



Maurizio Taglione
Dottore commercialista
Revisore legale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA DEL RAMO D'AZIENDA ESERCENTE ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DI QUADRI ELETTRICI, ed altro di proprietà della [REDACTED] già [REDACTED], dichiarata fallita dal Tribunale di Cassino, con sentenza n.36 del 05.10.2022 ed avente sede legale in Casavatore (Na) in Viale Guglielmo Marconi 83/A e sede operativa in Sora (Fr) in Via Villa Carrara n.27, [REDACTED]

G.D. Dott.ssa Maria Rosaria Ciuffi

Curatore dott. Claudio Bianchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto dott. Maurizio Taglione, dottore commercialista e revisore legale, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Circondario del Tribunale di Cassino, con studio professionale in Arpino, alla Via Pietro Nenni n. 100,

Premesso

Che ha ricevuto incarico dalla Curatela del Fallimento [REDACTED] di procedere alla redazione di una perizia avente ad oggetto:

La valutazione alla data del 28.12.2020 (data del contratto di affitto del ramo d'azienda, stipulato tra [REDACTED], affittante, e la [REDACTED], affittuaria) ed alla data attuale del più probabile valore locativo del ramo d'azienda, oltre al più probabile valore di mercato del ramo d'azienda di proprietà della stessa procedura alla data attuale, esercente attività di progettazione e costruzione di quadri elettrici, apparecchiature elettriche, cabine elettriche per la trasformazione dell'energia in m.t. e b.t., carpenteria metallica, sistemi di automazione e loro assemblaggio nel Comune di Sora (FR) in Via Villa Carrara 27.

Che ha assunto le opportune informazioni dalla Curatela della [REDACTED];

Che ha avuto accesso alla documentazione contabile e amministrativa della fallita ed agli atti della procedura stima dei beni mobili redatta dalla società Abilio S.p.A.;

Che ha chiesto ed ottenuto copia della seguente documentazione;

- 1- **Contratto di fitto di ramo d'azienda** del 28.12.2020 tra la [REDACTED] e la [REDACTED], registrato il 14.01.2021 presso l'Agenzia delle entrate di Avezzano al n.99 serie 1T [REDACTED], *registrato il 14.01.2021 presso l'Agenzia delle entrate di Avezzano al n.99 serie 1T per atto Notaio Simona Iorio (cfr. allegato n.1);*
- 2- Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e 2019 della [REDACTED] (cfr. allegato n.3);
- 3- Valutazione commerciale da parte di Abilio S.p.A. (cfr. allegato n.4);

Che ha estratto dal Registro delle Imprese;

- a) Visura camerale della [REDACTED] (cfr. allegato n.2);

b) Visura camerale della [REDACTED] (cfr. allegato n.2);

Presenta la relazione di stima di cui in premessa.



A) OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA

Il Ramo d'azienda da valutare è attualmente gestito dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (FR) Via [REDACTED] n. [REDACTED], codice fiscale e partita [REDACTED], in virtù del contratto di fitto di ramo d'azienda stipulato in data 28.12.2020 e autenticato dal Notaio Simona Iorio (cfr. allegato n. 1) tra la [REDACTED] e la [REDACTED]. Il relativo canone è stabilito nella misura di € 1.000,00 mensili compreso Iva.

La [REDACTED] è iscritta al R.E.A. di Frosinone al n. [REDACTED] ed al Registro delle Imprese c/o la CCIAA di Frosinone al N. [REDACTED].

B) INDAGINI RELATIVE ALL' AZIENDA

La società [REDACTED] è stata costituita in data 28 febbraio 1978 ed ha iniziato la propria attività in data 10 novembre 1981. La sede sociale è stata fissata in [REDACTED] in Via [REDACTED]. La compagine sociale della [REDACTED] è costituita interamente dalla Società "[REDACTED]", proprietaria di una quota pari al 100% del capitale sociale pari a 11.700,00 euro, come risultante da visura camerale (cfr. allegato n. 2).

