

TRIBUNALE DI MANTOVA

Liquidazione Giudiziale n.24/2025: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Curatore: Avv. Alberto Gandolfi

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE**DEL VALORE DI AZIENDA**

Il sottoscritto **RAG. BRUNO LANZONI**, con studio in Mantova (MN) Via Mazzini n.22, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili presso la circoscrizione del Tribunale di Mantova al n.214/a,

PREMETTE

A) Con sentenza in data 19 giugno 2025, depositata in data 23 giugno 2025, il Tribunale di Mantova dichiarava l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED]

[REDACTED] nominando Curatore l'Avv. Alberto Gandolfi.

B) In data 1 luglio 2025 veniva redatto in Mantova (MN) Via Tazzoli n.17, presso la sede legale della società [REDACTED] l'inventario delle componenti attive costituenti l'azienda commerciale corrente in Mantova (MN) Via Tazzoli n.17, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di servizi di ufficio stampa per conto terzi e di grafica pubblicitaria, che risulta composta:

- dai beni mobili strumentali (arredi, macchine d'ufficio, ecc.) rinvenuti ed inventariati presso la sede legale in Mantova (MN) Via Tazzoli n. 17, meglio descritti nell'elenco allegato sub "B" (**Doc. n.1**) al verbale d'inventario;
- da beni immateriali, rappresentati dall'avviamento, dal know-how aziendale e dai programmi/sistemi informatici: i) Sistema gestione immagini Alta Risoluzione, ii) Plugin Wordpress e iii) Plugin Multilingua;
- dal contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile in Mantova (MN), Via Tazzoli n. 17, dove viene svolta l'attività d'impresa, sottoscritto in data 1 maggio 2024 [REDACTED] registrato a Mantova in data 27 maggio 2024 al n. 3479 serie 3T.

C) A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato in data 16 ottobre 2025 (**Doc. n.2**) il Curatore conferiva al sottoscritto Rag. Bruno Lanzoni l'incarico di stimare il valore dell'azienda commerciale di cui al punto B).

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U ha provveduto pertanto ad acquisire la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico, fra cui i seguenti documenti.

- visura storica della società in liquidazione giudiziale;
- allegato B) del verbale di inventario;
- contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile in Mantova (MN), Via Tazzoli n. 17;
- relazioni fotografiche dei beni inventariati, allegate al verbale di inventario (**Doc. n. 3-4-5-6**);
- il libro beni ammortizzabili;
- i bilanci della società (anni dal 2020 al 2024);
- le situazioni contabili aggiornate al 31/12 delle annualità comprese nel periodo 2020-2024.

Conseguentemente, raccolti i necessari elementi di giudizio ed esperiti gli adeguati controlli, espone di seguito i risultati cui è pervenuto nella presente relazione di stima che si articola nei seguenti punti.

1) BREVI INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ

2) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA

3) METODOLOGIE DI VALUTAZIONE APPLICATE E RELATIVA STIMA

3.A) Capitale netto rettificato

3.B) Avviamento

1) BREVI INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ FALLITA

La ██████████ veniva costituita con atto in data 13 novembre 2012 redatto dal Notaio Daniela Santa Dezio (n. 2670 di rep.).

Sin dalla costituzione della società il capitale sociale, pari a nominali euro 950,00, è stato sottoscritto da un unico socio nella persona ██████████ che dal principio ha rivestito la carica di Amministratore Unico.

La compagine societaria e l'entità del capitale sociale sono restate invariate sino alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

Parimenti l'Amministratore Unico è restato in carica sino a tale data.

In sede di costituzione la sede legale della società veniva posta in Mantova (MN) Via Tazzoli n.17, ove restava collocata sino alla dichiarazione di Liquidazione Giudiziale.

L'oggetto sociale era costituito dall' *“attività pubblicitaria, promozionale, grafica ed artistica, la consulenza della comunicazione e dell'immagine, l'attività editoriale in genere, la gestione di uffici stampa, di pubbliche relazioni e di social network”*.

2) DESCRIZIONE

Lo scrivente è stato incaricato di stimare l'azienda commerciale corrente in Mantova (MN) Via Tazzoli n.17, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di servizi di ufficio stampa per conto terzi e di grafica pubblicitaria.

Tale azienda risulta composta:

- da beni immateriali, rappresentati dall'avviamento, dal know-how aziendale e dai programmi/sistemi informatici: i) Sistema gestione immagini Alta Risoluzione, ii) Plugin Wordpress e iii) Plugin Multilingua;
- dal contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile in Mantova (MN), Via Tazzoli n. 17, dove viene svolta l'attività d'impresa, sottoscritto in data 01 maggio 2024 [REDACTED] registrato a Mantova in data 27 maggio 2024 al n. 3479 serie 3T;
- dai beni mobili strumentali rinvenuti ed inventariati presso la sede di Via Tazzoli n. 17, e precisamente dei seguenti beni:

