

CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE DI NAPOLI



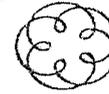
N. 53/2022 - G.D. Dott. Francesco Paolo Feo





RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA



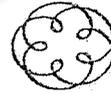


1. Premessa

Il sottoscritto dott. Vincenzo Esposito nato a Napoli il 06/04/1961 ed ivi residente alla Via Domenico di Gravina n. 19, Codice Fiscale SPSVCN61D06F839I, con studio in Napoli alla Via Nuova Poggioreale n. 21/D - Fab. 13, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli al N. 2425/8177A, nonché nel Registro dei Revisori Legali dei Conti - Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 96014, nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 962 della VII categoria "economica, amministrativa, contabile, finanziaria" dal 21/5/1987, nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio in materia penale del Tribunale di Napoli al n. 142 della VII categoria commerciale dall'8/2/1994 e nell'Albo degli amministratori giudiziari, sezione esperti in gestione aziendale, al N. 1911 dal 28/03/2018, avendo ricevuto, in data 3 luglio 2023, l'incarico di consulente tecnico, nella procedura concorsuale R.G. n. 53/2022, incardinata presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Napoli, Giudice delegato dott. Francesco Paolo Feo, per la valutazione e stima dell'azienda [redacted] con sede in Barano d'Ischia (Isola d'Ischia) alla Via Vincenzo Di Meglio n. 172, Codice Fiscale e Partita IVA [redacted].

redige

la presente relazione di consulenza tecnica di perizia per la valutazione d'azienda.



A fronte di evidenti svantaggi derivanti dalla soggettività delle ipotesi da svolgere per determinare sia i flussi monetari futuri sia la componente del tasso di attualizzazione che riflette il grado di rischio, **il metodo finanziario è quello che risulta concettualmente più corretto a rappresentare il valore del complesso aziendale, in un'ipotesi di continuità del suo funzionamento.** I flussi attualizzati danno infatti l'immediata quantificazione per le parti del valore che scaturirà dalla gestione aziendale e che sarà a disposizione del soggetto giuridico per remunerare l'investimento effettuato acquistando l'azienda.

b) Metodo Patrimoniale

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio dell'**espressione a valori correnti dei singoli elementi che formano il patrimonio aziendale.** Applicando tale metodo si procede, cioè, a una stima di tutti i beni che compongono l'attivo aziendale e di tutte le passività ad essa relative.

Il **saldo netto fra attivo rettificato** (ossia stimato a valori correnti che possono essere differenti da quelli storici riportati nei bilanci) e **passivo aggiornato** rappresenta il capitale economico dell'azienda. L'oggettività di questo metodo è spesso più che compensata dallo svantaggio costituito dal fatto che si viene a perdere il concetto di continuità di funzionamento dell'azienda (il concetto di **avviamento rischia**, cioè, di **non essere adeguatamente considerato**).

c) Metodo Reddittuale

Con il metodo reddittuale, infine, **il valore dell'azienda deriva dalla capitalizzazione del reddito** che essa è in grado di produrre nell'orizzonte di valutazione considerato. L'applicazione di questo metodo implica dunque la stima di tre grandezze: il reddito medio atteso, il tasso di attualizzazione, l'orizzonte temporale considerato. Il valore dell'azienda è dato da:

$$W = Ra_{\overline{n}|i}$$

Rispetto al metodo finanziario **vengono messi in evidenza non tanto i flussi monetari disponibili quanto piuttosto i flussi di reddito attesi** sulla base delle ipotesi gestionali

elaborate. È evidente come tali flussi reddituali risultino pesantemente influenzati da una serie di elementi che il valutatore deve tenere presenti per determinare un flusso di reddito "normalizzato" (politiche di investimento, politiche di bilancio, andamenti congiunturali, politiche finanziarie, politiche fiscali ecc.). La scelta del tasso di capitalizzazione risente, inoltre, delle stesse problematiche legate alla scelta del tasso di attualizzazione nel metodo finanziario. Ciò porta alla conclusione che non esiste un metodo "migliore" di un altro; è solo la sensibilità e l'esperienza di chi effettua la valutazione che consentirà di ottenere un valore teorico che possa essere preso come base di partenza ragionevole per le parti coinvolte.

Combinazione dei metodi patrimoniale e reddituale

Determinato il valore totale dell'azienda scontando i redditi futuri attesi dell'azienda stessa (capitale economico secondo il metodo reddituale), la differenza tra il valore così ottenuto e il valore di bilancio opportunamente rettificato (capitale economico secondo il metodo patrimoniale), viene imputata all'**avviamento** o *goodwill*. In altri termini, se indichiamo con W il risultato della stima reddituale e con K quello della stima patrimoniale, il *goodwill* può essere definito dalla seguente formula: $G = W - K$.

Nelle aziende redditizie l'avviamento è positivo, in quanto $W > K$, mentre nelle aziende non redditizie o in perdita il *goodwill* risulta negativo, in quanto $W < K$.

In quest'ultimo caso si parla di avviamento negativo ovvero di *badwill*.

2.2 La struttura amministrativo-contabile, fonti e documentazione raccolta

Per quanto attiene l'aspetto contabile-amministrativo, la Società dall'anno d'imposta 2017 fino all'anno d'imposta 2020, aveva operato in regime di contabilità semplificata, secondo quanto previsto dall'art. 18 del D.P.R. 600/1973. Successivamente, le scritture erano eseguite con registrazione cronologica delle operazioni nel libro giornale, mentre le registrazioni ai fini IVA trovavano corretta allocazione nei registri previsti dalla normativa vigente.

Non avendo a disposizione i libri giornali e registri iva per gli anni precedenti al 2021, non è stato possibile confermare la corretta tenuta della contabilità.

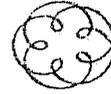
Ai fini dello svolgimento dell'incarico, è stato necessario avere innanzitutto la più ampia e puntuale conoscenza dei fatti di gestione e delle condizioni operativo - gestionali dell'impresa attraverso la consultazione della seguente documentazione amministrativa acquisita dalla curatela fallimentare che ha reso possibile l'esame di una serie di dati ed informazioni utili allo scopo:

- a) Libro Giornale Anno 2021;
- b) Libro Giornale Anno 2022;
- c) Fatture acquisti 2021;
- d) Fatture acquisti 2022;
- e) Registri iva fatture emesse e acquisti 2021;
- f) Registri iva fatture acquisti 2022;
- g) Bilancio al 31/12/2017 (S.n.c.);
- h) Bilancio al 31/12/2018 (S.n.c.);
- i) Bilancio al 31/12/2020 (S.n.c.);
- j) Bilancio al 31/12/2021 (S.r.l.);
- k) Bilancio Fallimentare al 27/05/2022;

- l) Registro beni ammortizzabili;
- m) Visura storica Registro delle Imprese di Napoli;
- n) Elenco Anagrafiche fornitori (solo denominazioni) e relativa situazione debitoria;
- o) Dichiarazioni Redditi SP 2017 anno 2016 senza ricevuta di presentazione;
- p) Dichiarazioni Redditi SP 2018 anno 2017 senza ricevuta di presentazione;
- q) Dichiarazioni Redditi SP 2019 anno 2018 senza ricevuta di presentazione;
- r) Dichiarazioni Redditi SP 2020 anno 2019 con ricevuta di presentazione;
- s) Dichiarazioni Redditi SP 2021 anno 2020 senza ricevuta di presentazione;
- t) Dichiarazione Irap 2021 anno 2020 senza ricevuta di presentazione;
- u) Relazioni stima beni mobili Ing. Nicola Salvi;
- v) Consulenza tecnica di ufficio immobiliare Ing. Francesco Scotti;
- w) Perizia immobiliare del 3/6/2019 – procedura esecutiva;
- x) Atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata del 30/12/2020;

La documentazione amministrativa risulta incompleta per la mancanza dei seguenti documenti:

- Bilancio al 31/12/2019;
- Bilancio periodo d'imposta 01/01/2021 - 22/01/2021 (ante iscrizione della trasformazione in CCIAA di Napoli);
- Tutte le dichiarazioni IVA presentate;
- Il bilancio chiuso al 31/12/2021 non risulta depositato presso la CCIAA di Napoli.



3. Presupposti e limiti di svolgimento dell'incarico

Le conclusioni della presente Relazione devono essere interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrati:

- Lo Scrittore assicura la propria indipendenza da interessi specifici delle parti interessate alla valutazione, nonché l'imparzialità di giudizio in tutte le fasi di elaborazione della presente Relazione;
- Il valore dell'azienda viene determinato in base al presupposto della continuità aziendale, tenuto conto dell'avvenuta dichiarazione del fallimento della società, che ha consentito la continuazione dell'attività aziendale, mediante la stipula di un contratto di fitto di azienda;
- I beni immateriali e materiali ed i rapporti giuridici attivi e passivi costituenti l'azienda sono stati identificati nel dettaglio dal curatore della Società, anche per quanto concerne i loro profili contabili;
- Tutte le informazioni, i dati e i documenti a supporto quali/quantitativo della presente Relazione sono stati forniti dal curatore fallimentare della Società, che ne ha garantito la correttezza e veridicità. Lo stesso è responsabile per tutta la documentazione e le informazioni messe a disposizione ai fini dello svolgimento dell'incarico;
- Lo Scrittore nel corso dell'incarico ha assunto i dati fornitigli dal curatore fallimentare tramite la richiesta e la consegna della documentazione in suo possesso;
- Lo Scrittore non ha effettuato alcuna attività di revisione né di audit di tali dati ad eccezione di specifici aspetti, né ha concorso a predisporre le informazioni patrimoniali, economiche e finanziarie storiche e prospettive utilizzate. Pur effettuando la valutazione con l'adozione di ogni necessaria precauzione per un'attenta valutazione dei dati stessi, dei documenti e delle informazioni disponibili - avendo condotto l'incarico con diligenza,

professionalità e indipendenza di giudizio – non esprime alcuna *audit opinion* su tali dati né rilascia su di essi assicurazione di alcun tipo;

➤ ogni procedura di controllo svolta dallo Scrivente non costituisce revisione legale dei conti, completa o anche solo limitata, dei bilanci civilistici e delle situazioni contabili della Società, di specifici elementi, conti o voci aggregate, o informazioni degli stessi, dei dati previsionali e prospettici, nonché analisi del sistema di controllo interno aziendale;

➤ lo Scrivente non risponde per fatti non coperti dalla presente Relazione o omessi o non previsti nell'incarico conferito e dalle limitazioni specifiche di questo paragrafo;

➤ lo Scrivente ha effettuato interviste con il curatore fallimentare, relativamente alle condizioni ed ai risultati operativi passati, di cui Egli ne è venuto a conoscenza a mezzo di verbale di interrogatorio con il legale rappresentante della società fallita;

➤ Lo Scrivente non ha condotto specifiche attività di verifica su tali informazioni e non ne può assicurare la correttezza;

➤ lo Scrivente presuppone la piena compliance dell'azienda con la normativa vigente;

➤ come da incarico non sono state svolte le seguenti attività:

- verifica dell'adeguatezza del sistema di controllo interno al fine di attestare la validità e correttezza delle scritture contabili, l'effettiva consistenza delle poste attive e passive e, di conseguenza, l'attendibilità dei dati contabili espressi;

- verifica analitica della corrispondenza degli importi indicati nelle schede contabili con le scritture contabili;

- specifici accertamenti volti a valutare l'eventuale sussistenza di passività potenziali di qualsivoglia natura.

➤ lo Scrivente non fornisce alcuna garanzia sulla conseguibilità dei redditi attesi dell'impresa evidenziati nella Relazione, considerato che di frequente eventi e circostanze non

4. L'azienda oggetto di valutazione: [REDACTED]

4.1 [REDACTED] storia, governance, attività e prodotti

La società "[REDACTED]" a socio unico fu costituita il [REDACTED]. L'azienda aveva sede legale a Barano d'Ischia (NA) in Via [REDACTED], ed è iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Napoli al n. [REDACTED] e nel Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. di Napoli al n. NA-363430, Cod. Fisc. e Partita IVA: [REDACTED]. Il capitale sociale è pari ad € 187.473,85 interamente versato e sottoscritto.

