

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI AZIENDA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Liquidazione giudiziale n. 94/2023

Tribunale di Napoli Nord



Sentenza n. 122/2023 REP 148/2023 del 16/11/2023

Giudice Delegato Dott. Luciano Ferrara

Curatore Avv. Nunzia Orditura

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Salvatore Antonio Salviati, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Nola nella sezione "A" al n. 178/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 63772, con studio in Casalnuovo di Napoli, Via Arcora n. 1 IO, Palazzo Gecos, per mezzo del presente elaborato si pone l'obiettivo di rispondere alla richiesta del Giudice Delegato Dott. Luciano Ferrara di fornire una valutazione del valore dell'azienda della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sottoposta a procedura di liquidazione giudiziale e iscritta al Registro del Tribunale di NAPOLI NORD con sentenza n. 122/2023 REP. 148/2023 del 16/11/2023 con codice fiscale e partita IVA n. 03955380617 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di CASERTA 03955380617.

2. FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE

L'incarico di predisporre la presente stima è stato conferito dall' Avv. Nunzia Orditura con lettera di incarico del 12/03/2024. Obiettivo della valutazione è quello di considerare la convenienza di un fitto di ramo d'azienda nell' ambito di procedure concorsuali rispetto alla vendita in blocco della stessa e di determinare conseguentemente il congruo canone di affitto di azienda nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 212 e 216 del D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza).



3. CENNI STORICI E UBICAZIONE AZIENDA

La società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stata costituita nel 2014 con oggetto sociale la progettazione, la fabbricazione e la riparazione di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici, nonché la posa in opera degli stessi.

Svolge la sua attività in un capannone sito in Lusciano (CE) — 81030 - alla via Tintoretto n. 9.

Il capitale sociale, costituito da conferimenti in denaro e pari ad euro 12.000, risulta interamente sottoscritto e versato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, socio e amministratore unico della società.

4. INFORMAZIONI E DOCUMENTI UTILIZZATI

Ai fini della presente valutazione è stata consultata la seguente documentazione:

- Visura camerale storica
- Atto Costitutivo e Statuto
- Bilanci depositati relativi al periodo 2019 — 2021
- Situazione contabile al 31/12/2022
- Situazione contabile al 23/11/2023
- Libri contabili relativi al periodo 2020 — 2023
- Dichiarazioni dei redditi e dichiarazioni IVA forniti dal curatore
- Ogni altro documento fornito dal curatore utile allo scopo

5. IPOTESI E LIMITI DELL'INCARICO

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte nella presente perizia di stima devono essere interpretati alla luce delle seguenti ipotesi e limiti:

- la società è stata valutata in condizioni di autonomia, ossia come realtà a se stante e indipendente e in considerazione della liquidazione giudiziale cui essa è sottoposta; - la stima è stata effettuata alla luce di elementi di valutazione ragionevolmente ipotizzabili.

Nell'esecuzione della stima, inoltre, non si è tenuto conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria o non prevedibile;

- tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente sono state tratte da fonti pubbliche;

- lo scrivente, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione dei dati, dei documenti e delle informazioni a disposizione, e pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non avendo effettuato alcuna attività di revisione contabile sui dati forniti, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività di tali dati, documenti e informazioni; resta ferma, quindi, la responsabilità della società per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati e informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego;

- lo scrivente non ha provveduto ad effettuare verifiche sui titoli di proprietà dei beni e sull'esistenza di gravami, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione comunicata;
- il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una promessa o una garanzia sul futuro andamento delle società; - le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate; pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente;

- l'incarico è stato svolto tenendo in considerazione anche le indicazioni fornite dai Principi Italiani di Valutazione (detti "PIV"), elaborati dall'OLV (Organismo Italiano di Valutazione).