La fallita, [REDACTED], con sede legale a Casavatore (NA) in Viale Guglielmo Marconi 83/A, svolgeva la propria attività presso la sede operativa in Sora (FR), Via Villa Carrara n.27. L'attività svolta nei predetti luoghi consisteva nell'attività di progettazione e costruzione di quadri elettrici, apparecchiature elettriche, cabine elettriche per la trasformazione dell'energia in m.t. e b.t., carpenteria metallica, sistemi di automazione e loro assemblaggio.

Alla data del fallimento, 5 Ottobre 2022, la [REDACTED] aveva già dato in affitto il ramo d'azienda alla [REDACTED], in virtù del contratto di fitto d'azienda con data 28 dicembre 2020, pertanto l'attività operativa era stata trasferita alla affittuaria.



Risulta per *tabulas* che la [REDACTED], affittuaria del ramo d'azienda, svolge l'attività nei medesimi locali ove la fallita esercitava la propria attività. Tuttavia, non risulta dalla documentazione in atti il titolo in base al quale la fallita utilizzava l'immobile di che trattasi. Negli ultimi anni, per una serie di concause, la società [REDACTED] è entrata in una grave ed irreversibile crisi, tant'è che la stessa è stata dichiarata fallita con sentenza n.36 del 05.10.2022 del Tribunale di Cassino.

In particolare, dalla lettura dei bilanci dal 2018 al 2020 (per il 2021 il relativo bilancio non risulta essere stato depositato) è stato possibile ricavare i seguenti dati:

Stato Patrimoniale - [REDACTED]	2018	2019	2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali	72.542	59.217	44.413
II - Immobilizzazioni materiali	406.921	348.495	345.909
III - Immobilizzazioni finanziarie	150.000	4.420	4.420
Totale immobilizzazioni	629.463	412.132	394.742
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze	1.845.000	1.660.575	1.650.575
II - Crediti	3.108.658	2.748.279	2.878.790
<i>Di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>2.308.614</i>	<i>1.220.118</i>	<i>1.751.323</i>
<i>Di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>800.044</i>	<i>1.528.161</i>	<i>1.127.467</i>
III - Attività che non costituiscono immobilizzazioni	0	150.000	150.000
IV - Disponibilità liquide	3.445	238.890	9.033
Totale attivo circolante (C)	4.957.103	4.797.744	4.688.398
Totale attivo	5.586.566	5.209.876	5.083.140
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	35.300	35.300	35.300
II - Riserva legale	15.992	7.288	7.587
VI - Altre riserve	0	1	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(9.657)	0	5.691
Utile (perdita) dell'esercizio.	952	5.990	12.482
Totale patrimonio netto	42.587	48.579	61.060
B) Fondi per rischi ed oneri	3.462	3.462	3.462

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	507.542	532.880	504.390
D) Debiti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.443.416	899.286	907.705
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.589.559	3.725.669	3.606.523
Totale debiti	5.032.975	4.624.955	4.514.228
Totale passivo	5.586.566	5.209.876	5.083.140

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conto Economico – ██████████	2018	2019	2020
A) Valore della produzione:			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.112.734	1.795.955	1.010.803
2) Variazione delle rimanenze dei prodotti in corso, semilavorati	(1.600)	(115.850)	(40.000)
5) Altri ricavi e proventi	100.934	34.133	46.922
Totale valore della produzione	3.212.068	1.714.238	1.017.725
B) Costi della produzione:			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.012.595	821.981	642.568
7) per servizi	346.264	173.866	105.388
8) per godimento di beni di terzi	145.302	0	5.950
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	388.099	359.190	169.174
b) oneri sociali	117.807	116.329	50.984
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	36.716	54.789	16.337
c) trattamento di fine rapporto	36.319	54.789	16.084
d) altri costi	397	-	253
Totale costi per il personale	542.622	530.308	236.495
10) ammortamenti e svalutazioni:	0	69.336	17.968
a) ammortamento imm.immateriali	0	14.804	14.804
b) ammortamento imm.materiali	0	54.532	3.164
11) Variazione delle rimanenze dei prodotti in corso, semilavorati	3.400	68.575	(30.000)
14) oneri diversi di gestione	76.252	7.581	10.361
Totale costi della produzione	3.126.435	1.671.647	988.730

