

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

\*\*\*

**Oggetto: relazione di stima di congruità del canone di affitto di azienda per l'attività di commercio *on-line* sul sito internet "foodaloo.it" redatta ai sensi dell'art. 212, co. 2, C.C.I.I.**

\*\*\*

Il sottoscritto dott. Francesco Milani, nato a Firenze il 07.10.1972, codice fiscale MLNFNC72R07D612O, iscritto al n. 1628/A - Dottore Commercialista dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze e al n. 133628/A del Registro dei Revisori Legali, con studio in Firenze (FI), Via Lorenzo il Magnifico, n. 88,

**presenta**

la seguente relazione di stima ai sensi dell'art. 212, co. 2, C.C.I.I. per la valutazione della congruità del canone di una proposta di affitto endoconcorsuale di azienda ricevuta, da porre a base di una procedura di competitiva da esperire da parte della Liquidazione giudiziale di per l'individuazione del miglior offerente.

**INDICE**

<b>1) Oggetto e finalità della perizia</b> .....	1
<b>2) Inquadramento dell'azienda</b> .....	2
2.1) Descrizione dell'attività.....	2
2.2) Elementi dell'azienda: immobilizzazioni e contratti.....	3
2.3) Risultati economici della precedente gestione.....	4
<b>3) Metodologia utilizzata per la stima di congruità del canone di affitto di azienda</b> .....	5
<b>4) Stima di congruità del canone di affitto di azienda</b> .....	5
4.1) Determinazione di W.....	5
4.2) Determinazione di i.....	6
4.3) Determinazione del congruo canone di affitto.....	6
<b>5) Conclusioni</b> .....	7

\*\*\*

**1) Oggetto e finalità della perizia**

La presente perizia di stima ha per oggetto la stima della congruità del canone di affitto endoconcorsuale dell'azienda di al fine di valutare l'offerta ricevuta dalla Liquidazione giudiziale da parte di un interessato, riconducibile all'amministratore della stessa società, da porre eventualmente a base di gara per

indire una procedura competitiva ai sensi dell'art. 212 C.C.I.I. Il canone offerto è di € 600,00 oltre Iva al mese.

Tale valutazione è effettuata direttamente dal Curatore della Liquidazione giudiziale per motivi di celerità e di economicità, avendo già svolto una prima ricognizione aziendale nell'esercizio delle sue funzioni.

E' interesse della Liquidazione giudiziale mantenere in esercizio l'impresa nel periodo endoconcorsuale, poiché l'azienda e, dunque, il suo potenziale valore sarebbero immediatamente dispersi a seguito della sospensione all'attività anche per brevi periodi.

L'azienda, trattandosi di un portale di vendita *on-line*, è composta essenzialmente da elementi immateriali, che possono esprimere un valore economico solo in esercizio d'impresa.

La Liquidazione si trova nell'impossibilità di condurre l'azienda in esercizio diretto ex art. 211 C.C.I.I., soprattutto per l'elevato rischio di impresa, in quanto siamo in presenza di una *start-up* che non ha ancora raggiunto il punto di *break even*, come mostrano i dati storici di bilancio; di talché sarebbe molto probabile la maturazione di perdite in prededuzione in danno dei creditori concorsuali. L'affitto consente di mantenere in esercizio l'impresa, conservando i valori dell'azienda al fine di una sua successiva alienazione in sede concorsuale.

La presente relazione contiene la descrizione dell'azienda individuata, l'indicazione del criterio di valutazione e la stima del congruo canone di affitto.

## **2) Inquadramento dell'azienda**

### **2.1) Descrizione dell'attività**

L'azienda ha a oggetto l'attività di commercio al dettaglio di qualsiasi tipo di prodotto effettuato via internet e, in particolare, di prodotti alimentari di alta qualità. Tramite il portale "foodaloo.it" riceve ordini da tutto il mondo, con prevalenza dall'Europa (dei quali circa il 50% in Italia). Il portale è nato nell'anno 2020 dopo una lunga personalizzazione che ha richiesto molti investimenti nel software (in parte registrato presso la S.I.A.E.).

Dal punto di vista operativo, il processo è di tipo *drop-shipping*, per cui una volta ricevuto l'ordine dal cliente, viene chiesto al fornitore di riferimento di preparare il prodotto che è spedito direttamente al cliente. Con questo metodo si evitano i costi di stoccaggio e, acquistando sul venduto, anche il rischio di perdite su crediti.

