

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI**



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: =====

N. 4/2023 L.C.



VALUTAZIONE AZIENDA AGRICOLA =====

INDICE

1. Premessa Metodologica

1.1 Premessa e natura dell'incarico

1.2 La documentazione consultata

1.3 *Focus* ed obiettivi del documento



2. Analisi preliminare della Ditta Individuale =====

2.1 La Ditta Individuale =====

2.2 *Overview* delle situazioni contabili

3. Risposte ai quesiti posti

4. Conclusioni



1. PREMESSA METODOLOGICA

1.1 Premessa e natura dell'incarico

In data 06.07.2023, in qualità di Liquidatrice del Patrimonio nella procedura di Liquidazione Controllata rubricata al N. 4/2023 riguardante il sovraindebitato "===== " e pendente dinanzi al Tribunale di Salerno, Terza Sezione Civile, Ufficio Procedure Concorsuali, la Dott.ssa Maria Nese richiedeva la nomina del sottoscritto Walter Ivone, Dottore Commercialista con studio in Salerno al Corso Garibaldi n. 5, **al fine di procedere alla valutazione dell'azienda agricola ===== (Allegato n. 1).** Successivamente alla ratifica della nomina dello scrivente avvenuta con provvedimento del G.D. Dott.ssa Francesca Sicilia reso in data 07.07.2023, con comunicazione a mezzo PEC in data 10.07.2023 (**Allegato n. 2**) venivano formulati i seguenti quesiti:

- 1) verificata la **opponibilità del contratto** di locazione alla LC redatto il 14.05.2021 tra ===== e la società ===== SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA la **congruità del canone locativo aziendale** di tale atto e delle successive modifiche pattuite tra i contraenti;
- 2) il **valore complessivo dell'azienda** secondo il metodo che riterrà più opportuno rispetto alla finalità liquidativa al tempo della stipula dell'atto iniziale di locazione del 14.05.2021, e ad oggi stante l'attività della ditta del sovraindebitato comunque esercitata dalla locataria ===== SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA e gestita dal Sig. ===== figlio del sovraindebitato;
- 3) ed **esprimere un parere circa il maggior (o minor) introito ricavabile in favore dei creditori** dalla possibile vendita competitiva dell'**azienda unitariamente intesa**, libera piuttosto che locata, nell'ambito della procedura di Liquidazione Controllata rispetto alla vendita dell'**impresa atomisticamente considerata**.

Inoltre, tenuto conto della necessità di valutare l'opportunità di proseguire l'attività liquidatoria di tutti i beni rientranti nel patrimonio del sovraindebitato nell'ambito della procedura di

Liquidazione Controllata in luogo della procedura esecutiva N. 259/16 R.G.E. ad oggi pendente dinanzi al Tribunale di Salerno in danno di ===== + 1, per la predisposizione del presente elaborato veniva concesso un termine molto ristretto (*entro e non oltre il 24.07.2023*).

1.2 La documentazione consultata

Le verifiche poste a base della predisposizione del presente elaborato peritale sono state condotte considerando le seguenti principali circostanze: **a)** performance storiche dell'azienda agricola del debitore "===== " (C.F.: =====, P.IVA: =====) avente sede ubicata nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla Via Salvo D'acquisto n. 46 con particolare riguardo alla documentazione amministrativa e contabile che ha caratterizzato gli ultimi quattro esercizi (2016, 2017, 2018, 2019) antecedenti alla locazione a terzi. Inoltre, medesima analisi è stata altresì condotta sui dati contabili della società affittuaria Società Agricola ===== Srls (P.IVA:===== - REA n. =====) avente sede legale ubicata nel Comune di Battipaglia (SA) alla P.za Abbate Conforti n. 5; **b)** perizia predisposta dal c.t.u. Ing. Giovambattista Cirillo il quale, nell'ambito della procedura esecutiva N. 259/2016 R.G.E. pendente dinanzi a codesto Onorevole Tribunale, ha valutato il compendio immobiliare del debitore esecutato ===== ad oggi rientrante nella L.C. del patrimonio del sovraindebitato; **c)** relazione di stima dei beni mobili (registrati e non) predisposta nell'ambito del procedimento in epigrafe all'uopo redatta dal perito nominato Sig. Agostino Carmine Marra.

Per l'espletamento dell'incarico è stata consultata la seguente documentazione:

- ✓ Bilanci di verifica (Conto Economico) e situazione contabile degli ultimi quattro esercizi (dal 2016 al 2019) della Ditta Individuale =====;
- ✓ Bilanci di verifica e situazione contabile degli esercizi 2020, 2021 e 2022 della Soc. Agricola ===== Srls;
- ✓ Registri IVA acquisti e vendite della Ditta Individuale =====;

- ✓ Registro beni ammortizzabili;
- ✓ Dichiarativi Fiscali della Ditta Individuale =====
- ✓ Fascicoli aziendali AGEA.

