

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ORISTANO
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott.ssa Paola Bussu

Fallimento n. 3/2017 –

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oristano, 3 dicembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

Premessa	Pag. 3
La fattispecie esaminata	Pag. 4
La documentazione esaminata	Pag. 5
Metodologia dell'accertamento e valutazione	Pag.
Risposte ai quesiti	Pag. 6
• Quesito n. 1	Pag. 6
• Quesito n. 2	Pag. 11
• Quesito n. 3	Pag. 13
• Quesito n. 4	Pag. 15
• Quesito n. 5	Pag. 26
Conclusioni	Pag. 33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice,

la sottoscritta Dott.ssa Massa Marcella, iscritta al n. 66A dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Oristano, con studio in Uras, Via Eleonora n. 1/d, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio del Fallimento n. 3/2017, con incarico conferito dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Maria Franca Loddo in data 23 luglio 2020, non ricorrendo alcuna delle incompatibilità di legge, redige la seguente relazione peritale.

L'incarico prevede Consulenza relativamente al seguente quesito:

- *Valuti il CTU la fattibilità giuridica della cessione delle attestazioni SOA in seno alla cessione del ramo d'azienda sia in capo all'affittuario che a soggetti terzi;*
- *Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data di stipula del contratto di affitto di azienda;*
- *Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data odierna;*
- *Considerati i valori dei singoli beni e la relazione peritale depositata dall'Ing. Giorgio Floris, proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto di azienda, onde consentire di ripartire la somma incassata e da incassarsi per canoni di affitto di azienda, in entrate di natura mobiliare e entrate di natura immobiliare, distinzione essenziale per la redazione del piano di riparto;*
- *Proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data odierna, con e senza l'immobile di proprietà della fallita, ripartendo in entrambi i casi il valore di stima così ottenuto in componente mobiliare e componente immobiliare, distinzione anch'essa necessaria per la redazione del piano di riparto.*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 1° settembre 2020.

Dopo aver esaminato accuratamente la documentazione prodotta dal Curatore fallimentare e quella acquisita dalla scrivente CTU, presenta la propria

C.T.U.
Dott. Marcella Massa
Dottore Commercialista - Revisore Contabile
Consulente Tecnico Tribunale di Oristano
Via Eleonora d'Arborea, 1/d – 09099 Uras (OR)

Tel. 0783.89996 – Fax 0783.89996
PEC: studiomarcellamassa@odcec.legalmail.it
C.F. MSS MCL 66H53 A357Z
P.I. 00715790952

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La fattispecie esaminata

Brevi cenni societari: costituzione, attività, amministrazione.

_____ è stata costituita a mezzo rogito notarile del 15/02/1995, notaio Piero Angotzi. La sede legale veniva stabilita in _____

La società ha per oggetto sociale la costruzione, la realizzazione in proprio e/o in appalto per conto dello Stato, di Enti parastatali ed enti pubblici in genere, di privati, di opere edili od impianti di qualsiasi genere e tipologia; in particolare, senza che l'elencazione ne limiti lo scopo, di impianti tecnologici e lavori speciali per l'edilizia; lavori stradali, opere speciali stradali, fognature, impianti idrici ed idraulici; lavori di difesa e sistemazione idraulica; scavi e movimenti di terra; lavori ed opere marittime e portuali; acquedotti, dighe di qualsiasi tipo, gallerie, ponti, viadotti, muri di sostegno, opere in cemento armato; opere di manutenzione, di ristrutturazione, di restauro anche artistiche ed archeologiche, impianti per la produzione e distribuzione dell'energia; progettazioni, studi, consulenze tecniche, sondaggi, fondazioni speciali, analisi dei terreni ed analisi in genere, progettazione e realizzazione di lottizzazioni e sistemazioni urbanistiche in genere e del riassetto del territorio, realizzazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie, l'acquisto e la vendita di beni immobili.

Per il conseguimento del suo oggetto la società può partecipare ad associazioni temporanee di imprese o ad altre forme associative per la realizzazione dell'attività sociale.

La società può inoltre eseguire i trasporti per conto proprio o per conto terzi, sia con mezzi propri che di terzi, locare i propri beni immobili, compresi quelli soggetti a iscrizioni in pubblici registri.

Il capitale sociale, originariamente pari a Lire 20.000.000 (Euro 10.329,14) attualmente è pari a Euro 10.400,00.

In data 04/10/2008 è stato nominato Amministratore Unico della società il Sig. _____ domiciliato in _____

In data 10/11/2014, con l'acquisto di tutte le quote societarie, il _____ è divenuto socio unico del _____

Con contratto di affitto del 01/09/2016 _____ ha concesso in affitto il ramo d'Azienda relativamente all'attività di "Costruzioni edili stradali e restauri e idriche".

Documentazione esaminata

La sottoscritta CTU ha esaminato la seguente documentazione fornitagli dal Curatore Fallimentare:

- Contratto di affitto del Ramo d'Azienda del 01/09/2016, comprensivo dei seguenti allegati:
 - o Allegato A): Visura Camerale [REDACTED]
 - o Allegato B): Visura Camerale [REDACTED]
 - o Allegato C): Attestazione SOA rilasciata a [REDACTED]
 - o Allegato D): Elenco attrezzature e macchinari;
 - o Allegato E): Elenco contratti;
 - o Allegato F): APE;
- Atto modificativo/integrativo del contratto di affitto del Ramo d'Azienda dell'11/10/2016, comprensivo degli allegati di cui sopra;
- Atto modificativo/integrativo del contratto di affitto del Ramo d'Azienda del 28/06/2017, comprensivo di allegati di cui sopra;
- Atto di rettifica ai sensi dell'art. 59-bis L.N. del 16/10/2019;
- Relazione tecnica di stima dei beni mobili ed immobili del 18/11/2017 redatta dall'Ing. Giorgio Floris;
- Integrazione alla relazione tecnica di stima del CTU Giorgio Floris del 26/06/2019;
- Bilancio de [REDACTED] società unipersonale al 31/12/2015;

e la seguente ulteriore documentazione reperita dal CTU;

- Attestazione di qualificazione SOA rilasciata alla [REDACTED]
- Bilancio de [REDACTED] al 31/12/2013;
- Bilancio de [REDACTED] al 31/12/2012;

Metodologia dell'accertamento e valutazione

La sottoscritta consulente è stata incaricata di stimare il valore delle attestazioni relative all'esecuzione di opere generali e speciali in possesso de [REDACTED] alla data di stipula del contratto d'affitto d'azienda e alla data odierna, nonché alla stima del valore dell'azienda, sia alla data del contratto di affitto, che alla data odierna, in quest'ultimo caso con e senza l'immobile di proprietà della fallita.

Alla data della stipula del contratto di affitto d'azienda [redacted] era titolare dell'attestazione di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici rilasciata da [redacted] per le seguenti categorie di lavori [Allegato n. 6]:

- Categorie opere generali OG1, OG2, OG3, OG6 e OG10

La società aveva inoltre conseguito, per ciascuna categoria, le seguenti classifiche di valori pubblici ai quali può accedere:

Categoria OG1, Classifica V, ovvero sino ad Euro 5.165.000,00;

Categoria OG2, classifica IV, ovvero sino ad Euro 2.582.000,00;

Categoria OG3, classifica V, ovvero sino a Euro 5.165.000,00;

Categoria OG6, classifica IV, ovvero sino ad Euro 2.582.000,00;

Categoria OG10, classifica II, ovvero sino ad Euro 516.000,00.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1)

“Valuti il CTU la fattibilità giuridica della cessione delle attestazioni SOA in seno alla cessione del ramo d'azienda sia in capo all'affittuario che a soggetti terzi”.