La compagine societaria, alla data del 27/05/2022, era costituita:

- [REDACTED] in possesso di una partecipazione al capitale sociale del 100 %;

Il sistema di amministrazione e controllo adottato dalla società era affidato all'amministratore unico, Sig.ra [REDACTED]

La [REDACTED] operava nel settore dell'impianto e dell'esercizio di stabilimenti termali per lo sfruttamento a scopi terapeutici idropinici, estetici, fisioterapici di acque termali.

Il Tribunale di Napoli, con sentenza N. 53/2022 del 27/05/2022, ha dichiarato il fallimento della [REDACTED], nominando Giudice delegato il dott. Francesco Paolo Feo ed il dott. Luciano Antonio Nobili quale curatore.



si verificano come da attendersi, la differenza tra dati oggettivi e previsioni può rivelarsi anche significativa ed il raggiungimento dei risultati ipotizzati dipende dalle azioni, decisioni e dalle ipotesi formulate dal personale della Società;

➤ la valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili alla data di redazione della Perizia;

➤ la valutazione non considera il possibile futuro verificarsi di eventi o circostanze a carattere straordinario e imprevedibile (quali a titolo esemplificativo annoverati nella normativa di settore o tributaria vigente o negli scenari politici e sociali);

➤ lo Scrivente non assume responsabilità alcuna, e pertanto non tratta nella presente Relazione, circa gli aspetti di seguito elencati, laddove non siano stati portati a sua conoscenza: aspetti tecnici e commerciali, di natura fiscale, legale e connessi alle autorizzazioni ottenute dalla Società, altre aree specifiche per le quali non si dispone delle necessarie competenze tecniche;

➤ lo Scrivente non assume alcuna responsabilità per eventi e/o circostanze che possono interessare la valutazione dell'azienda verificatisi dopo la data del suo intervento presso la Società;

➤ il giudizio di valore formulato nella presente Relazione si basa sulle informazioni fornite dal curatore fallimentare della Società ed acquisite presso altre fonti terze, ed è valido unicamente per lo specifico scopo di cui al paragrafo 2.1.



Alla luce di quanto sopra rappresentato, si riporta l'andamento economico della società negli ultimi 3 anni, precedenti la sentenza dichiarativa di fallimento:

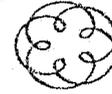
CONTO ECONOMICO		2019	2020	2021
A.1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ -	€ 128.662	€ -
A.2)	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti	€ -	€ -	€ -
A.5)	Altri ricavi e proventi	€ -	€ 10	€ -
A)	Valore della produzione	€ -	€ 128.672	€ -
B.6)	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ -	€ 20.897	€ -
B.7)	Costi per servizi	€ -	€ 63.170	€ 16.778
B.8)	Costi per godimento di beni di terzi	€ -	€ -	€ -
B.9)	Costi per il personale	€ -	€ 33.863	€ -
B.10)	Ammortamenti e svalutazioni	€ -	€ 20.050	€ -
B.14)	Oneri diversi di gestione	€ -	€ 30	€ -
B)	Costi della produzione	€ -	€ 138.010	€ 16.778
	Risultato della gestione caratteristica (A-B)	€ -	-€ 9.338	-€ 16.778
C.17)	Interessi ed altri oneri finanziari	€ -	€ 236	€ -
C)	Totale proventi ed oneri finanziari	€ -	€ 236	€ -
E.20)	Proventi straordinari	€ -	€ -	€ -
E.21)	Oneri straordinari	€ -	€ -	€ -
E)	Totale delle partite straordinarie	€ -	€ -	€ -
	Risultato prima delle imposte	€ -	-€ 9.574	-€ 16.778
	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ -	€ -	€ -
	Utile (perdita) dell'esercizio	€ -	-€ 9.574	-€ 16.778



Si riporta, altresì, la situazione patrimoniale della società negli ultimi 3 anni, precedenti la sentenza dichiarativa di fallimento, ed il raffronto con il bilancio fallimentare al 31/03/2022.

SITUAZIONE PATRIMONIALE		2019	2020	23/01/2021	2022
ATTIVITA'		Situazione Patrimoniale	Situazione Patrimoniale	Situazione Patrimoniale	Bilancio fallimentare
B.1)	Immobilizzazioni Immateriali	€	€	€ 85.074	€ 85.074
B.2)	Immobilizzazioni materiali	€	€	€ 5.261.922	€ 5.261.922
B)	Totale Immobilizzazioni	€	€	€ 5.346.996	€ 5.346.996
C.1)	Rimanenze	€	€	€	€
C.2)	Crediti	€	€	€ 111.607	€ 110.991
C.4)	Disponibilità liquide	€	€	€ 20.062	€ 19.013
C)	Totale attivo circolante	€	€	€ 131.669	€ 130.004
D)	Ratei e risconti	€	€	€	€ -
	Totale Attivo	€	€	€ 5.478.665	€ 5.477.000
A.1)	Capitale	€	€	€ 187.474	€ 187.474
A.4)	Riserva Legale	€	€	€ -	€ -
A.7)	Altre riserve	€	€	€ -	€ -
A.8)	Utili (perdite) portati a nuovo	€	€	-€ 98.218	-€ 115.806
A.9)	Utile (perdita) dell'esercizio	€	€	-€ 16.778	-€ 15
A)	Patrimonio netto	€	€	€ 72.478	€ 71.653
B)	Fondi per rischi ed oneri	€	€	€ -	€ -
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	€	€	€ -	€
D)	Debiti	€	€	€ 5.406.187	€ 5.405.347
	Totale passivo	€	€	€ 5.478.665	€ 5.477.000

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che il bilancio fallimentare, depositato dalla società fallita, riporta un patrimonio netto di € 71.653.



5. La metodologia estimativa adottata

5.1 I criteri di valutazione

Per quanto concerne il procedimento valutativo, la questione fondamentale è rappresentata dalla individuazione del metodo di valutazione più consono al caso specifico, come prescritto dalla normativa civilistica. L'impostazione della presente relazione risente delle fondamentali indicazioni fornite dalla dottrina economico-aziendale secondo la quale un corretto processo di valutazione deriva dal prudente e sistematico apprezzamento, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, della pluralità di elementi, materiali e immateriali, costituenti il fenomeno aziendale, e si sostanzia nella revisione critica dei valori iscritti in contabilità e nella ricostruzione di quelli relativi a elementi non riportati nelle scritture. Si tratta, pertanto, di procedere alla stesura di uno stato patrimoniale alla data di riferimento della relazione di stima i cui valori rappresentino, attendibilmente, l'attitudine dell'unità produttiva a conseguire il suo scopo fondamentale ovvero il raggiungimento, mantenimento e miglioramento dell'equilibrio economico a valere nel tempo. Tra le numerose metodologie utilizzate per la valutazione del capitale economico dell'azienda, si ricordano le seguenti:

- ✓ metodo patrimoniale (semplice o complesso);
- ✓ metodo reddituale;
- ✓ metodo dei flussi finanziari;
- ✓ metodo misto;
- ✓ metodi dei multipli.

Il metodo patrimoniale consiste nella valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale e sul principio della determinazione a "valori correnti" di ogni singola componente patrimoniale.

Il metodo reddituale considera l'azienda come un complesso economico unitario, in grado di



generare risultati economici prospettici, svincolandosi così da una visione disgregata del complesso aziendale.

Il metodo dei flussi finanziari identifica l'azienda come un investimento e ne valuta il patrimonio mediante l'attualizzazione dei flussi finanziari (o monetari) futuri. Esso risulta particolarmente adatto alle realtà poco patrimonializzate laddove sia possibile prevedere in modo veramente attendibile i flussi finanziari futuri.

Il metodo misto patrimoniale-reddituale cerca di superare i limiti dei metodi patrimoniali e reddituali sopraindicati, addivenendo alla determinazione del valore aziendale unendo il valore del patrimonio netto rettificato a quello dell'avviamento (positivo o negativo).

I metodi dei multipli fondano la loro essenza sull'utilizzo di moltiplicatori (rappresentati numericamente da rapporti matematici), i cui elementi costitutivi (i numeratori) sono specificamente individuati a priori e acquisiti direttamente dal mercato.

Per poter scegliere il metodo di valutazione più adeguato, è opportuno considerare in primis le finalità della perizia in oggetto. Il punto centrale della questione, quindi, è legato alla possibilità per il perito di considerare o meno, ai fini della richiesta CTU, il valore dell'avviamento aziendale. Se non si pongono problemi in ordine alla possibilità da parte del perito di valutare i singoli elementi patrimoniali sulla base di valori superiori rispetto a quelli che emergono dalla contabilità della società in oggetto, più controverso è il fatto che anche un plusvalore latente come l'avviamento possa concorrere a formare l'incremento patrimoniale dell'azienda. Considerate la finalità della presente relazione - volta ad attribuire un valore di mercato oggettivo alla azienda - non appare adeguato adottare un metodo che tenga conto del valore dell'avviamento in quanto, dall'analisi dei risultati reddituali storici, si evince la presenza di un avviamento ormai da considerarsi a tutti gli effetti negativo (badwill). Pertanto, non appare né congruo, né opportuno applicare un metodo di stima che tenga conto della capacità dell'azienda



di generare utili o perdite future, basato sui dati ottenuti in precedenza, in quanto tale metodologia sconterebbe un andamento irregolare dell'attività aziendale, considerato che la società è stata dichiarata fallita circa due anni or sono e, quindi, la futura prosecuzione dell'esercizio dell'attività commerciale dovrà essere avviata ex novo.

Pertanto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di valutazione c.d. "Metodo Patrimoniale Complesso". Le valutazioni di tipo patrimoniale si propongono di individuare l'effettivo patrimonio netto aziendale, risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento. Con l'applicazione di tale metodo, il valore dell'azienda sarebbe stimato in misura pari al patrimonio netto contabile, rettificato in aumento o in diminuzione in funzione delle differenze riscontrabili tra i valori correnti degli elementi dell'attivo e del passivo calcolati con criteri pertinenti e i corrispondenti valori contabili. Tale metodologia presenterebbe il vantaggio di scomporre il patrimonio aziendale nei singoli elementi che lo compongono e di addivenire ad un valore del patrimonio aziendale che presenta i caratteri di oggettività, riducendo, in tal modo, eventuali margini di discrezionalità che gli altri metodi, invece, assegnano al perito estimatore. Inoltre, tale criterio ha il pregio di soddisfare i requisiti della prudenza e della verificabilità dell'informazione, consentendo di ridurre gli elementi soggettivi intrinseci agli altri metodi valutativi. Appare, quindi, di tutta evidenza come la metodologia utilizzata sarà quella che garantisce un risultato il più possibile "oggettivo", riducendo largamente ogni possibile margine di arbitrio e, conseguentemente, rendendo immotivata ogni eventuale contestazione.

Nel caso in questione, poi, la valutazione secondo il metodo patrimoniale complesso sarebbe del tutto adeguata, considerato che l'azienda da valutare sarà alienata al netto di ogni passività, che rimarranno acquisite alla procedura concorsuale.