1.3 Focus ed obiettivi del documento

FOCUS DOCUMENTO	<i>Sulla base dei dati storici aziendali, il presente elaborato peritale intende fornire una risposta esaustiva ai diversi quesiti formulati dalla Dott.ssa Maria Nese in qualità di liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata (N. 4/2023) ex art. 268 CCII azionata dalla Ditta Individuale =====. In particolare, si vuole fornire la potenziale valutazione dell'azienda agricola di cui il sovraindebitato è risultato il titolare.</i>
OBIETTIVO ESPLICITO DEL DOCUMENTO	<i>La valutazione della Ditta Individuale ===== è finalizzata a determinare il potenziale valore dell'azienda agricola nel suo complesso e ciò al fine di apprezzarne in fase liquidatoria il maggior valore rispetto alla stima dei singoli beni che la compongono in modo "atomistico". In tale ottica sarà valutata anche la congruità del canone di affitto d'azienda che il debitore ha sottoscritto con la Soc. Agricola ===== Srls.</i>

In ragione del focus e della finalità esplicitata, il presente elaborato si articola nei seguenti termini:

- a) Analisi della documentazione messa a disposizione dello scrivente;*
- b) Esposizione dei criteri valutativi adottati per la stima.*

In tale ottica, con riferimento alla struttura patrimoniale dell'azienda agricola nel suo complesso, la valutazione finale che verrà eseguita dallo scrivente terrà comunque conto delle risultanze emerse dalle seguenti perizie di stima:

- CTU predisposta dall'Ing. Giovambattista Cirillo nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata al N. 259/2016 R.G.E. in cui è stato stimato, tra l'altro, il compendio immobiliare della Ditta Individuale ===== (Allegato n. 3);

- Perizia di stima predisposta dal Sig. Agostino Cammine Marra con cui sono stati valutati i beni mobili (beni registrati e non) di proprietà della Ditta Individuale ===== (Allegato n. 4).

2. ANALISI PRELIMINARE DELLA DITTA INDIVIDUALE =====

2.1 La Ditta Individuale =====

Dalla consultazione della visura camerale all'uopo estratta (Allegato n. 5), la Ditta Individuale "===== " risultata iscritta con decorrenza dal 19.11.1996 al Registro delle Imprese di Salerno con il numero corrispondente al codice fiscale del titolare ===== ed annotazione al N. ===== del Repertorio Economico Amministrativo. Inoltre, la Ditta è risultata iscritta nella Sezione Speciale del Registro delle Imprese sia con la qualifica di **Impresa Agricola** che con quella di **Piccolo Imprenditore**.

La sede legale è ubicata nel Comune di Capaccio (SA) alla Contrada Cerro, mentre l'attività prevalente è risultata la seguente: **coltivazioni miste orticole, frutticole, floricole**.

Inoltre, sempre dalla visura camerale, sono emerse le seguenti annotazioni con cui l'azienda ===== è stata trasferita alla Società Agricola ===== Srls per atto pubblico notarile:

1. Affitto del 07.05.2020 annotato con protocollo SA-2020-26778;
2. Affitto del 14.05.2021 annotato con protocollo SA-2021-29628;
3. Modifica di fitto di azienda del 09.11.2021 annotato con protocollo SA-2021-76413.

1. Con il primo contratto di affitto di azienda per notaio Luigia La Greca del 07.05.2020, Rep. N. 1636 – Racc. N. 1395 (**Allegato n. 6**), la Ditta Individuale ===== ha affittato la propria azienda alla **Società Agricola - ===== - Società a Responsabilità Limitata Semplificata**, con sede legale in Battipaglia (SA) alla Piazza Conforti n. 5, Capitale Sociale euro 900,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno con codice fiscale e numero di iscrizione ===== ed al Numero REA ===== in personadi =====, nato a ===== (SA) il ===== in qualità di Amministratore Unico. In particolare, l'affitto comprendeva, oltre l'azienda avente ad oggetto coltivazioni miste orticole, frutticole, floricole, lavorazione, trasformazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli conservati (pomodori in conserva, pomodori secchi, melanzane, carciofini, peperoni, giardiniera) ed esercitata tramite l'autorizzazione N. 24884/R del 21.06.2007 rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum (SA) e l'autorizzazione N. 13524/DP del 14.06.2007 rilasciata dall'ASL SA/3, anche il **compendio immobiliare** costituito da:

.- appezzamenti di terreno siti nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla Contrada Cerro frutteti censiti al catasto terreni di detto Comune al foglio 13, particelle 146, 229, 810, classe 1 rispettivamente R.D. euro 88,93 R.A. euro 35,57 la prima particella, R.D. euro 88,93 R.A. euro 35,57 la seconda particella, R.D. euro 166,32 R.A. euro 66,53 la terza particella;

.- fabbricato rurale sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) alla Contrada Cerro censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 595, sub 1, cat. D/10, rendita catastale euro 4.860,00.

La durata dell'affitto è stata convenuta in sei mesi con decorrenza dal 07.05.2020, mentre il canone mensile di locazione concordato tra le parti è risultato pari ad euro 1.639,34 oltre IVA come per Legge e così per complessivi euro 2.000,00 da pagarsi posticipatamente ogni mese.

