

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Egregio Commissario

Avv. Selene Zaniboni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Centro Diurno San Teodoro – 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.

E' doveroso premettere che:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- (i) **Progetto Itaca** conduce in affitto in forza di Contratto di Affitto di Azienda stipulato in data 12 giugno 2019 a Rogito del Dott. Pierluigi Donegana (Rep. 217357; Racc. 550762), un ramo d'azienda meglio identificato come “Centro Diurno San Teodoro”;
- (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 Euro 15.000,00 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®

convenuto di Euro 135.000,00 con detrazione di una somma pari all'80% dei canoni di affitto lordi sostenuti sino alla data di acquisizione.

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 Centro Diurno San Teodoro.

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

Prezzo di acquisto: Euro 99.000,00

Importo determinato dalla somma di Euro 135.000,00 detratto dalla somma di Euro 36.000,00, pari all'80% di Euro 45.000,00, 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 € 500 oltre IVA su base mensile dalla scadenza del contratto originario sino al momento del rogito.

Stante l'impossibilità di reperire i dati di contabilità industriale e/o sezionale tra i documenti forniti da Archè al Commissario e che sarebbero stati utili ai fini della determinazione del valore del ramo di azienda in argomento, si è richiesto a Progetto Itaca di fornirci i dati consuntivi degli ultimi anni di gestione della struttura.

Dai dati in possesso dello scrivente, come detto forniti da Progetto Itaca, è stato possibile analizzare l'andamento del ramo di azienda per il periodo 2019 – 2022.

I valori sono espressi nella tabella riepilogativa seguente:

VOCE	2019	2020	2021	2022
RICAVI	134.820	120.473	214.022	191.213
<i>COSTO MANODOPERA</i>	44.749	55.763	83.991	69.094
<i>COSTI DI GESTIONE</i>	56.478	81.657	98.007	90.509
PRIMO MARIGNE	33.593	-16.947	32.024	31.610
<i>COSTI AMMINISTRATIVI</i>	19.513	11.157	15.364	7.603
<i>COSTI DIRETTORE SANITARIO</i>	3.891	4.128	12.966	12.600



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 Centro Diurno (come ad es. fornitura di pasti, pulizie, contratti di manutenzione ecc.).

Proveremo quindi a valutare l'azienda ipotizzando un reddito medio prospettico come sopra determinato di € 12k in ragione di anno.

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

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

$R = € 12.000$

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

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

$$W = 95.877,66 \text{ arrotondato a } 96.000.$$

Per quanto sopra si ritiene che l'offerta irrevocabile di acquisto formulata da Progetto Itaca Cooperativa Sociale pari a € 99.000 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 terzi interessati al ramo d'azienda in argomento.

Rimango a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Dott. Marco Voceri





SECONDO MARGINE	10.189	-32.231	3.694	11.408
COSTI CONSULENZA	5.259	11.099	8.905	6.038
RISULTATO DI GESTIONE	4.930	43.330	5.211	5.369

Come si evince dagli elementi presenti in tabella, l'attività del centro diurno ha sviluppato nell'anno migliore 214k di ricavi e negli ultimi due anni (2021-2022) la media si attesta a 202k; gli anni 2019-2020 risentono del periodo COVID che ha ridotto le presenze e di conseguenza i ricavi in maniera molto significativa, tali valori pertanto non sono indicativi ai fini della presente analisi se non per le considerazioni che verranno successivamente svolte.

Come si vede per il biennio di nostro interesse (2021-2022) il primo margine derivante dall'attività del centro diurno si attesta a circa 31.5K.

Se poi prudenzialmente al primo margine sottraiamo i minori valori rinvenibili nella tabella sopra per ogni ulteriore voce di costo possiamo simulare quale potrebbe essere il risultato netto di gestione del C.D.I. San Teodoro. Così facendo avremmo un risultato di gestione che si attesta a circa 12K anno.

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 per



N. 90.268 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 30 (trenta).

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 - Centro Diurno San Teodoro, 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) e minuti 31 (trentuno).

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