6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

Lo svolgimento dell'incarico ricevuto può sinteticamente scomporsi nelle fasi di seguito elencate:

- accettazione dell'incarico di predisporre la perizia di stima, evidenziando le sue finalità;
- ottenimento, in più fasi successive, della documentazione contabile e amministrativa concernente la società, necessaria per eseguire la valutazione;
- analisi ed approfondimento dell'attività svolta dalla società;
- sopralluoghi effettuati ove la società ha la sede operativa dei propri affari; - individuazione e applicazione del metodo di valutazione ritenuto adatto nel caso specifico, selezionato tra quelli comunemente accettati dalla prassi professionale e ritenuto adeguato in relazione alle caratteristiche della società e alle finalità della valutazione.

7. CENNI SULLE IVDTODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONGRUO NELLE PROCEDURE CONCURSUALI

Il tema dell'affitto d'azienda nell'ambito delle procedure concorsuali è stato, negli ultimi anni, oggetto di numerose trattazioni e approfondimenti dottrinali.

In astratto, il problema andrebbe affrontato valutando, in via preliminare, la convenienza tra affitto e gestione diretta. In buona sostanza, si tratterebbe di quantificare un canone minimo in corrispondenza del quale i benefici prodotti dalla gestione diretta eguagliano quelli derivanti dalla locazione.

Nella realtà, l'affitto è una scelta obbligata a causa delle notevoli difficoltà che potrebbero incontrare il proprietario oppure il curatore nella conduzione strategico-gestionale dell'azienda. Con particolare riferimento alla gestione diretta in caso di liquidazione giudiziale, va osservato che il curatore, sovente, non dispone delle competenze necessarie a tal fine e, quindi, l'affitto può rappresentare l'unica modalità di conservazione dei valori aziendali. In tale ambito, può accadere che:

- il contratto di affitto sia stipulato prima della liquidazione giudiziale talché il curatore ne debba valutare la convenienza anche con riferimento al canone pattuito; -il contratto di affitto sia formalizzato nel corso della liquidazione giudiziale per la conservazione del valore del complesso aziendale al fine di una successiva alienazione.

In entrambe le situazioni prospettate, è necessario definire un canone economicamente adeguato per la procedura.

Con riferimento al canone di affitto d'azienda, la dottrina ha proposto varie metodologie:

1. Il canone congruo potrebbe essere calcolato come prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata. Il valore del capitale economico andrebbe determinato facendo ricorso a grandezze stock e non a grandezze flusso in quanto i flussi attesi rappresenterebbero l'incognita da determinare producendo problemi di circolarità. Per tale motivazione, sarebbe preferibile stimare il valore economico con metodi patrimoniali complessi ossia addizionando al patrimonio netto rettificato il valore dei beni immateriali non contabilizzati. Circa il tasso di remunerazione, esso andrebbe calcolato utilizzando il Capital Asset Pricing Model oppure la regola empirica di Stoccarda.

In caso di liquidazione giudiziale, bisognerebbe sottrarre dal valore, l'ammontare di una correzione reddituale, quantificata attualizzando i differenziali tra redditi congrui e redditi normalizzati realizzabili nei successivi 3-5 esercizi;

$$CCAA = W * i$$

CCAA = Congruo Canone Affitto dell' Azienda.

W = Valore Economico Azienda calcolato con il Metodo Patrimoniale Semplice o Complesso i

= Tasso di Remunerazione, calcolato con il Capital Asset Pricing Model (CAPM).

Il WACC può essere utilizzato quando viene concesso in affitto solamente l' attivo operativo.



2. Il canone congruo, nel caso di un affitto deciso nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale, potrebbe essere quantificato calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e andrebbe determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale di settore;

$$CCAA = W * \alpha$$

CCAA = Congruo Canone Affitto dell' Azienda.

W = Valore Economico Azienda calcolato con il Metodo Patrimoniale Semplice o Complesso

α = percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda. Assume un valore compreso tra lo 0% e la redditività normale di settore.