- 1 stampante Xerox C7000
- 1 mobiletto in metallo e legno porta stampante
- 3 cassettiere in legno nere a scrivania a tre cassetti
- 1 scrivania angolo grigio-azzurro, 253x167x80 cm
- 1 armadio 4 ante nero/bianco, 194x202x50 cm
- 1 mobile grigio per cancelleria 2 ante bianco e nero, 98x52x74 cm
- 2 mensole blu 120x21 cm
- 1 carrello in metallo 60x70x35 3 ripiani
- 1 divanetto blu a due posti
- 1 attaccapanni in metallo nero
- 1 sedia girevole rossa
- 1 computer 7,1 intel core 2 duo mac
- 2 plafoniere a neon con copertura in plastica
- 1 scrivania legno 140x88x87 cm
- 1 tavolo vetro 130x70x71 cm
- 1 libreria a muro legno grigio e rosso con 4 compart, 200x50 cm
- 1 sedia girevole nera
- 1 computer Imac
- 1 cassetiera legno con cassetti , 91x137 cm, 5x42 cm
- 1 piantana alogena metallo nero e vetro
- 1 plafoniera ovale in vetro

- 1 tavolo vetro quadrato 178x178 cm
- 8 sedie in metallo grigie, forate, quadrate
- 1 mobiletto in plastica rosso
- 1 scrivania legno 140x88x87 cm
- 1 tavolo vetro 166x82x71 cm
- 1 cassettera legno con cassetti, 91x137,5x42 cm
- 2 sedie girevoli nere
- 2 sedie Thonet nere
- 2 mensole vetro
- 1 mobiletto telefono in legno a tre ripiani 66x138x101 cm
- 1 computer mac mini con schermo DEL 27 pollici
- 1 plafoniera
- 1 scaffale in metallo a 5 ripiani 45x90x202 cm
- 1 armadio grigio e nero a 5 ante, 230x231x46 cm.
- 1 mobiletto in legno grigio porta stampante a 4 cassetti
- 1 plafoniera rotonda in vetro
- 1 sedia girevole rossa
- 1 libreria in legno tinta frassino 90x205x40 cm.
- 1 Stampante Phaser Xerox 6180 MFP
- 1 taglierina manuale LP42
- programmi /sistemi informatici (sistema gestione immagini
alta risoluzione- plugin wordpress- plugin multilingua)

Appare appena il caso di precisare che l'azienda oggetto di valutazione non comprende le passività esistenti alla data della dichiarazione di liquidazione giudiziale, dal momento che le stesse non costituiscono oggetto di trasferimento, ma di semplice accertamento ai fini della formazione dello stato passivo.

Analoga considerazione vale per i crediti, il cui recupero, sussistendone i presupposti, verrà eseguito direttamente dalla Curatela.

3) METODOLOGIE DI VALUTAZIONE E RELATIVA STIMA

Il criterio di valutazione che si è ritenuto opportuno adottare è il metodo "misto" patrimoniale - reddituale, con stima autonoma dell'avviamento.

Tale metodologia è fondata sui principi essenziali dei procedimenti di valutazione "patrimoniali", che esprimono il valore dell'azienda in termini dei vari elementi che compongono il patrimonio aziendale, nonché di quelli "reddituali", che riconducono il valore dell'azienda ai flussi di reddito che la stessa è in grado di generare in futuro.

In considerazione delle informazioni a disposizione e della documentazione che è stato possibile acquisire, si ritiene che il metodo "misto" rappresenti, fra le diverse metodologie di valutazione in uso, il più idoneo a fornire una corretta stima del valore

aziendale, in quanto consente di pervenire ad un risultato finale caratterizzato dagli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'aspetto patrimoniale senza trascurare al tempo stesso la redditività attesa, sia pur con la prudenza e nei limiti che le ben note incertezze attinenti alla stima dei redditi futuri consigliano.

Alla luce di quanto esposto, il valore del ramo d'azienda di pertinenza della procedura è stato ottenuto attraverso la somma di due diverse componenti, rappresentate dal capitale netto rettificato e dall'avviamento.

In particolare, la prima componente (*capitale netto rettificato*) si traduce nell'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi che compongono il capitale dell'azienda (ribadendosi che non rilevano nella presente stima le passività).

Nella fattispecie analizzata essa rappresenta una parte significativa del valore complessivo di stima dell'azienda, che risulta conseguentemente "spiegata" in termini analitici da valori patrimoniali controllabili e per lo più dotati di mercato.

Diversamente la seconda componente (*avviamento*), che assume senza dubbio minore rilevanza nella determinazione della stima dell'azienda, è rappresentata da un valore unico ed astratto, che non si incorpora e non si materializza in singoli elementi patrimoniali, bensì esprime una serie di condizioni immateriali strettamente correlate alla capacità di produrre un profitto (sovrareddito) ovvero di garantire una redditività superiore a quella che normalmente caratterizza il settore di appartenenza dell'azienda.

Tale "*surplus*" di reddito è riconducibile alla differenza fra il "reddito medio prospettico", che l'azienda è in grado di generare in futuro per effetto dell'aggregazione dei beni materiali nonché delle condizioni immateriali che la caratterizzano, ed il "reddito normale", che remunera il capitale investito nei beni materiali tenendo in considerazione il grado di rischio assunto.

