

**TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE**

Liquidazione Giudiziale RF 68/2023

*con sede legale in
Partita IVA*

**RELAZIONE DI STIMA DI RAMI DI AZIENDA
- integrazioni e chiarimenti -**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Dott. Giovanni Greco
Stimatore: Dott. Ranieri Villi**

Spett.le Curatore,

facendo seguito alle interlocuzioni avvenute per le vie brevi, con la presente sono ad esporre, gli assunti e le conclusioni applicabili alla valutazione dei rami di azienda della società _____, soggetta a Liquidazione Giudiziale presso il Tribunale di Firenze con RF 68/2023, alla luce delle modificate condizioni sopravvenute.

Premesso che:

– il sottoscritto depositava in data 29/06/2024 la propria relazione di stima della società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, ovvero – così come ivi indicato – identificava il perimetro del proprio incarico *“nella valutazione non tanto dei due rami di azienda, intesi come contratti sottoscritti al di fuori di una valutazione terza del mercato, bensì nell’accezione di una coincidenza tra i due rami e le aziende che li conducono”* ... ovvero analizzando i risultati delle performance aziendali così come raggiunti delle affittuarie, e quindi, in altri termini, assegnando un valore economico all’organizzazione dei due rami ed alla capacità degli stessi di produrre un reddito.

– Che rispetto a detta valutazione, la quale si basava su un contratto di affitto di azienda stabile, ovvero costantemente rinnovato senza soluzione di continuità fin dal mese di febbraio 2018, e da un sostanziale attivo derivato dall’insieme del mercato, dell’organizzazione aziendale e dal pacchetto clienti, risultano modificate le caratteristiche fondanti gli assunti iniziali, ovvero risulta che la stessa società affittuaria, in data 10/07/2025 abbia inviato una comunicazione contenente il proprio recesso dal contratto a far data dal 30 settembre 2025, nei termini previsti dal contratto per formalizzarne la risoluzione.

– Che quanto sopra esposto comporta, inevitabilmente, la restituzione dell’azienda all’affittante, ovvero una retrocessione della gestione, dei contratti attivi e di quelli passivi che, salvo l’individuazione di una figura manageriale capace di mantenere il know how attivo ed efficiente, tornerebbe a carico della Curatela.

Questa, quindi, dal 01/10/2025, si troverebbe nella situazione di dover gestire il ramo d’azienda “restituito”. Per evitare il completo azzeramento del valore dello stesso, generato dalla sostanziale inevitabile interruzione dell’attività, almeno fino alla data della vendita competitiva (non ipotizzabile prima di due mesi, considerati i termini obbligatori di pubblicità), nella forma di un problematico esercizio provvisorio con lavoratori dipendenti da pagare, forse qualche commessa da evadere e sicuramente canoni di locazione da dover corrispondere.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto ha voluto eseguire tanto un’ulteriore analisi documentale che un confronto con il mercato, per capire gli effettivi riscontri che potrebbero portare la valutazione a subire una modifica rispetto a quanto depositato con la relazione di cui alla premessa.

Risulta preminente il fatto che non risultino in atti contratti di esclusiva che possano portare a considerare, in caso di risoluzione del contratto di affitto di azienda, il mantenimento di un pacchetto clienti attivi. Allo stesso modo, tanto dal contratto di affitto di azienda che dalla documentazione contabile della società affittante, non risulta possibile perseguire alcun beneficio in termini di indennizzo o di magazzino da monetizzare.

In altri termini, la risoluzione del contratto indicato in premessa, comporterà a favore – e carico – della Curatela la gestione di un complesso aziendale che realisticamente non ha un pacchetto clienti né un magazzino da commercializzare.

Quanto a favore della Procedura sarebbe un complesso aziendale potenzialmente funzionante, ma senza una figura manageriale capace di condurla adeguatamente.

Con questo vi sarebbe anche la retrocessione dei contratti di lavoro, nonché la necessità di gestire il costo della locazione dei locali ove opera l’impresa, necessariamente da gestire attraverso una rapida riorganizzazione ovvero,

alternativamente, da liberare quanto prima per evitare la maturazione di costi di indennizzo.

Volendo analizzare la posizione dall'altra parte, la mancanza di specifici vincoli contrattuali, tra i quali i patti di non concorrenza, potrebbe portare l'affittante a restituire alla Curatela una scatola vuota, portandosi via le capacità di generare reddito e, da valutarsi come soluzione auspicabile, anche il personale dipendente. In tale fattispecie ogni possibilità di valorizzazione dell'avviamento verrebbe dispersa, rischiando di fare perdere al ramo di azienda il suo intero valore.

L'affittante avrebbe da sostenere quello che in termini aziendalistici viene identificato come il "costo di sostituzione", ovvero la quantificazione di un esborso economico, organizzativo e temporale, necessario per poter ricominciare, in altri luoghi, la medesima attività. Detta fattispecie si identifica, sostanzialmente, nella conduzione in locazione di diversi locali – sempre più disponibili in zona – nel dover traslocare i propri beni di proprietà ma, di fondo, senza perdere il pacchetto clienti, in mano ai gestori, e capace di generare i flussi di cassa.

Dalla suddetta interlocuzione avvenuta, è stato condiviso altresì con lo scrivente come in data 14/07/2025 la Curatela abbia ricevuto dalla società gerente l'affitto del ramo d'azienda, una proposta irrevocabile d'acquisto con impegno a partecipare alla conseguente vendita competitiva con prezzo base di € 70.000 con deposito di una cauzione pari a € 7.000.

Alla luce della malaugurata risoluzione del contratto di affitto di azienda, una integrale modifica degli assunti valutativi utilizzati per la perizia del 29 giugno 2024, richiede di valutare una sostanziale scatola vuota, intesa come sommatoria dei beni ivi contenuti, al netto dei costi maturandi, ma in assenza di un know how ancora valutabile. Appare chiaro, in altri termini, che la richiesta della inattesa risoluzione del contratto di affitto di azienda ha fatto venir meno la stabilità del rapporto, il quale era elemento fondante della precedente analisi valutativa.

Atteso quanto sopra ed accertato come siano mutate le condizioni influenti sui valori, ad integrazione e modifica della precedente relazione, è parere dello scrivente che la proposta ricevuta dalla curatela sia sicuramente migliorativa rispetto alla condizione di chiusura della posizione di affitto di azienda, che comporterebbe una valutazione potenzialmente negativa rendendo incongruo l'assunto valutativo iniziale.

Un bando d'asta con un'offerta irrevocabile di acquisto ad euro 70.000, oltre a rendere certo detto flusso di cassa per la Procedura, non comporterebbe alcun nocumento ai creditori, data la possibilità di fare emergere potenziali interessati al ramo di azienda, il quale potrebbe essere appetibile unicamente ad altre società operanti nel settore e capaci di condurlo con una semplice sostituzione degli amministratori.

Le mutate condizioni suindicate, portano lo scrivente perito a valutare senza dubbio migliorativa l'ipotesi di un'asta a prezzo base di euro 70.000, rispetto alla risoluzione contrattuale con i risvolti già esposti.

A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, porgo cordiali saluti.

Firenze, 24/09/2025

PROF. DOTT. RANIERI VILLI

Dottore Commercialista, Revisore Legale
Professore cattedratico Teorico degli Studi IUL
in materia di contabilità e bilancio