La valutazione operata con il metodo patrimoniale si caratterizza come stima:

- analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti, in quanto direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato del momento in cui ha luogo la valutazione;
- di sostituzione, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta una evoluzione/integrazione del metodo patrimoniale semplice in quanto consente di attribuire un valore separato anche ai beni cosiddetti intangibile. Tale categoria di beni, a differenze delle altre tipologie di assets, assume un ruolo fondamentale in quanto possiede un contenuto innovativo e relazionale che, a parità di capitale investito, determina differenziali di performances, ovvero una maggiore capacità di creare valore. Di conseguenza per superare le carenze del metodo patrimoniale semplice nell'esprimere la reale capacità reddituale dell'azienda oggetto di stima, il metodo patrimoniale complesso si ispira alla teoria del *going concern value* secondo cui una impresa in funzionamento, in quanto tale, dispone di un mix integrato di risorse che dovrebbero essere acquisite nuovamente qualora si dovesse ricostituire *ex novo* l'azienda. Occorre quindi attribuire i valori ai beni immateriali non contabilizzati, identificando in questo modo una sorta di avviamento latente.

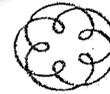
Volendo esprimere la filosofia del metodo in questione attraverso una formula matematica, il valore dell'azienda (W) corrisponde al valore del patrimonio netto rettificato (PN) a valori correnti a cui verrà aggiunto il valore attribuito agli intangibles; in sintesi:

$$W = PN \pm R_t + I$$

dove:

W= valore dell'azienda;

PN= patrimonio netto contabile;



R_t = rettifiche degli elementi attivi e passivi alla data di riferimento t ;

t = data di riferimento della valutazione;

I = valore degli intangibles.

Nel caso di specie, quale componente immateriale (I), non è stato possibile prendere in considerazione il volume d'affari conseguito dall'azienda almeno negli ultimi tre anni di attività, al fine di ricavare un valore di "avviamento", costituito dall'insieme dei ricavi che l'azienda sarebbe in grado di produrre, al fine di determinare un plusvalore attribuibile alla stessa (già in attività), conosciuta sul mercato, ben capitalizzata, con esperienza del settore in cui opera e in possesso del Know How, rispetto ad una azienda neocostituita.

Si tratterebbe di immobilizzazioni immateriali non contabilizzate prive di autonomo valore di mercato e non trasferibili separatamente dal complesso aziendale.

Da un punto di vista metodologico sarebbe possibile individuare diversi criteri di valutazione degli intangibles, facenti riferimento a differenti approcci logici e quindi risultanti in distinte funzioni del valore applicabili. In ordine abbiamo:

- ❖ Metodo del costo storico: consiste nella determinazione dei costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del bene immateriale;
- ❖ Metodo dei costi di riproduzione: si basa sulla quantificazione del valore in funzione dei costi che si dovrebbero sostenere, al momento della stima, per ricostruire il bene intangibile in oggetto;
- ❖ Metodo dei redditi differenziali: determina il valore del bene attraverso il contributo che fornisce, in termini di reddito, al complesso aziendale, considerando solo la quota di utile ad esso direttamente imputabile (attualizzazione sovra-reddito);
- ❖ Metodo del costo della perdita: consiste nella quantificazione analitica della perdita in termini di diminuzione del margine di contribuzione e di incidenza dei costi fissi in caso di

ipotetico venir meno dell'asset;

❖ Metodo delle Royalties: si basa sul tasso di applicazione delle royalties annuali quale metro di riferimento per il calcolo del valore degli intangibles. Questo prende in considerazione i corrispettivi ottenibili dalla cessione di diritti di godimento a terzi del bene e prevede un processo di attualizzazione delle royalties in caso di cessione in godimento a terzi;

❖ Metodo delle transazioni comparabili: si fonda sull'assunzione che sia possibile individuare la valutazione di un intangibile, comparandone il valore rispetto a quello di un asset oggetto di recente acquisizione di cui si dispone di relative informazioni, giudicate sufficienti per procedere.

Le diverse metodologie teorizzate dalla dottrina aziendalistica devono però confrontarsi con la concreta realtà aziendale e con le informazioni e la documentazione a disposizione del perito estimatore che non possono essere di secondaria importanza.

Nel caso specifico, in assenza di ulteriori informazioni od elementi che possano indurre ad un diverso approccio, si è ritenuto opportuno, determinare il valore dei beni immateriali (avviamento) calcolando le potenziali risorse dell'azienda che possano consentire il raggiungimento di determinati obiettivi in termini di "volumi di ricavi" dell'azienda. Tale approccio deve ritenersi coerente con la realtà economica della società in oggetto, tenuto conto che, verosimilmente, una percentuale del fatturato della valutanda azienda, sia direttamente riferibile al possesso dei suddetti elementi intangibili.

L'applicazione di detta metodologia si articolerà attraverso le seguenti fasi:

- ✓ individuazione degli elementi attivi (senza considerare quelli passivi) sulla base della media di ricavi conseguiti da aziende similari;
- ✓ esame puntuale delle valutazioni delle singole poste attive;
- ✓ stima autonoma del valore attribuibile ai beni immateriali (avviamento);

non si dispone della relativa documentazione.

E' opportuno evidenziare che i beni acquisiti all'attivo del fallimento dal curatore fallimentare, di cui al dettagliato inventario degli stessi, sono stati poi oggetto di valutazione e stima da parte di un esperto, il quale ha reso la Consulenza tecnica di perizia, acquisita agli atti dallo scrivente.

6.1 La determinazione del valore economico dell'azienda ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~."

Fasi della valutazione

Alla luce delle premesse di cui sopra, il sottoscritto esperto estimatore ha seguito, nella valutazione richiesta, le seguenti fasi:

- ✓ Individuazione degli elementi attivi suscettibili di valutazione;
- ✓ Revisione degli elementi individuati;
- ✓ Calcolo del valore corrente e stima delle rettifiche;
- ✓ Definizione del patrimonio eventualmente rettificato;
- ✓ Definizione del valore dell'azienda quale sommatoria del patrimonio.

Per quanto riguarda la prima fase, sono stati analizzati gli elementi dell'attivo da considerare ai fini dell'analisi in questione. Trattandosi, nella fattispecie, di relazione finalizzata alla valutazione dell'azienda, accedendo alla tesi della valutazione fondata sui dati risultanti dal bilancio civilistico, gli elementi suscettibili di valutazione sarebbero unicamente quelli acquisiti dalla contabilità al 27/05/2022, a condizione che essi siano correttamente iscritti in base alle disposizioni civilistiche. ~~Per~~ Per ai fini della suddetta valutazione, dovendo procedere ad una valutazione sulla base delle disposizioni civilistiche, si applicheranno criteri di valutazione disciplinati dagli artt. 2423 e seguenti, integrati dai principi contabili del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Per quanto riguarda la seconda fase della valutazione, prodromica al lavoro di stima delle



rettifiche, il sottoscritto ha effettuato le seguenti verifiche:

- ✓ Contabilizzazione delle attività;
- ✓ Rispondenza delle scritture contabili con elementi documentali;
- ✓ Giustificabilità delle poste contabili con validi documenti inventariali;
- ✓ Valutazione dei crediti in base al valore di recupero;
- ✓ Congruità dei fondi rischi e oneri;
- ✓ Corretta contabilizzazione dei ratei e risconti ed iscrizione degli eventuali conti d'ordine.

La terza fase costituisce il nucleo centrale e determinante della valutazione in quanto consiste nella scelta dei vari principi utilizzati per la valutazione dei singoli elementi patrimoniali che consentono il passaggio dai valori contabili a quelli correnti. Pertanto, nei paragrafi successivi, sarà esplicitato per ogni singolo elemento il criterio utilizzato per la propria valutazione e le relative rettifiche che il sottoscritto ha ritenuto opportuno apportare.

La quarta fase riguarda la definizione del patrimonio aziendale, in questo caso senza procedere alla differenza tra i valori stimati delle attività con quelli delle passività.

L'ultima fase concerne la definizione del valore dell'azienda quale somma del patrimonio aziendale.

Nelle pagine successive, saranno esplicitati i criteri e i metodi utilizzati per valorizzare gli assets materiali.

7. Analisi delle componenti attive

7.1 Immobilizzazioni immateriali

Secondo una definizione sintetica, le immobilizzazioni immateriali si identificano in attività che aggiungono capacità di reddito all'impresa pur essendo non visibili. Più esattamente, si



tratta di entità non fisiche, generalmente di lunga durata aventi natura di costi differiti più che di spese anticipate, cioè di costi non a cavallo dell'esercizio, ma differiti in più esercizi in vista di un flusso futuro di ricavi. Sotto la denominazione "immobilizzazioni immateriali" sono compresi sia i costi pluriennali che non hanno avuto come contropartita l'acquisto di un bene immateriale, sia i diritti immateriali (brevetti e diritti su opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi e simili). Rientrano in un'ampia nozione di immobilizzazioni immateriali anche costi che, non avendo come risultato l'acquisto da parte della società di beni immateriali singolarmente valutabili (brevetti, marchi, ecc.), sono tuttavia idonei a produrre effetti positivi (anche) in esercizi successivi a quello in cui sono stati sostenuti. Quanto ai criteri di valutazione dei diritti immateriali in condizioni di funzionamento, non sono fissate, in linea generale, regole diverse da quelle stabilite per le immobilizzazioni materiali. Il criterio di iscrizione in bilancio è fondato sul costo di acquisto o di produzione: in caso di immobilizzazioni di durata limitata nel tempo, il costo dovrà essere sistematicamente ammortizzato e nel caso in cui, al termine di un esercizio, il valore dell'immobilizzazione risulti durevolmente inferiore al costo, essa dovrà essere iscritta a tale minor valore. Al riguardo, si precisa che il piano di ammortamento deve essere attuato tenendo conto non solo dei limiti giuridici di durata, ma anche dei relativi limiti economici. Si rileva che, per alcune specifiche fattispecie (spese di impianto e ampliamento, costi di ricerca, sviluppo e pubblicità), il legislatore civilistico ha fissato in cinque anni la durata massima del periodo di ammortamento, in altri casi invece (si pensi alle spese incrementative su beni di terzi), la definizione del piano di ammortamento è lasciata al prudente apprezzamento degli Amministratori. Ai fini della presente stima, la revisione critica dei valori iscritti nella situazione patrimoniale al 27/05/2022 della Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a socio unico, titolo di immobilizzazioni immateriali, è diretta a verificare:

a) la corretta iscrizione a bilancio, sulla scorta dell'applicazione dei principi contabili, per cui



il valore esposto deve rappresentare un costo a utilità pluriennale recuperabile in base alle future capacità reddituali dell'impresa;

b) il corretto computo degli ammortamenti: tenendo conto della determinazione della vita utile nel caso di beni e diritti immateriali, ovvero, dell'adeguata attribuzione delle quote ai singoli esercizi in caso di costi pluriennali;

c) la corretta esposizione in bilancio.

Si sottolinea che, in merito alla considerazione delle immobilizzazioni immateriali nel patrimonio netto rettificato, non deve sussistere alcun dubbio poiché la stima muove da criteri di funzionamento e non di liquidazione. Di conseguenza, le immobilizzazioni immateriali devono essere mantenute (se e in quanto suscettibili di avere un'utilità futura) proprio nella prospettiva di continuazione dell'attività. Nella situazione patrimoniale della Società

alla data del 27/05/2022 le immobilizzazioni immateriali lorde iscritte sono costituite da un valore al costo storico di € 245.803 che comprende i Costi di manutenzione da ammortizzare per € 73.783 ed i costi di ampliamento fabbricati per € 172.020.

Immobilizzazione Immateriali	Costo storico al 27/05/2022	Residuo da ammortizzare
Costi di manutenzione da amm.re	€ 73.783	€ 73.783
Costi ampliamento fabbricati	€ 172.020	€ 11.291
Totale	€ 245.803	€ 85.074

In relazione ai controlli effettuati sulla voce in questione è emersa:

la corretta iscrizione ed esposizione in bilancio come immobilizzazione dei costi che la compongono, in quanto aventi effettiva utilità pluriennale e recuperabili attraverso le future capacità reddituali dell'impresa;

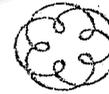
➤ la corretta definizione dei piani sistematici di ammortamento e la corretta determinazione delle singole quote.

