo d'azienda poggia le sue basi sulla valutazione del ramo d'azienda già espressa nel precedente elaborato, che si riporta integralmente nel prosieguo del presente documento.

3.2. Attività propedeutiche alla stima e limitazioni al presente elaborato

Lo scrivente ha proceduto ad un accesso presso il locale ove viene svolta l'attività, con lo scopo di verificare lo stato dei luoghi e dei beni e al fine di acquisire le informazioni ritenute utili alla presente analisi. La documentazione contabile che è stato possibile acquisire al fine dello svolgimento dell'incarico è elencata nel successivo paragrafo.

3.3. I documenti acquisiti ed analizzati

In merito alla documentazione che il sottoscritto ha ricevuto si precisa che:

- tutte le informazioni relative all'azienda oggetto di stima che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fornite dalla curatela della Liquidazione Giudiziale "AWD group srl", anche per il tramite del consulente della società affittuaria;
- i dati contabili desumibili dalle informazioni e dai documenti utilizzati sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile e riscontro analitico;
- è stato assunto che tutte le firme, i sigilli ed i timbri sui documenti acquisiti e consultati per la redazione della presente relazione, tutti i documenti consultati anche in formato digitale ovvero elettronico forniti al sottoscritto come copie autentiche, fotostatiche, fax o e-mail siano conformi agli originali.

Di seguito si fornisce l'elenco della documentazione che, nell'espletamento del proprio incarico, lo scrivente ha potuto acquisire ed analizzare:

- elenchi Fatture emesse anno 2024 e 2025 come estratti dal cassetto fiscale della società;
- elenchi Fatture ricevute anno 2024 e 2025 come estratti dal cassetto fiscale della società;
- liquidazioni IVA dal IV trimestre 2024 al IV trimestre 2025, come estratti dal cassetto fiscale della società;
- dichiarativi: Dich. IRAP anno d'imposta 2024;
- Dich. USC anno d'imposta 2024;
- Dich. IVA anni d'imposta 2024 e 2025.

3.4. Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell'incarico

Prima di procedere alla descrizione del ramo di azienda oggetto di stima ed alla illustrazione delle risultanze a cui si è giunti, pare opportuno a chi scrive far presente quali sono i limiti di svolgimento dell'incarico:

- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione comunicata;
- il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una garanzia sul futuro andamento dell'azienda;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate. Pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente.

Con specifico riferimento alla documentazione contabile, si evidenziano una serie di limiti e criticità riscontrate nell'elaborazione dei dati a fondamento della valutazione, con particolare riguardo all'andamento economico della società nell'ultimo esercizio di attività e al limitato orizzonte temporale.

Le analisi dello scrivente sono state svolte sulla base della documentazione raccolta e risentono quindi delle suddette limitazioni.

3.5. Data di riferimento

La valutazione si intende riferita al 30/04/2026, data a cui risalgono i dati aggiornati acquisiti dall'affittuaria.

4. L'azienda oggetto del contratto di affitto d'azienda

L'attività principale svolta dalla società è la realizzazione e la gestione di siti web e portali internet, in particolare di siti web finalizzati al commercio di prodotti on line e alle relative informazioni commerciali, per il loro funzionamento e per la loro collocazione sulla rete e sui motori di ricerca; la consulenza, l'ideazione e la realizzazione di loghi e marchi di prodotti commerciali nonché le prestazioni di servizi di computer grafica, grafica commerciale e industriale con particolare riferimento al settore editoriale, letterario, musicale e cinematografico; l'edizione, la pubblicazione e la diffusione di pubblicazioni periodiche e librerie, di riviste, manuali, cataloghi brochure, dépliant, opuscoli, ecc.

L'amministrazione della società è affidata all'amministratore unico sig. Fogagnolo Stefano, nonché unico socio, in carica sino alla revoca dal 17.05.2012.

Con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio del 05 febbraio 2026 è stata aperta la procedura di liquidazione giudiziale, senza autorizzazione alla prosecuzione dell'attività d'impresa.