Nel contratto *de quo*, oltre all'indicazione precisa dei beni mobili concessi in locazione ed all'uopo inventariati dalle parti ed alla quantificazione delle merci in rimanenza al momento della sottoscrizione, sono state espressamente indicate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili concessi in affitto alla =====:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.2008 ai NN. 2861/439 per euro 450.000,00 (Capitale euro 300.000,00 a garanzia di mutuo di cui all'atto a rogito Notaio Generoso Granese di Eboli in data 27.12.2007, Rep. N. 6766/3142 a favore della Banca Carime S.p.A.;

- **Verbale di pignoramento immobili**, Rep. N. 5319/2016 del 07.06.2016 e trascritto in data 22.06.2016 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno, Settore Territorio ai NN. 25173/19648 a favore di Banca di San Marino S.p.A.;

2. Con il secondo contratto di affitto di azienda per notaio Luigia La Greca del 14.05.2021, Rep. N. 2243 – Racc. N. 1901 (**Allegato n. 7**), la Ditta Individuale ===== ha affittato nuovamente la propria azienda alla **Società Agricola - ===== - Società a Responsabilità Limitata Semplificata**, in persona di **Francesco =====** (**figlio di =====**), nato a ===== (SA) il ===== in qualità di Amministratore Unico. In particolare, l'affitto aveva come oggetto le medesime componenti del precedente contratto (l'azienda nel suo complesso comprensiva delle autorizzazioni, nonché il compendio immobiliare di proprietà di =====).

La durata del nuovo affitto è stata convenuta in quattro anni con decorrenza dal 14.05.2021 e fino al 14.05.2025, mentre il canone mensile di locazione concordato tra le parti è risultato pari ad euro 2.049,18 oltre IVA come per Legge e così per complessivi euro 2.500,00 da pagarsi posticipatamente ogni mese.

Inoltre, anche nel secondo contratto di affitto dell'azienda, oltre all'indicazione precisa dei beni mobili concessi in locazione ed all'uopo inventariati dalle parti ed alla quantificazione delle merci in rimanenza al momento della sottoscrizione, sono state nuovamente richiamate le medesime formalità pregiudizievoli già gravanti sui beni immobili.

Infine, nel contratto *de quo*, all'art. 12) era stato espressamente previsto che: ***In caso di cessione dell'azienda il locatore dovrà preferire il locatario a parità di prezzo.***

3. Con il contratto modificativo di affitto di ramo di azienda per notaio Luigia La Greca del 09.11.2021, Rep. N. 2552 – Racc. N. 2156 (***Allegato n. 8***), la Ditta Individuale ===== e la ===== hanno inteso apportare alcune modifiche al precedente contratto sottoscritto in data 14.05.2021. In particolare, rimanendo invariate tutte le altre pattuizioni, le parti hanno eliso l'art. 12) che prevedeva in caso di cessione dell'azienda la prelazione ed il gradimento in favore del locatario a parità di corrispettivo offerto.

Infine, pur non essendo stato annotato al Registro delle Imprese, in data 27.12.2022, con atto pubblico per notaio Vincenzo Bassi, Rep. N. 8429 – Racc. N. 7734 (***Allegato n. 9***), la Ditta Individuale ===== e la ===== hanno nuovamente modificato alcune pattuizioni sottoscritte con il precedente contratto sottoscritto in data 14.05.2021. In dettaglio, in quest'ultimo atto modificativo, le parti hanno rimodulato il canone di locazione mensile riducendolo con decorrenza dal 05.01.2023 ad euro 700,00 oltre IVA e così per complessivi euro 854,00.

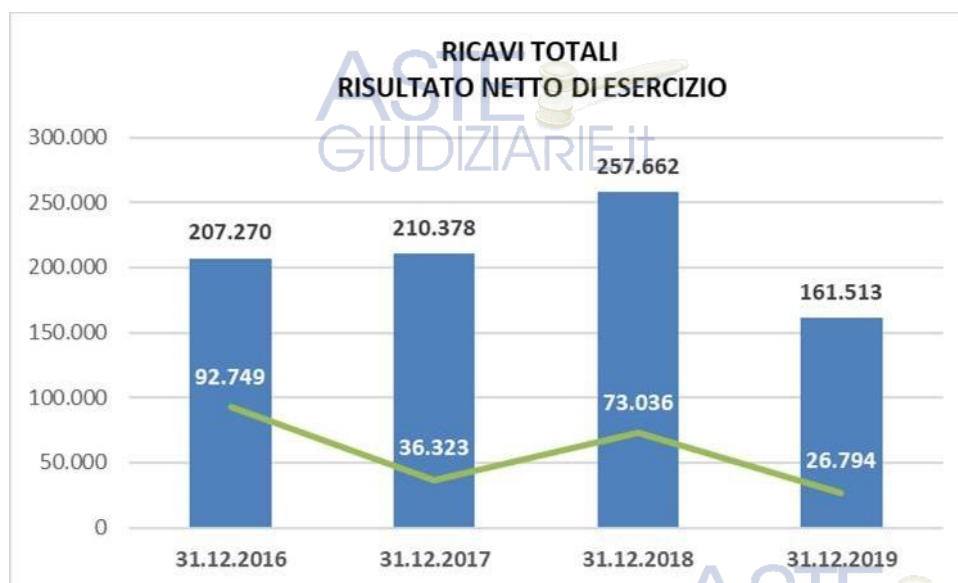
2.2 Overview delle Situazioni Contabili

Dai dati riportati nei bilanci di verifica messi a disposizione dello scrivente, è stato possibile individuare i principali dati contabili della Ditta Individuale ===== riguardanti gli esercizi precedenti alla cessione in affitto dell'azienda alla società =====. In particolare, al fine di avere un quadro complessivo dei risultati periodici,

vengono qui di seguito riportati i dati salienti riguardanti l'ammontare dei ricavi delle vendite ed risultato di esercizio.

