

PERIZIA DI VALUTAZIONE DI AZIENDA di proprietà della Società [REDACTED]

Il sottoscritto, Dott. Enrico Iannaccone nato a Firenze (FI) il 28/03/1970 C.F. NNCNRC70C28D612Y, residente a Impruneta, Via Imprunetana per Tavarnuzze n. 100 con studio in Firenze Via G. Lanza, 54 iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti di Firenze al n. 2157 ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 173861, ha ricevuto incarico per la **valutazione dell'azienda** quale **esperto ex art 216 Dlgs 14/2019** dal curatore Dott Angelo Brenna della società [REDACTED] **in liquidazione Giudiziale** [REDACTED] nei cui confronti il Tribunale di Firenze Sentenza n 144/2025 ha aperto la procedura di liquidazione giudiziale a far data 11-09-07-2025, incarico ratificato dal Giudice Delegato Dott Cristian Soscia in data 19/12/2025.

L'**azienda** identificata genericamente ex art 2555 c.c. nel *complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività d'impresa* **oggetto di stima** svolgeva l'*attività di commercializzazione dei prodotti di abbigliamento in genere* ed è **localizzata** nella Regione Marche - *Comune di Fossombrone (Provincia di Pesaro ed Urbino) in Via Lucio Fontana, già Via Ca Ceccarella, n 11, 13, 15 e 17 Località Calmazzo* presso le **unità immobiliari condotte in locazione** in forza di specifico contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pesaro in data 10.10.2019 al n 003319 serie 3T con identificativo n TQM19T003319000HH. Rientra nel complesso aziendale anche il **magazzino** relativo ai *prodotti in rimanenza rinvenuti nei locali aziendali ed inventariati dal curatore*.

La **stima dell'azienda** è rapportata alla **data dell'apertura della liquidazione del 11-09/07/2025**, risente per quanto concerne la valorizzazione della componente reddituale delle vicende gestionali che hanno interessato la società quali la *perdita dell'avviamento connesso alla clientela negli anni 2023, 2024 e 2025* che quindi **non rientra nell'oggetto della presente stima e viene elaborata** in funzione della **vendita giudiziaria ex art. 214 e 216 Dlgs 14/2019** nella procedura R LG 105/2025 a carico della società [REDACTED] apertasi presso il Tribunale di Firenze.

La presente relazione di stima si articola nei seguenti paragrafi

1. NOTIZIE GENERALI SULLA SOCIETA' PROPRIETARIA DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA
2. IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA DA STIMARE
3. ASPETTI TEORICI NELLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA
4. METODO DI STIMA ADOTTATO – METODO PATRIMONIALE
5. FONTI REPERIMENTO DATI
6. CONCLUSIONI

1. NOTIZIE GENERALI SULLA SOCIETA' PROPRIETARIA DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA

La **società** si costituisce in data **18.07.2019** con atto del Notaio R [REDACTED], viene iscritta nel Registro Imprese c/o CCIAA di Firenze al [REDACTED] a far data dal **31.07.2019**, assume la forma giuridica di **società a responsabilità limitata semplificata** con la denominazione [REDACTED] ha un capitale sociale iniziale di **€ 1.000,00=** con **unico socio**, con elezione della **sede legale in Empoli** Via Pirandello n 39 presso uno studio commerciale.

Nell'**oggetto sociale** viene riportato il *commercio all'ingrosso ed al dettaglio, in sede fissa o in forma ambulante, di prodotti – articoli di vestiario per uomo, donna e bambino, calzature, filati e prodotti tessili, borse, cinture ed*

accessori vari **attività questa** ex art 2082 c.c. che veniva **svolta** presso le **due unità locali** site nel territorio della Regione Marche nel Comune di Fossombrone condotte in locazione; a far data dal **19.10.2019** veniva infatti denunciata al Registro Imprese l'**apertura di due unità locali** (un negozio e un magazzino attiguo) in **Località Calmazzo Fossombrone Via Ceccarella n 15-17 e 11-13** presso un fabbricato acquisto dalla società 10.98 Srls in locazione quale *conduttore* in forza del **contratto di locazione di immobile per uso commerciale** con decorrenza dal 1.10.2019 e relativa scadenza dei primi sei anni al 30.09.2025, contratto nel quale il curatore subentra ex art 185 Dlgs 14/2019 al fine di consentire la vendita dell'azienda stante il disposto dell'art 36 L 392 del 27.07.1978. Sul punto l'esperto annota il *rigetto dell'istanza di restituzione del bene immobile da parte del proprietario* con Decreto del Giudice Delegato datato 25-11-2024, Decreto nei confronti del quale non è stata presentata opposizione nei termini di legge ex art 206 e 207 Dlgs 14/2019e quindi esecutivo.

La locazione commerciale nel quale è subentrato il curatore ha la sua **prossima scadenza al 30.09.2031** e il **canone locativo mensile originario** indicato nel contratto è di **€. 1.000,00 mensili oltre IVA, canone** soggetto alla rivalutazione ISTAT nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati (indice FOI) - prima variazione al 1.10.2020.

L'immobile ove veniva svolta l'attività risulta *organizzato ed attrezzato dalla società conduttrice per l'esercizio dell'attività commerciale* e si compone di locali ad uso ufficio, di bagni, di due locali attigui ad uso magazzino con altezze rilevanti e di un locale sopraelevato del tipo soppalco al quale si accede attraverso una scala in ferro riportata nell'inventario beni, locale utilizzabile per l'esposizione e/o il commercio al dettaglio in quanto dotato di due camerini per i cambi abito. I camerini sono presenti anche in uno dei locali ad uso magazzino, completa l'immobile altro vano attualmente *attrezzato a mensa* per la presenza di mobili di cucina che sono stati rivendicati da terzi che saranno oggetto di prossima restituzione e che pertanto non rientrano nell'azienda.

L'**attività aziendale** nel significato attribuito dall'art 2082 c.c. si caratterizzava nel *commercio all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti di abbigliamento e di tessuti acquistati per essere rivenduti*, quindi **attività prettamente commerciale** e non produttiva come confermano i beni strumentali – attrezzature che costituiscono la realtà aziendale ex art 2555 c.c. oggetto di stima, che l'esperto ha visionato insieme ai locali.

Sono presenti al S.U.A.P. del Comune di Fossombrone due procedimenti :

- SUAP 5 [redacted] Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'apertura dell'esercizio di vicinato
- SUPA 5 [redacted] Comunicazione di cessazione per l'esercizio di vicinato

In previsione delle valutazioni, l'esperto annota i DATI ECONOMICI registrati dalla società nei singoli esercizi :

— Esercizio 2019

Il primo **Bilancio al 31.12.2019** depositato dalla società [redacted] Registro Imprese registra **Ricavi per €.** **472.954,00** (il riferimento del dato è il *Totale del Valore della Produzione*) e **Costi della Produzione per €.** **444.035,00** chiudendo con un **utile d'esercizio**, al netto delle imposte, di **€.** **21.420,00=**.

Per il 2019 *non è disponibile la contabilità*, che sembra non essere stata tenuta e risulta presentata la *sola Dichiarazione Iva 2020 PI 2019* con l'indicazione del volume d'affari di €.

472.950,00. Vi è agli atti della procedura di liquidazione giudiziale un *verbale della GdF* [redacted] [redacted] che quantifica il **fatturato** del 2019 (*Totale Ricavi*) in €.

472.950,00 quale *sommatoria delle fatture di vendita*

di €. 441.058,70 e dei corrispettivi di €, 31.891,61, dato che appare coerente con i Ricavi riportati nel Bilancio al 31.12.2019 e che evidenzia l'esercizio delle vendite al dettaglio a privati in loco come da comunicazione SUAP 364/2019.

L'esperto ritiene coerenti i valori economici riportati nel Bilancio al 31.12.2019 quali i Ricavi per €. 472.954,00, i Costi della Produzione per €. 444.035,00, utile d'esercizio, al netto delle imposte, di €. 21.420,00=.