Prima di dare una risposta al quesito occorre esaminare alcune nozioni amministrative relative alle attestazioni S.O.A..

Le attestazioni S.O.A. sono documenti rilasciati da organismi di diritto privato, denominati SOA, necessari e sufficienti a comprovare, in sede di gara, la capacità dell'impresa di eseguire, direttamente o in subappalto, opere pubbliche di lavori con importo a base d'asta superiore a Euro 150.000,00; esse attestano e garantiscono il possesso, nei soggetti esecutori di lavori pubblici, di tutti i requisiti, di ordine generale e speciale, previsti dalla attuale normativa in ambito di Contratti Pubblici di lavori.

Il rilascio delle predette attestazioni è subordinato all'iter amministrativo volto ad accertare l'esistenza, in capo all'impresa richiedente, dei requisiti di ordine generale e speciale.

Tali attestazioni, infine, non sono autonomamente cedibili, ma possono essere ricomprese nell'alveo del complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa e, come tali, cedibili congiuntamente

all'azienda o al ramo d'azienda consentendo al cessionario di avvalersene ai sensi del comma 9 dell'art. 76 del DPR 207/2010.

Il Decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010 n. 207, è il Regolamento che detta la disciplina esecutiva ed attuativa relativa alla materia dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modificazioni, recante *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”* entrato in vigore il 19/04/2016, che ha sostituito il precedente Decreto legislativo n. 163/2006.

Infatti, ai sensi dell'art. 216 co. 14 del D.lgs. 50/2016 (Codice Appalti), fino all'adozione del Regolamento Unico di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice Appalti, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla parte II, titolo III del DPR 207/2010 (Regolamento di esecuzione del precedente Codice) relative al sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori.

Il Titolo III del Dpr 207/2010, detta le regole del sistema di qualificazione ed i requisiti degli esecutori di lavori pubblici; in particolar modo l'art. 60 rende obbligatorio per gli esecutori di lavori pubblici il possesso dell'Attestazione di Qualificazione, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione (SOA) autorizzata, che abilita l'impresa, previa dimostrazione e verifica dei requisiti di ordine generale e speciale, legati, questi ultimi, alla capacità tecnica, organizzativa, economico e finanziaria dell'impresa stessa, a partecipare ed eseguire i lavori pubblici, nelle categorie di lavorazione e per l'importo delle classifiche detenute.

L'art. 76 al comma 9 prevede che, nel caso di fusione o altra operazione, come cessione ed affitto, che comportino il trasferimento di azienda o di un suo ramo, il nuovo soggetto possa avvalersi per la qualificazione, dei requisiti posseduti dalle imprese originarie, prevedendo al successivo comma 10 nel caso di cessione del complesso aziendale o di un suo ramo, la redazione di una perizia giurata che valuti ed accerti quali requisiti di cui all'art. 79 vengono trasferiti.

L'art. 78 disciplina i requisiti di ordine generale che devono essere posseduti direttamente dall'impresa richiedente l'Attestazione di Qualificazione.

L'art. 79 detta i requisiti di ordine speciale occorrenti per la qualificazione che possono essere trasferiti mediante cessione o affitto di azienda o di un suo ramo e che di seguito vengono analiticamente descritti:

- a) Adeguata capacità economica e finanziaria, dimostrata dalla cifra d'affari realizzata con lavori svolti diretti ed indiretti nelle varie categorie di lavori;
- b) Adeguata idoneità tecnica e organizzativa, dimostrata dall'esecuzione di lavori, realizzati in ciascuna delle categorie oggetto della richiesta, e documentata dai certificati di esecuzione dei lavori rilasciati sia da committenti pubblici che privati e secondo le modalità previste dal Regolamento;
- c) Adeguata dotazione di attrezzature tecniche, che consiste nella dotazione stabile di attrezzature, mezzi d'opera ed equipaggiamento tecnico riguardante esclusivamente il complesso di beni specificatamente destinati alla esecuzione di lavori, in proprietà, in locazione finanziaria o in noleggio;
- d) Adeguato organico medio, dimostrato dal costo complessivo sostenuto per il personale dipendente, composto da retribuzione e stipendi, contributi sociali e accantonamenti ai fondi di quiescenza.

La questione del trasferimento delle attestazioni SOA costituisce una delle principali problematiche della contrattualistica pubblica. In particolare la dottrina e la giurisprudenza hanno avuto modo di dibattere sulla trasferibilità delle attestazioni SOA in caso di cessione e/o trasferimento del ramo d'azienda.

Va precisato, innanzitutto, che per ramo autonomo d'azienda, suscettibile di trasferimento, deve ritenersi "ogni entità economica organizzata in maniera stabile che, in occasione del trasferimento, conservi la propria identità"; il che presuppone però una preesistente realtà produttiva funzionalmente autonoma e non anche una struttura produttiva creata ad hoc in occasione del trasferimento.

Un primo orientamento sosteneva che un'attestazione SOA non è mai cedibile e resta connessa al soggetto giuridico che l'ha conseguita. Tuttavia, possono essere trasferiti ad altra azienda tutti i requisiti necessari all'ottenimento di una nuova Attestazione.

Secondo questo orientamento, pertanto, l'attestazione è legata indissolubilmente all'azienda che ne ha fatto originariamente domanda e non può mai essere ceduta, in quanto viene rilasciata al termine di un procedimento istruttorio diretto ad accertare il possesso dei requisiti previsti dalla legge in capo al solo soggetto giuridico che ha provveduto a richiederla.

Questa teoria, che viene definita anche soggettiva, fa quindi, riferimento al soggetto che ha ottenuto la attestazione SOA, collegando l'attestazione indissolubilmente a quest'ultimo.

Tuttavia, secondo questi interpreti potrebbe essere possibile, per l'azienda, sia cedente che cessionaria, ottenere una nuova attestazione, ma questa dovrà essere ancora passata al vaglio della SOA e, a seguito di tale richiesta, la società di attestazione provvederà a instaurare ex novo un procedimento di valutazione dei requisiti oggetto di trasferimento e di quelli acquisiti successivamente allo stesso.

In conclusione si può dire che a parere di questo orientamento, l'attestazione di qualificazione rilasciata non è cedibile, proprio in considerazione della circostanza che essa viene rilasciata al termine di un procedimento valutativo svolto esclusivamente con riferimento ad un'unità imprenditoriale.

Sotto un altro profilo, la tesi sostanzialistica o oggettiva, valorizza il dato testuale dell'art. 76, comma 11, del D.P.R. n. 207/2010.

Difatti, ai sensi della norma citata, se il cessionario non acquista automaticamente la qualificazione, simmetricamente deve escludersi che il cedente possa automaticamente perderla. Le fattispecie di cessione contemplate dalla disposizione in questione sono solo quelle che implicano il trasferimento di tutte quelle risorse aziendali (considerate dall'art. 79 del DPR n. 207/2010 requisiti d'ordine speciale), le quali, proprio perché suscettibili di dar vita ad un nuovo soggetto e di sostanziarne la sua qualificazione, presuppongono che il cedente se ne sia definitivamente spogliato. Non vi rientrano, invece, le diverse fattispecie di cessione di parti del compendio aziendale, le quali, ancorché qualificate come trasferimento di "rami aziendali", si riferiscono, in concreto, a porzioni prive di autonomia funzionale e risultano pertanto inidonee a consentire al cessionario di ottenere la qualificazione.