3. Il canone congruo dovrebbe essere determinato come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Il valore d'uso andrebbe quantificato attualizzando i flussi attesi dal capitale dell'azienda oggetto del contratto di affitto. Circa il tasso di congrua remunerazione, esso dovrebbe essere determinato considerando innanzitutto il rischio di insolvenza del conduttore ossia l'alea legata alla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti con l'accordo. Il che dipende, da un lato, dalla situazione economico-finanziaria dell'affittuario, dall'altro, dalle garanzie che assistono il contratto. Inoltre, qualora le differenze inventariali che si manifestano dall'inizio alla fine del contratto non vengano determinate con riferimento alla variazione di capitale economico, ma solamente in relazione alle modifiche nelle consistenze patrimoniali, il locatore sopporta anche un rischio derivante dalla possibile riduzione del valore dell'avviamento. Anch'esso andrebbe considerato nel tasso impiegato per determinare il canone di locazione;

$$CCAA = V * t$$

CCAA = Congruo Canone Affitto dell' Azienda.

V = Valore d'uso del patrimonio locato. E' dato dalla sommatoria dei flussi attesi dal capitale dell'azienda oggetto del contratto di affitto;

t = tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Dovrebbe essere determinato considerando innanzitutto il rischio di insolvenza del conduttore ossia l'alea legata alla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti con l'accordo. Il che dipende, da un lato, dalla situazione economico-finanziaria dell'affittuario, dall'altro, dalle garanzie che assistono il contratto. Inoltre, qualora le differenze inventariali che si manifestano dall'inizio alla fine del contratto non vengano determinate con riferimento alla variazione di capitale economico, ma solamente in relazione alle modifiche nelle consistenze patrimoniali, il locatore sopporta anche un rischio derivante dalla possibile riduzione del valore dell'avviamento. Anch'esso andrebbe considerato nel tasso impiegato per determinare il canone di locazione.

Le considerazioni formulate in ordine alla determinazione del canone di affitto d'azienda evidenziano impostazioni leggermente diverse, ma accomunate dal fatto che il corrispettivo da erogare al proprietario per l'utilizzazione del complesso dei beni necessari per l'esercizio dell'impresa deve essere quantificato come prodotto tra il valore dell'azienda e un appropriato tasso di rendimento.

Va evidenziato che esso andrebbe quantificato in relazione all'alea sopportata dal locatore che dipende da una pluralità di fattori quali il rischio operativo, il livello di solidità del conduttore, le garanzie prestate et al. Pertanto, la grandezza oggetto di analisi può attestarsi a un livello non lontano dal free risk rate nel caso che il rischio operativo sia contenuto e, soprattutto, il conduttore abbia una notevole solidità patrimoniale. In tale situazione, il locatore matura crediti per canoni nei confronti dell'affittuario caratterizzati da un livello di rischio molto basso talché il tasso da utilizzare non può discostarsi in modo significativo dal saggio privo di rischio. Al contrario, qualora il rischio operativo sia elevato e, soprattutto, il conduttore presenti alcune difficoltà da un punto di vista di solidità patrimoniale, aumenta in modo rilevante l'alea gravante sul locatore. In tale situazione, il locatore matura crediti per canoni verso l'affittuario contraddistinti da un grado di rischio elevato talché il tasso da utilizzare tende ad avvicinarsi al costo del capitale dell'azienda oggetto d'affitto. Il canone di locazione non può essere determinato applicando un saggio maggiore del costo del capitale perché - in situazioni normali - supererebbe i redditi attesi dal conduttore e, quindi, non vi sarebbe nessuna convenienza a gestire l'azienda.

In sintesi, il tasso di rendimento impiegabile per quantificare il canone di locazione può oscillare in un intervallo nel quale l'estremo inferiore è il tasso privo di rischio, mentre l'estremo superiore è il costo del capitale che, per semplicità, può essere determinato sulla base di dati medi settoriali.

Ciò premesso, da un punto di vista operativo, possiamo distinguere due situazioni:

- il proprietario si accolla esclusivamente il rischio di mancata riscossione dei canoni;
- il proprietario si accolla anche l'alea derivante da eventuali variazioni negative di valore dell'azienda attribuibili a cattiva conduzione da parte dell'affittuario.

