

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Egregio Commissario

Avv. Selene Zaniboni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Nido Arché Via XX Settembre 7 Lodi – Parere di congruità relativo all’offerta irrevocabile ricevuta da Progetto Itaca – Società Cooperativa Sociale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Egregio Commissario,

con riferimento alla richiesta di esprimere un parere di congruità circa l’offerta ricevuta da Progetto Itaca – Società Cooperativa Sociale (“**Progetto Itaca**”), P. IVA 03597230139, con sede legale in Como (CO), Via Martino Anzi n. 8, le dimetto il mio seguente parere.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E’ doveroso premettere che:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- (i) Progetto Itaca conduce in affitto, in forza di Contratto di Affitto di Azienda (“Contratto”) stipulato in data 18 settembre 2019 a Rogito del Dott. Pierluigi Donegana (Rep. 217776; Racc. 51034), un ramo d’azienda meglio identificato come “Nido Arché Via XX Settembre 7 Lodi”;
- (ii) il perimetro del Ramo di Azienda affittato, è stato identificato all’art. 2.1. del Contratto di Affitto;
- (iii) la durata del Contratto è stata prevista per anni 3 senza possibilità di rinnovo e con un canone di affitto annuo determinato nella misura di 5.800,00 annuali oltre IVA;
- (iv) all’art. 13 del Contratto, Progetto Itaca aveva formalizzato – sin da allora un’offerta irrevocabile per l’acquisto del Ramo di Azienda, al prezzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

convenuto di Euro 58.000,00 con detrazione di una somma pari all'80% dei canoni di affitto lordi sostenuti sino alla data di acquisizione.

- (v) il ramo di azienda non ricomprende il contratto che consente di usufruire dei locali dove è svolta l'attività, infatti il contratto di locazione è stato stipulato a parte da Progetto Itaca Cooperativa Sociale;

Tali premesse sono necessarie per inquadrare la situazione contrattuale tra Archè e **Progetto Itaca** e di conseguenza comprendere al meglio i termini dell'offerta formulata dalla società conduttrice il ramo di azienda Nido Archè Via XX Settembre 7 Lodi.

Progetto Itaca ha formulato un'offerta irrevocabile di acquisto nei seguenti termini:

Prezzo di acquisto: Euro 44.080,00

Importo determinato dalla somma di Euro 58.000,00 detratto dalla somma di Euro 13.920,00, pari all'80% di Euro 17.400,00, quale totale dei canoni di affitto lordi già sostenuti da Progetto Itaca, nell'ambito del Contratto.

Inoltre sempre nell'ambito dell'offerta di acquisto ha dichiarato di essere disponibile a versare un'indennità di occupazione di € 200 oltre IVA su base mensile dalla scadenza del contratto originario sino al momento del rogito.

Tra la documentazione messa a disposizione, dalla Commissaria, dello scrivente l'unico documento di rilievo ai fini della valutazione dell'offerta ricevuta è stato il file denominato "NI_LO Budget_Consuntivo_2018" inoltre Progetto Itaca ha fornito quale allegato all'offerta irrevocabile trasmessa alla procedura un allegato denominato "2 Doc.B prospetto economico ramo d'azienda nido" e pertanto le considerazioni seguenti si basano esclusivamente sui documenti predetti.

Dai dati in possesso dello scrivente, come detto forniti da Progetto Itaca, per il periodo 2019-2022 e dai documenti di "Archè" per il 2018, è stato possibile analizzare l'andamento del ramo di azienda.

I valori sono espressi nella tabella riepilogativa seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VOCE	2018*	2019**	2020**	2021**	2022**
RICAVI	180.858,03	55.201,16	99.928,22	214.032,49	172.025,00
COSTO MANODOPERA	148.204,92	46.195,74	84.871,03	162.321,80	114.580,44
COSTI DI GESTIONE	45.958,36	13.886,47	50.917,04	56.190,85	37.460,57
COSTI AMMINISTRATIVI	6.951,23	8.781,00	14.875,72	20.485,94	8.200,00
COSTI PEDAGOGISTA	0,00	0,00	8.075,00	8.600,00	5.600,00
COSTI CONSULENZA	4.200,65	3.505,83	7.399,20	5.936,60	4.025,52
	-24.457,13	-17.167,88	-66.209,77	-39.502,70	2.158,47

*Valori desunti dalla documentazione Archè

**Valori desunti dalla documentazione Progetto Itaca

Come si evince dagli elementi presenti in tabella, l'attività del Nido ha sviluppato:

- per quanto riguarda i ricavi nell'anno migliore 214k;
- per quanto riguarda la redditività nell'anno migliore un risultato positivo di 2.158 euro;

Gli anni che possono ritenersi comparabili sono quelli del 2018, 2021 e 2022 dove l'effetto Covid non era presente. Da tali dati si vede come la marginalità media degli anni presi come riferimento, tra cui un anno derivante dai dati contabili della società in LCA, risulti negativa (- € 20.600).