- Situazione Contabile al 31.12.2016:	Ricavi totali: € 207.270,49 Utile di esercizio: € 92.749,15
- Situazione Contabile al 31.12.2017:	Ricavi totali: € 210.378,12 Utile di esercizio: € 36.323,15
- Situazione Contabile al 31.12.2018:	Ricavi totali: € 257.662,45 Utile di esercizio: € 73.036,23
- Situazione Contabile al 31.12.2019:	Ricavi totali: € 161.512,64 Utile di esercizio: € 26.794,21

Le *performance* dei citati dati contabili sono state di seguito elaborate graficamente al fine di rendere più agevole il riscontro dei valori attenzionati dallo scrivente.



Il grafico raffronta i **ricavi delle vendite** ed il **risultato netto di esercizio** conseguiti dalla Ditta Individuale. Nel periodo attenzionato, i ricavi delle vendite hanno assunto un andamento crescente nel triennio 2016-2018 (+24%). Successivamente, nell'esercizio 2019,

anno della Pandemia Covid-19, i ricavi hanno registrato una sensibile riduzione pari in termini percentuali al 37,32% e, pertanto, si sono attestati in complessivi euro 161.512,64.

Nel periodo in esame il risultato netto di esercizio conseguito ha evidenziato un andamento altalenante, passando da euro 92.749,15 nel 2016 ad euro 26.794,21 nel corso del 2019, facendo registrare così una riduzione in termini percentuali pari al 71,11%. Pertanto, indipendentemente dal difficile contesto macroeconomico caratterizzato soprattutto dalle evidenti problematiche causate dal nefasto evento pandemico, la Ditta Individuale ===== è comunque riuscita a conseguire degli utili di esercizio.

Inoltre, si è ritenuto opportuno operare anche una rappresentazione grafica del **Margine Operativo Lordo (M.O.L.)** così come di seguito riportata.



Il M.O.L. (Margine Operativo Lordo) è certamente un indicatore molto importante, in quanto consente di valutare se l'azienda si trova nelle condizioni di generare ricchezza tramite la sua gestione operativa e caratteristica. Nel caso in esame, come si può agevolmente rilevare dal grafico su riportato, il M.O.L. della Ditta Individuale =====, pur avendo assunto un andamento altalenante nel periodo in esame, è risultato sempre positivo attestandosi nel 2019 in complessivi euro 28.895,00.

Infine, tenuto conto dell'intervenuto affitto dell'unica azienda di cui ===== risulta il titolare, lo scrivente ha ritenuto opportuno attenzionare anche i risultati economici conseguiti dalla locataria Società Agricola ===== Srls.

La Società Agricola ===== Srls

- **Situazione Contabile al 31.12.2020:** Ricavi delle vendite: € 232.191,49

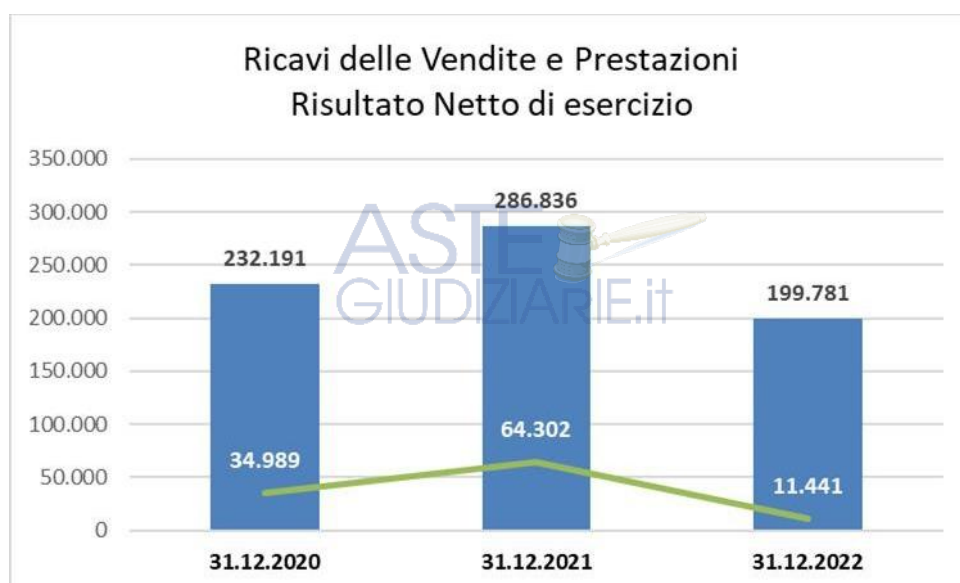
Utile di esercizio: € 34.989,01

- **Situazione Contabile al 31.12.2021:** Ricavi delle vendite: € 286.835,89

Utile di esercizio: € 64.301,68

- **Situazione Contabile al 31.12.2022:** Ricavi delle vendite: € 199.780,50

Utile di esercizio: € 11.440,80



In particolare, come risulta dalla rappresentazione grafica su riportata, i ricavi delle vendite e delle prestazioni conseguiti dalla società affittuaria nell'arco temporale esaminato, hanno fatto registrare un andamento altalenante, attestandosi nell'esercizio 2022 ad euro 199.781,00.