Sul punto, a risoluzione del dibattito giurisprudenziale e dottrinario esistente, è intervenuta la Adunanza Plenaria con la sentenza n. 3 del 03.07.2017 la quale ha condiviso la tesi sostanzialistica.

Punto di partenza dell'indagine è il dato testuale dell'art. 76, comma 11, del D.p.r. n. 207/2010, alla luce del quale, se il cessionario non acquista automaticamente la qualificazione, simmetricamente deve escludersi che il cedente possa automaticamente perderla. Aggiunge che le fattispecie di cessione contemplate dalla disposizione in questione sono solo quelle che implicano il trasferimento di tutte quelle risorse aziendali (considerate dall'art. 79 del D.p.r. n. 207/2010 requisiti di ordine speciale), le quali, proprio perché suscettibili di dar vita ad un nuovo soggetto e di sostanziarne la sua qualificazione, presuppongono che il cedente se ne sia definitivamente spogliato. Non vi rientrano, invece, le diverse fattispecie di cessione di parti del compendio aziendale, le quali, ancorché qualificate come trasferimento di "rami aziendali", si riferiscono, in concreto, a porzioni prive di autonomia funzionale e risultano pertanto inidonee a consentire al cessionario di ottenere la qualificazione.

Pertanto, allo stato, secondo l'interpretazione della Adunanza Plenaria, non automaticamente in caso di trasferimento del ramo d'azienda sono trasferiti anche i requisiti SOA. In particolare, è ben possibile che la cessione di parti dell'azienda, ancorché qualificate come ramo aziendale, si riferisca a porzioni prive di autonomia funzionale nel contesto dell'impresa e comunque non significative, quindi non sia tale da generare la perdita in capo al cedente (e il correlato acquisto in capo al cessionario) dei requisiti di qualificazione.

Se non sono trasferiti i requisiti di qualificazione, non possono esserlo le qualificazioni che ad essi si riferiscono.

Alla luce delle considerazioni che precedono, si può affermare quanto segue:

- Il trasferimento non riguarda l'attestazione SOA in sé stessa; le attestazioni non sono autonomamente cedibili, ma possono essere ricomprese nell'alveo del complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa e, come tali, cedibili congiuntamente all'azienda o al ramo d'azienda consentendo al cessionario di avvalersene ai sensi del comma 9 dell'art. 76 del D.P.R. 207/2010;
- L'azienda può essere ceduta sia all'attuale affittuario, al quale già con contratto di affitto del ramo d'azienda sono stati ceduti i requisiti per ottenere l'attestazione SOA (e sulla base dei quali ha ottenuto una propria attestazione), sia a un soggetto terzo. In quest'ultimo caso, **l'eventuale ottenimento di un proprio attestato presuppone la stipula di un contratto con una SOA**

autorizzata e la verifica, con esito positivo – ad opera di quest’ultima – del possesso di tutti gli occorrenti requisiti di ordine generale e speciale in capo al medesimo soggetto acquirente. Alla scadenza del contratto d’affitto il soggetto acquirente avrà la facoltà di utilizzare per la propria qualificazione, i requisiti che erano stati trasferiti all’affittuaria, con riferimento all’arco temporale previsto dalla legge, mentre per l’affittuaria – non essendovi più la disponibilità dei requisiti avuti in locazione – si renderà necessaria la verifica dei presupposti per il mantenimento dell’attestato posseduto (ad opera della SOA che lo ha rilasciato), o del suo ridimensionamento, per il venir meno dei requisiti che erano stati affittati.

- Quanto sopra è confermato dall’Autorità Nazionale Anticorruzione con risposta ad un quesito formulato in data 23.09.2020 (Allegato n. 10).

Quesito n. 2)

“Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data di stipula del contratto di affitto di azienda”.

Alla data della stipula del contratto di affitto d’azienda [redacted] era titolare dell’attestazione di qualificazione per l’esecuzione di lavori pubblici rilasciata da [redacted] per le seguenti categorie di lavori:

Categoria OG1: Edifici civili ed industriali;

Categoria OG2: restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali;

Categoria OG3: Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, linee tranviarie, metropolitane, funicolari e piste aeroportuali, e relative opere complementari;

Categoria OG6: acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione;

Categoria OG10: impianti per la trasformazione alta/media tensione e per la distribuzione di energia elettrica in corrente alternata e continua ed impianti di pubblica illuminazione.

Il valore delle attestazioni SOA alla data di stipula del contratto di affitto era rappresentato esclusivamente dalla possibilità di accedere immediatamente alla partecipazione alle diverse tipologie di gare indette dagli enti pubblici per l'esecuzione di specifiche opere alle quali, altrimenti, la società affittuaria non avrebbe potuto accedere se non dopo aver conseguito i risultati tecnici richiesti dalla norma.

Tali attestazioni peraltro, circolano solo insieme all'azienda o ad un ramo d'azienda e possono essere stimate quale maggior valore di avviamento, ovvero maggior valore acquisito dal complesso di beni per effetto del possesso delle attestazioni. L'inventario allegato al contratto di affitto elimina ogni dubbio in merito alla cessione del requisito di "adeguata dotazione di attrezzature tecniche", in quanto l'insieme dei beni, attrezzature, automezzi e macchinari trasferiti con il contratto stesso identifica un complesso organizzato per l'esercizio dell'impresa.

Nella prassi invalsa nell'attribuzione del valore nelle cessioni di azienda che ricomprendono Attestazioni SOA, questo viene determinato nella misura dell'1-2% dei "limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta".

Le attestazioni SOA possedute da [REDACTED] ed oggetto del ramo d'azienda concesso in affitto, per limite di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta, sono le seguenti:

Categoria	Classifica	Limite di partecipazione
OG1	V	€ 5.165.000,00
OG2	IV	€ 2.582.000,00
OG3	V	€ 5.165.000,00
OG6	IV	€ 2.582.000,00
OG10	II	€ 516.000,00
Totale		€ 16.010.000,00

La scrivente Consulente Tecnico, tenuto conto della crisi in cui si è venuto a trovare il settore edile, anche con riferimento al comparto degli appalti pubblici, ritiene di poter determinare, in via prudenziale, il valore dell'attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici in favore di [REDACTED] applicando ai limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta la minor percentuale, pari all'1%.

Avremo quindi:

$$€ 16.010.000,00 \times 1\% = \underline{\underline{€ 160.010,00.}}$$

Il calcolo così effettuato determina un valore di cessione dell'Attestazione SOA alla data del contratto di affitto d'azienda.

Quesito n. 3)

“Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data odierna”.

Alla data odierna, è ancora in corso il contratto di affitto d'azienda stipulato in data 01/09/2016 con la società [REDACTED] in scadenza al 31/08/2021.

Con il contratto di affitto d'azienda sono stati trasferiti alla società affittuaria, per la durata del contratto, i requisiti necessari per il “trasferimento” delle attestazioni SOA.

[REDACTED] in esito all'iter procedurale volto a dimostrare il possesso dei requisiti, ha ottenuto una propria attestazione SOA [Allegato n. 7].