In data 01/09/2024 è stato stipulato un contratto di affitto di azienda, con scadenza prevista per il 31/08/2028, ad un canone mensile di euro 5.000,00 oltre Iva, pendente quindi all'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il curatore ha esercitato il diritto di recesso ad aprile 2026 ma al fine di mantenere la continuità aziendale ha lasciato l'azienda nella disponibilità della precedente affittuario, richiedendo il versamento di un canone di affitto temporaneo di € 2.000 mensili.

In data 01.04.2026 si è svolto l'inventario dei beni mobili e delle merci.

5. Analisi dei metodi di valutazione

Il primo problema da affrontare in sede di valutazione d'azienda è quello relativo alla scelta del metodo di valutazione, considerata la realtà dell'azienda che si intende valutare, le finalità per cui viene richiesta la valutazione, le specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima e le informazioni disponibili per la valutazione.

I principali metodi di valutazione definiti in dottrina ed usati nella prassi possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- Metodi patrimoniali;
- Metodi reddituali;
- Metodi finanziari;
- Metodi misti.

Prima di procedere ad una breve rassegna sul contenuto e le caratteristiche dei vari metodi, si ricorda che nel processo di valutazione assume spesso particolare importanza la componente denominata "avviamento". Numerose sono infatti le componenti immateriali che non trovano adeguata rappresentazione nei bilanci aziendali (marchi, brevetti, know-how, immagine, quote di mercato, organizzazione, ecc.) e fra esse l'avviamento, che costituisce la capacità di produrre reddito contemplando sinergicamente tutte le componenti materiali ed immateriali dell'azienda stessa.

L'avviamento è quindi un valore che viene generalmente riconosciuto a chi ha investito nel tempo risorse e capitalizzato energie, per portare l'azienda ad un certo livello di funzionamento. A volte esso viene semplicemente inteso come un concetto sostitutivo delle componenti immateriali dell'azienda (es. marchi ed immagine), altre volte, più correttamente, viene invece considerato distintamente.

L'avviamento può avere segno positivo (nel qual caso si parla anche di *goodwill*) o negativo (nel cui caso si parla di *badwill*), quando la redditività prospettica non è tale da garantire un'adeguata remunerazione del capitale investito.

5.1. Metodi patrimoniali

Definiscono il valore di un'azienda come il risultato di una valutazione a "valore di mercato" o "valore corrente", in ipotesi di continuità della gestione, di tutte le attività (materiali ed immateriali, nei casi in cui siano determinabili singolarmente) debitamente diminuite di tutte le passività; tali metodi implicano un processo di attualizzazione di tutti i valori monetari significativi, non scaduti al momento del calcolo.

Nella pratica operativa, i metodi patrimoniali sono utilizzati con diverse varianti che possono fare ricorso, nella stima analitica del valore delle singole componenti individuate (cespiti, crediti, beni immateriali o altro), a metodologie di calcolo finanziarie, reddituali, di mercato o puramente contabili, per cui la dizione di metodo patrimoniale può spesso risultare impropria. Tali metodi garantiscono una valida indicazione della solidità patrimoniale dell'azienda, con particolare riferimento alle aziende a prevalenza patrimoniale, quale il caso delle Holding o delle immobiliari.

5.2. Metodi reddituali

Ravvisano nella capacità di reddito l'elemento fondamentale della valutazione e basano il calcolo sulla capitalizzazione ad una data del flusso prospettico di redditi attesi. Concettualmente validi, tali metodi non possono considerarsi idonei quando la dimensione e la struttura del patrimonio siano elementi troppo rilevanti per poter essere trascurati. Il metodo reddituale fonda il valore dell'azienda sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione $\text{valore} = \text{redditività}$. Esistono due tipologie di metodo reddituale: il metodo reddituale semplice e il metodo reddituale complesso. Il primo si basa sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito si intende il reddito normalizzato, vale a dire un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni sua componente straordinaria onde evitare il rischio di rendere inattendibile il risultato della valutazione. Ai fini della determinazione del reddito si ritiene che la tecnica preferibile sia quella basata sul principio di conservazione dei redditi storicamente ottenuti in tempi recenti (metodo dei risultati

storici). Il secondo, evoluzione del precedente, attualizza i flussi di reddito previsti anno per anno, fino a conclusione dell'orizzonte temporale preso in considerazione.