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	85.633	42.591	28.995
C) Proventi e oneri finanziari:			
16a) altri proventi finanziari		137	0
16b) proventi da titoli iscritti nelle immob. Che non costituiscono partecipazioni	1.279	0	36
16d) Altri proventi diversi dai precedenti	2	6	0
Totale proventi	143	1.281	36
17) interessi e altri oneri finanziari	74.657	30.645	11.513
Totale proventi e oneri finanziari	(73.376)	(30.502)	(11.477)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	12.257	12.089	17.518
Imposte correnti	11.305	6.099	5.036
21) Utile (perdita) dell'esercizio	952	5.990	12.482

Ai fini della presente stima, non si è tenuto conto dei risultati registrati dalla Società nel 2021 e alla data più recente possibile 2022, in quanto la Società non ha provveduto a depositare il bilancio 2021 e non ha fornito una situazione contabile, seppur provvisoria, per il 2022. Si precisa, inoltre che, non si dispone dei dati contabili disaggregati relativi alla sola attività oggetto di valutazione inclusa nel perimetro del ramo d'azienda. Pertanto, ai fini della determinazione della capacità di produrre reddito del ramo d'azienda, abbiamo considerato i soli dati a disposizione.

C) CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali metodi di valutazione, in materia di aziende, definiti dalla dottrina e sostanzialmente usati nella pratica sono:

- 1) Il metodo patrimoniale
- 2) Il metodo reddituale
- 3) Il metodo misto
- 4) Il metodo finanziario

Il metodo patrimoniale è basato su un'analitica valutazione di tutti i beni dell'impresa, secondo il loro valore venale. Esso presenta evidenti caratteristiche di obiettività, poiché è legato solo all'accertamento dei fatti e di considerazioni storiche ed attuali. Inoltre,

presenta caratteri di generalità per i suoi tipici riferimenti al mercato, pur risultando carente per quanto attiene la considerazione dell'aspetto reddituale.

Il metodo reddituale è fondato, invece, sulla redditività aziendale e, benché rappresenti una informazione basilare per la determinazione del valore di un'azienda, è anch'esso impreciso, perché condizionato da parametri di assai complessa ed incerta definizione, quali il reddito medio futuro atteso o il tasso di capitalizzazione di tali redditi.

Il metodo finanziario si basa sull'analisi dei flussi monetari complessivamente disponibili in relazione ad un certo numero di anni a venire. In sostanza, equivale al valore attuale dei flussi monetari disponibili, attinenti all'azienda oggetto di valutazione, che si traducono in termini di somme erogabili ai detentori di capitali, senza alterare l'equilibrio finanziario dell'azienda. E' evidente che tale metodo non può far riferimento a condizioni odierne, ma richiede di ipotizzare, in un quadro esterno di riferimento, scelte strategiche e gestionali che privano il criterio di obiettività, ma anche della generalità, proprio per la varietà di scelte dalle quali può dipendere.

D) LA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA – METODO UTILIZZATO: MISTO PATRIMONIALE REDDITUALE

Lo scrivente, considerata la natura dei beni oggetto di conferimento ed il particolare contesto di riferimento, ritiene affidabile il metodo misto patrimoniale-reddituale, quale metodo di determinazione del valore del ramo d'azienda.

Dalle considerazioni che precedono si intuisce la ragione per cui normalmente nella pratica, trovi larga applicazione il metodo cosiddetto "misto" tra quello patrimoniale e quello reddituale. Una soluzione, in sostanza, che realizza il giusto equilibrio tra informazioni disponibili, dati storici e stime su dati previsionali.

Tale metodo ha il pregio di considerare il valore attribuibile all'azienda in ragione della capacità prospettica di produrre reddito, svincolandosi da una visione disaggregata del complesso aziendale. Esso implicitamente tiene conto non solo dei beni materiali che compongono l'azienda, ma anche di tutti quegli altri beni che, seppur non contabilizzati in bilancio, contribuiscono ancor più concretamente al realizzo del risultato economico.

Alla luce di queste considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo "patrimoniale" con stima autonoma dell'avviamento inteso non come capacità di produrre reddito, ma come plusvalore dell'azienda rispetto alla sommatoria del valore delle singole attività costituenti il patrimonio aziendale risultanti dal bilancio.