Alla data della presente relazione la società [REDACTED] è titolare dell'attestazione di qualificazione SOA n. 27729/35/00 rilasciata in data 28/02/2017 da [REDACTED] con scadenza quinquennale al 27/02/2022, per le seguenti categorie e classifiche di qualificazione:

Categoria	Classe	Limite di partecipazione
OG1	II	€ 516.000,00
OG2	III -BIS	€ 1.500.000,00
OG3	IV -BIS	€ 3.500.000,00
OG6	I	€ 258.000,00
OG10	I	€ 258.000,00
Totale		€ 6.032.000,00

Dovendo procedere alla valutazione delle attestazioni SOA alla data odierna, la scrivente ha ritenuto di dover prendere a base del calcolo i limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria

posseduta dalla società affittuaria, in considerazione del fatto che, la cessione del compendio aziendale, e quindi dei requisiti per ottenere l'attestazione, non consentirebbe, alla data odierna, di conseguire categorie e classi superiori a quelli attualmente detenuti dalla società affittuaria. La scrivente Consulente Tecnico, tenuto conto della crisi in cui tuttora si trova il settore edile, anche con riferimento al comparto degli appalti pubblici, ritiene di poter attribuire al ramo d'azienda, un maggior valore determinato dal possesso dell'attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici applicando ai limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta dalla società affittuaria, la minor percentuale, pari all'1%.

Avremo quindi:

€ 6.032.000,00 x 1% = € 60.320,00.

Si ribadisce che il trasferimento (per cessione o affitto) di un ramo d'azienda, non determina automaticamente il trasferimento dell'attestazione SOA in sé stessa; per l'ottenimento di un proprio attestato è necessaria la stipula di un contratto con una SOA autorizzata e la verifica, con esito positivo, del possesso di tutti i requisiti di ordine generale e speciale in capo al medesimo soggetto acquirente.

Quesito 4)

“Considerati i valori dei singoli beni e la relazione peritale depositata dall'Ing. Giorgio Floris, proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto di azienda, onde consentire di ripartire la somma incassata e da incassarsi per canoni di affitto di azienda, in entrate di natura mobiliare e entrate di natura immobiliare, distinzione essenziale per la redazione del piano di riparto”.

L'azienda oggetto di valutazione.

In data 01/09/2016 [redacted] ha stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda con la società [redacted]

Il ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto è quello che si riferisce all'attività di "Costruzioni edili stradali e restauri e idriche" e si compone dell'insieme dei beni e rapporti dediti all'attività svolta nei cantieri ove sono in corso le commesse, di seguito elencati:

- tutti i beni mobili, le attrezzature, gli impianti, i macchinari, le dotazioni del Ramo d'Azienda, unitamente a tutti gli altri beni mobili di proprietà dell'Affittante e/o dalla stessa comunque utilizzati in relazione al Ramo d'Azienda alla data di sottoscrizione del presente contratto;
- autovettura BMW 320 D oggetto di contratto di finanziamento n. 02855010 del 15/01/2014 con la BMW Group Segment Financial Services;
- immobile ubicato nel comune di Siamaggiore, distinto al NCEU del suddetto Comune al Foglio 1 mappale 441 cat. D7 rendita 7736, destinato allo svolgimento dell'attività dell'impresa;
- i seguenti contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda:
 - contratto di appalto concluso con il Comune di Villacidro per la realizzazione di "Restauro dell'antico palazzo vescovile da adibire a centro culturale polivalente di alta formazione e centro internazionale per il dialogo interculturale e sociale (CIDIS);
 - contratto di appalto concluso con la Provincia di Sassari per la realizzazione di "Lavori di miglioramento funzionale della S.P. 60 "Buddi – Buddi" tratto ponte Rio Gabaru";
 - contratto di appalto concluso con il Comune di Ploaghe per la realizzazione di lavori di "Recupero struttura comunale della ex scuola prato superiore per la realizzazione di alloggi a canone sociale";
 - Contratto di appalto concluso con il Comune di Sassari per la realizzazione di "Lavori di intervento di recupero degli alloggi comunali nel quartiere Monte Rosello – Via Anglona Sassari";
 - Contratto di appalto concluso con il Comune di Sassari per la realizzazione di "Lavori di ristrutturazione dell'ex mattatoio di Sassari";
 - Contratto di appalto concluso in data 27/06/2011 con [REDACTED] per la realizzazione di "Lavori di potenziamento dell'impianto di sollevamento per Sassari in località Monte Oro".

Non sono inclusi nel ramo d'azienda i debiti ed i crediti, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza attiva e/o passiva di qualsiasi genere e/o natura, ivi compresi i debiti fiscali e previdenziali, pur inerenti il Ramo d'Azienda, ma maturati

anteriormente alla sottoscrizione del contratto o comunque riconducibili all'attività precedente alla data di sottoscrizione, i quali restano rispettivamente a carico e a favore dell'Affittante.

La durata del contratto veniva fissata in anni 5 con decorrenza dal 01/09/2016 sino al 31/08/2021.

Il canone di affitto veniva così determinato:

Primo anno: canone mensile di Euro 3.500,00 per 12 mensilità;

Secondo anno: canone mensile di Euro 4.000,00 per 12 mensilità;

Terzo anno: canone mensile di Euro 4.500,00 per 12 mensilità;

Quarto anno: canone mensile di Euro 5.000,00 per 12 mensilità;

Quinto anno: canone mensile di Euro 10.000,00 per 12 mensilità.

PRINCIPI E METODI DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è la determinazione di un valore economico di mercato da attribuire all'azienda alla data di stipula del contratto di affitto d'azienda.

Tenuto conto che occorre identificare il valore del compendio aziendale concesso in affitto, la sottoscritta ha reputato necessario procedere all'individuazione dei vari beni costituenti il suddetto compendio, assegnando agli stessi la relativa valorizzazione sulla base di criteri economico-tecnici dettagliatamente individuati nel proseguo della presente relazione.

Ciò premesso, si ritiene utile esporre un breve riassunto dei metodi elaborati dalla teoria aziendale nel corso degli anni per le valutazioni d'azienda al fine di permettere di comprendere le scelte valutative di seguito esposte.

L'azienda avviata fa leva su un aggregato di condizioni immateriali favorevoli che le danno maggiore attitudine a raggiungere i propri obiettivi e a produrre utili. Di conseguenza, chi acquista un'azienda funzionante, riconosce al cedente un "valore" di avviamento volendo evitare i rischi di insuccesso ed i costi di impianto.

L'avviamento comprende, quindi, una serie di fattori (immateriali) che rendono possibile per l'imprenditore il raggiungimento nel futuro di extra profitti. Fattori che possono essere classificati in oggettivi e soggettivi.

I fattori soggettivi o personali sono strettamente inerenti alla personalità dell'imprenditore, alle sue qualità commerciali, alla sua capacità di gestione aziendale. Proprio perché sono doti "personali" dell'imprenditore, trattasi di fattori non trasferibili.

I fattori oggettivi o reali, invece, sono intrinseci all'organizzazione aziendale e riguardano, ad esempio un'organizzazione sperimentata ed efficiente, livello di tecnologia, buona localizzazione, buona conoscenza del mercato e del settore, possesso di autorizzazioni, concessioni e licenze per l'esercizio dell'attività ecc.

Infatti, la valutazione di un'azienda funzionante è un'operazione abbastanza articolata e difficoltosa, poiché l'oggetto della valutazione è un complesso economico operante, cioè una coordinazione produttiva caratterizzata:

- Da una certa **struttura patrimoniale**, formata da un insieme coordinato di beni ed eventualmente gravata da determinati debiti, che rappresenta lo "strumento" mediante il quale si attua la produzione di impresa;
- Da una serie di **fattori e condizioni immateriali, interni ed esterni**, che condizionano la capacità dell'azienda di produrre in modo economico, cioè la sua maggiore o minore attitudine a produrre reddito: questi elementi sono quelli che vengono indicati come **fattori di avviamento**.