Inoltre, anche il risultato netto di esercizio conseguito dalla Società Agricola ===== Srls ha evidenziato nel periodo in esame un andamento altalenante attestandosi in euro 11.441,00 nel corso dell'esercizio 2022.

Infine, all'esito dell'analisi condotta sui principali dati contabili dei due soggetti economici, sembra opportuno evidenziare come gli stessi non siano in maniera assoluta comparabili tra di loro. Infatti, precisato che le politiche gestionali possono inevitabilmente incidere sui *trend* aziendali e sui risultati di esercizio, dall'analisi dei fascicoli AGEA della Ditta Individuale ===== (Allegato n. 10) e della società affittuaria ===== (Allegato n. 11) è emersa una differente struttura aziendale. In merito sembra opportuno ricordare che il fascicolo aziendale AGEA rappresenta un contenitore omogeneo, aggregato e certificato di informazioni che caratterizzano un'azienda agricola nel suo complesso. Il fascicolo *de quo* è un contenitore informativo che fornisce le principali informazioni sull'azienda quali dati anagrafici, ubicazione, legale rappresentante e sede legale, dati di produzione, trasformazione e commercializzazione, consistenza territoriale, titolo di conduzione, individuazione catastale, ecc.

Nel caso in esame è emerso che, successivamente all'affitto dell'azienda, la società ===== ha riportato nel proprio fascicolo aziendale non solo le autorizzazioni, i cespiti ed i terreni di proprietà della Ditta Individuale =====, ma anche altri fondi locati direttamente da terzi soggetti. Pertanto, la superficie territoriale aziendale complessiva della Ditta ===== pari a Ha 02, Aa 69, Ca 35 in precedenza esercitata su 8 particelle, in capo alla società ===== si è incrementata in Ha 05, Aa 67, Ca 07 su un totale di 14 particelle di terreni in gestione di proprietà di terzi soggetti. In definitiva, la società affittuaria ===== ha inteso espandere la propria attività agricola non limitandosi a gestire l'azienda ===== in virtù del contratto di affitto così come successivamente emendato.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI

a) Verificata la opponibilità del contratto di locazione alla L.C. redatto il 14.05.2021 tra ===== e la società ===== Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificata la congruità del canone locativo aziendale di tale atto e delle successive modifiche pattuite tra i contraenti

Preliminarmente, sembra opportuno evidenziare che i cespiti rientranti dell'azienda =====
===== oggetto del citato contratto di affitto sottoscritto in data 14.05.2021 con la società
===== (Cfr. *Allegato n. 7*), erano stati in precedenza travolti dal verbale di pignoramento del
07.06.2016, Rep. N. 5319/2016, trascritto ai NN. 25173/19648 in data 22.06.2016 presso
l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno, Settore Territorio a
favore di Banca di San Marino S.p.A. (*Allegato n. 12*) che ha generato la procedura esecutiva
immobiliare N. 259/2016 R.G.E. in danno di ===== + 1 ad oggi pendente dinanzi al
Tribunale di Salerno, Terza Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Pertanto, con
riguardo alla componente immobiliare, il contratto di affitto dell'azienda ===== del 14.05.2021
e le successive modifiche apportate, risultano non opponibili sia alla procedura esecutiva
immobiliare, che all'intervenuta procedura di Liquidazione Controllata affidata alle cure della
Dott.ssa Maria Nese. Infatti, il custode, chiunque egli sia, **non può concedere in locazione
l'immobile senza autorizzazione del Giudice**: ergo la locazione non autorizzata stipulata dal
debitore esecutato dopo il pignoramento **è inefficace nei confronti della procedura**. Per tale
motivo il debitore non può concedere in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione
del Giudice dell'Esecuzione che, se manca, **comporta l'inefficacia del contratto stipulato
dopo il pignoramento e la conseguenziale inopponibilità** (*Cass. n. 16375 del 14.07.2009 e n.
7422 del 13.07.1999*).