Tuttavia, la suindicata “posta” di bilancio costituisce, in concreto, un valore contabile che è andato ad accrescere il valore dell’immobile, di proprietà della società, sia per quanto riguarda i costi di manutenzione che per quanto riguarda i costi di ampliamento. La valutazione di stima attribuita all’immobile da parte del Consulente Tecnico nominato dal Tribunale, comprende inevitabilmente anche i suddetti valori, i quali hanno contribuito ad aumentare la valutazione patrimoniale del bene.

Immobilizzazioni immateriali: Valore di stima € 0,00.

~~7.2~~ Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da beni di consumo durevoli ~~destinati a far parte~~ dell’organizzazione permanente delle imprese, oppure da investimenti immobiliari detenuti con l’obiettivo di percepire canoni di locazione o di maturare un incremento del valore del bene. Tali beni vengono impiegati normalmente come strumenti di produzione del reddito della gestione tipica e non sono destinati, quindi, né alla vendita né alla trasformazione per l’ottenimento dei prodotti dell’impresa. Si tratta, più esattamente, di costi anticipati o sospesi, comuni a più esercizi, la cui ripartizione concorre alla formazione del reddito e alla situazione patrimoniale e finanziaria di più esercizi consecutivi. In particolare, l’utilizzo delle immobilizzazioni materiali quali strumenti di produzione, comporta il trasferimento dei costi sostenuti per tali beni ai processi svolti per la produzione di beni o servizi tramite la rilevazione delle quote di ammortamento. Riguardo a tali beni occorre altresì rilevare, in via preliminare, che, secondo l’attuale disciplina civilistica, sono iscrivibili in bilancio solo se fisicamente esistenti e che la loro inclusione tra le immobilizzazioni materiali è possibile solo all’atto del



passaggio del titolo di proprietà: da ciò discende che sono classificabili tra le immobilizzazioni materiali solo i beni di consumo durevole sui quali l'impresa vanta un diritto di proprietà.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione, in condizione di continuità aziendale, le immobilizzazioni materiali destinate a essere mantenute nell'organizzazione permanente dell'impresa vanno valutate al costo, comprensivo delle eventuali rivalutazioni, rettificato dai relativi ammortamenti in modo tale che sia espresso il cosiddetto valore netto contabile. Il valore netto contabile potrà essere mantenuto finché vi sia evidenza che tale valore potrà essere recuperato tramite l'utilizzo del bene. Quando si rilevano sintomi che facciano prevedere difficoltà di recupero del valore netto contabile, è necessario accertare se si è verificata una perdita duratura di valore. In tal caso, va rilevata una perdita o una svalutazione e le immobilizzazioni vanno esposte al valore recuperabile tramite il loro uso, come definito per un'impresa in condizioni di funzionamento. Tali sintomi, secondo i principi contabili, possono riguardare: l'insufficienza dei flussi di ricavi, durante la vita utile del bene, per la copertura di tutti i costi, incluso il relativo ammortamento, ovvero, per le immobilizzazioni destinate alla vendita; l'impossibilità di realizzo del valore netto contabile attraverso la cessione. Si ricorda, infine, che l'ammortamento non rappresenta un procedimento di valutazione, ma un procedimento tecnico contabile di ripartizione del costo del cespite pluriennale tra gli esercizi della sua stimata vita utile. In particolare, in base all'impostazione civilistica, confermata dai principi contabili nazionali, l'ammortamento deve essere sistematico, e la quota imputata a ciascun esercizio deve riferirsi alla residua possibilità di utilizzazione del bene. La sistematicità definita nel piano di ammortamento, si intende riferita non alla durata fisica, bensì alla durata economica. La sistematicità non richiede, poi, necessariamente l'applicazione di un metodo di ammortamento a quote costanti, sebbene questo sia preferibile. In questa sede occorre pertanto verificare se i valori opportunamente ricostruiti dal perito alla data del 27/05/2022



rappresentano adeguatamente il valore netto contabile. Ovviamente tale valore, ai fini della Consulenza tecnica in oggetto, potrà subire delle rettifiche, frutto di successiva valutazione dei beni a valori correnti ed in condizioni di normale funzionamento.

Nella situazione patrimoniale al 27/05/2022 figurano le seguenti immobilizzazioni materiali.

Tuttavia, in sede d'inventario, il curatore ha inventariato diversi beni mobili e/o mobili registrati, che saranno classificati come immobilizzazioni materiali lorde:

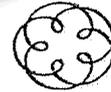
a) Immobilizzazioni materiali lorde;

In tale voce contabile rientrano i beni materiali acquisiti all'attivo del fallimento, considerato che nel bilancio fallimentare essi non figurano, lo scrivente attribuisce agli stessi il valore d'inventario, che è quello che più di ogni altro riesce ad esprimere il valore del bene.

Beni Materiali	Valore Contabile	Valore Periziato
N. 138 Lettini da solarium in plastica e tela, marchio Grosfillex, modello BDS Jamaica Beach Blanc.		€ 5.520,00
N. 55 Ombrelloni da piscina/solarium, marca Scognamiglio.		€ 1.650,00
N. 4 Orologi da piscine termali, marchio Pewetta Hamburg.		€ 200,00
N. 4 Armadietti in alluminio e legno a quattro scomparti, tipo per spogliatoio, usati, con serratura, marchio Patentverwag.		€ 600,00
N. 3 Armadietti in alluminio e legno a sei scomparti, tipo per spogliatoio con serratura, usato, marchio Patentverwag Italia.		€ 600,00
N. 6 Sedie in PVC da giardino, tipo un finto rattan color biaco.		€ 30,00
N. 1 Tavolino in PVC da giardino cm 60x60 circa, in finto rattan, colore bianco.		€ 10,00
N. 1 Tavolo da giardino in PVC colore bianco, forma ovale, cm 180x80 circa usato.		€ 15,00
N. 4 Sedie in PVC colore bianco, tipo da giardino, usate, di cui una nera.		€ 20,00
N. 1 Vetrina in plastica cm 220x80 tipo con apertura a libro,		€ 150,00

con 16 ripiani in vetro.		
N. 24 Contenitori in plastica di colore grigio, tipo porta rifiuti per raccolta differenziata.		€ 120,00
N. 1 Scala in ferro tipo pieghevole.		€ 10,00
N. 7 Apparecchiature elettriche per aerosol marcato Asema, modello CU/AF/DN/EL/MNB, tipo MNB/B, anno 2008.		€ 1.050,00
N. 1 Frigorifero, marcato Candy, tipo con due ante, in pessimo stato, non funzionante.		€ 70,00
N. 1 Lettino in ferro e similpelle, tipo per massaggio, cm 200x80 circa.		€ 100,00
N. 1 Multifunzione Samsung modello Xpress M2675F.		€ 50,00
N. 1 Personal computer marca HP, modello Elate Desk.		€ 80,00
N. 1 Stampante marcata Samsung modella ML 2855ND.		€ 50,00
N. 1 Frigorifero marcato Beko, tipo ad una sola anta.		€ 65,00
N. 4 Sedie in PVC, tipo da giardino, una bianca e tre verdi.		€ 20,00
N. 1 Tavolo da giardino con piedi in ferro, tipo pieghevole, ripiano in legno.		€ 100,00
N. 1 Asse da stiro in legno.		€ 50,00
N. 1 Ferro da stiro Moulinex, modello Inicio 30.		€ 20,00
N. 1 Lavatrice marca Candy, modello Grand O' Space.		€ 100,00
N. 2 Scaffali in ferro leggero a tre ripiani, cm.190X100 circa.		€ 20,00
N. 1 Panca in legno cm 200x40 circa.		€ 25,00
N. 2 Scrivanie in legno colore verde acqua con tre cassetti, cm 120x80 circa.		€ 80,00
N. 1 Mobile laminato a giorno con un vano a giorno, due ante in vetro, quattro cassetti.		€ 50,00
N. 1 Poltroncina da ufficio, con seduta in stoffa blu.		€ 20,00
N. 1 Poltrona da ufficio in similpelle colore bianco con braccioli.		€ 25,00
N. 1 Sedia in plastica da giardino colore verde.		€ 5,00
N. 7 Armadietti in alluminio e legno tipo da spogliatoio, con, ognuno, sei scomparti e porta, modello Patentverwag Italia, completi di panchetta.		€ 1.575,00
N. 2 Armadietti in alluminio e legno tipo da spogliatoio, con, ognuno, quattro scomparti e porta, modello Patentverwag Italia, completi di panchetta.		€ 350,00
N. 6 Specchi a parete		€ 180,00
N. 6 Panche in legno.		€ 240,00
N. 6 Appendiabiti da due, in legno e ferro, tipo a parete.		€ 30,00
N. 2 Asciugacapelli elettriche tipo a parete, marca Wallhug modello hairdryer.		€ 20,00
N. 1 Scrivania tipo porta computer in legno laminato noce.		€ 15,00

80143 Napoli – Via Nuova Poggioreale, 21/D – Telefax 081/286676
e-mail: studio@espositoenzo.it e-mail_pec: vincenzo.esposito3@odcecnapoli.it



N. 1 Calcolatrice elettronica marca Casio, modello DR-320TEC.	€ 20,00
N. 1 Poltroncina da ufficio in plastica.	€ 15,00
N. 1 Scrivania in legno laminato bianco.	€ 30,00
N. 1 Mobile da ufficio in legno laminato bianco, a due ante cm 170x200 circa.	€ 45,00
N. 1 Computer portatile, marca HP, modello HP530.	€ 50,00
N. 1 Calcolatrice elettronica marca Casio, modello FR 620TER.	€ 20,00
N. 15 Apparecchio elettrico tipo plastificatrice, marca Sigma modello EL 132.	€ 15,00
N. 1 Calcolatrice elettronica marca Casio, modello FR 620TER.	€ 20,00
N. 1 Sedia in ferro e plastica colore arancione.	€ 30,00
N. 1 Tavolino da ripiano con rotelle in legno laminato bianco.	€ 20,00
N. 1 Cassettera per scrivania, in legno bianco a 4 cassetti, con serratura.	€ 35,00
N. 1 Veicolo marcato Nissan, modello Serena, targato ██████████, telaio numero VSKEEVC23U0067455.	€ 500,00
N. 1 Bancone, tipo front office, in legno a forma di elle, con due cassettere a tre cassetti, e alzata.	€ 1.000,00
N. 1 Armadietto in plastica con un'anta, cm 70x40x50.	€ 20,00
N. 1 Frigorifero piccolo marcato Daewoo, cm 70x50x60, con una sola anta.	€ 50,00
N. 1 Calcolatrice elettronica marca Casio, modello FR 2650 T.	€ 20,00
N. 1 Apparecchio elettronico per verificare banconote, marcato Detectalia D7X.	€ 5,00
N. 1 Poltroncina da ufficio con seduta in stoffa celeste.	€ 5,00
N. 1 Fotocopiatrice CANON, modello IR2018, forse guasta.	€ 250,00
N. 1 Lettino, tipo da medicheria, elettrico.	€ 500,00
N. 1 Apparecchio elettronico per elettrocardiogramma, marca Cardiette modello AR1200 view.	€ 750,00
N. 1 Apparecchio elettronico tipo defibrillatore marca Defibtech modello Lifeline, forse guasto.	€ 750,00
N. 3 Lettini tipo solo massaggio.	€ 300,00
N. 1 Sgabelli in legno.	€ 40,00
N. 1 Armadietto in legno e vetro.	€ 30,00
N. 1 Carrellino in ferro cm 60x50x50.	€ 15,00
N. 1 Sedia con poggia gambe per massaggio e/o terapia.	€ 85,00
N. 1 Scaffali in legno cm 120x70x40.	€ 20,00