Il metodo reddituale, rispetto a quello finanziario, ha il merito di richiedere una base dati meno sofisticata. Infatti anche nelle medie e piccole aziende esistono delle previsioni economiche capaci di simulare per un dato orizzonte temporale i redditi attesi.

5.3. Metodi finanziari

Si basano sulla capitalizzazione del valore attuale dei flussi monetari attesi dalla gestione aziendale. Ogni attività economica, così come ogni bene patrimoniale materiale o immateriale suscettibile di essere scambiato, genera in un dato orizzonte temporale flussi finanziari correlati sia ai fenomeni economici (costi e ricavi dell'attività), sia a fenomeni esclusivamente patrimoniali o finanziari (investimenti/disinvestimenti, prestiti/rimborsi, ecc.).

L'attualizzazione dei flussi finanziari attesi da un investimento (entrate al netto delle uscite), nell'arco della sua vita, costituisce perciò la migliore rappresentazione del suo effettivo valore. Anche in questo caso, l'avviamento si ottiene indirettamente come differenza tra valore di capitalizzazione dei flussi attualizzati e quello del patrimonio netto contabile rettificato. E' sicuramente un metodo razionale ma poco obiettivo per l'aleatorietà delle previsioni dei flussi monetari, in particolare della loro entità e del loro momento di manifestazione.

5.4. Metodi misti

Tali metodi uniscono gli aspetti fondamentali dei procedimenti patrimoniali e reddituali, dando così luogo ad un risultato finale legato ai principi di calcolo di entrambi. Essi considerano, perciò, simultaneamente la dimensione, la struttura del patrimonio dell'azienda e la redditività, determinata tenendo conto del trend storico e prospettico. In questo modo i metodi misti tentano di mediare tra vantaggi e svantaggi dei metodi reddituali e patrimoniali sopra delineati.

Il concetto di avviamento è generalmente incluso nei metodi misti e risulta calcolato, a seconda dei casi, in via indiretta (differenza fra valore finale e Patrimonio Netto) o diretta (con la capitalizzazione, ad esempio, di un sovra - reddito atteso rispetto ad investimenti alternativi, tenuto conto del rischio specifico dell'investimento).

I metodi misti patrimoniali – reddituali costituiscono una sintesi tra i due procedimenti sopra descritti, basati appunto sul patrimonio e sul reddito, e consentono, di norma, un minore grado incertezza e soggettività contemplando entrambe le componenti dell'azienda, quella appunto patrimoniale e reddituale

Il metodo misto è essenzialmente composto da due metodologie:

- il metodo del valore medio: che valuta l'azienda esprimendo la media aritmetica o ponderata dell'elemento patrimoniale e di quello reddituale;
- il metodo della stima autonoma dell'avviamento: che valuta l'azienda attualizzando il sovrareddito o con le formule della rendita perpetua o con la formula della rendita a durata limitata, aggiungendo il valore del patrimonio netto rettificato.

5.5. L'attendibilità dei metodi

La dottrina aziendale reputa difficile stabilire una precisa graduatoria di validità dei metodi atti a definire il valore del capitale economico, valida in assoluto, indipendentemente dalle finalità per cui è eseguita la stima e dalle caratteristiche della realtà economica in esame. L'esperienza insegna che nel passaggio da ipotesi astratte all'analisi di situazioni concrete, il processo valutativo deve infatti basarsi sull'attendibilità e bontà delle informazioni, nonché sulla considerazione dello specifico contesto di riferimento.

Volta per volta si dovrà quindi procedere all'analisi della specifica realtà oggetto di valutazione, al fine di individuare la metodologia che meglio si presta ad apprezzarne gli aspetti peculiari, i punti di forza e quelli di debolezza.

6. Il metodo di valutazione adottato

Come meglio illustrato nella parte finale del precedente capitolo, non esiste in astratto un metodo migliore per la valutazione di una realtà aziendale. Di volta in volta si devono esaminare le caratteristiche specifiche dell'oggetto di analisi, ed individuare quindi la metodologia ritenuta più appropriata.