Inoltre, l'opponibilità alla procedura esecutiva della locazione, avente ad oggetto l'immobile pignorato, è disciplinata dall'art. 560 c.p.c. *Il debitore e il terzo nominato custode debbono rendere il conto della gestione. Ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal Giudice dell'Esecuzione.*

Nel caso in esame, essendo successivamente al pignoramento ogni atto dispositivo posto in essere dal debitore ===== sul compendio immobiliare staggito privo della preventiva ed indispensabile autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, il contratto di locazione sottoscritto in data 14.05.2021 tra ===== e la società ===== così comesuccessivamente emendato non è in alcun modo opponibile né alla procedura esecutiva immobiliare, né tantomeno alla sopraggiunta procedura di Liquidazione Controllata. A tal proposito soccorre per analogia la sentenza N. 5655 della Suprema Corte di Cassazione, Prima Sezione, del 26.02.2019: *"Nel caso in cui, prima della dichiarazione di fallimento, sia stata iniziata da un creditore l'espropriazione di un immobile del fallito, ai sensi dell'art. 107 l.fall., nel testo vigente prima della novella introdotta dal d.lgs. n. 5 del 2006, il curatore fallimentare subentra "ex lege" nella procedura esecutiva individuale, che si trasforma così in esecuzione collettiva i cui effetti sostanziali e processuali decorrono dal pignoramento, sicché rimane ferma l'inopponibilità degli atti traslativi trascritti posteriormente al pignoramento ma prima della sentenza di fallimento, anche se la medesima procedura sia stata successivamente dichiarata estinta dal giudice, ex art. 567, comma 3, c.p.c., per inerzia del curatore."*

Infine, sembra opportuno richiamare i rapporti basilari tra l'esecuzione forzata individuale e le procedure concorsuali in genere. Infatti, con la Liquidazione Controllata (art. 270, co. 5, CCII rinvia all'art. 150 CCII) si innesta l'*automatic stay*, ovvero, la regola generale che comporta la sospensione automatica delle azioni esecutive individuali in essere con l'effetto sospensivo che si realizza con l'avvenuta pubblicazione della sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Controllata e non con il deposito del ricorso al Tribunale adito (ex art. 268 CCII).

Dopo aver verificato l'inopponibilità del contratto di locazione in essere alla L.C., al fine di valutare la congruità dell'attuale canone di locazione modificato e convenuto in data 27.12.2022 con la società =====, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il **procedimento della capitalizzazione dei redditi**, basato sul valore di stima dei terreni, nonché del fabbricato rurale oggetto del contratto di affitto dell'azienda =====.

Tale procedimento parte dalla formula $V = (V f * Of * 12) / r$, le cui componenti sono le seguenti:

V valore del lotto

V f canone locativo mensile

Of oneri fiscali

r saggio di capitalizzazione

12 numero di mesi in un anno

Pertanto, il metodo utilizzato si avvale, come dato iniziale di calcolo, del valore di stima (base d'asta) determinato dall'esperto Ing. Giovambattista Cirillo nell'elaborato peritale redatto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 259/2016 R.G.E. (Cfr. Allegato n. 3), ovvero:

Valore del Lotto n. 3: **V = € 305.840,65**

Valore del Lotto n. 4: **V = € 38.727,81**

Valore del Lotto n. 5: **V = € 38.727,81**

Tuttavia, applicando ai suindicati valori il ribasso del 25% previsto per l'offerta minima ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., qui di seguito si riportano i parametri di riferimento posti a base della valutazione del canone.

Valore del Lotto n. 3: **V = € 229.380,49**

Valore del Lotto n. 4: **V = € 29.045,86**

Valore del Lotto n. 5: **V = € 29.045,86**

Totale complessivo dei Lotti 3), 4), 5): V = € 287.472,20

In definitiva, il valore arrotondato è risultato pari ad € 287.500,00.

Gli oneri fiscali sono stimabili nella misura del 30% in condizioni medie ordinarie, pertanto, nella formula adottata – esplicitata in precedenza – si utilizzerà il seguente coefficiente:

Oneri fiscali Of = 0,70

Il saggio di capitalizzazione tipico per un investimento a carattere produttivo, considerando le caratteristiche dei beni pignorati, si può assumere pari al 4%.

Saggio di capitalizzazione r = 0,04

Il valore locativo può essere ricavato tramite l'inversione della formula riportata in precedenza, ovvero, $V_f = (V * r) / (Of * 12)$ e dunque si ottiene:

$$V_f = (287.500,00 * 0,04) / (0,70 * 12) = \underline{\underline{\text{€ 1.369,05 x mese}}}$$

Pertanto, secondo il metodo di capitalizzazione dei redditi si ottiene:

$$\text{Canone di locazione annuo} = V_f * 12 = \text{€ 1.369,05 x mese} * 12 \text{ mesi} = \text{€ 16.428,57}$$

Valore arrotondato: € 16.450,00

Inoltre, a sostegno del criterio di calcolo utilizzato, lo scrivente ha ritenuto altresì opportuno individuare la media ponderale tra il canone convenuto nell'originario contratto di affitto stipulato in data 14.05.2021 con la società ===== e quello pattuito nelle successive modifiche previste dalle parti. Pertanto, il valore del potenziale canone è risultato il seguente: Canone di locazione annuo al netto IVA = (€ 17.554,08 + € 16.428,57) / 2 = € 16.991,33

Valore arrotondato: € 16.990,00 (pari ad € 1.415,00 al mese)

In definitiva, per quanto finora esposto, lo scrivente ritiene non congruo il canone mensile di affitto dell'azienda di euro 700,00 oltre IVA come per Legge (complessivi euro 854,00 - € 10.248,00 canone annuo) pattuito tra la Ditta Individuale ===== e la società ===== con l'atto modificativo stipulato in data 27.12.2022 per notaio Vincenzo Bassi