N. 5 Lettini in PVC, tipo da giardino, colore bianco. Danneggiati.	€ 0,00
N. 6 Sedie a sdraio in PVC bianco tipo da esterno.	€ 45,00
N. 5 Armadietti in ferro, tipo da spogliatoio.	€ 75,00
N. 3 Sedie in plastica da esterno, colore bianco.	€ 9,00
N. 12 Lettini in legno e materasso, tipo sala fango e riposo.	€ 1.440,00
N. 1 Apparecchio elettronico per pressoterapia, marca Extro, modello Biopress 1000.	€ 1.500,00
N. 1 Lampade a raggi ultravioletti per fisioterapia marca Schupps.	€ 500,00
N. 1 Fotocopiatrice Canon modello IR 1018. NON TROVATA	€ 0,00
N. 2 Apparecchio elettrico, tipo caldaia per pietre laviche per massaggio. NON TROVATI	€ 0,00
N. 1 Panca in legno.	€ 15,00
N. 6 Sedie in legno con rivestimento in similpelle colore nero.	€ 120,00
N. 1 Scrivania in legno truciolato laminato bianca, con cassetiera, cm 120x60x70.	€ 30,00
N. 1 Piccolo frigorifero a un'anta marcato Daewoo.	€ 50,00
N. 1 Scaffale in legno laminato bianco, cm 300x170x60 circa, con 11 vani a giorno.	€ 20,00
N. 2 Poltroncine in legno con seduta in velluto giallo.	€ 70,00
N. 1 Poltroncina in legno, tipo a due posti, con seduta in velluto giallo.	€ 80,00
N. 1 Tavolo in legno, tipo basso cm 200x80 circa.	€ 120,00
N. 1 Registratore di cassa marcato DITRON, modello Nesso, matricola TN45.201371, con cassetiera.	€ 75,00
N. 1 Registratore di cassa marcato SHS, modello tipo Z matricola TZ76402227, usato, con cassetiera.	€ 100,00
N. 1 Registratore di cassa marcato Sico, modello Idea LC, matricola MT3000303, con cassetiera.	€ 150,00
N. 2 Lampade da tavolo con base in porcellana.	€ 15,00
N. 1 Mobiletto in legno bianco a due ante usato cm 100x80x70 circa.	€ 5,00
N. 1 Apparecchio elettrico per videosorveglianza marca Hikvision, modello Digital Video Recorder.	€ 35,00
N. 1 Monitor LCD, marca Changhorn, usato 14 pollici.	€ 15,00
N. 6 Scaffali in ferro leggero color grigio cm 200x100x50 circa.	€ 120,00
N. 76 Lenzuola di varie misure di colore bianco.	€ 570,00
N. 127 Asciugamani di varie misure in cotone.	€ 381,00
N. 49 Asciugamani di colore verde acqua, con logo	€ 0,00



“Tropical”. NON TROVATI.		
N. 3 Tende in cotone, tipo per doccia. NON TROVATI.		€ 0,00
N. 8 Tovaglie per tavolino in cotone.		€ 28,00
N. 107 Accappatoi in cotone diverse misure.		€ 535,00
N. 21 Tappetini tipo antiscivolo per la doccia in cotone.		€ 73,50
N. 4 Coprimaterasso, in cotone.		€ 12,00
N.1 Resuscitation bag.		€ 15,00
N. 5 Tovaglie da tavolo.		€ 10,00
N. 1 Sedia da giardino in PVC bianca.		€ 5,00
N. 1 Lavastoviglie marca Camenda modello LF320.		€ 250,00
N. 1 Lavello in acciaio inox marca Zanussi, cm 200x100 circa.		€ 150,00
N. 2 Banco da lavoro in acciaio inox con due ante cm 120x90.		€ 200,00
N. 1 Macchina per ghiaccio marcata NTF.		€ 400,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 210x70.		€ 150,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 190x70.		€ 100,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 120x70.		€ 80,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 180x110.		€ 90,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 210x70.		€ 150,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 80x70.		€ 70,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 140x70.		€ 80,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox 80x70.		€ 70,00
N. 2 Lavelli a due vasche, in acciaio inox, marca Zanussi.		€ 350,00
N. 1 Griglia elettrica, priva di marca cm 100 x 80 circa.		€ 200,00
N. 1 Friggitrice elettrica, marca Zanussi, in acciaio inox.		€ 800,00
N. 1 Cucina a gas a otto fuochi in acciaio inox, usata marca non rilevabile.		€ 1.300,00
N. 1 Forno elettrico, privo di marca cm 100x80x90 circa, a due ante, in acciaio inox;		€ 500,00
N. 1 Cappa aspirafumi in acciaio inox cm 300X100.		€ 1.000,00
N. 1 Cella frigorifero priva di marca e modello.		€ 350,00
N. 1 Frigorifero tipo pozzetto per gelati, con logo “Sammontana”.		€ 80,00
N. 1 Piastra elettrica per panini in acciaio inox a due scomparti.		€ 150,00
N. 1 affetta salumi elettrica.		€ 500,00
N. 1 Impastatrice elettrica tipo per dolci, marca Duplex, modello 2502.		€ 350,00
N. 1 Tavolo da lavoro in acciaio inox cm 220x150 circa con quattro ante.		€ 200,00
N. 2 Bilancia meccanica marca Lario.		€ 200,00
N. 10 Scaffali in ferro leggero cm 250x100.		€ 100,00



N. 2 Frigo per gelati, tipo verticale con logo "Sammontana".	€ 400,00
N. 6 Sedie in plastica di vario tipo.	€ 12,00
N. 1 Vetrina per gelato, con logo "Sammontana".	€ 150,00
N. 4 Armadietti per bancone bar tipo a 4 ante scorrevoli.	€ 400,00
N. 11 Panche in legno, con schienale.	€ 770,00
N. 24 Panche in legno senza schienale	€ 960,00
N. 21 Tavoli in legno cm 300x120 circa.	€ 3.780,00
N. 31 Sedie in PVC tipo da esterno.	€ 124,00
N.3 Tende in PVC, tipo da esterno. NON TROVATE.	€ 0,00
N.1 banco bar, di 7 metri lineari circa, con vano a giorno, vano refrigerato, lavello a due vasche.	€ 2.000,00
N. 1 Piccola lavastoviglie, marcata Komel.	€ 200,00
N. 1 Macchina per caffè con logo "Espresso Italiano" tipo a tre bracci.	€ 1.200,00
N. 1 Macina caffè elettrico con logo "Espresso Italiano".	€ 300,00
N. 1 Ministereo marca Sony, modello MHC 600.	€ 15,00
N. 1 Macchina per ghiaccio, marcato Simag.	€ 300,00
N. 1 Macchina elettrica per spremute di frutta, con logo "Fruttiamo".	€ 50,00
N. 101 Cucchiaini in acciaio inox. NON TROVATI.	€ 0,00
N. 254 Forchettine in acciaio inox di varie misure.	€ 203,20
N. 69 Coltelli in acciaio inox.	€ 69,00
N. 2 Palette per gelato.	€ 4,00
N. 55 Vassoi in PVC, colore marrone.	€ 55,00
N. 11 Cestini per pane.	€ 11,00
N. 4 Armadietti a un'anta in ferro, tipo da spogliatoio.	€ 60,00
N. 310 Piatti piani in porcellana.	€ 465,00
N. 66 Piatti fondi in porcellana.	€ 99,00
N. 37 Piatti piani, tipo da portata.	€ 74,00
N. 40 Piattini in porcellana, tipo da colazione.	€ 40,00
N. 9 Ciotole in vetro e ceramica.	€ 13,50
N. 31 Pentole da cucina in varie misure e tipologie.	€ 93,00
N. 4 Tavolini da esterno in PVC quadrati 90x90.	€ 20,00
N. 1 Lavello acciaio 45x40.	€ 50,00
N. 1 Lavastoviglie/sterilizzatrice.	€ 1.000,00
N. 2 Bidoncini in plastica tipo pattumiera.	€ 2,00
N. 1 Lavello in acciaio 100x100.	€ 100,00
N. 30 Pompe a servizio sale filtro.	€ 1.500,00
N. 3 Pompe pozzi artesiani.	€ 150,00
N. 1 Autoclave marcata Calpeda modello 1 cavallo e 1/2, complete di serbatoio polmone di 500 litri, il tutto completo di pompa di circolazione acque termali e acque semitermali.	€ 350,00



N. 4 Pompe di circolazione per la serpentina di acqua termale.	€ 200,00
N. 2 Pompe per fango e acqua termale.	€ 100,00
N. 1 Addolcitore per acqua e un altro nella villa padronale.	€ 300,00
N. 3 Autoclave.	€ 750,00
Vecchia molazza per fanghi termali	€ 0,00
N. 18 Filtri a sabbia.	€ 450,00
N. 5 Boiler.	€ 1.250,00
N. 2 Scambiatori di calore.	€ 400,00
N. 1 Condizionatore completo di UTA.	€ 100,00
N. 192 Poltroncine in legno con seduta in stoffa colore beige e blu, usate in buono stato, con braccioli.	€ 7.680,00
N. 151 Sedie in PVC, tipo da esterno di colore verde.	€ 755,00
N. 151 Parti in plastica di lettini da giardino, trattasi di spalliera e seduta dei lettini.	€ 1.132,50
N. 8 Scatole di cartone contenenti libri.	€ 24,00
N. 12 Dipinti su tela, copie di dipinti dell'ottocento napoletano, complete di cornici dorate.	€ 2.400,00
N. 1 Armadietto in legno a quattro ante, cm 220x200 circa. NON VALUTABILE.	€ 0,00
N. 1 Bancone bar con vani a giorno e frigo con 4 ante in acciaio inox, cm 350x80 circa.	€ 1.500,00
N. 1 Lavello in acciaio inox a due vasche e rubinetto monocomando con sotto banco in legno con vani a giorno e 4 ante.	€ 750,00
N. 1 Banco in legno con vani a giorno e 4 cassetti, ripiano in marmo, cm 220x80 circa.	€ 500,00
N. 1 Apparecchio elettronico tipo amplificatore suono, marca Audiora modello MA5007.	€ 100,00
N. 1 Mobile in legno cm 350x170x60 circa, con 6 ante in basso e 6 vani a giorno in alto.	€ 350,00
N. 1 Banco per sala conferenze in legno laminato noce, cm 500x100x80 circa.	€ 800,00
N. 5 Microfoni marcati, Rohs modello non rinvenuto.	€ 75,00
N. 4 Monitor LCD, marca Hyundai da 14 pollici.	€ 100,00
N. 1 Armadio Rach con componenti elettronici per sale conferenze due lettori DVD, un mixer ed altri tre apparecchi.	€ 800,00
N. 1 Tavolo in legno massello cm 250x100 circa.	€ 200,00
N. 1 Macchina per caffè da bar, marca La San Marco, modello B5 leva 3, a tre bracci.	€ 1.200,00
N. 1 Affetta salumi elettrica professionale, priva di marca e modello.	€ 450,00