— Esercizio 2020

Relativamente all'esercizio 2020 risultano depositati dalla società [REDACTED] al Registro Imprese due Bilanci d'esercizio al 31.12.2020, il primo dei quali è predisposto dall'Amministratore Unico Sig. [REDACTED], viene approvato in data 31.08.2021 e riporta Ricavi per €. 2.145.264,00 (il riferimento del dato è il Totale del Valore della Produzione), Costi della Produzione per €. 2.110.333,00 chiudendo con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, di €. 22.660,00=; il secondo, in rettifica del primo, è predisposto dal nuovo Amministratore Unico Sig. [REDACTED], viene approvato in data 22.12.2022 e riporta Ricavi per €. 2.116.690,00 (il riferimento del dato è il Totale del Valore della Produzione), Costi della Produzione per €. 2.070.393,00 chiudendo con un utile d'esercizio al netto delle imposte di €. 29.257,00=.

Risultano presentate per il Periodo d'Imposta 2020 la Dichiarazione Iva 2021 PI 2020 con un volume d'affari di €. 2.097.718,00, il Modello SC 2021 PI 2020 poi Integrato con Ricavi per €. 2.116.689,00 ed un utile prima delle variazioni fiscali di €. 29.257,00 e il Modello Irap 2021 PI 2020 con Ricavi per €. 2.116.689,00.

Per il 2020 il curatore ha recuperato dal Rag. [REDACTED] della società [REDACTED] la contabilità della società che riporta Ricavi per soli €. 49.756,47 ed il dato Merci c/rimanenze finali di €. 80.265,00. Il dato dei Ricavi di €. 49.756,47 non è coerente con quanto riportato in €. 2.116.690,00 nell'ultimo Bilancio d'esercizio al 31.12.2020 mentre invece risulta coerente il dato contabile sulle Rimanenze finali delle merci, annotate nel Bilancio d'esercizio per €. 80.265,00.

L'esperto ha poi verificato che il dato contabile di €. 49.576,46 è riconducibile ai soli corrispettivi ed in quanto tale dato parziale da aggiornare con i valori delle vendite documentati nelle fatture 2020. Vi è evidenza dell'esercizio delle vendite al dettaglio a privati in loco anche per i PI 2020 come da comunicazione SUAP 364/2019.

Vi è agli atti della procedura di liquidazione giudiziale un verbale della GdF di [REDACTED] che quantifica il fatturato del 2020 (Totale Ricavi) in €. 2.140.344,39, dato coerente a quanto riportato nei Ricavi del primo Bilancio al 31.12.2020 ma inferiore al valore dei Ricavi dichiarati nel secondo Bilancio al 31.12.2020.

L'esperto si attiene ai valori riportati nel secondo Bilancio al 31.12.2020 i cui Ricavi vengono annotati per €. 2.116.690,00, Costi della Produzione per €. 2.070.393,00 e utile d'esercizio al netto delle imposte per €. 29.257,00.

— Esercizio 2021

Relativamente all'esercizio 2021, il Bilancio al 31.12.2021 è depositato al Registro Imprese, risulta predisposto dal Amministratore Unico Sig. [REDACTED] ed è approvato in data 22.12.2022 e riporta Ricavi per €. 2.714.623,00 (il riferimento del dato è il Totale del Valore della Produzione), Costi della Produzione per €. 2.589.803,00 chiudendo con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, di €. 83.913,00=.

Risultano presentate per il Periodo d'Imposta 2021 una prima Dichiarazione IVA poi Integrata con un volume d'affari di €. 2.639.814,00, il Modello SC 2023 PI 2022 con Ricavi per €. 2.713.130,00 ed un Utile prima della variazioni di €. 121.758,00¹ e il Modello Irap con Ricavi per €. 2.713.130,00.

¹ Il dato è coerente con quanto riportato quale Utile ante imposte nel Bilancio d'Esercizio al 31.12.2021

Per il 2021 il curatore ha recuperato dal Rag. [REDACTED] la contabilità della società che riporta **Ricavi per € 2.713.125,28 e Proventi Straordinari per € 1.492,16** ed il dato patrimoniale **Merci c/Rimanenze Finali di € 150.320,00**. Il dato dei Ricavi e Proventi Straordinari riportato in contabilità è coerente con quanto riportato quale Ricavi per € 2.714.623,00 nel Bilancio d'esercizio al 31.12.2021, Bilancio che annota nella Situazione Patrimoniale non solo le Rimanenze Finali per € 150.320,00 ma anche nel Conto Economico le variazioni delle rimanenze € - 70.055,00 (RI € 80.265,00 - RF € 150.320,00) in coerenza con i dati tratti dalla contabilità. L'esperto riporta in tabella i dati dei mastri contabili sui Ricavi tratti dalla contabilità:

Mastro

Saldo al 31.12.2021

58/05/010	MERCI c/VENDITE	2.238.525,47 €
58/05/100	CORRISPETTIVI	22.691,71 €
58/05/604	[REDACTED]	425.285,10 €
58/05/605	[REDACTED]	21.892,00 €
58/05/608	[REDACTED]	4.731,00 €
TOTALE RICAVI		2.713.125,28 €

Vi è evidenza dell'esercizio delle vendite al dettaglio a privati in loco anche per i PI 2021 come da comunicazione SUAP 3 [REDACTED].

Vi è agli atti della procedura di liquidazione giudiziale un verbale della GdF di [REDACTED] e [REDACTED] che quantifica il fatturato del 2021 (Totale Ricavi) in € 2.824.644,47, valore che l'Esperto condivide con il curatore come errato per non aver scomputato la GdF dal valore dei Ricavi portato dalle fatture di vendita il valore delle note di credito, che erratamente l'Ufficio accertatore ha aggiunto al valore di € 2.379.342,47 quando invece le doveva detrarre.

L'esperto ritiene coerenti i valori riportati nel Bilancio al 31.12.2021 con i **Ricavi per € 2.714.623,00, Costi della Produzione per € 2.589.803,00, Utile d'esercizio**, al netto delle imposte, di **€ 83.913,00=**.

In data 5.11.2021 la società varia la denominazione sociale e la forma giuridica in [REDACTED]rl, aumenta il proprio capitale sociale da € [REDACTED] mantenendo inalterata la compagine sociale con un [REDACTED].

I dati economici tratti dai dati dai Bilanci d'esercizio 2019-2021 evidenziano una crescita del fatturato che passa da € 472.953,00 nel 2019, ad € 2.116.690,00 nel 2020 ad € 2.713.130,00 nel 2021, un incremento del valore della produzione (quale Differenza tra Valore e Costi della Produzione) che passa da € 28.919,00 nel 2019 ad € 46.297,00 nel 2020 ad € 124.820,00 nel 2021 e della stessa redditività aziendale, che passa da € 21.420,00 nel 2019 ad € 29.257,00 nel 2020 ad € 83.913,00 nel 2021 come evidenziati nella tabella che segue

FONTE : BILANCIO [REDACTED]	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2020 rettifica	31/12/2021
CONTO ECONOMICO				
A.1) Ricavi Vendite	472.953,00 €	2.145.263,00 €	2.116.690,00 €	2.713.130,00 €
A.5) Altri Ricavi	1,00 €	1,00 €		1.493,00 €

TOTALE Valore Produzione	472.954,00 €	2.145.264,00 €	2.116.690 €	2.714.623,00 €
TOTALE Costi Produzione	444.035,00 €	2.110.333,00 €	2.070.393,00 €	2.589.803,00 €
Differenza tra Valore e Costi Produzione	28.919,00 €	34.931,00 €	46.297,00 €	124.820,00 €
Risultato prima delle imposte	28.259,00 €	34.006,00 €	44.659,00 €	121.758,00 €
Imposte correnti	6.839,00 €	11.346,00 €	15.402,00 €	37.845,00 €
Utile esercizio	21.420,00 €	22.660,00 €	29.257,00 €	83.913,00 €

L'esperto annota che l'ultimo Bilancio d'esercizio depositato al Registro Imprese risale appunto al 31.12.2021 segnalando come a far data dall'anno 2023² non verranno più presentate Dichiarazioni e Bilanci.