Scopo del presente lavoro è quello di giungere alla determinazione del valore dell'azienda posseduta dalla fallita per le finalità liquidatorie proprie della Liquidazione Giudiziale.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto di adottare come metodo di valutazione il metodo reddituale.

La valutazione del capitale economico dell'azienda è basata sulla relazione valore/reddittività, ovvero l'azienda acquisisce valore in virtù della sua capacità di creare reddito.

Più reddito produce più alto sarà il valore dell'azienda.

La formula è la seguente:

$$V = R/i$$

V = valore azienda;

R = reddito medio prospettico;

i = tasso di valutazione. La formula di cui sopra vale per un'azienda con durata illimitata. Nel caso in esame tenuto conto anche della finalità dell'affitto del ramo pare ragionevole determinare un lasso di tempo limitato.

La formula applicabile è allora la seguente:

$$V = r * a_n \cdot i$$

V = valore azienda

r = reddito medio prospettico;

a = valore attuale rendita con durata definita;

n = numero di anni considerati

i = tasso di valutazione

6.1. Perimetro dell'azienda

Nel caso specifico del ramo d'azienda il perimetro è costituito solamente da mobili, attrezzature, contratti e dai rapporti di lavoro in corso, quindi il perimetro sostanzialmente coincide con quello oggetto del contratto di affitto d'azienda stipulato con la società "AWD extra srl".

Più precisamente il ramo d'azienda è composta da tutti i contratti attivi e passivi che non hanno carattere personale (utenze, manutenzioni, ecc.), il marchio "AWD Group", n. 7 dipendenti e dai beni materiali come stimati dalla GIVG di Varese.

6.2. Stima del valore dei beni materiali

La valutazione è stata eseguita considerando il valore di effettiva strumentalità dei singoli cespiti, la loro vita utile sotto il profilo economico tecnico e la possibilità economica di utilizzo nel complesso produttivo nel quale sono inseriti.

Nel caso concreto lo scrivente fa riferimento ai beni materiali che risultano dall'inventario redatto dal curatore e dei quali si è riscontrata l'esistenza, orientandone la valutazione al loro presunto valore di realizzo.

Tutti beni in oggetto sono ampiamente dettagliati nell'inventario allegato e complessivamente i beni sono valorizzati per un importo pari a euro 5.570,00 euro

6.3 Dati di bilancio e normalizzazione reddito

Si riportano di seguito i dati contabili del ramo d'azienda:

	2024	2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 349.510,72	€ 677.693,25
Variazione rimanenze lavori in corso su ordinazione	€ 33.800,00	€ 77.950,00
Incrementi immobilizzazione per lavori interni	€ 23.671,60	€ 31.918,95
Altri ricavi e proventi	€ 21,27	€ 19.080,47
Totale valore della produzione	€ 407.003,59	€ 806.642,67
Costi per materie prime	€ 33.837,94	€ 25.911,70
Costi per servizi	€ 77.183,52	€ 205.813,33
Costi per godimento beni di terzi	€ 62.756,48	€ 267.331,18
Costi per il personale	€ 164.666,36	€ 331.692,17
Ammortamenti e svalutazioni	€ 29.583,55	€ 1.538,13
Variazione rimanenze di merci	€ -	€ 33.800,00
Oneri diversi di gestione	€ 24.993,11	€ 13.154,16
Totale costi della produzione	€ 393.020,96	€ 879.240,67
Differenza tra valore e costi della produzione	€ 13.982,63	- € 72.598,00
Proventi finanziari	€ 0,01	€ 1,90
Oneri finanziari	€ 882,67	€ 3.465,49
Totale proventi e oneri finanziari	- € 882,66	- € 3.463,59
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 13.099,97	- € 76.061,59
Imposte sul reddito	€ 11.259,00	€ -

Utile (perdita) d'esercizio	€ 1.840,97	- € 76.061,59
-----------------------------	------------	---------------