N. 2 Tavolini in PVC di colore verde, tipo da giardino.		€ 6,00
N. 4 Specchi a parete cm 200x200 circa con cornice dorata.		€ 1.400,00
N. 10 Applique a due luci.		€ 200,00
N. 1 Banco da lavoro in acciaio inox, tipo da cucina per ristoranti a due ante scorrevoli, cm 300x80x70 circa.		€ 250,00
N. 1 Consolle a muro in legno laccato bianco e dorato, ripiano in marmo, cm 80 x 110 x 50 circa, con specchio e cornice.		€ 350,00
N. 2 Videoproiettori marcato Hitachi, modello CP-400. NON TROVATI.		€ 0,00
N. 1 Gruppo elettrogeno, marcato Bove Gruppo Elettrogeno, modello GF160FSS, motore a gasolio marca Fiat tipo NEF67TM3A, matricola numero 0001131153, anno di costruzione 2008.		€ 5.000,00
N. 1 Gruppo climatizzatore, tipo industriale, marca Loren, modello CTZ 100, matricola n.11008-4878, m ³ /h 10000.		€ 3.500,00
N. 2 Motori per aria condizionata marca Climaveneta, modello e matricola non rilevabili.		€ 2.000,00
N. 1 Podio oratore.		€ 200,00
N. 2 Mobiletti.		€ 100,00
N. 1 Registratore di cassa Marca Sarema modello XT.		€ 150,00
N. 1 Tavolino di legno cm 100x40.		€ 70,00
N. 1 Libreria completa di libri con sei scaffali.		€ 200,00
N. 1 Bancone di legno a forma di elle; cm 200x200 circa.		€ 250,00
N. 1 Anfora di ceramica.		€ 35,00
N. 1 Piccolo quadretto.		€ 2,00
N. 1 Piccolo crocifisso.		€ 2,00
N. 1 Orologio da parete.		€ 2,00
N. 2 Librerie con quattro e sei ripiani.		€ 100,00
N. 1 telecamera.		€ 15,00
N. 1 portafrutta.		€ 5,00
N. 1 mobile alto cm 80 lungo cm200, con ripiani.		€ 25,00
N. 1 divanetto in plastica tipo rattan a tre sedute.		€ 25,00
N. 1 tappeto con scritta Tropical cm 100x150 circa.		€ 5,00
N. 1 scrivania cm 100 x 50.		€ 35,00
N. 1 tavolino a due sedie in plastica.		€ 25,00
N. 1 scaffale in ferro.		€ 20,00
N. 1 condizionatore portatile marca Zefir.		€ 70,00
Immobili sito in Serrara Fontana (NA) alla Via Ruffano n. 26 P.co Termale Tropical (valore periziato)	€ 2.160.350,00	
	Totale	€ 2.160.350,00 € 83.471,70



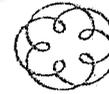
Il valore di stima dei beni mobili, acquisiti all'attivo del fallimento, corrisponde al valore attribuito dall'Ing. Nicola Salvi per complessivi € 83.471,70.

Il valore di stima del complesso immobiliare, corrisponde al valore di stima attribuito dall'Ing. Nicola Salvi per € 2.160.350,00.

Immobilizzazioni materiali: Valore di stima € 2.243.821,70.

7.3 Rimanenze

Le rimanenze di magazzino includono i beni destinati alla vendita o che concorrono alla produzione nella normale attività dell'impresa. Generalmente comprendono le seguenti classi: merci e prodotti finiti; semilavorati; prodotti in corso di lavorazione; materie prime; materie sussidiarie e di consumo. Normalmente il passaggio del titolo di proprietà, da un punto di vista sostanziale e non solo formale, determina l'inclusione o meno dei beni nelle rimanenze di magazzino a una certa data, in quanto con lo stesso vengono trasferiti i rischi relativi al bene. Pertanto, le rimanenze includono: i beni in giacenza presso l'azienda, esclusi i beni di proprietà di terzi ricevuti in deposito, visione, prova o lavorazione; i beni di proprietà dell'impresa, dati a terzi in deposito, visione, prova o lavorazione; i beni acquistati ma non ancora pervenuti bensì in viaggio. È appena il caso di ricordare che ai fini dell'iscrizione in bilancio del valore dei beni in rimanenza, prima ancora delle operazioni di valutazione, è necessario procedere a una accurata rilevazione delle quantità delle rimanenze di magazzino da valorizzare. Tale operazione può avvenire in base a una conta fisica (inventario fisico) da effettuarsi alla data di riferimento del bilancio ovvero a mezzo di un sistema affidabile di scritture contabili di magazzino. L'affidabilità delle rilevazioni di magazzino va comprovata dall'impresa, come regola generale, sulla base di una conta fisica completa da effettuarsi almeno una volta all'anno in concomitanza con la chiusura dell'esercizio ovvero a data diversa anche a rotazione. Va da



sé che qualora i sistemi contabili di rilevazione siano dotati di particolare efficienza e affidabilità, la verifica mediante conta annuale non sarà necessaria. Le rimanenze di magazzino sono costi imputabili a beni ancora in giacenza che si rinviano al futuro esercizio in quanto si possono recuperare tramite i ricavi di futuri periodi. Per esse il criterio generale di valutazione previsto dalla attuale disciplina civilistica e dai principi contabili nazionali è rappresentato dal minore tra il costo e il valore di mercato, fondato sulla teoria che allorquando l'utilità o la funzionalità originaria misurata dal valore (costo) originario si riduce, si rende necessario modificare tale valore tramite il valore di mercato. Il costo sarà un costo di acquisto per i prodotti acquisiti per la rivendita e per i materiali diretti e indiretti acquisiti per essere destinati alla trasformazione, ovvero di fabbricazione per i prodotti già trasformati e per i materiali in corso di trasformazione. Com'è intuibile, la valutazione delle rimanenze presupporrebbe l'individuazione e l'attribuzione alle singole unità fisiche di costi specificamente sostenuti per le unità medesime. Tale individuazione spesso non può attuarsi a causa dell'entità delle rimanenze e della loro velocità di rotazione. Dal punto di vista pratico vengono pertanto effettuate assunzioni sul flusso delle rimanenze e dei costi cui corrispondono altrettanti metodi o criteri alternativi di determinazione dei costi. I metodi più frequentemente utilizzati, qualora non sia praticabile la strada della specifica individuazione del costo di acquisto, sono, come noto, i seguenti: il costo medio ponderato, il F.I.F.O. e il L.I.F.O. Il metodo del costo ponderato comporta il calcolo di una media dei prezzi di acquisto dei beni ponderata per le quantità acquistate; il F.I.F.O. ipotizza una movimentazione delle rimanenze razionale e concreta, in quanto si utilizzano o si vendono (e quindi si scaricano) le rimanenze da più tempo disponibili e restano in magazzino le quantità relative agli acquisti o produzioni più recenti; il L.I.F.O., invece, ipotizza che i beni in uscita dal magazzino siano quelli acquistati per più recenti e che nel magazzino rimangano quindi i beni entrati nei primi periodi.

Il valore di mercato con cui confrontare il costo, al fine della individuazione dei costi di magazzino che non si prevede possano recuperarsi in futuro, va opportunamente determinato.

Normalmente, esso può intendersi come: a) costo di sostituzione per le materie prime e sussidiarie e per i semilavorati d'acquisto che partecipano alla fabbricazione di prodotti finiti; b) valore netto di realizzo per le merci, i prodotti finiti, semilavorati di produzione e prodotti in corso di lavorazione.

Nel caso di specie non sussistono rimanenze suscettibili di alcuna valutazione.

7.4 Crediti verso clienti e per fatture da emettere

Nel caso che ci occupa, al fine di dare una corretta valutazione all'azienda, la valutazione di tale "posta" di bilancio non può essere compresa, in quanto l'eventuale riscossione dei crediti verso clienti e/o del ricavato delle fatture da emettere, rimarrebbe acquisito definitivamente alla procedura concorsuale.

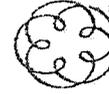
7.5 Disponibilità finanziarie

Il valore di cassa alla data del 27/05/2022 ammonta a complessivi € 19.013,26.

Analogamente a quanto esposto al punto che precede, tale posta contabile di bilancio non può essere compresa nell'attivo, in quanto la disponibilità finanziaria esistente alla data della sentenza dichiarativa di fallimento è stata acquisita definitivamente alla procedura concorsuale.

8. Componenti passive

Lo scrivente perito stimatore a questo punto avrebbe dovuto analizzare le componenti passive dell'azienda. E' opportuno considerare che la società venditrice dell'azienda è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Napoli e, pertanto, l'azienda sarà alienata con vendita all'asta.



Per tale motivo, ai fini della presente ~~valutazione di stima, le passività non sono state~~ a determinare la valutazione dell'azienda, tenuto conto che la stessa, oggetto di ~~valutazione~~ sarà alienata in sede di procedura concorsuale, tramite procedure competitive e sarà scevra da ogni passività. Le stesse ~~infatti, resteranno~~ acquisite al fallimento e saranno soddisfatte nell'ambito della medesima procedura concorsuale, secondo il principio della par conditio creditorum, attraverso il ricavo delle vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione.

9. Determinazione della componente intangibile "I"

Premesso che la metodologia utilizzata ai fini della complessiva valutazione dell'azienda è il metodo patrimoniale complesso, si pone, in primo luogo, la necessità di individuare i beni immateriali, oggetto di stima, e successivamente di identificare il ~~campo~~ di valutazione degli intangibles. Come già rappresentato nei paragrafi precedenti, i beni immateriali oggetto di valutazione sono rappresentati dal complesso di competenze, di esperienza, del capitale umano, della reputazione e della soddisfazione ~~dei~~ clienti, che determina il capitale "clientela" rappresentato dai contatti che l'azienda ha acquisito nel corso della lunga ~~attività~~ nel settore commerciale di appartenenza. Non è stato possibile contabilizzare i suindicati dati, per i quali non esiste un mercato di riferimento. Per quanto riguarda la scelta del criterio di ~~stima~~ da adottare, si è ritenuto opportuno determinare il ~~valore~~ dei beni immateriali applicando il margine commerciale connesso alle potenzialità espresse dall'azienda, titolare di autorizzazioni, licenze e concessioni ~~in~~.

In primo luogo, il sottoscritto ha proceduto ad esaminare il luogo in cui l'azienda esercitava l'attività commerciale, al fine di verificare e conoscere la potenziale redditività del ~~loco~~.

Il complesso ~~in~~, oggetto della presente perizia è sito nel Comune di ~~Sartara~~.

[REDACTED], alla Via Provinciale Succhivo – Località
[REDACTED]

Esso è dotato di due accessi di cui uno solo pedonale attraverso una scala esterna che parte dal
[REDACTED] ed uno sia carrabile che pedonale dalla [REDACTED]

Il complesso immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti,
pertinenze, accessori ed accessioni per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale.

In dettaglio:

- 1) Biglietteria sull'accesso di [REDACTED], palazzina di n.3 (tre) piani adibita a centro di cure termali composta da un piano terra con ingresso/reception, uffici, sala medica, spogliatoi, sala massaggi - piano S1 (primo sottostrada) con reception, sala per trattamenti estetici, sala per aerosol terapia e spogliatoi - piano S2 (secondo sottostrada) con fangoterapia e fangae, Piscina coperta denominata "[REDACTED]";
- 2) Ristorante/Bar dotato di due sale coperte e terrazzamenti, cucina/pasticceria, dispense, spogliatoi e celle frigo, piscina coperta semi-circolare denominata "[REDACTED]";
- 3) Piscina rettangolare scoperta denominata "[REDACTED]", piscina rettangolare scoperta con percorso [REDACTED] 10°, piscina ovale scoperta 15°-20°;
- 4) Piscina scoperta 36°-38° denominata "[REDACTED]", piscina scoperta 32°-34° denominata "[REDACTED]";
- 5) Piscina scoperta denominata "[REDACTED]" con acqua marina a 36°-38°, piscina scoperta "Jacuzzi";
- 6) Biglietteria/Reception sull'accesso di [REDACTED], Nr. 6 (sei) box/depositi ubicati nelle adiacenze del piazzale di ingresso, vasche di maturazione fanghi, Nr. 2 (due) grotte su Via [REDACTED] di cui una adibita a sale filtro, Nr. 5 (cinque) piscine/vasche coperte denominate "[REDACTED]".



Il [redacted] è altresì dotato di sale filtri, servizi e spogliatoi a servizio delle suindicate piscine, terrazzamenti pavimentati adibiti a solarium, aree verdi e nr. 2 (due) pozzi di captazione sorgente acque minerali.

L'intero complesso ha un'estensione pari a circa 10.000 mq (superficie catastale mq 10.284).