Si espongono di seguito le procedure impiegate per la quantificazione del capitale netto rettificato e dell'avviamento.

3.a) Capitale netto rettificato

Per la determinazione del capitale netto rettificato si è proceduto all'analisi delle singole componenti patrimoniali attive rinvenute in sede di inventario, analiticamente descritte nell'allegato B del verbale di inventario e più sopra elencate, che sono state valutate:

- per quanto attiene alle immobilizzazioni materiali, al loro prezzo corrente di mercato, considerate le condizioni e lo stato d'usura nonché il grado di obsolescenza economico-funzionale;
- per quanto attiene alle immobilizzazioni immateriali, al costo di sostituzione.

A tal fine è stato redatto apposito prospetto (*doc. 7*), in cui risultano analiticamente descritti i singoli beni strumentali rinvenuti in sede di inventario ed il relativo valore.

Il patrimonio netto rettificato è così stimato complessivamente in euro 9.340,00=.

3.b) Avviamento

Alla sua stima si è pervenuti attraverso un processo di attualizzazione del cosiddetto “sovra-reddito” o “profitto”, che è dato dalla differenza fra il “reddito medio prospettico” atteso per il futuro e il “reddito normale”, così come più sopra delineati.

In particolare:

- il “reddito normale” è stato ottenuto moltiplicando il valore del patrimonio netto rettificato, di cui al punto che precede, per il tasso di rendimento medio di settore (1,5% ovvero 2% meno 0,5%), che nella fattispecie è stato assunto in misura leggermente inferiore al tasso di rendimento di investimenti privi di rischio in considerazione del grado di rischio specifico del settore;

- il “reddito medio prospettico” è stato quantificato in via presuntiva tenendo in considerazione le previsioni dei volumi di fatturato conseguibili negli anni a venire, dalla gestione dell’azienda oggetto di stima, nonché le previsioni dei costi da sostenersi per la realizzazione di tali volumi di fatturato.

Per queste ultime proiezioni si è fatto riferimento ai dati storici desumibili dai bilanci del periodo dal 2020 al 2024, effettuandone una media aritmetica, previa depurazione delle componenti di natura straordinaria (che nella fattispecie sono state contabilizzate alla voce “oneri diversi di gestione”).

A tali valori (medi normalizzati) di bilancio sono poi state apportate opportune rettifiche.

In particolare, ipotizzando uno sviluppo temporale di tali valori nei tre anni a venire, è stato applicato al valore medio dei ricavi, come sopra ottenuto, un coefficiente correttivo in aumento (incremento percentuale annuo del 3%), al fine di riflettere le tendenze congiunturali del settore.

Sotto il profilo dei costi, sono stati opportunamente riquantificati i costi degli acquisti di materie prime/materiale di consumo, il cui fabbisogno è proporzionalmente correlato al volume di fatturato.

Si è altresì ritenuto verosimile un significativo contenimento (in misura pari all’75%) degli ulteriori costi gestionali operativi e degli oneri finanziari, costi/oneri che sono stati rideterminati sulla base delle dinamiche strategiche che si ritiene possano a tal fine essere attuate da una nuova gestione.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto C.T.U. ha assunto:

- il reddito medio prospettico pari a Euro 2.100,00=;
- il tasso di rendimento del settore pari al 1,5 %;
- il reddito normale pari a Euro 140,10=, (ottenuto moltiplicando il capitale netto rettificato, pari a Euro 9.340,00=, per il tasso medio di rendimento del settore, assunto pari al 1,5%);
- il sovra-reddito pari a Euro 1.959,90 arrotondato a Euro 1.960,00=;
- la durata del profitto medio prospettico pari a 3 annualità;
- il tasso di attualizzazione pari al 2% (rendimento medio dei B.O.T. negli ultimi 12 mesi).

L'avviamento è stato pertanto ottenuto calcolando il valore attuale, al tasso di attualizzazione del 2 % per 3 anni, del sovra-reddito di Euro 1.960,00=.

Il valore stimato è pari a Euro 5.652,41 =, arrotondato ad Euro 5.650,00=.

* * * * *

In sintesi, il valore dell'azienda oggetto di stima è così configurabile:

Capitale netto rettificato	9.340,00
Avviamento	5.650,00
Totale	14.990,00

Il valore ottenuto è arrotondato alla decina di euro superiore.

Il valore del Valore dell'azienda commerciale corrente in Mantova (MN) Via Tazzoli n.17 è pertanto pari a euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).

Si allegano:

- 1) Elenco beni inventariati di cui all'allegato B del verbale di inventario
- 2) Decreto del 16 ottobre 2025 di nomina perito stimatore
- 3) Fotografie beni (ingresso)
- 4) Fotografie beni (ufficio a sinistra)
- 5) Fotografie beni (ufficio a destra)
- 6) Fotografie beni (stanza magazzino)
- 7) Prospetto dettaglio beni strumentali con valori

Con osservanza.

Mantova, li 17 novembre 2025

Il Perito Stimatore
(Rag. Bruno Lanzoni)