Essendo un'attività *on-line* la quasi totalità dei rapporti commerciali con i fornitori è basata sulla collaborazione a distanza: i fornitori di prodotto, dislocati in tutta Italia, vengono contattati tramite *mail* o *social media* e quelli di servizi (necessari per la manutenzione e lo sviluppo della piattaforma *internet*) anche via telefonica.

## 2.2) Elementi dell'azienda: immobilizzazioni e contratti

L'azienda è composta da immobilizzazioni immateriali, da immobilizzazioni materiali e da contratti.

### Immobilizzazioni immateriali

Sono costituiti dalla capitalizzazione delle spese di implementazione del software di gestione della piattaforma di vendite *on-line* e delle spese di pubblicità sostenute per dare visibilità alla piattaforma tramite operazioni di marketing, effettuate sia sui social media sia tramite i canali tradizionali quali giornali o canali televisivi, attraverso risorse interne e strutture specializzate esterne.

Immobilizzazioni immateriali	Costo storico	F.do ammort.	Valore contabile
Marchi e brevetti	3.129,00	1.990,30	1.138,70
Oneri pluriennali	21.750,06	13.050,03	8.700,03
Costi di impianto e ampliamento	315.567,31	131.740,38	183.826,93
Utilizzo opere ingegno	337.188,06	222.355,29	114.832,77
<b>Totale</b>	<b>677.634,43</b>	<b>369.136,00</b>	<b>308.498,43</b>

A seguito di tali attività, sono stati ottenuti i seguenti diritti di proprietà aziendale:

- marchio d'impresa figurativo con descrizione "*Foodaloo.it l'Italia a tavola, ...quella d'una volta*" registrato al n. 302020000116459 in data 14.05.2021 presso Ufficio Italiano Brevetti e Marchi (Ministero delle Imprese e del Made in Italy);
- diritti esclusivi per l'utilizzazione economica di un programma per elaboratore dal titolo "*Plug-in per l'implementazione assaggiatori su portale - parte I*" registrato presso S.I.A.E. al n. 013526 in data 28.05.2019.

### Immobilizzazioni materiali

Si tratta delle macchine elettroniche da ufficio che sono state rivenute, in sede di inventario, presso la sede legale e riscontrate con il Registro dei cespiti ammortizzabili.

Descrizione	Fatt. acquisto	Costo storico	F.do ammort.	Valore contabile	Valutazione
Hard disk SSD interno	Ric. del 27.11.17 Amazon	303,35	303,35	0,00	50,00
PC Work i3	Ft. n. 3800154 del 28.02.18	752,45	752,45	0,00	150,00
Hard disk SSD interno	Ft. n. 371452 del 17.01.19	61,07	61,07	0,00	50,00
Videocamera GoPro	Ft. n. 2212 del 16.11.19	242,93	242,93	0,00	50,00
Laptop Chuwi	Ric. n. 95599604 del 21.01.21	324,58	259,66	64,92	64,92
Lettore CD multipli Pioneer	Ric. del 15.01.2021	600,00	480,00	120,00	120,00
Samsung A52	Ft. IT22-847011-18 del 11.04.22	242,62	97,05	145,57	145,57
Laptop marca BMAX	Ric. 202204180289641 del 30.11.23	698,22	139,64	558,58	558,58
PC Dell Technologies	Ft. n. IT25-AEUI-3042530 del 06.03.25	434,42	0,00	434,42	434,42
<b>Totale</b>		<b>3.659,64</b>	<b>2.336,16</b>	<b>1.323,48</b>	<b>1.623,48</b>

Per i cespiti in corso di ammortamento è stato confermato il valore netto contabile,

ritenendo ragionevole assumere che il processo di ammortamento sia rappresentativo della perdita di valore per effetto dell'obsolescenza fisica ed economica. Per i cespiti interamente ammortizzati, è stata fatta una valutazione in considerazione del valore d'uso (costo di sostituzione), trattandosi di macchinari ancora in funzionamento.