Con decreto dirigenziale n. 239 del 27/03/2023, la Giunta della Regione Campania, ai sensi della LEGGE 27 DICEMBRE 2017, N. 205 - L.R. N. 08 DEL 29 LUGLIO 2008 E SS.MM.II. PROSECUZIONE DELLA COLTIVAZIONE DELLA CONCESSIONE DI ACQUE TERMO MINERALI, AI SENSI DEL COMMA 6 ART. 12 DELLA L.R. N. 08 DEL 29 LUGLIO 2008 E SS.MM.II DENOMINATA "TROPICAL" SITA NEL COMUNE DI SERRARA FONTANA (NA), ha decretato quanto segue:

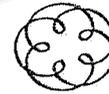
- di autorizzare il dott. [redacted] Antonio Nobili, nella sua qualità di curatore fallimentare della società "[redacted] S.p.A." con sede in Serrara Fontana (NA), [redacted] C.F.

[redacted] e P. IVA [redacted], Fallimento n. 53/2022, dichiarato con sentenza n. 54 del 27 maggio 2022 dal Tribunale di Napoli - Sezione fallimentare, G.D. Dott. Francesco Paolo Feo, la prosecuzione ai sensi dell'art. 12, comma 6, della L.R. n. 8 del 29.07.2008 della coltivazione della concessione di acque termali (art. 12 comma 6, L. R. n. 8/2008 e ss.mm.ii.), denominata

"[redacted]", ricadente nel Comune di Serrara Fontana (NA), su una superficie di estensione pari ad ha 01.26.00 al foglio di mappa 20 - Particelle 506, 833, 705, 244, 779, 507, 772, 493, 554, 553, 248 e 641 così come indicato nell'allegata planimetria;

- di stabilire che l'autorizzazione alla prosecuzione della concessione, al fine di dare continuità amministrativa, decorre dal primo giorno successivo alla pubblicazione sul BURC e avrà scadenza il 31 dicembre 2023, [redacted] in luce della rendicontazione da parte del curatore fallimentare dell'attività svolta nell'esercizio di competenza;

- di stabilire che ai sensi del comma 7 art. 12 della L.R. 8/2008, nel caso di cessione della



concessione a terzi nel corso della procedura fallimentare, tutti i diritti e gli obblighi del concessionario sono trasferiti al soggetto subentrante, che deve possedere i requisiti di capacità tecnica ed economica necessari per la coltivazione e lo sfruttamento del giacimento secondo il programma dei lavori approvato.

- di prendere atto che, a seguito della ricognizione e definizione delle coordinate dei vertici della perimetrazione della concessione, l'area sulla quale andrà determinato il canone è di ha 01.26.00 all'interno dei vertici individuati dalle seguenti coordinate planimetriche sul sistema di riferimento (UTM33-WGS84).

- Con PEC del 14/12/2023 il dott. Luciano Antonio Nobili chiedeva alla Giunta Regionale della Campania la prosecuzione, ai sensi dell'art. 12, comma 6, della L.R. n. 8 del 29.07.2008, della coltivazione della concessione di acque termali denominata "██████████", concessa con D.D. n. 239 del 27/03/2023, al fine di poter adempiere e completare il programma di liquidazione approvato dal Tribunale di Napoli.

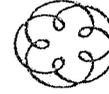
- Con PEC del 1/2/2024 la Giunta Regionale della Campania invitava il dott. Luciano Antonio Nobili, per il giorno 5/2/2024, a ritirare la regolarizzazione in bollo del D.D. N. 239 del 27/03/2023 "Proseguimento della concessione di acque termominerali "██████████" nel Comune di Serrara Fontana (NA).

L'Ing. Nicola Salvi, C.T.U. per la valutazione stima del complesso immobiliare, con integrazione della perizia del 1/08/2024, ha riassunto lo stato attuale delle licenze, concessioni e convenzioni, attualmente in possesso della società:

• **Licenze, concessioni e convenzioni alla data della sentenza di fallimento**

Alla data di fallimento del 25/05/2022 di ██████████ risultavano attive le seguenti licenze, concessioni e convenzioni:

1. Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) rilasciata con Determinazione n. 139 del



15/05/2019 dal responsabile del servizio Amministrativo – SUAP del Comune di Serrara Fontana (NA), quale provvedimento conclusivo del procedimento ai sensi dell'ART. 7 del DPR 07/09/2010 n.160;

2. Concessione Demaniale Marittima 04/2018 del 05/12/2018 rilasciata dal Servizio Demanio del Comune di Serrara Fontana (NA) alla Società "[REDACTED]" – P. IVA [REDACTED] nella persona dell'Amm.re Sig.ra [REDACTED] per il mantenimento di n.4 tubazioni di mm 63 e mm 125 occupanti una superficie di suolo demaniale di mq 12.5 sulla p.lla 709 del foglio 20;

3. Prosecuzione della coltivazione della concessione di acque termominerali, ai sensi del comma 6 art. 12 della L.R. N. 08 del 29 luglio 2008 e ss.mm.ii con Decreto Dirigenziale n. 239 del 27/03/2023 fino al 31/12/2023. Detta concessione, pur essendo successiva alla data di Fallimento, ha avuto origine da una istanza prot. n. 2019.0695296 presentata in data 18/11/2019 dalla sig.ra DI IORIO Tiziana, in qualità di legale rappresentante della Società "[REDACTED]".

• **Licenze, concessioni e convenzioni alla data odierna**

Ad oggi la situazione descritta ai punti precedenti ha subito le seguenti variazioni:

Per quanto riguarda la concessione demaniale marittima di cui al punto 2 del precedente paragrafo, risulta aggiornata e sostituita con la concessione 14/2022 del 12/09/2022 rilasciata alla Società Sportiva dilettantistica "Waterpolo People srl". Tuttavia, in data 14/11/2023 veniva notificato con determinazione del Responsabile del VI settore Sociale-Demanio n.96 del 14/11/2023 – n. Reg. Gen. 431 del 14/11/2023 il provvedimento di decadenza in relazione alla C.D. n.14/2022 del 12/09/2022 e successivamente con ordinanza dirigenziale n.7 del 09/01/2024 viene emessa diffida ed ingiunzione alla curatela, nella persona del Dott. Luciano Antonio NOBILI, di rimozione delle tubazioni nonché allo sgombero e al ripristino dello stato

originale dei luoghi.

Ad oggi dette ordinanze sono state legalmente impugnate sia con Ricorso al TAR della Campania e sia con Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica ex art. 8 d.p.r. N. 1199/1971.

In caso di ~~esito negativo dei ricorsi~~ in essere, l'acquirente potrà comunque richiedere successivamente una nuova ~~Concessione Demaniale~~ per la presa e resa delle acque ~~in corso~~ e procedere all'eventuale ripristino e/o sostituzione delle tubazioni ed impianti i cui costi sono stati già considerati dall'Ing. Nicola Salvi in fase di stima (al paragrafo 7.4 - valore base d'asta effettivo pari a € 2.160.350,00).

In merito alla prosecuzione della coltivazione della concessione di acque termominerali, l'Ing. Nicola Salvi ha precisato quanto segue:

- con D.D. n. 38 Giunta Regionale della Campania veniva prorogata senza possibilità di ~~ulteriore rinnovo~~ al 31/03/2025;

- con nota PEC del 03/06/2024 il dott. Luciano Antonio Nobili contestava alla Regione Campania alcune inesattezze nel citato D.D. n. 38 chiedendone la modifica al U.O. di riferimento;

- in data 16/07/2024 è stato altresì depositato Ricorso al TAR della Campania r.g. n. 3451/24 contro il D.D. n. 38 di cui sopra;

- con D.D. n. 71 Giunta Regionale della Campania del 22/07/2024 è stato annullato e sostituito il D.D. n. 38 del 08/05/2024 stabilendo che la prosecuzione della concessione scadrà il 31/03/2025, con termine, sino a 10 giorni precedenti tale data per la presentazione da parte della curatela fallimentare della richiesta di un'ulteriore proroga, subordinata al verificarsi di entrambi le seguenti condizioni:

a) affidamento provvisorio del complesso aziendale dell'impresa fallita;

b) il ripristino della funzionalità del pozzo n. 3;

- ad oggi è in corso la valutazione per un'eventuale integrazione del ricorso al TAR, depositato il 16/07/2024, che verrà presentata nel prossimo mese di settembre 2024.

- **Convenzione cure idrotermali ASL Napoli 2 Nord**

Alla data della sentenza dichiarativa di fallimento, come dichiarato dal legale rappresentante della società fallita, dott.ssa [REDACTED], la società aveva in essere una convenzione con l'ASL 2 Napoli Nord, per l'erogazione delle cure idrotermali.

Il curatore del fallimento, dott. Luciano Antonio Nobili, nel **luglio del 2023** informava la Direzione Generale dell'Asl Napoli 2 Nord, del fallimento della società e chiedeva il pagamento dei crediti vantati dalla fallita, nei confronti della stessa Asl, per prestazioni rese negli anni 2017/2018. Gli uffici dell'Azienda, comunicarono che per l'anno 2017, l'Asl aveva corrisposto il dovuto e che a breve avrebbero completato il pagamento anche per l'anno 2018.

L'importo dovuto per l'anno 2018, veniva regolarmente bonificato sul conto corrente della procedura concorsuale.

La ASL Napoli 2 Nord non ha inviato alla curatela nessuna comunicazione.

Il curatore nel maggio scorso veniva a conoscenza che la società fallita non era presente nell'elenco degli aventi diritto per il rinnovo della convenzione di [REDACTED]

Diverse comunicazioni eseguite dal curatore non erano state riscontrate dall'ASL. Successivamente il curatore riceveva una convocazione presso gli Uffici della ASL, per il giorno 28 giugno 2024. Nelle more, lo stesso aveva comunicato, in data 18 giugno 2024, a tutti gli Enti interessati, tra cui la stessa ASL in questione, dell'inizio delle operazioni di vendita della azienda, "[REDACTED]", con tutti gli assett esistenti alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

All'incontro il Dirigente avvocato Guglielmo Ara, dichiarava che la Convenzione era stata



revocata, senza dare prova di alcuna comunicazione e non dando alcuna importanza che, alla data della sentenza dichiarativa del fallimento, la convenzione era regolare e non revocata.

Il Dirigente e il presente dott. Daniele, Direttore UOC accreditamento e Controllo Spesa Sanitaria, preannunciavano una risposta scritta a breve, in pochi giorni.

La comunicazione a mezzo pec, inviata dall'ufficio accreditamento perveniva in data 2 luglio c.a., a firma anche del Direttore Generale e del ~~Dirigente~~ Direttore Amministrativo dell'Asl Napoli 2 Nord, con la quale i responsabili, dichiaravano quanto segue:

- 1) *la fallita non ha sottoscritto più contratti a partire dal mese di ottobre 2018;*
- 2) *l'Asl Napoli 2 Nord, in data 27 maggio 2024 ha effettuato una ispezione in loco, rilevando che la struttura risulta chiusa da tempo, senza personale e non operativa;*
- 3) *tale circostanza è causa di risoluzione del rapporto di accreditamento con il S.S.R. e non permette la sottoscrizione di contatti con il SSN.*

Il Curatore, considerata la gravità della vicenda, riteneva opportuno incaricare gli avvocati Ganguzza, Pirolò e Profili, inviando loro una bozza di lettera di risposta all'Asl, a cui i legali dovranno eventualmente apportare modifiche e miglioramenti.

All'avvocato Pirolò chiedeva di verificare l'esistenza di comportamenti che avessero causato o ~~stessero causando~~ ~~causando~~ danni alla massa dei creditori, che abbiano riflessi penali.

All'avvocato Ganguzza, considerata la complessità della vicenda, chiedeva la verifica di tutti i suoi scritti, prima dell'invio.