Quindi il valore economico di un complesso aziendale deve determinarsi tenendo presenti contemporaneamente entrambi gli aspetti indicati, e cioè il **valore patrimoniale** dell'azienda e il valore dell'**avviamento**.

I principali metodi di valutazione

Pare opportuno, prima di adottare in concreto un metodo, esaminare le diverse metodologie di valutazione impiegate nella pratica al fine di chiarire quella che, a parere della scrivente, meglio si presta alla determinazione del valore de [REDACTED] alla data di stipula del contratto di affitto del ramo d'azienda, considerate le sue caratteristiche, i dati disponibili e le prospettive di sviluppo.

Metodo patrimoniale: consiste nel valutare la struttura patrimoniale abbandonando i costi storici che caratterizzano in genere le valutazioni di bilancio e adottando invece dei criteri

idonei a rappresentare i valori “attuali” delle attività e delle passività che compongono il patrimonio aziendale.

Il valore patrimoniale così determinato non può mai considerarsi una soluzione razionale della valutazione di un’azienda, non tenendo in alcun conto degli aspetti reddituali.

Metodo reddituale: si fonda sulla considerazione che l’azienda, in quanto organismo economico, trova la propria ragion d’essere unicamente nella sua capacità di reddito, per cui il suo valore globale deriva esclusivamente dai redditi che essa sarà in grado di produrre; non tenendo in alcun conto degli aspetti patrimoniali.

Metodo **misto patrimoniale – reddituale:** si giunge alla determinazione del capitale economico attraverso una “mediazione” tra i due metodi, quello patrimoniale e quello reddituale.

IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Lo status dell’azienda che ci si trova a valutare è quello di un’azienda in crisi, sottoposta a procedura concorsuale, per la quale è stata ceduta, con contratto di affitto, l’unica azienda ad altra impresa.

Preliminarmente, la scrivente CTU ha esaminato i bilanci de [redacted] relativi agli esercizi dal 2012 al 2015. L’esame dei bilanci evidenzia un trend economico negativo, con gravissime perdite d’esercizio negli esercizi 2014 e 2015 che hanno determinato un patrimonio netto negativo.

Tenuto conto che alla base della suddetta perizia vi è la valutazione di un complesso economico funzionante con un approccio di tipo prudenziale, tenuto conto altresì dello stato di decozione dell’azienda, già conclamato alla data di stipula del contratto di affitto, non riuscendo più a generare risultati economici positivi, la scelta del metodo è ricaduta su una valutazione oggettiva della consistenza patrimoniale, adottando il metodo patrimoniale complesso.

Ciò che infatti viene ceduto (come confermato anche dal contratto di affitto agli atti), è la consistenza patrimoniale dell’azienda, costituita da elementi materiali ed immateriali.

Il metodo patrimoniale può essere semplice o complesso.

Il metodo patrimoniale semplice consiste nella determinazione del valore di un'azienda come differenza tra l'attivo patrimoniale rettificato e il passivo. In sostanza si tratta di esprimere il patrimonio netto a valori correnti.

I pregi di questo metodo, peraltro molto utilizzato nella pratica, risiedono nella semplicità concettuale, nella relativa esiguità dei dati necessari alla sua applicazione e soprattutto nel suo elevato coefficiente di obiettività, tale da renderlo molto comune nelle stime in ambito di procedure concorsuali. Non si richiedono, infatti, previsioni (sempre in qualche misura soggettive) di redditi e/o flussi di cassa.

Il metodo patrimoniale complesso propone invece un meccanismo di calcolo identico, ma considera oltre i beni risultanti in bilancio, anche i beni "immateriali" che in bilancio non compaiono ma che sarebbero cedibili insieme all'azienda: si pensi ai brevetti, marchi, autorizzazioni commerciali ecc...

Il metodo patrimoniale complesso è sicuramente più rigoroso e completo rispetto al metodo patrimoniale semplice. Infatti, pur presentando gli stessi pregi di obiettività, quest'ultimo consente di affinare la stima in almeno due direzioni:

- Consente di tenere conto di valori che, pur non essendo indicati in bilancio a causa della impossibilità di rappresentarli da parte del sistema contabile, esistono, sono negoziabili e sono tali da condizionare la vita di un'impresa, perché possono avere una influenza anche notevole sulla redditività;
- Consente di sostituire, attraverso la considerazione dei valori dei beni immateriali, quelle informazioni legate alle prospettive di redditività la cui mancanza costituisce un serio limite all'adozione del metodo patrimoniale semplice. Questo è possibile attribuendo un valore a particolari tipologie di beni immateriali espressivi della sua potenzialità di reddito, quali ad esempio le autorizzazioni SOA.

Gli elementi patrimoniali presi in considerazione per la stima del patrimonio dell'azienda sono quelli risultanti dal contratto di affitto del ramo d'azienda, ossia beni materiali (immobile, macchinari e attrezzature ecc..) e beni immateriali (attestazioni SOA).

La valutazione dell'azienda CO.SA.CO SRL con il metodo analitico - patrimoniale

Con questo metodo si perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso la differenza tra il totale degli elementi attivi ed il totale degli elementi passivi, componenti il capitale dell'azienda, opportunamente rideterminati, tenendo conto dello scopo della valutazione. Nel caso di specie, il quesito in esame richiede la stima del valore d'azienda alla data di stipula del contratto di affitto.

Dopo un accurato esame della documentazione acquisita, richiamato il quesito posto, la scrivente CTU ha provveduto, sulla base principalmente della relazione di stima del Consulente Tecnico della procedura, Ing. Giorgio Floris e dei bilanci esaminati, a rettificare le voci delle attività e delle passività.

Si è proceduto pertanto ad un attento esame delle voci di bilancio per giungere ad una riespressione dei componenti attivi del patrimonio aziendale che rappresentino adeguatamente il loro valore di mercato.

Di seguito vengono indicati i valori risultanti dall'ultimo bilancio approvato, al 31/12/2015 [Allegato n. 5].

Stato patrimoniale ATTIVO

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015
B) Immobilizzazioni	
I - Immobilizzazioni Immateriali	0
II - Immobilizzazioni Materiali	762.574
III - Immobilizzazioni Finanziarie	9.997
Totale Immobilizzazioni	772.571
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	153.289
II - Crediti	1.409.906
IV - Disponibilità liquide	42.248
Totale Attivo circolante	1.605.443
D) Ratei e risconti	7.958
TOTALE ATTIVO	2.385.972

Stato patrimoniale PASSIVO

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015
A) Patrimonio netto	-3.379.224
C) Trattamento di fine rapporto	294.336
D) Debiti	5.268.148
E) Ratei e Risconti	15.683
TOTALE PASSIVO	2.385.972

Accertamenti e valutazioni operati dalla scrivente C.t.u.

Analisi elementi patrimoniali ATTIVI**Immobilizzazioni Immateriali**

Dall'esame della nota integrativa si evince che trattasi di costi di acquisto di software e altri costi ad utilità pluriennale relativi al rilascio delle attestazioni SOA. La posta di bilancio non si riferisce al valore delle attestazioni SOA, ma ai costi sostenuti per ottenere le attestazioni stesse.

Nel caso de [REDACTED] di tutto rilievo appaiono, tuttavia, le qualificazioni possedute, tanto da poter garantire al soggetto titolare la partecipazione ad appalti pubblici di dimensioni significative.