CASO 1). Il proprietario si accolla esclusivamente il rischio di mancata riscossione dei canoni

L'affitto di azienda è assimilabile a un'operazione di finanziamento nella quale il capitale prestato è il valore dell'azienda e i canoni rappresentano la remunerazione periodica assegnata al locatore. In altre parole, è come se il proprietario prestasse alla controparte una somma di denaro (valore iniziale dell'azienda) e ricevesse una serie di remunerazioni periodiche (canoni) e, a conclusione del periodo di riferimento, la restituzione del capitale (valore finale dell'azienda). È evidente che tale situazione si verifica solamente se il capitale restituito (valore finale azienda) equivale a quello prestato (valore iniziale azienda), tenendo conto anche degli intangibles.

$$CCAA = W \cdot i$$

CCAA = Congruo Canone Affitto dell'Azienda.

W = Valore Economico Azienda calcolato con il Metodo Patrimoniale Semplice o Complesso



Salvatore Antonio Salviati
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Si fa ricorso a grandezze stock/patrimoniali e non a grandezze flusso in quanto i flussi attesi rappresenterebbero l'incognita da determinare producendo problemi di circolarità

I = Tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte. Può essere determinato facendo riferimento, in via preliminare, al costo medio del debito dell'azienda oggetto del contratto d'affitto. Tale tasso può essere desunto dalla documentazione bancaria disponibile oppure,

in mancanza della stessa, tramite i dati di bilancio



CAS02. Il proprietario si accolla anche l'alea derivante da eventuali variazioni negative di valore dell'azienda attribuibili a cattiva conduzione da parte dell'affittuario

Se il proprietario si accolla anche l'alea derivante da eventuali variazioni negative di valore dell'azienda attribuibili a cattiva gestione da parte del conduttore, l'affitto non può essere assimilato a un'operazione di finanziamento in quanto il rischio è costituito da due componenti:

- un rischio di credito derivante dal possibile inadempimento della controparte;
- un'alea riconducibile alla cattiva conduzione dell'azienda da parte dell'affittuario.

In altre parole, il canone di locazione può essere stimato con riferimento alla seguente formula:

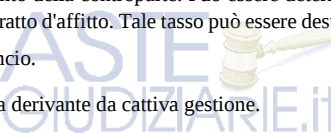
$$CCAA = W * (i+S)$$

CCAA = Congruo Canone Affitto dell'Azienda.

W = Valore Economico Azienda calcolato con il Metodo Patrimoniale Semplice o Complesso

i = Tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte. Può essere determinato facendo riferimento, in via preliminare, al costo medio del debito dell'azienda oggetto del contratto d'affitto. Tale tasso può essere desunto dalla documentazione bancaria disponibile oppure, in mancanza della stessa, tramite i dati di bilancio.

s = Maggiorazione del saggio associata all'alea derivante da cattiva gestione.



Qualora l'affittuario avesse capacità strategiche e gestionali in grado di favorire un accrescimento del valore aziendale, la componente s anziché essere positiva potrebbe essere negativa ossia il canone di affitto potrebbe addirittura essere inferiore a quello determinabile in una situazione di equivalenza a un'operazione di finanziamento.

8. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE APPLICATA

Ai fini della presente stima, trattandosi di azienda in stato di liquidazione giudiziale, lo scrivente ha deciso di arrivare alla determinazione del congruo canone d'affitto dell'azienda calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda (W) o, più precisamente, il valore di vendita dei beni aziendali, determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale (a) inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale di settore, applicando la seguente formula:



$$CCAA = W * \alpha$$

9. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA "W" CON IL METODO PATRIMONIALE

La scelta dell'utilizzo di tale metodologia è dettata dalla particolare situazione aziendale.