(Cfr. Allegato n. 9). Infatti, tenuto conto del criterio di stima utilizzato, della particolarità dell'azienda oggetto di affitto (attività agricola strettamente collegata agli eventi metereologici, ai raccolti ed alla stagionalità), lo scrivente ritiene che un canone mensile congruo possa risultare pari ad **euro 1.350,00** oltre IVA come per Legge e così per complessivi euro 1.647,00 (canone annuo € 19.764,00 IVA compresa).

b) il valore complessivo dell'azienda secondo il metodo che riterrà più opportuno rispetto alla finalità liquidativa al tempo della stipula dell'atto iniziale di locazione del 14.05.2021, e ad oggi stante l'attività della ditta del sovraindebitato comunque esercitata dalla locataria ===== Società Agricola a Responsabilità Limitata Semplificatae gestita dal Sig. Francesco ===== figlio del sovraindebitato.

La valutazione della Ditta Individuale =====

=====Le principali metodologie di stima

La dottrina economico-aziendale ha elaborato, nel corso del tempo, molteplici metodi per la determinazione del valore attribuibile ad un'azienda o ad un ramo di essa, che, rispondendo a teorie e presupposti logici diversi, possono anche condurre a risultati in parte differenti tra loro.

La scelta del metodo o dei metodi di valutazione da utilizzarsi costituisce un momento di fondamentale importanza, considerato che l'adozione di un metodo piuttosto che di un altro può condurre, in alcuni casi, a valori anche sensibilmente differenti.

Prima di illustrare e giustificare la scelta del metodo di valutazione che si intende adottare per la valutazione della Ditta Individuale ===== si ritiene opportuno richiamare le principali metodologie utilizzabili:

1. Metodo patrimoniale;
2. Metodo reddituale;
3. Metodo misto patrimoniale - reddituale.

Illustrando brevemente la teoria sottostante a ciascuna delle categorie sopra delineate, si può affermare che, secondo il **metodo patrimoniale**, il valore di un'azienda è dato esclusivamente dalla sommatoria dei singoli elementi attivi e passivi del capitale, espressi non tanto sulla base del loro valore contabile, bensì valutati, eventualmente al netto dell'effetto fiscale, al loro valore corrente.

Invece, il **metodo reddituale** prescinde completamente dalla composizione e dal valore degli elementi patrimoniali dell'impresa, la quale viene valutata esclusivamente in funzione dei redditi che è in grado di generare.

Il **metodo misto patrimoniale-reddituale**, che è quello di più generale utilizzo, cerca di mediare tra i due metodi precedentemente accennati. Infatti, oltre a considerare il valore sostanziale dell'aggregato patrimoniale, prende in considerazione anche le potenzialità di reddito dell'azienda, tramite la quantificazione autonoma di un valore di stima denominato "Avviamento" (*Goodwill - Badwill*).

È importante precisare, comunque, che la scelta di uno piuttosto che di un altro dei metodi sopra delineati, deve essere effettuata tenendo nella debita attenzione innanzitutto la finalità proprie della stima, nonché le caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione. Nella vicenda in esame, tenuto conto della finalità della stima, considerato che nei primi due metodi di calcolo il valore è omnicomprensivo di tutti i fattori aziendali (ivi compresa la voce *Avviamento*), si ritiene opportuno prospettare, una valutazione della Ditta Individuale ===== che, senza attuare alcuna rettifica in aumento e/o in diminuzione dei dati oggetto di analisi ai fini liquidatori, consideri il metodo reddituale, per poi stimare, in via induttiva, attraverso una quantificazione autonoma il valore di stima denominato "Avviamento" (*Goodwill - Badwill*) utilizzando come base dati i valori di stima patrimoniali (immobiliari e mobiliare) emersi nelle perizie elaborate rispettivamente dall'Ing. Giovambattista Cirillo nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare

rubricata al N. 259/2016 R.G.E. e dal perito Sig. Agostino ===== Marra con riguardo alla stima dei beni mobili.

Pertanto, utilizzando il metodo reddituale che si fonda sul concetto che il valore del capitale economico di un'azienda è dato dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Con questo metodo di valutazione, il valore dell'azienda si suppone, per ipotesi, formata dalla sommatoria dei valori attuali dei redditi futuri conseguibili dall'impresa. La formula normalmente adottata corrisponde all'ipotesi di durata a tempo indefinito della vita aziendale e si esprime con la seguente formula: $W=R/i$

Per la stima di R (reddito medio-normale atteso, ovvero, reddito sostenibile) si possono seguire diversi approcci, in particolare nel seguente elaborato peritale si è assunta la conservazione dei risultati storicamente ottenuti in tempi recenti (cosiddetto metodo dei risultati storici).

L'approccio generalmente seguito, invece, per la stima del tasso di capitalizzazione è quello del cosiddetto costo-opportunità, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio.