— Esercizio 2022

Relativamente all'esercizio 2022 la società non presenta il Bilancio al 31.12.2022 e neppure le dichiarazioni fiscali ai fini imposte IRES ed IRAP (Rif Mod UNICO SC 2023 PI 2022 e Mod IRAP 203 PI 2022); l'unica dichiarazione presentata è la Dichiarazione Iva 2023 PI 2022 con un volume d'affari di €. 2.996.446,00 che conferma la crescita del fatturato anche nel 2022.

Si annota che nel Settembre- Novembre 2022 viene eletto Amministratore Unico della società [REDACTED] Sig. [REDACTED] che ha dichiarato espressamente alla GdF prima ed al curatore poi di non aver tenuto la contabilità della società per gli anni 2022 e seguenti.

Per il 2022 il curatore ha invece recuperato nei locali aziendali una Situazione Economico Patrimoniale al 31.12.2022 che riporta Ricavi per €. 2.998.609,87, Costi per €. 3.088.279,89 con Perdita di €. 89.670,02. Il dato dei Ricavi è coerente con quanto riportato nella Dichiarazione IVA.

Il curatore ha poi recuperato dal Rag. [REDACTED] anche la contabilità della società per l'anno 2022 traendo i dati di coerenza sui Ricavi di €. 2.998.609,87 riportati nella Situazione Economico-Patrimoniale rinvenuta nei locali aziendali con quanto annotato nei mastri contabili riportati in Tabella

Mastro	Saldo al 31.12.2022
58/05/010 Merce c/Vendite	2.152.546,58 €
58/05/100 CORRISPETTIVI	1.856,88 €
58/05/505 Rimb Spese	42,00 €
58/05/604 Merce c/Vendite CEE	735.386,28 €
58/05/605 Merce c/Vendite EXTRA CEE	85.638,85 €
58/05/608 Recupero Spese su Fatt Emesse	17.795,96 €

Vi è evidenza dell'esercizio delle vendite al dettaglio a privati in loco anche per il P.I. 2022 seppur con valori limitati in €. 1.856,88 come da comunicazione S. [REDACTED] 19.

L'esperto ritiene che nella valorizzazione del risultato del 2022 riportata nella Situazione Economico Patrimoniale al 31.12.2022 rinvenuta dal curatore nei locali aziendali che chiude con una perdita d'esercizio di €. 89.670,02 non

² Il Bilancio a 31.12.2022 dove essere presentato nei primi 120 giorni del 2023 ex art 2478 bis 1° comma cc. così come le stesse Dichiarazioni fiscali del P.I. 2022 dovevano essere presentate nel corso dell'esercizio 2023.

sia stato tenuto conto delle variazioni delle rimanenze, che non consente nelle presente stima di tracciare l'informativa sull'effettiva redditività aziendale. Un dato significativo per l'esperto è comunque connesso alla crescita del fatturato che passa da €. 2.713.130,00 nel 2021 ad €. 2.998.609,87 nel 2022 su cui poter comunque ipotizzare una redditività aziendale anche per l'esercizio chiuso a 31.12.2022.

Vi è agli atti della procedura di liquidazione giudiziale un verbale della GdF [REDACTED] che quantifica il fatturato del 2022 (Totale Ricavi) in €. 3.059.749,00, valore che l'Esperto condivide con il curatore come ritiene errato per l'intervenuta duplicazione di alcune fatture, qui riportate in Tabella

PAGINA	FATTURE	DATA	CLIENTE	RICAVO - Imponibile	Valore Duplicato
6	439	01/07/2022	[REDACTED]	4.564,00 €	
6	444	01/07/2022	[REDACTED]	9.734,40 €	
11	606	01/10/2022	[REDACTED]	7.775,00 €	
11	603	01/10/2022	[REDACTED]	21.970,00 €	
11	604	01/10/2022	[REDACTED]	7.921,20 €	
13	439	01/07/2022	[REDACTED]	4.564,00 €	4.564,00 €
13	444	01/07/2022	[REDACTED]	9.734,40 €	9.734,40 €
17	606	01/10/2022	[REDACTED]	7.775,00 €	7.775,00 €
17	603	01/10/2022	[REDACTED]	21.970,00 €	21.970,00 €
17	604	01/10/2022	[REDACTED]	7.921,20 €	7.921,20 €
TOTALE VALORI DUPLICATI					51.964,60 €

Alla fine del 2022 (Rif. Dicembre 2022) l'evento connesso a [REDACTED] contribuirà ad in [REDACTED] sfociata nel relativo accertamento della GdF del [REDACTED] fatto proprio dall'Agenzia Entrate [REDACTED] evento che congiuntamente al calo del fatturato registrato nel 2023 ha compromesso in maniera irreversibile la redditività aziendale per i valori fiscali contestati e le relative sanzioni; per il 2022 non verranno colpevolmente più approvati e depositati al Registro Imprese i Bilanci d'esercizio, non verranno più presentate le dichiarazioni fiscali ai fini IRES, IRAP ed IVA (salvo che la Dichiarazione IVA per il PI 2022).

— Esercizio 2023

Relativamente all'esercizio 2023 la società non presenta il Bilancio al 31.12.2023 e neppure presenta le dichiarazioni delle imposte IRES, IRAP ed IVA.

Per il 2023 il curatore ha recuperato dal Rag [REDACTED] la contabilità della società relativa ai primi tre trimestri del 2023 che riporta Ricavi per €. 1.216.991,18 coerentemente a quanto dichiarato dalla società nelle Comunicazioni Liquidazione Iva dei primi tre trimestri e Costi per €. 1.055.545,05. Si annotano i Ricavi dei primi tre trimestri del 2023 tratti dai mastri contabili riportati in Tabella:

Mastro		Saldo al 31.12.2023
58/05/010	Merce c/Vendite	913.128,18 €
58/05/505	AGGI VARI	2.905,00 €
58/05/604	Merce c/Vendite CEE	267.207,00 €

58/05/605	Merce c/Vendite EXTRA CEE	30.908,00 €
58/05/608	Recupero Spese su Fatt Emesse	2.843,00 €
TOTALE RICAVI		1.216.991,18 €

Al dato di € 1.216.991,18 devono essere sommati i *Ricavi dell'ultimo trimestre 2023* che la GdF quantifica in €. 419.623,30 per le *fatture telematiche registrate nel Portale telematico*, arrivando a quantificare il fatturato del 2023 (*Totale Ricavi*) in €. 1.636.454,00 secondo quanto indicato nel verbale della GdF di Castelfiorentino del Giugno-Ottobre 2024 che l'esperto ritiene attendibile. **Il primo dato che emerge è indubbiamente la perdita del fatturato che passa da € 2.998.609,87 nel 2022 ad € 1.636.545,00 nel 2023.**

Vi è evidenza dell'assenza di vendita al dettaglio a privati in loco per i PI 2023 nonostante la comunicazione della cessazione dell'attività sia del 2024 S. 4.

— Esercizio 2024

Relativamente all'**esercizio 2024** la società **non presenta il Bilancio al 31.12.2024³** e **neppure presenta le dichiarazioni IRES, IRAP ed IVA**. Per il 2024 manca la contabilità ed il curatore ha trasmesso nei termini di legge le dichiarazioni fiscali quali il Mod. SC 2025 PI 2024 ed il Mod IRAP 2025 PI 2024 in forza dei dati reperiti dal verbale della GdF al fine di non incorrere nelle sanzioni per omessa dichiarazione. L'esercizio è sicuramente in perdita con Costi (€. 95.857,97) che superano i Ricavi (€. 75.176,95). Vi è agli atti della procedura di liquidazione giudiziale un *verbale della GdF* che quantifica il fatturato del 2024 (*Totale Ricavi*) in €. 75.176,95. **Il dato economico che emerge è l'ulteriore perdita di fatturato** che passa da €. 1636.545,00 nel 2023 ad €. 75.175,95 nel 2024 e la conferma dell'**assenza di redditività aziendale**.