Esso è meglio conosciuto come "metodo del valore medio" e può essere sintetizzato, utilizzando la simbologia esposta, come segue:

$$W = \frac{(K' + R/i)}{2}$$

in cui:

W = valore dell'azienda;

K' = valore del patrimonio netto rettificato;

R = reddito medio normale atteso;

i = tasso di interesse congruo per il tipo di investimento considerato;

I metodi misti, pur rappresentando una soluzione di compromesso, consentono di pervenire ad un valore dell'azienda dotato di buona attendibilità in quanto compendiano gli elementi di certezza e verificabilità tipici del metodo patrimoniale, con la validità concettuale di quello reddituali.

I metodi de quibus ricorrono, in modo particolare, quando il valore patrimoniale differisca in misura significativa da quello reddituale, e quest'ultimo tragga origine da informazioni e previsioni sulla cui affidabilità il perito non dispone di elementi sufficienti a fornire un ragionevole conforto.

Si può, pertanto, concludere che il ricorso ai metodi misti è il più delle volte giustificato da esigenze di prudenza, legate alla scarsa qualità delle informazioni e delle previsioni a disposizione.

ESAME E VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

L'azienda da valutare è costituita dai seguenti beni:

Impianti, attrezzature e mobili vari.

Gli impianti, le attrezzature ed i mobili vari di cui all' elenco allegato al contratto di affitto di azienda, sono inventariati dalla curatela nel luogo ove è esercitata l'attività commerciale da parte della [REDACTED]

Gli stessi beni sono stati stimati sulla base del loro presumibile valore di mercato, tenuto conto della loro residua possibilità di utilizzo, delle condizioni di efficienza e del probabile costo di sostituzione da parte di Abilio S.p.A., società incaricata dalla curatela ai sensi dell'art. 87, comma 2, l.fall.

La valutazione dei beni, nelle sue peculiari caratteristiche oggettive, è stata effettuata tenendo conto:

- i. Dell'utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, anche nel contesto dello specifico stato della domanda e dell'offerta di mercato attuale;
- ii. Dello stato di conservazione;
- iii. Della funzione specifica ed del potenziale riutilizzo da parte di operatori dello stesso settore economico o in altri;
- iv. Del costo presumibile per l'adeguamento all'utilizzo;
- v. Del confronto con prodotti uguali o simili, nel mercato dell'usato o nuovo;
- vi. Di una vendita a mezzo procedura competitiva, con la condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano" senza alcuna garanzia sulla loro funzionalità, con obbligo dell'aggiudicatario di procedere, prima della messa in servizio o della rivendita del bene (o dei beni) acquistato, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

L' elenco e la valutazione dei beni in oggetto, è qui di seguito riportata:

Ref.	Descrizione ita	Prezzo di Perizia
1	Taglio/Punzonatrice marca Trumpf Trumatic 600L matricolan. 080049/9310 anno 1996	35.000,00

2	Scantonatrice Spaziomatic 380 matricola 296/98 anno 1998	800,00
3	Cesoia Colgar CM 304 matricola n. 9105/95/A843 anno 1995	5.000,00
4	Piegatrice schiavi RG-25-12 matricola n. 200001878	4.000,00
5	Pressa piegatrice Colgar mod. 428/40 matricola 610/401/393	5.000,00
6	Pressa piegatrice Colgar mod. 1032/41 matricola n. 20009105/93/A918 anno 1993	6.000,00
7	Scantonatrice Euromac mod. Multi matricola M11070698 anno 1998	2.200,00
8	Pressa piegatrice Trubend mod. 3120 matricola B0204A0093 anno 2006	12.000,00
9	Piegatrice rame Euromac	1.000,00
10	Bugnatrice Bosh matricola 840004001	800,00
11	Filettatrice Record c718	2.300,00
12	Mola Tommasi & Bonetti	200,00
13	Trapano a colonna Laudax 50/450	400,00
14	Sega a nastro Bianco Z70 matricola 17	900,00
15	Appuntatrice Tecna	200,00
16	Smerigliatrice Fintec 130 matricola 13	5.400,00
17	Saldatrice Arcmatic 2025 matricola 104	500,00
18	Saldatrice Arcmatic 2025 matricola 19	500,00