Inoltre, con il contratto di affitto sono stati ceduti alla società affittuaria i contratti di appalto di cui all'allegato E. Non è possibile effettuare un'analisi sulla redditività dei contratti ceduti, al fine di attribuire un valore di cessione agli stessi, non disponendo della documentazione necessaria relativa a costi e ricavi per la realizzazione delle commesse.

Tuttavia, il valore di cessione di tali contratti è insito nella valutazione da attribuire alle attestazioni SOA che consentono al titolare di accedere immediatamente alla partecipazione alle diverse tipologie di gare indette dagli enti pubblici per l'esecuzione di specifiche opere.

La scelta sul metodo da utilizzare per la stima d'azienda è ricaduta sul metodo patrimoniale complesso proprio per la necessità di attribuire una valutazione alle attestazioni che, seppure non direttamente trasferibili in capo alla società affittuaria, attestano il possesso, in capo alla

[REDACTED] dei requisiti di legge.

Come già relazionato alla pag. 13 della presente relazione, si è ritenuto di determinare il maggior valore determinato dal possesso dell'attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici, applicando la percentuale dell'1% ai limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta, per cui il tale maggior valore è pari a **Euro 160.010,00**.

Immobilizzazioni Materiali.

Il ramo d'azienda oggetto di valutazione comprende altresì i beni strumentali come dettagliati nell'allegato D del contratto di affitto di ramo d'azienda.

I beni, mobili e immobili, sono stati oggetto di stima da parte dell'Ing. Giorgio Floris con perizia redatta in data 18/11/2017 e integrata con relazione del 26/06/2019 [Allegati n. 3 e 4]

Beni Immobili

L'immobile facente parte del compendio aziendale concesso in affitto è costituito da un Capannone con relativa area cortilizia, ubicato in zona PIP di Siamaggiore e censito al Foglio 1, particella 441.

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima agli atti, è stato valutato dal perito in complessive **Euro 408.600,00**.

Si ritiene pertanto di non rettificare tale valutazione e attribuire all'immobile la valutazione di perizia.

Beni mobili

I beni mobili oggetto del contratto di affitto, meglio dettagliati nell'allegato D, sono i seguenti:

- Automezzi civili e commerciali;
- Macchine operatrici;
- Piccole attrezzature e macchine da cantiere;
- Ponteggi ed altre attrezzature provvisorie;
- Materiali edili ed impiantistici.

I beni mobili sono stati valutati dal perito stimatore in complessive **Euro 151.340,00**; si ritiene di non dover rettificare tale valutazione.

Attivo Circolante

Rimanenze di magazzino

Il valore delle rimanenze al 31/12/2015, ammonta a Euro 153.289,00.

Ai sensi dell'articolo 2, punto 6 del contratto di affitto del ramo d'azienda, *“Non fanno parte del ramo d'azienda tutte le giacenze di magazzino di materie prime, di materiali, di semilavorati e in genere di tutto quanto costituente il magazzino del ramo d'azienda affittato, che restano in carico all'affittante”*.

Pertanto, dovendo procedere alla valutazione del ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto, la voce di bilancio viene rettificata e alle rimanenze è stata attribuita una valutazione pari a Zero.

Crediti:

Ai sensi dell'art. 2, punto 4 del contratto di affitto del ramo d'azienda, *“non fanno parte del ramo d'azienda e quindi sono espressamente esclusi dal contratto, i debiti ed i crediti (anche di natura litigiosa), né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza attiva e/o passiva di qualsiasi genere e/o natura, ivi compresi i debiti fiscali e previdenziali, pur inerenti il ramo d'azienda, ma maturati anteriormente alla data di sottoscrizione del presente contratto o comunque riconducibili all'attività precedente alla predetta data di sottoscrizione, i quali tutti restano rispettivamente a carico e a favore dell'Affittante”*.

Pertanto, dovendo procedere alla valutazione del ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto, i crediti sono stati stralciati e la valutazione è pari a Zero.

Disponibilità liquide

Non essendo oggetto del contratto di affitto del ramo d'azienda alla voce deve essere attribuita una valutazione pari a zero.

Ratei e risconti

In tale voce sono iscritti ricavi di competenza dell'esercizio non ancora percepiti e costi già sostenuti ma di competenza di esercizi successivi. Per le finalità oggetto della presente CTU la voce deve essere stralciata e viene attribuita una valutazione pari a zero.

Tenuto conto di quanto sopra il totale degli elementi patrimoniali ATTIVI, rideterminato dalla scrivente CTU, risulta pari a complessivi **euro 719.950,00**.

I risultati ottenuti vengono riepilogati nella seguente Tabella:

Elementi Patrimoniali ATTIVI

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015	Valutazioni del C.T.U.
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni Immateriali	0	160.010,00
II - Immobilizzazioni Materiali	762.574	559.940,00
III - Immobilizzazioni Finanziarie	9.997	0
Totale Immobilizzazioni	772.571	719.950,00
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze	153.289	0
II - Crediti	1.409.906	0
III – Disponibilità liquide	42.248	0
Totale Attivo circolante	1.605.443	0
D) Ratei e risconti	7.958	0
TOTALE ATTIVO	1.439.865	719.950,00

Analisi elementi patrimoniali PASSIVI**Stato patrimoniale PASSIVO**Trattamento di fine Rapporto

Il contratto prevede esplicitamente che non vi sono rapporti di lavoro relativi al ramo d'azienda affittato. I Debiti per TFR sono rimasti in capo a [redacted] e pertanto la voce di bilancio deve essere rettificata e deve essere attribuito un valore pari a zero.

Debiti

Come già rilevato in relazione ai crediti, il contratto di affitto del ramo d'azienda prevede espressamente che i debiti sono esclusi dal contratto. Alla voce deve essere attribuito un valore pari a **zero**.

Ratei e risconti passivi.

La voce si riferisce a interessi passivi ed oneri bancari di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi. Per le finalità oggetto della presente CTU la voce deve essere stralciata e viene attribuita una valutazione pari a **zero**.

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto rettificato scaturisce dalla differenza tra elementi patrimoniali attivi ed elementi patrimoniali passivi rettificati.

Elementi patrimoniali passivi

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015	Valutazioni del CTU
A) Patrimonio netto	-3.379.224	719.950,00
C) Trattamento di fine rapporto	294.336	0
D) Debiti	5.268.148	0
E) Ratei e Risconti	15.683	0
TOTALE PASSIVO	2.385.972	719.950,00

Tenuto conto delle valutazioni effettuate, il valore dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto è pari a complessive Euro 719.950,00.

Si riepilogano di seguito le valorizzazioni sopra determinate

ASSETS PATRIMONIALI	VALORE ATTRIBUITO DAL C.T.U.
Beni immobili	408.600,00
Beni mobili	161.907,57
Attestazioni SOA	160.010,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	719.950,00

La valutazione operata consente di ripartire il canone di affitto d'azienda in entrate di natura immobiliare e mobiliare nelle seguenti percentuali:

56,754 % di natura immobiliare;

43,246 % di natura mobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 5)

“Proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data odierna, con e senza l'immobile di proprietà della fallita, ripartendo in entrambi i casi il valore di stima così ottenuto in componente mobiliare e componente immobiliare, distinzione anch'essa essenziale per la redazione del piano di riparto”.