Vi è evidenza dell'assenza di vendita al dettaglio a privati in loco per i PI 2024 confermata a livello amministrativo con la comunicazione di cessazione dell'attività con procedimento S. e stante l'annotazione al Registro Imprese dell'intervenuta cancellazione delle unità locali ad uso magazzino e negozio, comunicazione che di fatto non corrisponde alla realtà visto che la società ha tutt'ora la disponibilità dei predetti locali in forza del contratto di locazione citato.

L'esperto annota che insieme al curatore ha rinvenuto nei locali aziendali il **registratore di cassa CUSTUM JSMART ETH USB** che risulta acquistato dalla società 10.98 in data 18.10.2019 giusta fattura 21-3-000358 emessa dalla Co. che non rientra nell'oggetto della cessione dell'azienda.

— Esercizio 2025

Nel 2025 **non risultano emesse fatture di vendita né risultano corrispettivi**, la società è *totalmente inattiva ma continua ad occupare i locali aziendali con i canoni di locazione pagati fino al giugno 2025*. In data **11-09/07/2025 si apre la liquidazione giudiziale** per la società 1 su Sentenza n 144 del Tribunale di Firenze previo ricorso ex art 268 3^a Dgs 14/2019 presentato dall'unico dipendente che aveva cessato il suo rapporto di lavoro sin da Luglio 2024.

L'esperto annota l'**arresto della crescita del fatturato** ed il **drastico calo dello stesso a far data dall'esercizio 2023**;

³ La liquidazione giudiziale si apre il 11-9-07.2025 dopo la scadenza del termine ordinario ex art 2478 bis c.c. per l'approvazione del Bilancio al 31.12.2024.

il fatturato si è infatti ridotto sensibilmente negli esercizi 2023 – 2024 – 2025 passando da **€. 1.636.545,00 nel 2023 a soli €. 75.175,95 nel 2024 a ZERO nel 2025.**

La **stima dell'azienda** risente del calo del fatturato registrato negli anni 2023-2024-2025 e pertanto la *valorizzazione della componente reddituale* dell'azienda stimata è influenzata dalle vicende gestionali che hanno interessato la società per la *perdita dell'avviamento connesso alla clientela negli anni 2023, 2024 e 2025* che quindi **l'esperto conferma che non rientra nell'oggetto della presente stima.**

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA

L'azienda ex art 2555 c.c. di proprietà della società [REDACTED] è stata **organizzata** per svolgere **attività ex art 2082 c.c. di commercio all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti d'abbigliamento prevalentemente per donna ma anche per uomo e bambino, anche attraverso la vendita a mezzo canali telematici nei locali** siti in Via Lucio Fontana già Via Ceccarella n 11-13-15-17 Località Calmazzo nel Comune di Fossombrone nella Regione Marche presso due unità immobiliari **condotti in locazione** sin dal 2019.

L'azienda oggetto della presente stima è pertanto **individuata** ex art 2555 c.c. nel *complesso dei beni presenti all'interno dei locali che risultano organizzati e collegati funzionalmente tra di loro per l'esercizio dell'attività d'impresa, incluse le rimanenze di merce presenti nel magazzino e gli altri diritti dell'acquirente connessi al subentro ex art 36 L 392/78 nel contratto di locazione per i locali aziendali.*

I **beni mobili** costituenti l'azienda sono solo in parte riportati nella contabilità della società [REDACTED] [REDACTED] ante l'inattendibilità della stessa (manca la contabilità del 2019 – del IV Trimestre 2023 e dell'intero anno 2024 e 2025) **ma indubbiamente fanno parte dell'azienda oggetto di stima i beni riportati nell'inventario ex art 195 Dlgs 14/2019**⁴ depositato in data 3.12.2025 nel fascicolo telematico della procedura in quanto rinvenuti nei locali della società ed acquisiti a titolo definitivo dalla procedura di liquidazione giudiziale giusto Provvedimento del GD del 25.11.2025, non opposto nei termini ex art 206-207 Dlgs 14/2019.

Al fine di agevolare l'**identificazione analitica dei beni strumentali**, identificabili contabilmente quali **Immobilizzazioni Materiali, costituenti l'azienda** si riporta nella Tabella che segue il *dettaglio degli stessi* con le valutazioni assegnate quali *valori di liquidazione dall'esperto Geom Gianluca Catarzi*, nominato ex art 195 2^a comma Dlgs 14/2019 per la stima dei beni in inventario :

BENI STRUMENTALI AZIENDA

Condizionatore a split Hisense - In caso di asporto abbattimento valore del 70%	PZ	3	€ 300,00	€ 900,00
Scaffalatura metallica blu porta pallet a due livelli di carico con aste appendiabiti	ML	49	€ 20,00	€ 980,00

⁴ Dall'inventario risultano esclusi i beni rivendicati dal Sr [REDACTED] di quali beni personali per i quali il Giudice Delegato ha decretato la restituzione al richiedente con Decreto del [REDACTED] si annota inoltre come anche altri beni riportati nell'inventario siano stati rivendicati al Sr [REDACTED] quale Amministratore della società [REDACTED] per essi il Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia non ne ha disposto la restituzione giusto Decreto ex art 204 Dlgs 14/2019 del 25.11.2024, Decreto per il quale l'Esperto segnala il decorso del termine ex art 206 e succ Dlgs 14/2019 e che pertanto gli stessi sono acquisti nella liquidazione giudiziale della società [REDACTED] Srl ed oggetto dell'azienda di cui è stata chiesta la valutazione.