19	Impianto di verniciatura polveri Euroimpianti matricola 4209	50.000,00
20	Piegatrice rame Euromatic Digibend 360 matricola 12840796 anno 1996	1.600,00
21	Punzonatrice Euromatic XP 750/25 anno 2003	3.200,00
22	Sega a nastro Mep Shark 310 SX matricola 001613	2.200,00
23	Smerigliatrice Lafert BQ S2	800,00
24	Sega circolare Mec 300	600,00
25	Banco prova piccolo MT	400,00
26	Banco prova grande MT	300,00
27	Compressore Balma 150 LT	450,00
28	Sega circolare per alluminio Adige mod. LL 420N matricola 94035602 anno 1994	1.100,00
30	Carrello elevatore elettrico OM mod. E25AC matricola F14026T00086 anno 2006	6.000,00
31	Transpallet elettrico Lifter GX 10/16	1.800,00
32	Transpallet	100,00
33	Transpallet	100,00
34	Armadi elettrici vari modelli e dimensioni	2.500,00
35	N. 3 tavoli e n. 2 scrivanie in cattive condizioni	100,00
Totale		153.450,00

L'azienda è costituita, quindi, dall'insieme di beni strumentali su elencati e riportati nel citato contratto di affitto d'azienda, costituiti prevalentemente da mobili d'ufficio ed attrezzature varie, oltre a beni immateriali, quali l'avviamento.

I parametri presi a base per applicare al ramo d'azienda oggetto della presente valutazione la metodologia valutativa sopra evidenziata sono di seguito esplicitati:

i. Capitale netto rettificato (K')

Il capitale netto rettificato è pari al valore dei beni mobili strumentali, come da dettaglio riportato in precedenza, che è pari **€ 153.450,00**.

ii. Valore del reddito normale atteso (R)

Il reddito medio prospettico normalizzato dell'azienda in oggetto (R) al netto dell'imposizione fiscale, non è altro che il risultato economico netto che, in base alle attese, si presume lo stesso potrà conseguire con costanza nel tempo. Ai fini della determinazione del reddito atteso, si è fatto riferimento ai NOPAT storici normalizzati ed è stato calcolato come media del NOPAT registrato negli anni FY18 – FY19 – FY20.

Ramo d'azienda " [] " - Metodo Misto Patrimoniale - Reddittuale

Eur	2018 Act.	2019 Act.	2020 Act.	Media 18-20
Ricavi	3.112.734	1.795.955	1.010.803	1.973.164
EBITDA	85.633	111.927	46.963	81.508
<i>Ebitda Margin %</i>	2,8%	6,2%	4,6%	4,1%
<i>D&A</i>	-	(69.336)	(17.968)	(29.101)
EBIT	85.633	42.591	28.995	52.406
<i>TAXES</i>	(11.305)	(6.099)	(5.036)	(7.480)
NOPAT	74.328	36.492	23.959	44.926

iii. Tasso di attualizzazione (i)

La scelta del tasso di attualizzazione è un aspetto centrale di questo procedimento. Il criterio generalmente preferito è quello del cosiddetto tasso – opportunità, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti

alternativi a parità di rischio. Il tasso utilizzato per attualizzare il reddito normale atteso è il costo del capitale di rischio (*Cost of Equity o Ke*).

Il costo del capitale di rischio viene utilizzato come fattore di attualizzazione per i flussi di reddito operativi (NOPAT) nell'ambito dell'applicazione del metodo reddituale *unlevered*.

Il tasso di attualizzazione dei flussi di reddito «*unlevered*» coincide con il costo del capitale di rischio ("Cost of Equity" o "Ke"), rappresentativo del rendimento atteso dagli azionisti per l'impiego dei propri capitali. Si precisa che, considerato il particolare contesto di incertezza, anche alla luce delle scarse informazioni sull'utilizzo dei locali dove viene svolta l'attività operativa, lo Scrivente ha ritenuto di applicare un "company specific risk premium" nell'ambito della determinazione del tasso di attualizzazione.