Il quesito posto richiede due valutazioni distinte: una prima valutazione comprensiva dell'immobile di proprietà della fallita; una seconda valutazione escludendo dal ramo d'azienda l'immobile e gli arredi e attrezzature uso ufficio che si trovano all'interno dello stesso.

Per le considerazioni già esposte, anche per la stima del valore dell'azienda alla data odierna la scrivente ha ritenuto di adottare il metodo patrimoniale complesso.

A) Valutazione dell'azienda comprensiva dell'immobile e degli arredi e attrezzature uso ufficio

Immobilizzazioni Immateriali

Come già relazionato alle pagg. 14 e 15 della presente relazione, alla data del presente elaborato la società affittuaria [REDACTED] risulta titolare dell'attestazione di qualificazione SOA n. 27729/35/00 rilasciata in data 28/02/2017, con scadenza quinquennale al 27/02/2022. La scrivente ha ritenuto di poter determinare il maggior valore determinato dal possesso dell'attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici applicando ai limiti di partecipazione alle gare per ciascuna categoria posseduta dalla società affittuaria, la minor percentuale, pari all'1%. Tale maggior valore è quindi pari a Euro 60.320,00.

Immobilizzazioni Materiali.

Le immobilizzazioni sono state stimate dall'Ing. Giorgio Floris con relazione di stima depositata in data 18/11/2017 e integrata in data 26/06/2019.

Nella integrazione alla relazione il CTU ha evidenziato che “Riguardo alla stragrande maggioranza delle attrezzature e mezzi operatori effettivamente riscontrati, mancherebbero le dichiarazioni di conformità e i libretti d'uso e manutenzione”.

Beni immobili

L'immobile facente parte del compendio aziendale concesso in affitto è costituito da un Capannone con relativa aerea cortilizia, ubicato in zona PIP di Siamaggiore e censito al Foglio 1, particella 441.

L'immobile è stato valutato dal perito in complessive Euro 408.600,00.

Si ritiene pertanto di non rettificare tale valutazione e attribuire all'immobile la valutazione di perizia.

Beni mobili

Anche i beni mobili di proprietà della fallita sono stati oggetto di stima da parte dell'Ing. Floris, il quale ha verificato se i beni soggetti al D.Lgs 81/2008 rispettino le normative in materia di sicurezza.

Infatti è bene ricordare che secondo l'art. 11, comma 1 del DPR 459/96 e secondo l'art. 72, comma 1 del D.Lgs 81/2008, “*Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria attrezzature di lavoro [...] deve attestare sotto la propria responsabilità che le stesse siano conformi [...] ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs 81/2008*”.

Quindi le macchine devono essere accompagnate da una attestazione di conformità, firmata dal cedente, in cui si dichiara che “*..è conforme alla legislazione in materia di sicurezza e salute sul lavoro previgente alla data di entrata in vigore del DPR 459/96 ed in particolare alle disposizioni legislative definite con i requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs 81/2008...*”.

Nel caso di macchinario che presenta elementi “non conformi” e quindi non è possibile produrre una dichiarazione di conformità veritiera, le possibilità sono costituite dalla

rottamazione della stessa presso imprese autorizzate a gestire i rifiuti oppure dalla vendita a ricondizionatori professionisti e quindi autorizzati ad operare senza dichiarazione di conformità.

Dalla relazione di stima depositata in data 18/11/2017 e dalla successiva integrazione del 26/06/2019, si evince che non tutti i beni mobili rispettino la normativa in materia di sicurezza.

Di conseguenza, i beni mobili che potranno essere ceduti unitamente al complesso aziendale, sono unicamente quelli per i quali il perito ha verificato la rispondenza alle norme in materia di sicurezza.

Nella tabella seguente si riportano i beni mobili che possono essere ceduti con il ramo d'azienda perché conformi o non soggetti alla normativa vigente in materia di sicurezza. Tenuto conto che la perizia è stata depositata in data 18/11/2017 si ritiene di dover deprezzare il valore dei beni strumentali di una percentuale media del 35% al fine di tener conto del deperimento fisico e della obsolescenza tecnologica.

Descrizione bene	Pagina relazione Ing. Giorgio Floris	Valore di stima	Valore Rettificato ai fini della stima
Arredi e attrezzature uffici	14-19	10.567,57	6.868,92
AUTOVETTURE			
Autovettura BMW 320 D Targa	20	7.600,00	4.940,00
Autovettura FIAT BRAVO Targa	21	2.600,00	1.690,00
Autovettura FIAT GRANDE PUNTO VAN Targa	22	2.100,00	1.365,00
Autovettura FIAT GRANDE PUNTO VAN Targa	23	1.160,00	754,00
Autovettura FIAT GRANDE PUNTO VAN Targa	24	400,00	260,00
FIAT DOBLO' Targa	25	1.500,00	975,00
IVECO DAILY Targa	27	5.000,00	3.250,00
IVECO DAILY Targa	28	6.500,00	4.225,00
IVECO DAILY Targa	28	4.400,00	2.860,00
FURGONE KIA SE 5 2500 Targa	29	100,00	65,00
AUTOCARRO CON GRU IVECO Targa	32-33	6.000,00	3.900,00
MACCHINE OPERATRICI		0,00	0,00
Terna gommata CATERPILLAR 428 D Targa	36	8.000,00	5.200,00
Miniescavatore BOB CAT 428 ZTS	38-39	12.000,00	7.800,00
Miniescavatore CATERPILLAR 301,6	40-41	3.000,00	1.950,00
Minipala CATERPILLAR 232 Targa	42	3.000,00	1.950,00
Minipala BOBCAT S185 Targa	43-44	9.000,00	5.850,00
Rullo vibrante BOBCAT BCA14 Targa	45-46	5.000,00	3.250,00
Betoniera autoricaricante FIORI DB 250 S Targa	47-48	12.000,00	7.800,00
ALTRE ATTREZZATURE		0,00	0,00
N. 7 CONTAINER	89	7.000,00	4.550,00
n. 3 BOX Prefabbricati da cantiere con bagno	90	4.800,00	3.120,00
BOX Prefabbricato da cantiere senza bagno	90	1.000,00	650,00
n. 4 box in lamiera da cantiere	90	1.200,00	780,00
TOTALI		115.047,57	74.780,92

Si ritiene pertanto di attribuire ai beni mobili una valutazione complessiva pari a Euro **74.780,00**.

Per completezza espositiva, nella tabella seguente si riportano i beni mobili che, sulla scorta della relazione di stima dell'Ing. Floris, risultano non a norma o privi di certificazione di conformità, con la conseguente impossibilità di cederli unitamente al complesso aziendale.

Descrizione bene	Pagina relazione CTU Ing. Floris	Valore di stima	
AUTOVETTURE			
Renault CLIO VAN Targa	26	0,00	
Autocarro FORD targa	30	0,00	
Autocarro FORD targa	31	0,00	
MACCHINE OPERATRICI		0,00	
Terna gommata JBC 3CXT Targa	37	20.000,00	priva di certificazioni CE
Elevatore telescopico MANITOU MVT 1340	49-50	16.000,00	priva di certificazioni CE
Benna idraulica	51	0,00	
PICCOLE MACCHINE DA CANTIERE		0,00	
Motocompressore ATLAS COPCO	53-54	500,00	per ricambi
Motocompressore ATLAS COPCO XA40	55	400,00	per ricambi
Compressore ATLAS COPCO XAS	56-57	300,00	per ricambi
Gruppo elettrogeno	58	200,00	per ricambi
Betoniera elettrica	59	500,00	per ricambi
Levigatrice pavimenti ZATTONI	60	2.000,00	conformità incerta
Levigatrice pavimenti ACHILLI	61	500,00	conformità incerta
Elettrospugna Modello BERTA ADV	62	200,00	per ricambi
Pompa per Malte	63	0,00	
Serbatoio carburante con pompa ed erogatore	64-65	100,00	materiale ferroso
PONTEGGI E ATTREZZATURE PROVVISORIALI			
Ponteggi	68-89	5.760,00	conformità incerta
Puntelli a T	89	400,00	materiale ferroso
Casseforme modulari ALPI	91	0,00	
Casseforme modulari in PVC	92-94	0,00	
Coinvogliatori di macerie	96	0,00	
TOTALE		46.860,00	

Attivo circolante

In relazione alle altre voci dell'attivo valgono le considerazioni già esposte in merito alla valutazione dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto.