Scaffalatura metallo zincato varie altezze in parte con aste appendiabiti ed in parte con ripiani	ML	96	€ 30,00	€ 2.880,00
Scala industriale pedonale di accesso al soppalco con n. 18 gradini, larga 130 cm, lunga circa 7 metri - In caso di asporto abbattimento valore del 70%	PZ	1	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Stender in metallo cromato (carrelli appendiabiti)	PZ	49	€ 15,00	€ 735,00
Stender in metallo a doppia barra appendiabiti	PZ	27	€ 25,00	€ 675,00
Impianto illuminazione costituito da n. 22 lanterne, n. 12 plafoniere neon, n. 6 faretti ufficio incassati - In caso di asporto abbattimento valore dell'80%	PZ	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Divano in pelle marrone due posti	PZ	1	€ 150,00	€ 150,00
Divano in pelle nera due posti	PZ	1	€ 150,00	€ 150,00
Divano in pelle bianca cattivo stato con copertura nera	PZ	1	€ 150,00	€ 150,00
Transpallet giallo Levante 2000kg	PZ	1	€ 80,00	€ 80,00
Tavolo espositivo in metallo satinato 4x1 metri circa con n. 11 ripiani in vetro	PZ	1	€ 100,00	€ 100,00
Tavolo in metallo con piano in vetro rosso cm 80x180 circa	PZ	1	€ 80,00	€ 80,00
Sedie con imbottitura in ecopelle rossa	PZ	3	€ 10,00	€ 30,00
Carrello in metallo cromato cm 175x65 con tre ripiani in vetro	PZ	2	€ 100,00	€ 200,00
Carrelli a gabbia in metallo	PZ	2	€ 40,00	€ 80,00
Scaffalatura in metallo zincato porta pallet a due livelli di carico	ML	12	€ 20,00	€ 240,00
Scaffalatura in ferro appendiabiti alta 6 metri	ML	23	€ 40,00	€ 920,00
Tappeto in pelle di mucca marrone	PZ	2	€ 40,00	€ 80,00
Tavolo in metallo cromato con piano laminato bianco cm 120x60 circa	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Scaffalature a gondola con ripiano wengè e barra appendiabiti	ML	10	€ 5,00	€ 50,00
Sgabelli plastica bianca	PZ	3	€ 3,00	€ 9,00
Pouf nero in pelle	PZ	1	€ 15,00	€ 15,00
Confezioni contenenti 6 rotoli c.u pellicola trasparente lunghezza 0,50	PZ	48	€ 15,00	€ 720,00
Scatole di cartone dimensioni 760x590x460 cm con personalizzazione "T-ZONE"	PZ	910	€ 0,10	€ 91,00
Vari manichini in plastica e stoffa	PZ	50	€ 10,00	€ 500,00
Banchi da lavoro in legno lamellare OSB varie dimensioni	PZ	3	€ 50,00	€ 150,00
Scala in alluminio nuova ht 252 11 gradini	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Scala in alluminio ht 240 10 gradini	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Scala in alluminio ht 290 12 gradini	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Scala in alluminio ht 0,86 4 gradini	PZ	1	€ 20,00	€ 20,00
Scala in ferro ht 0,48 2 gradini	PZ	1	€ 10,00	€ 10,00
BMW 530xd Touring targa [REDACTED] immatricolata il 13/4/2011, di colore blu metallizzato con vari graffi ed abrasioni, cerchi in lega danneggiati, sospensioni posteriori scariche, probabili infiltrazioni dal tettuccio panoramico, km non rilevabili ma indicati in 286.428 all'ultima revisione effettuata il 17.9.2022. Sono stati segnalati problemi al differenziale ed alla turbina (non verificati)	PZ	1	€ 2.770,00	€ 2.770,00
Divano in pelle rossa tre posti	PZ	1	€ 150,00	€ 150,00
Stufa a gas a fungo Kemper	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Bilancia elettronica da terra My Scale portata 300 kg	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Tavolo in legno cm 140x80 circa con panca angolare in legno	PZ	1	€ 100,00	€ 100,00
Pouf nero in pelle	PZ	2	€ 15,00	€ 30,00
Mobile Ikea a 4 caselle giorno in laminato bianco	PZ	11	€ 15,00	€ 165,00
Mobile Ikea a 8 caselle giorno in laminato legno	PZ	6	€ 25,00	€ 150,00
Divano 2 posti in stoffa bianca	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Divano 2 posti in stoffa blu	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Divani in pelle di colore bianco a due posti	PZ	2	€ 100,00	€ 200,00
Condizionatore a split Samsung Smart Inverter - In caso di asporto abbattimento valore dell'80%	PZ	1	€ 400,00	€ 400,00
Scrivania in laminato beige angolare smussata cm160x78 con gambe grigio chiare	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Scrivania in laminato bianco cm 78x115 con cassettiera a quattro cassetti marrone	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Scrivania con piano in cristallo cm 200x80 con cassettiera a quattro cassetti arancione	PZ	1	€ 60,00	€ 60,00
Monitor lcd ASUS VA24E	PZ	2	€ 25,00	€ 50,00
Monitor lcd LENOVO D24-20	PZ	1	€ 25,00	€ 25,00

Computer PGS Aero con tastiera Cortek e mouse Trust	PZ	1	€ 70,00	€ 70,00
Computer ALANTIK con tastiera e mouse cordless logitech	PZ	1	€ 80,00	€ 80,00
Sedie con ruote in tessuto	PZ	3	€ 10,00	€ 30,00
Sedie bianche in plastica	PZ	2	€ 5,00	€ 10,00
Pouf nero in pelle	PZ	1	€ 15,00	€ 15,00
Tavolini IKEA cm 55x55 in laminato beige	PZ	2	€ 10,00	€ 20,00
Libreria IKEA cm 150x160 in laminato beige a 16 caselle di cui 8 con sportelli rossi e neri	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Libreria IKEA cm 78x78 in laminato beige a 4 caselle di cui 2 con sportelli rossi e neri	PZ	2	€ 15,00	€ 30,00
Libreria IKEA cm 44x195 in laminato beige a 5 caselle	PZ	1	€ 15,00	€ 15,00
Cassettiera a quattro cassetti in laminato legno su ruote	PZ	1	€ 30,00	€ 30,00
Libreria IKEA cm 78x160 in laminato beige a 8 caselle di cui 4 con sportelli rossi e neri	PZ	1	€ 25,00	€ 25,00
Mobile Ufficio cm 90x195 grigio beige con due sportelli bassi e tre vani giorno	PZ	1	€ 50,00	€ 50,00
Piantana appendiabiti in metallo nero	PZ	1	€ 10,00	€ 10,00
Stufa a pellets di colore nero e rosso Extraflame Tosca Plus	PZ	1	€ 400,00	€ 400,00
Mobile in laminato rosso e grigio cm 44x45x89	PZ	1	€ 20,00	€ 20,00
Telefono Portatile Samsung	PZ	2	€ 5,00	€ 10,00
Armadio alto 195 cm a due ante in laminato legno	PZ	1	€ 40,00	€ 40,00
PC Acer Aspire TC 780 Core i5 con monitor Iad Asus VA24E e mouse	PZ	1	€ 100,00	€ 100,00

TOTALE

€ 20.000,00

Rientra nell'oggetto dell'azienda anche il **magazzino**, il cui valore contabile al 31.12.2021 data dell'ultimo Bilancio del 31.12.2021 depositato al Registro Imprese viene indicato in €. 150.320,00, quali rimanenze di beni finiti analiticamente riportati nell'inventario ex art 195 Dlgs 14/2019 dell'esperto Geom Gianluca Catarzi, nominato ex art 195 2^ comma Dlgs 14/2019 per la stima dei beni in inventario, documento al quale l'esperto rimanda per l'analitica indicazione e che allega alla presente [REDACTED].

Rientra nell'oggetto dell'azienda la **valorizzazione dei diritti connessi al contratto di locazione**, quali l'art 36 L 392/78 che consentirà all'acquirente dell'azienda di subentrare nel contratto di locazione del 30.09.2019 registrato presso Ufficio di Pesaro in data 10.10.2019 al n 003319 serie 3T con identificativo n TQM19T003319000HH avente ad oggetto un immobile attrezzato e funzionale all'esercizio dell'attività commerciale che si estende su una superficie di 782 mq circa al piano terra con due grandi porte di accesso per il carico - scarico delle merci oltre ad un soppalco di circa 140 mq al canone mensile di circa € 1.100,00 da cui la valorizzazione del relativo diritto quale componente patrimoniale immateriale - avviamento. L'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione e perfettamente funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nella sua articolazione con locali attrezzati con i beni aziendali ad uso magazzino, con locali attrezzati ad uso ufficio, con locali attrezzati ai fini espositivi, camerini e punto vendita. I locali sono identificati al [REDACTED] 3 Cat C/2, Fg [REDACTED] Cat C/6 ed al Fg [REDACTED] Cat C/1. Con la cessione dell'azienda ed il relativo subentro nel contratto di locazione ex art 36 L 392/78 l'acquirente subentrerà inoltre in tutti i diritti ed obblighi previsti negozialmente dal predetto contratto e, per quanto non pattuito negozialmente, per quanto previsto dalla L 392/78 per cui si annota il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento previsto dall'art 34 L 392/78 ed il diritto di prelazione ex art 38 e 40 L 392/78 quest'ultimo richiamato anche nel contratto di locazione. L'esperto allega copia del relativo contratto ([REDACTED]).

Ai sensi e per gli effetti degli art 2558, 2559 e 2560 c.c. preme precisare che non rientrano nell'oggetto dell'azienda i rapporti obbligatori in generale quali i crediti commerciali, i diritti risarcitori e/o ogni altro diritto con l'unica eccezione per i diritti dell'acquirente connessi al subentro ex art 36 L 392/78 nel contratto di locazione

per i locali aziendali e le stesse passività che rimangono in capo alla società in liquidazione giudiziale cedente e per essa al curatore.