#### Contratti passivi

Si tratta dei seguenti contratti, strettamente funzionali all'impresa, e quindi compresi nell'azienda:

- contratto di lavoro di un lavoratore subordinato assunto in data 19.04.2022 con C.C.N.L. del settore Terziario Confcommercio, livello 5°, mansioni impiegato amministrativo, part time 20 ore settimanali;
- contratto di locazione di un box auto con durata di 12 mesi dal 25.05.2025, rinnovabile automaticamente per ulteriori 12 mesi salvo disdetta, per un canone mensile di € 180,00 oltre Iva (comprensivo delle spese condominiali), utilizzato come deposito del *packaging*;
- contratto di manutenzione della piattaforma di vendita *on-line* da parte di un'impresa specializzata a fronte di un canone mensile di € 315,00 oltre Iva.

#### 2.3) Risultati economici della precedente gestione

Si rappresentano di seguito i conti economici dell'ultimo triennio della società che ha gestito l'azienda in questione:

Dati	anno 2022	anno 2023	anno 2024	media 2022-2024
Ricavi delle vendite	199.662	294.153	396.977	296.931
Variazione rimanenze prodotti finiti	-4.072	4.163	4.691	1.594
Altri ricavi e proventi	7.055	1.312	703	3.023
<b>Valore della produzione</b>	<b>202.645</b>	<b>299.628</b>	<b>402.371</b>	<b>301.548</b>
Costi per acquisti	-146.615	-195.620	-345.388	-229.208
Costi per servizi	-82.447	-58.919	-80.972	-74.113
Costi godimento beni di terzi	-15.818	-5.143	-6.638	-9.200
Costi lavoro dipendente	-35.913	-27.784	-35.294	-32.997
Ammortamenti	-116.441	-118.695	-119.133	-118.090
Oneri diversi	-3.712	-9.701	-1.715	-5.043
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>-400.946</b>	<b>-415.862</b>	<b>-589.140</b>	<b>-468.649</b>
<b>Differenza valore della produzione</b>	<b>-198.301</b>	<b>-116.234</b>	<b>-186.769</b>	<b>-167.101</b>
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>-12.459</b>	<b>-28.877</b>	<b>-4.730</b>	<b>-15.355</b>
<b>Imposte dell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>	<b>-210.760</b>	<b>-145.111</b>	<b>-191.499</b>	<b>-182.457</b>

I dati economici mettono in evidenza che si tratta di un'impresa ancora in una fase di *start-up*, che non ha conseguito un equilibrio gestionale, anche al netto degli ammortamenti, nonostante che il *trend* dei ricavi sia comunque crescente.

La mancanza di redditività fa ritenere di non poter attribuire attualmente un avviamento commerciale al complesso aziendale.

### **3) Metodologia utilizzata per la stima di congruità del canone di affitto di azienda**

Ai fini della determinazione e valutazione del congruo canone di affitto di azienda nell'ambito delle procedure concorsuali si sono susseguiti numerosi approfondimenti dottrinali e trattazioni; tra queste ultime si segnala il documento redatto dal C.N.D.C.E.C. del marzo 2016 *“La determinazione del canone congruo di locazione d'azienda nelle procedure concorsuali”* che ripercorre i diversi approcci di determinazione del congruo canone.

Le diverse impostazioni dottrinali illustrate nel suddetto documento sono accomunate dal fatto che il corrispettivo da corrispondere per l'utilizzazione di un'azienda in procedura concorsuale deve essere quantificato come prodotto tra il valore dell'azienda e un tasso di rendimento appropriato, secondo la formula che segue:

$$C = W \times i$$

[1]

dove:

C = canone di affitto annuo;

W = valore dell'azienda;

i = tasso di rendimento annuo atteso.

Il saggio di rendimento dipende dall'alea sopportata dall'affittante che, a sua volta, è influenzata da una pluralità di vari fattori quali il rischio operativo di gestione e conservazione dell'azienda e la solvibilità di pagamento dei canoni da parte dell'affittuario (*“rischio di affitto”*). Quindi il tasso può oscillare in un *range* compreso tra il *free risk rate* - qualora il rischio dell'affitto sia contenuto - e un tasso che si avvicina al costo del capitale, in presenza situazioni di elevati rischi operativi e/o di solvibilità dell'affittuario. Il saggio non può ovviamente superare il costo del capitale di rischio, atteso che, in tal caso, non vi sarebbe convenienza economica per l'affittuario a gestire l'azienda.

### **4) Stima di congruità del canone di affitto di azienda**

Occorre determinare i parametri della formula [1] per la stima del congruo canone di affitto di azienda.