In sintesi:

Elementi Patrimoniali ATTIVI

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015	Valutazioni del C.T.U.
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni Immateriali	0	60.320,00
II - Immobilizzazioni Materiali	762.574	483.380,00
III - Immobilizzazioni Finanziarie	9.997	0
Totale Immobilizzazioni	772.571	543.700,00
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze	153.289	0
II - Crediti	1.409.906	0
III – Disponibilità liquide	42.248	0
Totale Attivo circolante	1.605.443	0
D) Ratei e risconti	7.958	0
TOTALE ATTIVO	1.439.865	543.700,00

Analisi elementi patrimoniali PASSIVI**Stato patrimoniale PASSIVO**

In relazione alle voci del passivo valgono le considerazioni già esposte in merito alla valutazione dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto.

Patrimonio netto

Il Patrimonio Netto rettificato scaturisce dalla differenza tra elementi patrimoniali attivi ed elementi patrimoniali passivi

Elementi patrimoniali passivi

Voce di Bilancio	Bilancio al 31/12/2015	Valutazioni del CTU
A) Patrimonio netto	-3.379.224	543.700,00
C) Trattamento di fine rapporto	294.336	0
D) Debiti	5.268.148	0
E) Ratei e Risconti	15.683	0
TOTALE PASSIVO	2.385.972	543.700,00

Si riepilogano di seguito le valorizzazioni sopra determinate

ASSETS PATRIMONIALI	VALORE ATTRIBUITO DAL C.T.U.
Beni immobili	408.600,00
Beni mobili	74.780,00
Attestazioni SOA	60.320,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	543.700,00

La valutazione operata consente di ripartire il valore di stima dell'azienda in componente di natura immobiliare e mobiliare nelle seguenti percentuali:

Euro 408.600,00 di natura mobiliare, corrispondente al 75,151%;

Euro 135.100,00 di natura immobiliare, corrispondente al 24,849%.

B) Valutazione dell'azienda senza l'immobile e gli arredi e attrezzature uso ufficio.

Valgono tutte le considerazioni già esposte in merito alla valutazione dei beni costituenti l'azienda.

In questo caso i beni che costituiscono il ramo d'azienda sono i macchinari e le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività, escludendo i beni non a norma e quelli privi di certificazione, nonché i mobili, arredi e attrezzature informatiche che si trovano all'interno dell'immobile, che saranno venduti dalla curatela separatamente al ramo d'azienda.

ASSETS PATRIMONIALI	VALORE ATTRIBUITO DAL C.T.U.
Beni mobili	67.912,00
Attestazioni SOA	60.320,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	128.232,00

La valutazione dell'azienda in questo caso è interamente di natura mobiliare.

Si ribadisce che il trasferimento di un ramo d'azienda, non determina automaticamente il trasferimento dell'attestazione SOA in sé stessa; per l'ottenimento di un proprio attestato è necessaria la stipula di un contratto con una SOA autorizzata e la verifica, con esito positivo, del possesso di tutti i requisiti di ordine generale e speciale in capo al medesimo soggetto acquirente.

CONCLUSIONI

Riassumendo tutte le considerazioni descritte in relazione ai diversi quesiti posti dal curatore la sottoscritta consulente è giunta alle conclusioni seguenti:

- 1) *Valuti il CTU la fattibilità giuridica della cessione delle attestazioni SOA in seno alla cessione del ramo d'azienda sia in capo all'affittuario che a soggetti terzi;*

L'azienda può essere ceduta sia all'attuale affittuario, al quale già con contratto di affitto del ramo d'azienda sono stati ceduti i requisiti per ottenere l'attestazione SOA (e sulla base dei quali ha ottenuto una propria attestazione), sia a un soggetto terzo. In quest'ultimo caso, **l'eventuale ottenimento di un proprio attestato presuppone la stipula di un contratto con una SOA autorizzata e la verifica, con esito positivo – ad opera di quest'ultima – del possesso di tutti gli occorrenti requisiti di ordine generale e speciale in capo al medesimo soggetto acquirente.** Alla scadenza del contratto d'affitto il soggetto acquirente avrà la facoltà di utilizzare per la propria qualificazione, i requisiti che erano stati trasferiti all'affittuario, con riferimento all'arco temporale previsto dalla legge, mentre per l'affittuario – non essendovi più la disponibilità dei requisiti avuti in locazione – si renderà necessaria la verifica dei presupposti per il mantenimento dell'attestato posseduto (ad opera della SOA che lo ha rilasciato), o del suo ridimensionamento, per il venir meno dei requisiti che erano stati affittati.

- 2) *Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data di stipula del contratto di affitto di azienda:*

Il valore delle attestazioni SOA alla data di stipula del contratto di affitto di azienda è stato determinato in **Euro 160.010,00.**

3) *Proceda il CTU alla valutazione delle attestazioni SOA alla data odierna:*

Il valore delle attestazioni SOA alla data odierna è stato determinato in **Euro 60.320,00.**

4) *Considerati i valori dei singoli beni e la relazione peritale depositata dall'Ing. Giorgio Floris, proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto di azienda, onde consentire di ripartire la somma incassata e da incassarsi per canoni di affitto di azienda, in entrate di natura mobiliare e entrate di natura immobiliare, distinzione essenziale per la redazione del piano di riparto*

Tenuto conto delle valutazioni effettuate, il valore dell'azienda alla data di stipula del contratto di affitto è pari a complessive **Euro 719.950,00** di cui:

- 56,753 %, di natura immobiliare;
- 43,247 % di natura mobiliare.

5) *Proceda il CTU alla valutazione dell'azienda alla data odierna, con e senza l'immobile di proprietà della fallita, ripartendo in entrambi i casi il valore di stima così ottenuto in componente mobiliare e componente immobiliare, distinzione anch'essa necessaria per la redazione del piano di riparto.*

a) Valore dell'azienda alla data odierna, comprensivo dell'immobile di proprietà della fallita: **Euro 543.700,00** di cui:

- 75,151 %, di natura immobiliare;
- 24,849 % di natura mobiliare.

b) Valore dell'azienda alla data odierna, senza l'immobile di proprietà della fallita:

Euro 128.232,00, interamente di natura mobiliare

Si ribadisce che il trasferimento di un ramo d'azienda, non determina automaticamente il trasferimento dell'attestazione SOA in sé stessa; per l'ottenimento di un proprio attestato è necessaria la stipula di un contratto con una SOA autorizzata e la verifica,

con esito positivo, del possesso di tutti i requisiti di ordine generale e speciale in capo al medesimo soggetto acquirente.

La sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice e, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

Oristano, 3 dicembre 2020.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(Dott.ssa Marcella Massa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it