Preme chiarire che ogni **diritto collegato alla perdita della clientela** registrata nel calo del fatturato annotato nei dati economico della società 2023-2025 in quanto non oggetto della presente valutazione d'azienda **rimane nella titolarità della società 1** liquidazione giudiziale **cedente e per essa del curatore.**

Viene esclusa ex art 214 3^a comma Dlgs 14/2019 la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti prima del trasferimento contra dettato art 2560 2^a c.c.

Alla data dell'intervenuta apertura della liquidazione giudiziale non risultavano lavoratori subordinati alle dipendenze della società essendo cessato l'ultimo rapporto di lavoro dipendente a far data dal 12.07.2024.

L'esperto passa quindi ad esporre i principi teorici che sottintendono alle valutazioni aziendali ed i motivi per i quali ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'azienda con il **metodo patrimoniale**, secondo quanto già in parte anticipato nei precedenti capitoli.

3. ASPETTI TEORICI DELLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Per la stima dell'azienda sono stati presi in considerazione in primis i principi ed i criteri che alimentano i tre metodi valutativi di generale accettazione. Nella pratica vengono generalmente applicati nelle valutazioni delle aziende i seguenti metodi:

METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione dell'azienda tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula $W=K$.

Tale metodo, che si caratterizza per una stima del patrimonio oggettiva e riscontrabile, si basa su una stima analitica a valori correnti di sostituzione: analitica perché effettuata distintamente per ciascun valore del patrimonio; a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Questo metodo presenta il limite di trascurare ogni riferimento alla redditività aziendale e quindi non è idoneo alla determinazione del valore economico del capitale aziendale che è ad un tempo funzione del valore patrimoniale e del reddito che esso è capace di esprimere.

Il metodo patrimoniale può anche tener conto, se rilevanti, di beni immateriali (intangible assets) che non sono rappresentati in bilancio ma che hanno un valore di mercato: tra essi si annoverano l'avviamento, licenze, brevetti, relazioni con i clienti, know-how in genere. In tal caso si parla di metodo patrimoniale complesso e il valore dell'azienda verrà quindi modificato sulla base dei valori dei beni immateriali suddetti con la formula $W=K+I$ dove I rappresenta il valore dei beni immateriali.

METODO REDDITUALE

Questo metodo fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile in futuro. Il valore del capitale (W) viene dunque stimato come funzione del reddito atteso (R).

Per quanto concerne l'orizzonte temporale è possibile ricorrere alla durata indefinita; pertanto:

$W=R/i$

R è il reddito *prospettico*, idoneo cioè a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; *medio*, vale a dire che l'azienda è stabilmente in grado di produrre, e *normalizzato*, ossia depurato delle componenti straordinarie. Il reddito deve poi essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano anche potenzialmente su di esso. Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (pari sostanzialmente al reddito riconosciuto ad attività prive di rischio) e la remunerazione del rischio sopportato. La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dai seguenti fattori:

- ❖ Condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale ecc.;
- ❖ Condizioni settoriali: struttura del mercato, condizioni varie di instabilità del settore ecc.;
- ❖ Condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento; situazioni di liquidità, variabilità dei risultati di gestione.

Il metodo reddituale ha come limite l'eccessiva aleatorietà degli elementi presi in considerazione per la stima del capitale economico.

In alternativa al metodo in questione, per le aziende di piccole e medie dimensioni, la valutazione del capitale economico può determinarsi mediante la semplice capitalizzazione, alle medesime condizioni, del reddito mediamente prodotto nei 2, 3 o più anni precedenti.

METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei metodi precedenti, consente di considerare, nel processo di valutazione, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale.

La determinazione del valore del patrimonio netto della società avviene attraverso la verifica della consistenza delle attività investite nell'azienda al netto delle passività, a cui si aggiunge l'avviamento inteso come capacità dell'azienda di produrre reddito nella gestione futura.

Anche nell'ambito del suddetto metodo, per le piccole e medie aziende, per la determinazione del valore dell'avviamento, è possibile adottare in alternativa la semplice capitalizzazione alle stesse condizioni del reddito medio conseguito negli anni precedenti, effettuando l'attualizzazione di un flusso di 4-5 redditi prospettici.

Nel metodo misto con stima autonoma dell'avviamento la formula che, da un punto di vista matematico, esprime la valutazione di un'azienda può così sintetizzarsi:

$$W = K + A$$

dove:

W valore economico dell'azienda;

K valore corrente dell'aggregato patrimoniale;

A valore attribuito all'avviamento.

Il valore corrente dell'aggregato patrimoniale si ottiene, come già detto precedentemente, rettificando opportunamente il patrimonio netto contabile per tener conto delle plusvalenze o minusvalenze inesprese rispetto ai valori di carico dei singoli elementi che lo compongono.

La stima e le modalità di determinazione dell'avviamento si presentano, invece, assai più complesse, in quanto sono strettamente correlate alle motivazioni che inducono un soggetto a pagare un prezzo a tale titolo.

In effetti, mentre talvolta l'avviamento è strettamente connesso ai risultati economici ottenuti in passato (e che si prevede si otterranno in futuro) dall'azienda oggetto di valutazione – nel qual caso la sua determinazione deriva dall'attualizzazione dei sovraredditi dell'impresa considerata rispetto al saggio normale di rendimento del settore nella quale la stessa opera, in altre situazioni, il valore di tale elemento trova giustificazione in altri fattori, differenti dalla redditività che, nel passato, ha caratterizzato il ramo aziendale oggetto di stima.

In particolare, è assai frequente che la disponibilità di un soggetto a pagare una somma a titolo di avviamento derivi da fattori diversi dalla passata redditività dell'azienda, quali, ad esempio, la sua collocazione nel mercato ovvero il valore del marchio e degli altri fattori immateriali.

A tale riguardo, è opportuno precisare come, nelle attuali economie industrializzate, assuma un'estrema importanza il cosiddetto *Know-how*, ovvero quell'insieme di conoscenze – prevalentemente di natura tecnica e produttiva – che consentono ad un'azienda di avere e mantenere un vantaggio competitivo rispetto ad altri soggetti, i quali pongono a base del proprio successo non tanto la capacità di produrre beni tecnologicamente avanzati quanto, piuttosto, altre variabili, come, ad esempio, un basso costo del lavoro.

4. METODO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

L'esperto ha adottato per la stima del valore aziendale il **metodo patrimoniale** in quanto ritenuto il metodo più idoneo per valutare un'azienda che alla data del 11-9.07.2025 risultava di fatto inattiva da almeno un anno e mezzo (ultima fattura emessa è la n. 11 che risale al 12.03.2024), priva di un avviamento commerciale connesso alla clientela per il rilevante calo del fatturato registrato, azienda il cui unico valore può essere identificato alla data del 11/07/2025 nel **complesso dei beni strumentali organizzati per l'esercizio dell'attività valutati al loro costo di sostituzione**, nel **diritto ex art 36 L 392/78 a subentrare nel contratto di locazione per i locali siti in Calmazzo Via L Fontana 11-13-15-17 con durata al 30.09.2031 salvo rinnovi** e negli ulteriori diritti ex art 34 – 38/40 L 392 del 27.07.1978.

La mancanza della contabilità negli anni 2024-2025 suggerisce peraltro la scelta adottata nel metodo patrimoniale non essendo possibile in questa fase procedere con un accertamento della redditività aziendale negli anni in oggetto, pur segnalando l'esperto l'evidente calo di fatturato dal 2022 al 2023 e dal 2023 al 2024, poi azzeratosi nel 2025.

5. FONTE REPERIMENTO DEI DATI

L'esperto ha preso visione della contabilità che gli è stata fornita dal curatore per gli anni 2020, 2021, 2022 e parzialmente per il 2023 fino all'Ottobre 2023 di cui ha già notiziato nella parte relativa allo storia della società, ha esaminato le Dichiarazioni Fiscali presentate dalla società negli anni dal 2019 al 2024 ed i rilievi della GdF riportati nel Verbale di Contestazione [REDACTED]. L'Esperto ha rapportato i dati riportati nella Situazione Patrimoniale e nella Nota Integrativa dei Bilanci al 31.12.2019, al 31.12.2020 ed al 31.12.2021 confrontandoli con i dati delle Situazioni Patrimoniali al 31.12.2020, al 31.12.2021 ed al 31.12.2022.