#### **4.1) Determinazione di W**

La stima del valore economico dell'azienda in fase di *start-up* (W) richiederebbe lo sviluppo di un *business plan* per comprendere le reali prospettive reddituali e di *cash flow* (metodi di stima reddituali e finanziari). In ogni caso occorre rilevare che



si tratterebbe della proiezione di un piano di impresa attuato da un soggetto terzo, frutto dei suoi investimenti e delle sue capacità imprenditoriali e, dunque, non riferibile all'attuale situazione aziendale, che, come illustrato, non ha ancora raggiunto il punto di *break even*.

In questo caso il valore W può essere stimato, assumendo il valore dell'attivo aziendale, secondo un metodo di stima patrimoniale semplice, rappresentativo delle risorse che la Società ha investito nell'iniziativa da cui un investitore si attenderebbe un rendimento come operazione finanziaria svincolata dalla redditività del soggetto gestore che è andato in procedura concorsuale per motivi che afferiscono anche alla sua gestione.

In questo senso, nel caso in questione W, quale stima dell'investimento netto, sarebbe pari alla somma tra il valore delle immobilizzazioni materiali e quello degli oneri capitalizzati, al netto degli ammortamenti, e dunque € 310.121,91.

#### 4.2) Determinazione di i

L'offerta ricevuta presenta un basso profilo di rischio di affitto. Il rischio operativo di gestione e conservazione dell'azienda è da ritenersi contenuto, atteso che proviene, di fatto, da un soggetto che ben conosce la realtà d'impresa; anche il rischio di insoluto sui canoni è assai limitato, poiché la proposta prevede la possibilità di recedere dal contratto da parte dell'affittante anche a fronte del ritardo di incasso di un solo canone mensile.

Di talché, secondo la metodologia illustrata al par. 3, può essere assunto il tasso *risk free*. Al riguardo vengono utilizzati i tassi di rendimento del B.O.T. 12 mesi sulle nuove emissioni da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, pari quindi all'originaria durata annuale del contratto. In particolare sono stati considerati i tassi di "rendimento medio ponderato" nelle aste tenutesi nei mesi di settembre-novembre 2025, quale date più prossime a quelle della stima, che riportano i seguenti valori:

B.O.T. 12 mesi - asta del 10-11.09.2025	2,03%
B.O.T. 12 mesi - asta del 10-13.10.2025	2,05%
B.O.T. 12 mesi - asta del 12-13.11.2025	2,06%

La media aritmetica dei suddetti tassi di "rendimento medio ponderato" è pari a 2,05% (arrotondato).

Ai fini prudenziali, per tenere conto di eventuali rischi di affitto al momento non valutabili, si ritiene di maggiorare il tasso sopra determinato forfettariamente del 15%, calcolando quindi "i" pari a 2,26% (arrotondato).

#### 4.3) Determinazione del congruo canone di affitto

Applicando la formula [1], il canone di affitto annuo risulta pari a € 7.008,76

$$C = € 310.121,91 \times 2,26\% = € 7.008,76$$

che si arrotonda a € 7.000,00 (settemila/00), corrispondente a un canone mensile di € 583,33 (cinquecentoottantre/33).

Il valore del canone annuale sopra determinato è stato verificato attraverso una metodologia di controllo costituito al “*metodo delle royalties*”, cioè di una percentuale da applicare ai ricavi delle vendite per poter disporre del complesso aziendale. Dividendo l'importo del canone annuo di affitto per i ricavi medi degli anni 2022-2024, si ottiene una percentuale del 2,3-2,4% che, a parere dello scrivente, è in linea con un tasso di *royalties* ipotetico in considerazione della redditività media del settore (commercio di generi alimentari) e della situazione di *start-up* aziendale.

## 5) Conclusioni

In relazione a quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 212, co. 2, C.C.I.A.A., il sottoscritto dott. Francesco Milani attesta che il più probabile canone annuo di affitto dell'azienda organizzata per l'attività di commercio *on-line* sul sito internet “foodaloo.it” è pari a € 7.000,00 (settemila/00), corrispondente a un canone mensile di € 583,33 (cinquecentoottantre/33).

Pertanto il canone mensile dell'offerta ricevuta, pari a € 600,00 (seicento/00), risulta congruo rispetto all'anzidetta stima.

I suddetti valori sono da intendersi al netto di Iva.

\*\*\*

Firenze, 21.11.2025

dott. Francesco Milani