Si è quindi proceduto alla normalizzazione del reddito eliminando le competenti straordinarie di ricavi e di costi, verificando la congruità dei valori esposti, ricalcolando le imposte, e, riparametrandolo su 12 mesi, ottenendo i seguenti valori:

	2024	2025
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 931.367,16	€ 677.693,25
Variazione rimanenze lavori in corso su ordinazione	€ 101.400,00	€ 77.950,00
Incrementi immobilizzazione per lavori interni	€ -	€ -
Altri ricavi e proventi	€ 57,78	€ 19.080,47
Totale valore della produzione	€ 1.032.824,94	€ 774.723,72
Costi per materie prime	€ 80.701,32	€ 25.911,70
Costi per servizi	€ 172.412,64	€ 201.982,25
Costi per godimento beni di terzi	€ 120.169,44	€ 136.016,73
Costi per il personale	€ 507.076,02	€ 331.692,17
Ammortamenti e svalutazioni	€ 5.586,39	€ 2.373,63
Variazione rimanenze di merci	€ -	€ 33.800,00
Oneri diversi di gestione	€ 2.553,27	€ 669,59
Totale costi della produzione	€ 888.499,08	€ 732.446,07
Differenza tra valore e costi della produzione	€ 144.325,86	€ 42.277,65
Proventi finanziari	€ 0,03	€ 1,90
Oneri finanziari	€ 2.075,31	€ 3.268,73
Totale proventi e oneri finanziari	- € 2.075,28	- € 3.266,83
Risultato d'esercizio ante imposte	€ 142.250,58	€ 39.010,82
Imposte sul reddito	€ 49.781,00	€ 25.516,00
Utile (perdita) d'esercizio	€ 92.469,58	€ 13.494,82

Il reddito medio prospettico è pertanto pari a $(92.469,58 + 13.494,82) / 2 = 52.982,20$ euro.

Il tasso di attualizzazione è stato stimato applicando il metodo CAPM:

$$i = r + s = r + \beta (r_m - r)$$

r = tasso di rendimento;

s = premio per il rischio;

β = coefficiente di rischiosità del settore;

r_m = tasso di rendimento medio del mercato azionario.

Tasso rendimento puro (maggio 2026)	3,83912%
Tasso rendimento medio mercato	8%
Coefficiente rischio settore	1,46

Si è ipotizzata una rendita limitata a 5 anni considerato il settore di svolgimento dell'attività e la tipologia di contratti stipulati con i clienti:

$$I = 3,83912 + 1,46 * (8 - 3,83912) = 9,91\%$$

$$V = r * a_{n|i} = 52.982,20 * a_{5|0,0991} = \mathbf{201.306,86 \text{ euro}}$$

arrotondato a **200.000,00 euro**.

6.4. Sintesi del valore del ramo di azienda

A conclusione di tutto quanto sopra esposto, si stima in **euro 205.570,00** il valore economico del ramo d'azienda "AWD group srl", di cui **euro 5.570,00** per i beni materiali inventariati.

6.5. Determinazione canone annuo

Il canone di affitto del ramo di azienda può essere determinato assumendo a base la valutazione del ramo di azienda pari a euro 205.570,00 e applicando la seguente formula:

$$C = (i+s) * W$$

Dove:

C: è il canone d'affitto;

i: è un tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte ed è stato calcolato come rapporto tra gli oneri finanziarie anno 2024 e la media dei debiti finanziari anni 2025 e 2024 ed è pari a: $882,67 / [(25.000,00 + 22.155,54)/2] = 3,75\%$;

s: è una maggiorazione del saggio associata all'alea derivante da cattiva gestione ed è stato considerato pari al tasso rendimento medio mercato;

W: è il valore del ramo di azienda.

Pertanto:

$$C = (3,75\% + 8\%) * 205.570,00 = 24.154,48 \text{ euro.}$$

Il canone annuo di affitto del ramo di azienda viene quindi determinato in euro 24.000,00 e quello su base mensile in euro 2.000.

Lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico conferito e nel ringraziare per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 07 luglio 2026


dott. Luerti Giorgio Edoardo