Ai fini della presente perizia, ha tratto i dati patrimoniali-economici riportati nei :

- bilancio chiuso al 31.12.2019;
- bilancio chiuso al 31.12.2020;
- bilancio chiuso al 31.12.2021;
- situazione economico patrimoniale al 31.12.2022.

Espongo i dati sintetici delle Immobilizzazioni Immateriali e Materiali contenuti nella Situazione Patrimoniale e nella Nota Integrativa dei Bilanci al 31.12.2019, al 31.12.2020 ed al 31.12.2021:

	Fonte : Bilancio	Fonte : Bilancio	Fonte : Bilancio	Fonte : SIT. Patrim.le
Fonte : Bilancio Nota Integrativa	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
STATO PATRIMONIALE				
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - Valori Netti	240,00 €	180,00 €	120,00 €	
Immobilizzazioni Immateriali		240,00 €		
Ammortamenti Imm Immateriali		60,00 €		
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI - Valori Netti	1.670,00 €	3.404,00 €	14.016,00 €	
Immobilizzazioni Materiali - Valore Costo Lordo Amm		4.080,00 €	16.570,00 €	31.143,71 €
Ammortamenti Imm Materiali		676,00 €	2.554,00 €	

Espongo i dati sintetici delle Immobilizzazioni materiali contenuti nella Situazione Patrimoniale al 31.12.2020, 2021, 2022 e 2023 e nei relativi mastri:

Mastri	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Fonte : SIT. Patrim.le	Fonte : SIT. Patrim.le	Fonte : SIT. Patrim.le	Fonte : SIT. Patrim.le
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
06/10/010	Impianti e Macchinari	1.516,39 €	3.032,78 €	4.549,17 €	4.549,17 €
06/20/005	Mobili			583,99 €	583,99 €
06/20/010	Macchine El Ufficio	669,65 €	1.804,04 €	2.938,43 €	2.938,43 €
06/25/015	Automezzi		9.016,39 €	18.032,78 €	18.032,78 €
06/25/025	Autovetture		9.016,39 €	1.500,00 €	1.500,00 €
06/30/502	Telefoni		1.065,57 €	3.539,34 €	3.539,34 €
	TOTALI	2.186,04 €	23.935,17 €	31.143,71 €	31.143,71 €

Espongo i dati sintetici delle Immobilizzazioni riportati nelle fatture di acquisto

I dati contabili riportati nell'ultimo Bilancio al 31.12.2021 depositato al Registro Imprese indicano le **Immobilizzazioni immateriali** al **valore di costo**, al lordo degli ammortamenti, di **€. 120,00** a cui l'esperto non assegna alcun valore. L'esperto ne esclude ogni residua valorizzazione. L'Esperto annota però come la **cessione dell'azienda consenta ex art 36 L 392/78 il subentro dell'acquirente nel contratto di locazione che ha ad oggetto l'immobile sito in località Calmazzo Via L Fontana già Via Ca Ceccarella 15/17 nel Comune di Fossombrone della superficie di circa 782 mq al piano terra oltre i relativi soppalchi per una superficie di ulteriori 140 mq. circa**, al canone di € 1.110,00 mensili circa e con scadenza al 30.09.2031. Tenuto conto della **funzionalità delle due unità all'esercizio dell'attività aziendale**, visto il dispositivo dell'art 34 L 392/78 secondo cui il caso di cessazione del rapporto di locazione ... non dovuto a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore ... questi ha diritto ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto salvo ulteriori 18 mensilità, l'esperto ritiene di poter **valorizzare il diritto al subentro nel contratto di locazione** con la società locatrice, [REDACTED] in **€ 20.000,00** somma che l'esperto qualifica quale componente patrimoniale immateriale - **avviamento** che l'acquirente potrà annotare nelle **Immobilizzazioni Immateriali ex art 2426 comma 1 n 6 c.c.**. La valorizzazione trova conferma indiretta nella pro [REDACTED] e ha fatto pervenire al curatore al fine di [REDACTED].

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I dati contabili riportati nell'ultimo Bilancio al 31.12.2021 depositato al Registro Imprese indicano le **Immobilizzazioni materiali** al **valore di costo**, al lordo degli ammortamenti, di **€. 16.570,00**.

La Situazione Patrimoniale al 31.12.2022 riporta **Immobilizzazioni materiali** al **valore di costo**, al lordo degli ammortamenti, di **€. 31.143,71**, valore che permane tale anche nella situazione al 31.12.2023.

L'esperto ha verificato il dato contabile di €. 31.143,71 quale costo delle immobilizzazioni materiali verificando le registrazioni contenute nei mastri sulle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI con i documenti di origine quali le fatture di acquisto e quanto riportato in Inventario, pervenendo alle seguenti conclusioni :

Impianti e Macchinari

Il saldo al 31/12/2023 di €. 4.549,17 non è attendibile in quanto l'unica fattura riportata nel relativo mastro è quella riportata in Tabella e si riferisce ad uno dei beni riportati in inventario al valore di €. 400,00

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
[REDACTED]	n 41 del 18/02/2020	1.516,39 €	Stufa a Pellet Nordica Tosca Plus Maiolica Rossa

Mobili

Il saldo al 31/12/2023 di €. 583,99 è attendibile ed è riferito all'unica fattura riportata nel relativo mastro di cui non si conosce l'oggetto

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
[REDACTED]	n 228 del 05/04/2022	583,99 €	Non Rinvenuta fattura

Macchine Elettroniche Ufficio

Il saldo al 31/12/2023 di €. 2.938,43 non è attendibile in quanto l'unica fattura riportata nel relativo mastro è quella riportata in Tabella e si riferisce ad un bene che non è riportato in inventario ma che non è neppure stato rinvenuto dal curatore nei locali aziendali

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
L [REDACTED] LE	n 52/B del 04/02/2020	669,65 €	FOTOCOPIATRICE EPSON 5790 MULTIFUNZIONE

Automezzi

Il saldo al 31/12/2023 di €. 18.032,78 non è attendibile in quanto l'unica fattura riportata nel relativo mastro è quella riportata in Tabella e si riferisce al furgone FIAT Ducato [REDACTED] bene non riportato in inventario in quanto ceduto in data 22.11.2024 come da annotazione al PRA senza il ricevimento della relativa fattura di vendita

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
[REDACTED]	n 24 del 17/03/2021	9.016,39 €	FIAT DUCATO TG FC532BN

Autovetture

Il saldo al 31/12/2023 di €. 1.500,00 non è attendibile in quanto l'unica fattura di acquisto riportata nel relativo mastro è la seguente e si riferisce presumibilmente all'autovettura BMW quale unico bene mobile registrato riportato in inventario al valore di €. 2.770,00

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
[REDACTED]	n 37 del 30.09.2022	2.500,00 €	Non rinvenuta fattura - presumibilmente BMW

Telefoni

Il saldo al 31/12/2023 di €. 3.539,34 non è attendibile in quanto i beni sono riferiti alle uniche due fatture riportate nella tabella che segue per €. 2.473,77 di cui non si conosce l'oggetto

FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
[REDACTED]	n 8 del 22/01/2021	1.065,57 €	Non rinvenuta fattura
[REDACTED] SNC	n 402 del 06/07/2022	1.408,20 €	Non rinvenuta fattura

Altri beni funzionali all'attività sono riportati nel mastro contabile 06/10/010, che non è riportato tra le Immobilizzazioni Materiali

Costituiscono l'azienda le due scale alluminio già ricomprese nell'inventario mentre la lavatrice è stata rivendicata dal Sig. [REDACTED] quale bene personale per il quale il GD ha disposto la restituzione e pertanto non rientra nell'azienda.