Il Curatore, tenuto conto dell'approssimarsi del periodo feriale, incaricava l'avvocato Profili, per i ricorsi amministrativi da inoltrare per il provvedimento di **"...risoluzione del rapporto di accreditamento con il S.S.R...."** inoltrato solo in ~~data 27 maggio 2022~~ ~~data 27 maggio 2022~~ dalla società dichiarata fallita in data 27 maggio 2022.

Alla luce di quanto innanzi esposto, considerato che la società, alla data della sentenza

dichiarativa di fallimento, esercitava l'attività anche in convenzione con la ASL Napoli 2 Nord, per cure idrotermali, e che l'esercizio dell'attività in convenzione potrebbe generare un ricavo annuo stimato in circa € 300.000,00 lo scrivente ha ritenuto, in maniera prudentiale, di comprendere detto valore della produzione tra le potenzialità dell'azienda, anche in virtù dell'alea dell'instauranda azione giudiziaria che il curatore promuoverà per la tutela dei diritti del ceto creditorio.

Dalla visura della C.C.I.A.A. di Napoli, alla data della dichiarazione di fallimento, la società risultava titolare delle seguenti licenze ed autorizzazioni amministrative:

- 1) Licenza n. 859 del 22/01/1997 rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA) – Autorizzazione sanitaria, per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale. Agli atti del fascicolo risulta, altresì, precedente autorizzazione rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA) - Stazione di cura soggiorno e turismo estivo ed invernale – Servizio Amministrativo/Attività Produttive, Prot. 6328 del 12/08/2013, con la quale autorizzava l'apertura e l'esercizio dello stabilimento termale "██████████" della società ██████████ S.n.c. di ██████████
- 2) Comunicazione per l'esercizio di vicinato, Prot. N. 3028 presentata al Comune di Serrara Fontana (NA), in data 30/04/2005, per l'esercizio del commercio al dettaglio di prodotti cosmetici, articoli di profumeria, prodotti per toilette e per l'igiene personale;
- 3) Licenza/Autorizzazione, Prot. N. 2048 del 2/3/1988, rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA);

Risulta, altresì, che la società era titolare delle seguenti licenze ed autorizzazioni:

- 4) Autorizzazione Amministrativa per la vendita di superalcolici, rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA) in data 2/07/1981;
- 5) Autorizzazione Amministrativa n. 115, igienico sanitaria di pubblico esercizio per



l'esercizio di attività di bar e ristorante, rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA) in data 30/01/1985;

6) Autorizzazione Amministrativa n. 17 per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, rilasciata dal Comune di Serrara Fontana (NA) in data 19 maggio 1989;

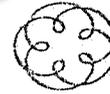
7) Licenza n. 14553 per la vendita di liquori diversi rilasciata dal Ministero delle Finanze – Direzione Generale delle Dogane e Imposte Indirette – Ufficio Tecnico di Napoli rilasciata in data 16 aprile 1992.

Lo stato di validità delle suddette autorizzazioni e licenze è cristallizzato alla data della dichiarazione di fallimento della società. L'eventuale procedura di rinnovo e/o di riattivazione, comunicazione, subentro e nuova richiesta delle stesse, sarà a carico dell'acquirente dell'azienda, non avendone determinato alcun valore in sede di stima.

A questo punto, fermo restando che i beni mobili ed immobili costituenti l'azienda, risultano già periziati da altro professionista e che lo scrivente non ha elementi validi per poter modificare la valutazione di stima ~~eseguita dal sottoscritto al fine di fornire una corretta valutazione dell'azienda, si è ritenuto opportuno valutare la componente avviamento, in termini di potenzialità intrinseche del Parco Termale.~~

All'uopo, lo scrivente ha proceduto a calcolare la potenziale redditività dell'azienda. Per poter calcolare la redditività dell'azienda valutanda, lo scrivente ha eseguito una ricerca statistica, parametrata su altri parchi termali, esercenti la medesima attività della società fallita, sia nel Comune di Serrara Fontana (NA), che in altri Comuni dell'Isola d'Ischia, anche se dislocati in luoghi diversi.

La suddetta scelta è stata determinata dal fatto che, le aziende esercenti l'attività di sfruttamento delle acque minerali naturali e termali da sorgenti ubicate nell'Isola d'Ischia, pur beneficiando



del medesimo afflusso turistico dell'isola, risentono di minime oscillazioni tra il valore del prezzo/presenza, indipendentemente dal Comune in cui sono ubicate.

Sono state individuate, pertanto le seguenti aziende:

- a) [redacted] nel Comune di Lacco Ameno (NA);
- b) [redacted] nel Comune di Casamicciola Terme (NA);
- c) [redacted] siti nel Comune di Forio d'Ischia (NA);
- d) [redacted] sito nel Comune di Serrara Fontana (NA);
- e) [redacted] site nel Comune di Serrara Fontana (NA);
- f) [redacted] sito nel Comune di Serrara Fontana (NA);

Lo scrivente ha acquisito, pertanto, notizie relative alla trascorsa attività esercitata dalla società fallita, al fine di conoscere la capienza massima del Parco termale (250 persone), il periodo di esercizio dell'attività (generalmente dal 1/4 al 31/10), i vari servizi offerti alla Clientela, le prestazioni di supporto all'attività principale esercitata dall'azienda.

Per poter determinare il più probabile valore della produzione, al fine di esprimere poi il valore della redditività dell'azienda, lo scrivente ha ritenuto opportuno analizzare i diversi fattori e le potenzialità che l'azienda potrebbe esprimere, i quali, poi, in concreto potrebbero determinare il volume dei ricavi dell'azienda, nell'arco dell'intera stagione balneare.

Sono stati presi in esame i prezzi di listino praticati dalle suddette aziende, esercenti la medesima attività di carattere stagionale dell'azienda valutanda ed operanti nell'Isola d'Ischia (alcuni siti sono addirittura adiacenti); classificando i prezzi praticati per ciascun servizio offerto alla clientela; diverso tra adulto, bambino ecc.; adeguato rispetto al diverso periodo di attività stagionale (bassa, alta, altissima); relativo all'intera giornata, 1/2 giornata e/o solo pomeridiano; prezzo dell'attrezzatura fornita (lettino, sdraio, ombrellone), prezzo per noleggio biancheria (accappatoio, telo mare), prezzo per eventuali servizi aggiuntivi (massaggi, centro



benessere, aerosolterapia, fangoterapia e fangaia, maschera viso), oltre ai ricavi per il punto ristoro (ristorante e bar).

Per determinare, sempre in via prudenziale, l'affluenza media giornaliera della clientela, lo scrivente ha considerato:

- a) per il periodo di bassa stagione un'affluenza ~~_____~~ pari al 50% in relazione alla capienza massima (stimata in 250 persone);
- b) per il periodo di alta stagione un'affluenza ~~_____~~ pari al 90% in relazione alla capienza massima (stimata in 250 persone);
- c) per il periodo di alta stagione, coincidente con ~~_____~~ agosto, ~~_____~~ operata alcuna riduzione di affluenza della clientela.

In definitiva si è giunti al seguente risultato, sinteticamente illustrato nella tabella riassuntiva, che esprime, a livello statistico, il valore della produzione, più verosimile e probabile, realizzabile dall'azienda ~~_____~~:

	Bassa	Alta	Altissima	Totale
	Apr-Mag-Ott	Giù-Lug-Sett	Agosto	
Giorni di apertura	92	91	31	214
Ricavi n. 125 ingressi ad € 50,00 ciascuno	575.000,00 €			575.000,00 €
Ricavi x n. 175 ingressi ad € 60,00 ciascuno		955.500,00 €		955.500,00 €
Ricavi x n. 250 ingressi ad € 80,00 ciascuno			620.000,00 €	620.000,00 €
Totale ricavi potenziali lordi				2.150.500,00 €



Considerando un coefficiente di redditività medio pari almeno al 15-20 % del valore della produzione, la redditività media annua presunta dell'azienda [redacted] ammonterebbe a circa € 376.337,50 (Arrotondato per difetto a complessivi € 350.000,00).

Avendo determinato, seppure in via presuntiva, il valore della produzione dell'azienda, nonché la presunta redditività della stessa, sarà possibile procedere alla valutazione del potenziale avviamento commerciale.

Media del potenziale fatturato nel triennio	
1 anno	€ 2.150.500,00
2 anno	€ 2.150.500,00
3 anno	€ 2.150.500,00
Totale	€ 6.451.500,00
Esercizi di riferimento	3
Media del potenziale fatturato nel triennio	€ 2.150.500,00

Media dei potenziali redditi operativi nel triennio	
1 anno	€ 350.000,00
2 anno	€ 350.000,00
3 anno	€ 350.000,00
Totale	€ 1.050.000,00
Esercizi di riferimento	3
Media dei potenziali redditi operativi nel triennio	€ 350.000,00

Media del fatturato nel triennio (f)	€ 2.150.500,00
Media del fatturato nel triennio	€ 350.000,00
Percentuale di redditività ®	16,28%
Avviamento = r x f x 3	0,1628 x 2.150.500 x 3
Avviamento = r x f x 2	0,1628 x 2.150.500 x 2
Avviamento	€ 875.000



Lo scrivente, per la determinazione del più probabile valore potenziale dell'avviamento, in via prudentiale, ha ritenuto opportuno dover esprimere la media tra i valori ottenuti, attraverso l'applicazione del moltiplicatore 3 ed i valori ottenuti attraverso l'applicazione di quello 2.

Tutto ciò, considerato che l'attività non è stata esercitata nell'ultimo periodo precedente a quello in cui si è proceduto alla valutazione dell'azienda (2024).

La suddetta valutazione tiene debitamente conto che la valutanda azienda comprende, tra gli altri, anche il bene immobile, in cui l'attività sarà esercitata.

10. Il valore economico dell'azienda "[REDACTED]"

Il valore economico della società "[REDACTED]" calcolato in base al metodo patrimoniale complesso, sarà dato pertanto dalla somma dei seguenti valori:

Descrizione	TOTALE
Beni mobili (Stima Ing. Nicola Salvi)	€ 83.471
Beni immobili (Stima Ing. Nicola Salvi)	€ 2.160.350
Intangible Assets (I) (Avviamento)	€ 850.000
Valore Azienda (W)	€ 3.093.821

11. Conclusioni

La valutazione dell'azienda [REDACTED], si è rivelata un'impresa ardua e complessa. Essa sconta non poche criticità dovute principalmente all'assenza di documentazione contabile e fiscale, la cui esistenza avrebbe consentito allo scrivente di avere un quadro storico, capace di trasmettere le reali potenzialità economiche dell'azienda.

Non è stato possibile prendere in considerazione l'attuale situazione economico-finanziaria

dott. Vincenzo Esposito

Commercialista
Revisore legale dei conti



della società, allo stato in fallimento, né di prendere in considerazione la pregressa gestione dell'azienda, la quale nell'ultimo periodo di esercizio dell'attività (precedente la data di dichiarazione del fallimento) ha attraversato verosimilmente un lungo periodo di crisi economica, che l'ha condotta poi inevitabilmente al declino ed infine all'insolvenza.

Lo scrivente perito estimatore, al fine di fornire un dato univoco, pur propendendo per la correttezza del primo metodo di valutazione adottato (patrimoniale complesso rispetto ai c.d. "metodi empirici"), ha ritenuto opportuno adottare un procedimento che fornisca, in definitiva, una valutazione di mercato dell'azienda.

Lo scrivente, pertanto, in base al metodo di valutazione adottato, nell'espletamento del proprio incarico ed in riferimento alle osservazioni innanzi esposte, tenuto conto dello stato attuale dell'azienda, i cui asset sono inevitabilmente cristallizzati alla data della [redacted] fallimento,

determina

il valore della azienda [redacted], alla data attuale, nella misura (arrotondata) di € 3.000.000,00 (Tremilioni/00).

Napoli, 7 agosto 2024

Dott. Vincenzo Esposito

(FIRMA DIGITALE)

ESPOSITO
VINCENZO
07.08.2024
16:31:07
GMT+02:00