Trattandosi di azienda in stato di liquidazione giudiziale il principio di valutazione dell' attivo è quello del presunto valore di realizzo dei beni, applicato con estrema prudenza ed obiettività.

Detto criterio di stima determina il valore del bene come se fosse acquisito direttamente dal mercato o dal costo di sostituzione o riproduzione, in ogni caso il valore di realizzo dipende dalla possibilità della vendita frazionata dei beni piuttosto che dalla cessione globale dell'attività.

In tale situazione trovano applicazione i metodi patrimoniali e metodi misti, meno utilizzabili sono i metodi reddituali e finanziari.

Il metodo patrimoniale, molto sinteticamente, è teso al riesame di tutti i valori contabili dell'attivo e del passivo ed alla determinazione del loro valore corrente, anche attraverso il ricorso a competenze specifiche.

In base alle caratteristiche dell'azienda, ai recenti risultati economici e alla situazione patrimoniale/finanziaria, il sottoscritto ritiene di effettuare la valutazione del valore dell'azienda W applicando il criterio patrimoniale e procedendo alla stima del solo attivo aziendale tenuto conto che per il passivo devono essere rispettate le norme del Codice Della Crisi d'Impresa.

Si escludono quindi gli altri criteri a causa della particolare situazione aziendale che non permette di individuare variabili attendibili da applicare alle diverse metodologie utilizzabili.

In applicazione del metodo patrimoniale saranno valorizzate le immobilizzazioni materiali e le rimanenze di merci.

Gli elementi suscettibili di valutazione sono quelli emergenti dalla situazione contabile al 23/11/2023 e depositata in tribunale, e sono di seguito riportati: Di seguito gli elementi oggetto della valutazione:

	Costo Storico		Valore F.do amm.	Valore Netto
Impianti generici e specifici	803,24	F.do amm. Imp. Generici/Specifici	602,45	200,79
Macchinari	64.384,77	F.do amm. Macchinari	64.346,91	37,86
Attrezzatura	4.248,56	F.do amm. Attrezzatura	1.652,90	2.595,66
Mobili e macchine ord. d'ufficio	1.563,93	F.do amm. Mob.e Macch.Ord. d'ufficio	442,62	1.121,31
Macchine d'ufficio elettroniche	2.445,73	F.do amm. Macch. ufficio elettroniche	1.895,84	549,89
Autocarri	2.540,98	F.do amm. Autocarri	762,28	1.778,7

Rimanenze di merci	218.850,00			218.850,00
--------------------	------------	--	--	------------

A seguito di sopralluogo presso la sede operativa della società è stato possibile riscontrare la presenza dei seguenti beni:

1. Pressa piegatrice oleodinamica 4 metri Marca LMF
2. Cesoia a ghigliottina 4 metri 6/8 mm Marca LMF
3. Punzonatrice cambio utensili automatico 22 stazione marca FINPOWER
4. Pressa oleodinamica 40 Tonnellate marca Omera
5. Camion Master aperto marca Renault Targa FD742XP
6. Furgone Partner marca Peugeot Targa FF275DB
7. Carrello elevatore 35 tonnellate marca Cat
8. Compressore marca Fini
9. Rimanenze di materiali ferrosi, in lega di alluminio e acciaio

Nell'affrontare la valutazione dei beni, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale attenzione, ricorrendo al Valore di Mercato atto ad indicare il più probabile prezzo di trasferimento del bene stesso. Per la determinazione di tale valore sono stati utilizzati congiuntamente il Metodo del Mercato e il Metodo del Costo.

Metodo del Mercato

L'applicazione del metodo del mercato dipende dalla disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli oggetto della stima. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non sempre è direttamente confrontabile con beni simili.

Metodo del Costo

L'applicazione del metodo del costo si basa sul principio della sostituzione, che definisce il valore massimo di un bene, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per sostituire il bene con uno nuovo con utilità equivalenti a quella in esame.

Poiché l'utilità di un bene è funzione della vita residua del bene stesso, si rende necessario ridurre il costo corrente del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili al bene al momento della stima.