MASTRO	FATTURE ACQUISTO	Numero - Data	Costo	OGGETTO
06/10/010	FAB [REDACTED] OTTI R	53 del 13/02/2020	153,00 €	Scala in alluminio
06/10/010	[REDACTED]	181 del 16/02/2020	43,58 €	Bollitori
06/10/010	[REDACTED] TI R	171 del 28/04/2020	180,00 €	Scala in alluminio
06/10/010	[REDACTED]	134 del 29/05/2020	56,56 €	Non rinvenuta fattura

06/10/010	[REDACTED]	168 del 30/06/2020	458,20 €	Lavatrice Candy CBWM814DS
06/10/010	M [REDACTED] A SPA	29304 del 10/02/2021	583,25 €	Luci Applique
06/10/010		2085 del 06/02/2022	140,18 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		3 del 02/06/2022	77,88 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		466 del 12/08/2022	352,38 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		2584 del 05/09/2022	86,00 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		505 del 02/09/2022	286,07 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		571 del 07/10/2022	272,05 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		1677 del 21/10/2022	63,50 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		1691 del 21/10/2022	63,50 €	Non rinvenuta fattura
06/10/010		670 del 26/11/2022	302,46 €	Non rinvenuta fattura
			114,75 €	Fatture da ricevere

Considerato lo scopo per cui viene effettuata la presente valutazione, l'esperto ritiene opportuno effettuare le seguenti rettifiche:

- Rettificare il valore di €. 20.000,00 assegnato Geom Gianluca Catarzi in inventario in funzione dei valori di liquidazione dei beni strumentali rinvenuti nei locali aziendali, **per attribuirne il maggior valore di € 30.000,00 quale costo di sostituzione dei beni considerati nella loro funzionalità aziendale e tenuto conto delle connessa obsolescenza per l'uso protrato.**
- Rapportare i **valori lordi** delle sopracitate voci con quanto riportato dal annotandone il **valore di liquidazione** di € 20.000,00 quale componente liquidatoria del singolo che non tiene conto della funzionalità dei beni nella loro articolazione-organizzazione all'esercizio dell'attività.

La valutazione della componente IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI avviene quindi al **costo di sostituzione assegnato dall'esperto in € 30.000,00** e non al valore di liquidazione di € 20.000,00 assegnato dal Geom Catarzi, il cui maggior valore è motivato dall'organizzazione e dalla funzionalità dei beni strumentali presenti nei locali aziendali per l'esercizio dell'attività di impresa commercio all'ingrosso di prodotti di abbigliamento.

ATTIVO CIRCOLANTE - RIMANENZE DI MAGAZZINO

Rientrano nell'oggetto della presente valutazione anche le **rimanenze di magazzino** già oggetto di stima assegnata dal Geom G. Catarzi nell'inventario della merce depositato per €. 79.505,00, beni che nella loro complessità consentiranno all'acquirente dell'azienda di iniziare subito nell'attività commerciale, motivo per cui l'esperto ritiene di rettificarne il valore di stima quale componente dell'attivo circolante dell'azienda in €. 95.000,00 rispetto al valore assegnato dal Geom G Catarzi anche in funzione della percentuale di ricarico del 15%- 20% a cui sarebbe soggetta la singola vendita del bene in asta quale *diritti d'asta* che l'acquirente sarebbe comunque soggetto a pagare

all'Agenzia di Vendita Giudiziaria e che l'esperto ritiene opportuno di valorizzare a favore della procedura di Liquidazione Giudiziale nella **percentuale di ricarico del 20%**

CATEGORIA	Stima	Q.tà	Importo
GIUBBOTTO	€ 6,00	3007	18.042,00 €
ECOPELLICCE	€ 10,00	75	750,00 €
PANTALONE	€ 3,00	3503	10.509,00 €
GONNA	€ 3,00	602	1.806,00 €
GIACCA	€ 6,00	519	3.114,00 €
FELPA	€ 3,00	1450	4.350,00 €
CAMICIA	€ 2,50	734	1.835,00 €
T-SHIRT	€ 1,00	1968	1.968,00 €
TUTA	€ 2,00	137	274,00 €
ABITO	€ 5,00	1844	9.220,00 €
CANOTTA	€ 1,00	422	422,00 €
MAGLIA	€ 3,00	4528	13.584,00 €
CAPPOTTO	€ 9,00	77	693,00 €
COSTUMI	€ 5,00	173	865,00 €
SCARPE	€ 5,00	1112	5.560,00 €
ACCESSORI	€ 1,00	356	2.120,00 €
BORSE	€ 10,00	211	2.110,00 €
SHORTS	€ 3,00	93	279,00 €
GILET	€ 3,00	30	90,00 €
INTIMO	€ 0,50	546	273,00 €
BODY	€ 1,00	120	120,00 €
ALTRO	€ 1,00	1001	1.001,00 €
CAPI NEONATI	€ 2,00	67	134,00 €
CINTURE	€ 2,00	8	16,00 €
CAPI DONNA	€ 2,00	65	130,00 €
PIGIAMI	€ 6,00	40	240,00 €
0	TOTALI	22508	€ 79.505,00

CREDITI

Non rientrano nell'oggetto della presente valutazioni i crediti commerciali che rimangono alla società cessionaria e che quindi non rientrano nell'azienda.

PASSIVITA'

Non rientrano nell'oggetto della cessione i Debiti che rimarranno in capo alla società cedente.

Alla luce di quanto sopra esposto la stima dei beni costituenti l'azienda sarà il seguente:

	DATA	VALORE BILANCIO Lordi	VALORE STIMA
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	31/12/2021	240,00 €	20.000,00 €
Avviamento			20.000,00 €
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31/12/2021	16.570,00 €	30.000,00 €
<i>Impianti e Macchinari</i>	SP 31/12/2023	4.549,17 €	
<i>Mobili</i>	SP 31/12/2023	583,99 €	
<i>Macchine El Ufficio</i>	SP 31/12/2023	2.938,43 €	
<i>Automezzi</i>	SP 31/12/2023	18.032,78 €	
<i>Autovetture</i>	SP 31/12/2023	1.500,00 €	
<i>Telefoni</i>	SP 31/12/2023	3.539,34 €	
ATTIVO CIRCOLANTE	31/12/2021	150.320,00 €	95.000,00 €
Rimanenza magazzino		150.320,00 €	95.000,00 €
TOTALE			145.000,00 €

Con la valutazione dei beni strumentali e di tutti gli elementi attivi del patrimonio aziendale, il valore del patrimonio netto rettificato dell'azienda (K + i) viene stabilito dall'esperto in € **145.000,00**.

CONCLUSIONI

Il valore dell'azienda viene stabilito dal perito in € 145.000,00, per quanto riguarda il valore del patrimonio netto rettificato (K + i) rapportato ai *presumibili costi di sostituzione* tenuto conto della funzionalità ed organicità dei *beni strumentali* (Immobilizzazioni Materiali) all'esercizio dell'attività commerciale condotta nei locali di Calmazzo sulla base del criterio di valutazione scelto nel metodo patrimoniale e della stessa *componente immateriale dell'avviamento patrimoniale* valorizzato in funzione del diritto al subentro nel contratto di locazione ex art 36 e degli altri diritti ex art 34 e 38-40 L 392/78 oltre al magazzino rinvenuto in inventario e diversamente valorizzato.

L'esperto non procede alla valutazione dell'avviamento secondo il metodo reddituale ma bensì secondo il metodo patrimoniale riportando nelle Immobilizzazioni Immateriali un avviamento di € 20.000,00 in forza del diritto al subentro dettato dall'art. 36 L 392/78 nel contratto di locazione immobiliare ed i restanti diritti ex art 34 -38-40 L 392/78.

La presente perizia viene redatta per conto e nell'interesse della procedura di liquidazione giudiziale [redacted] per le finalità di legge connesse alla vendita giudiziaria del bene azienda.

In fede.

Firenze lì, 12/01/2026.

L'esperto

Dott. Enrico Iannaccone