Ke - Dic22	10Y media 1Y	Source
Costo del capitale proprio		
Risk Free	3,30%	La media ultimo anno del rendimento dei BTP decennali
Beta Unlevered	1,16	Damodaran FY22 - Electric equipment
Premio per il rischio di mercato	6,42%	Damodaran FY22 - Electric equipment
Size Premium	3,21%	Micro Cap - Source: Duff& Phelps
Company specific risk premium	14,00%	
Costo del capitale proprio / Ke	27,96%	

Pertanto, sulla base del criterio misto patrimoniale-reddituale il valore economico dell'azienda è pari a Euro **157.078,00** (Euro centocinquantasettemilasettantotto/00) risultando generato

dalla seguente formula:
$$W = \frac{(K' + R/i)}{2}$$

Risultati		€
Capitale netto rettificato (k)		153.450
Reddito normal atteso		44.926
Tasso di attualizzazione (i)		13,96%
Company specific risk premium		14,0%
Ke - (i)		27,96%
R/(i+risk)		160.706
Valore normale medio		157.078

Valore locativo del ramo d'azienda

In materia di valutazione del canone di affitto dell'azienda o del ramo d'azienda di un compendio di una procedura fallimentare, è prevalente l'orientamento della dottrina che propone di determinarne il valore attraverso il prodotto tra il valore dell'azienda affittata e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato.

Nel caso specifico, appare ragionevole individuare tale tasso nella misura del 13,96%, atteso che il prodotto tra detto tasso ed il valore del ramo di azienda (€ 157.078,00) determina un canone annuo pari a € 21.921,00 (valore arrotondato), che costituisce il reddito medio atteso come sopra determinato e depurato degli oneri figurativi. Tale canone, a parere dello scrivente, va ulteriormente ridotto di un importo tale da consentire all'affittuario un congruo margine di guadagno, che possa giustificare sotto il profilo economico, il relativo investimento.

Nell'ottica della Curatela, tale decurtazione è compensata dall'utilità, assolutamente non trascurabile, di mantenere in vita il complesso aziendale, consentire alla procedura di incamerare comunque dell'attivo, pur con una contenuta riduzione, evitando, in tal modo, la disgregazione dell'azienda ed il conseguente svilimento del suo valore.

Per quanto sopra, si ritiene giustificabile una riduzione di € 9.475,00 dal canone annuo sopra determinato e, di conseguenza, si reputa congruo un canone locativo annuo di € 12.446,00 (valore arrotondato) alla data del 28.12.2020. Tale decurtazione è stata calcolata sulla base del CAGR% (Tasso annuo di crescita composto) registrato dal 2018 al 2020 del Reddito medio atteso sopra indicato, che è pari al -43,2%.

Detto canone attualizzato alla data odierna e - tenuto conto del deperimento dei beni strumentali impiegati nel ciclo produttivo - va decurtato prudenzialmente

di una percentuale almeno pari al *company specific risk premium* individuato nell'ambito della definizione del costo del capitale (Ke) pari al 14%, pertanto, il valore attuale del canone locativo annuale, ammonta a circa € 9.377,00 (valore arrotondato). Di seguito si sintetizza quanto sopra esposto:

Risultati	€
Valore canone locativo - 28.12.20	21.921
CAGR% 18-20 - NOPAT	(43,2%)
Decurtazione CAGR	(9.475)
Valore canone locativo - 28.12.20 (netto decurtazione)	12.446
Company specific risk premium	14,0%
Decurtazione Specific risk	(3.069)
Valore lordo canone - data attuale (netto decurtazione)	9.377

CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto, illustrato nel documento, e sulla base della metodologia valutativa prescelta, ossia il metodo misto patrimoniale-reddituale, lo Scrivente ritiene che il valore economico attribuibile al ramo d'azienda della fallita [REDACTED] alla data attuale è pari a **Euro 157.078,00** (Euro centocinquantasettemilasettantotto/00). Con riferimento al valore locativo annuale del ramo d'azienda:

- i. alla data del 28.12.2020: € 12.446,00;
- ii. alla data attuale: € 9.377,00.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza

Arpino, 21.03.2023

(Dott. Maurizio Taglione)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Contratto di fitto di ramo d'azienda del 18.12.2020 tra la [REDACTED] la [REDACTED];
2. Visura camerale della [REDACTED] e [REDACTED];
3. Bilanci della [REDACTED] dal 2018 al 2020;
4. Valutazione commerciale dei beni mobili da parte di Abilio S.p.A.