Nella stima sono emersi due scenari potenzialmente raggiungibili:

- Determinazione del Valore Corrente di Utilizzo
- Determinazione DEL Valore di Liquidazione Ordinaria

Il primo corrisponde al valore di mercato contestualizzato all'interno dell'azienda nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo. Tale valore è stato determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare da una vendita frazionata.

Il secondo, corrisponde al più probabile valore di realizzo che si potrebbe realizzare dalla vendita di un bene nell'ambito di ipotesi liquidatoria avendo a disposizione un breve periodo di tempo per trovare un acquirente e liberare l'immobile all'interno del quale sono ubicati i beni in esame.

Va inoltre tenuto conto che chi compra i beni, acquista il bene visto e piaciuto nello stato in cui si trova senza forma di garanzia alcuna ed esponendosi al rischio di accollarsi eventuali costi di manutenzione e messa a norma, di smontaggio, ritiro, trasporto e smaltimento. Ciò detto influisce notevolmente sulla determinazione del prezzo di vendita che tende ad essere al di sotto della soglia di mercato con conseguente svalutazione dei beni.

Per tali ragioni e con l'obiettivo di stimare il CANONE CONGRUO DI AFFITTO DELL'AZIENDA per la determinazione del valore W è stato preferito il Valore Corrente di Utilizzo.

A seguito di indagini presso operatori che commercializzano le stesse macchine, il Valore Corrente di Utilizzo è stato determinato applicando delle percentuali di abbattimento al costo a nuovo della macchina.

Sono stati inoltre acquisiti pareri da soggetti che operano in settori affini a quello in cui l'azienda oggetto di valutazione agisce.

Nella presente valutazione si è anche tenuto conto che il prezzo dell'usato oggi è fortemente influenzato in modo negativo dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto di macchinari nuovi.

Per quanto detto si sono applicate due percentuali di deprezzamento:

15% per l'assenza di garanzia

10% per la valutazione in blocco dei beni

Nonostante che tali beni siano in disuso da alcuni mesi, essi risultano ancora idonei all'utilizzo seppur con interventi mirati di manutenzione; lo stesso dicasi per le materie prime che risultano però in parte danneggiate dall'esposizione prolungata agli eventi atmosferici e per cui è stata applicata una ulteriore percentuale di deprezzamento del 15%.

Per quanto detto finora il valore di tutti i beni strumentali è stato individuato nell'importo di euro 55 mila, quello delle rimanenze di merci nell'importo di euro 45 mila.

Applicando le percentuali di deprezzamento di cui sopra si arriva ad ottenere i seguenti valori espressi in euro:

Beni/attrezzature = 41.250

Rimanenze di merci = 27.000

Per quanto definito si avrà W uguale a euro 68.250,00.

10. LA SCELTA DEL PARAMETRO (1)

Il parametro è stato individuato tenendo conto del forte sviluppo che il settore degli infissi ha subito negli ultimi anni per effetto di Ecobonus, Bonus Casa e Superbonus; non è neppure stato trascurato il forte aumento che ha subito il prezzo delle materie prime per effetto dei recenti turbamenti dell'equilibrio economico-politico a livello mondiale.

11 settore in cui l'azienda XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX opera è, quindi, un settore ad alta redditività.

Per esigenze di stima e agendo sempre in modo prudente ed obiettivo tale coefficiente è stato posto pari a 0,45.

11.DETERMINAZIONE DEL CANONE CONGRUO D'AFFITTO DI AZIENDA

In applicazione della formula

$$CCAA = W * u = 68.250,00 * 0,45$$

Il Canone Congruo d'Affitto di Azienda è pari a euro 30.713 (annuale), ovvero € 2.500 mensili

12.CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni svolte nella presente perizia e in esecuzione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Dott. Salvatore Antonio Salviati — si riporta a quanto sopra e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Casalnuovo di Napoli li 15/04/2024

Dott. Salvatore Antonio Salviati



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it