Per l'espressione del parere di congruità (non è possibile eseguire una puntuale perizia di stima del ramo di azienda stante la carenza di dati) dell'offerta ricevuta procederemo a stimare il ramo di azienda con il metodo reddituale che tiene essenzialmente conto solo della capacità dell'azienda di remunerare il capitale proprio (valore dell'azienda quale attualizzazione dei flussi di reddito attesi – l'azienda vale in base alla sua capacità prospettica di produrre redditi).

Si giunge a determinare il valore dell'azienda attraverso la capitalizzazione del reddito medio normale atteso ad un idoneo tasso di attualizzazione.

Il valore dell'azienda dal punto di vista patrimoniale può essere considerato zero, infatti le immobilizzazioni materiali necessarie allo svolgimento dell'attività non sono significative, si tratta principalmente di arredi che possono essere reperiti sul mercato.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

qualche migliaio di euro, mentre i costi significativi che sono caratteristici di questa attività sono il personale e tutti i costi per i servizi connessi alla gestione del Asilo Nido (come ad es. personale qualificato, fornitura di pasti, pulizie, contratti di gestione dello spazio coerenti con le normative imposte degli enti controllanti).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proveremo quindi a valutare l'azienda ipotizzando un reddito medio prospettico come sopra determinato di - € 20.600k in ragione di anno.

Il calcolo del valore dell'azienda nell'ipotesi in esame sarebbe dato dalla formula

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$W = \sum R \text{ ani}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$R = - 20.600$$

R ani = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni, nel nostro caso 15;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$i = 4,15\% \text{ (BTP 15 anni)} + \text{tasso di rischio } 5\% = 9,15\%$$

$$W = - 164.589,98.$$

Dai calcoli effettuati si vede come il valore del ramo di azienda in argomento assumerebbe, per effetto della redditività negativa storica, un valore negativo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra si ritiene che l'offerta irrevocabile di acquisto formulata da Progetto Itaca Cooperativa Sociale pari a € 44.080 è da ritenersi congrua con il valore determinabile in base ai dati ricevuti e con le assunzioni prospettate.

In ultimo la circostanza che venga esperita una vendita competitiva è un'ulteriore prudenza che viene attuata dal Commissario per, a prescindere dalla congruità dell'offerta, sondare il mercato sull'eventualità che possano esservi ulteriori soggetti tezi interessati al ramo d'azienda in argomento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rimango a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Dott. Marco Voceri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 90.267 di Rep.

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro in questo giorno di giovedì undici del mese di aprile

(11/4/2024)

Alle ore 12 (dodici) e minuti 14 (quattordici).

In Mantova nel mio studio di viale Fiume n. 57.

Davanti a me, Dottor Massimo Bertolucci, notaio residente in Mantova (MN) ed iscritto nel Ruolo di questo Collegio Notarile è comparso:

VOCERI MARCO, nato a Mantova il 30 aprile 1975 e con studio in Mantova Piazza Felice Cavallotti, n. 1, codice fiscale VCRMRC75D30E897U, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Mantova al n. 629.

Comparsante della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale avendo i requisiti di legge, in forza di quest'atto su richiesta dell'avv. Selene Zaniboni commissario liquidatore della società ARCHE' COOPERATIVA SOCIALE con sede in Crema mi presenta il parere di congruità che precede, relativo all'offerta irrevocabile ricevuta da Progetto Itaca - Società Cooperativa Sociale - Nido Arche' Via XX Settembre 7 Lodi, chiedendo a me Notaio di asseverarlo con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparsante presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Il comparsante richiede che il presente atto gli venga rilasciato in originale esonerandomi dall'obbligo della conservazione a fascicolo.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato con mia lettura fatta al comparsante, il quale, avendolo trovato conforme alla sua volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio in fine essendo le ore 12 (dodici) 15 (quindici).

Questo atto, riprodotto con sistemi elettronici, consta di un foglio scritto su questa sola prima facciata.