Pertanto, utilizzando il metodo reddituale, ossia, ipotizzando che il valutatore proceda all'attualizzazione della media degli utili degli ultimi tre esercizi (2017, 2018 e 2019), il valore della Ditta Individuale ===== risulterebbe il seguente:

Utile 2017: € 36.323,15 - Utile 2018: € 73.036,23 - Utile 2019: € 26.794,21

Media utili del triennio: € 45.384,53

Tasso di attualizzazione ipotizzato: 6,81% *

Valore Azienda Agricola ===== = € 666.439,50

Valore arrotondato: € 666.440,00

* Il coefficiente di capitalizzazione, che rappresenta il costo del capitale proprio (*Cost of Equity - C.O.E.*) è stato assunto nella misura base del 6,81%, come di seguito riportato:

Applicazione della formula del Cost of Equity (C.O.E.)

Rendimento medio titoli (R.M.):	6,45% -
Rendimento titoli privi di rischio (B.T.P. 10 anni):	<u>3,97% =</u>
Premio al rischio (E.R.P.):	2,48 +
Coefficiente Beta:	1,00% +
E.R.P. ponderato (Rischio di mercato):	<u>3,33 =</u>
<i>COSTO CAPITALE PROPRIO (C.O.E.):</i>	6,81%

Il coefficiente Beta utilizzato è in linea con l'indice generale del settore di riferimento.

Il valore di quest'ultimo fattore (C.O.E.) aumenta nel caso in cui il rischio di impresa collegato all'attività da esercitare risulta più rilevante, comportando così di conseguenza una riduzione dell'azienda oggetto di analisi.

A questo punto, per stimare, in via induttiva, attraverso una quantificazione autonoma il valore di stima denominato "Avviamento" (*Goodwill - Badwill*) si utilizzano i valori patrimoniali di stima (immobiliari e mobiliari) emersi nelle precedenti perizie e di seguito riportati.

Valore di stima dei **beni mobili**: € 33.595,00

Valore di stima dei **beni immobili**: € 383.296,27

Quest'ultimo valore, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., viene assunto in € 287.472,00 in relazione all'offerta minima che prevede una decurtazione di un quinto rispetto al prezzo base d'asta.

In definitiva, al fine di determinare *stand alone* il valore dell'avviamento è opportuno scorporare i valori ottenuti come segue:

Valore complessivo dell'azienda agricola =====: €

666.440,00 di cui:

€ 287.472,00 (Stima beni immobili)

€ 33.595,00 (Stima beni mobili)

Valore Avviamento per differenza: € 345.373,00

A questo punto, una volta determinato il valore potenziale e astratto dell'azienda oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene opportuno prevedere un ulteriore abbattimento della voce "Avviamento" e ciò al fine di intercettare i particolari fattori esogeni ed endogeni che innegabilmente caratterizzano il settore di riferimento in cui operava la Ditta Individuale ===== prima della stipula del contratto di affitto di azienda del 14.05.2021. Infatti, **tenuto conto che l'attività agricola è strettamente collegata agli eventi metereologici, ai raccolti, alla stagionalità, alla manovalanza**, nel caso in esame si ritiene opportuno applicare un abbattimento del 50% del valore dell'Avviamento così come in precedenza determinato, attestandolo così ad un valore arrotondato pari ad € 172.700,00.

In definitiva, il valore complessivo dell'azienda agricola ===== può essere così determinato:

Valore beni immobili: € 287.472,00

Valore beni mobili: € 33.595,00

Avviamento: € 172.700,00

VALORE AZIENDA AGRICOLA =====: € 493.767,00

c) esprimere un parere circa il maggior (o minor) introito ricavabile in favore dei creditori dalla possibile vendita competitiva dell'azienda unitariamente intesa, libera piuttosto che locata, nell'ambito della procedura di Liquidazione Controllata rispetto alla vendita dell'impresa atomisticamente considerata.

Per quanto finora esposto, a sommosso parere dello scrivente, il contratto di affitto sottoscritto in data 14.05.2021 con la società ===== non può essere di ostacolo allaliquidazione in ambito giudiziale del patrimonio del sovraindebitato =====. Pertanto, fermo restando che il mercato di riferimento sarà l'unico parametro inconfutabile con cui si potrà riscontrare l'effettivo apprezzamento per il complesso aziendale oggetto di valutazione, in questa fase è possibile ritenere che il corrispettivo potenzialmente ricavabile tramite la vendita competitiva dell'azienda agricola ===== risultati maggiore degli introiti risultanti dai singoli beni mobili ed immobili atomisticamente intesi

4. CONCLUSIONI

Con la sopra riportata relazione ed i relativi documenti allegati, il sottoscritto ritiene di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto in data 06.07.2023.

Nel restare a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario, provvede a trasmettere a mezzo PEC all'indirizzo lc4.2023salerno@pec-composizioneecrisi.it il presente elaborato peritale al fine di consentire alla Dott.ssa Maria Nese di assumere ogni successiva valutazione in merito alla procedura di Liquidazione Controllata rubricata N. 4/2023 riguardante il sovraindebitato "=====

Con ossequio.

Salerno, 21 luglio 2023.



Firmato digitalmente da:
IVONE WALTER
Firmato il 21/07/2023 11:36
Seriale Certificato: 256694
Valido dal 23/03/2021 al 23/03/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il c.t.u.:

