

**PERIZIA DI STIMA SUL VALORE DELL'AZIENDA**

**Fallimento N. 16/2021**

**Tribunale Civile di S. Maria C.V. - Sezione Fallimentare**

**Sentenza del 22/04/2021 n. 16/2021**

**Incarico**

il sottoscritto Dottore Commercialista Antonio Ricciardi, con studio in Santa Maria C.V. alla via dei Romani n. 42, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Caserta dal 24/04/2012 al numero 1830 – Sez. A, C.F. RCCNTN80P27B963B, veniva indicato dal Dott. Carlo Catalano, nella sua qualità di Curatore Fallimentare della procedura N. 16/2021\_ Sentenza del 22/04/2021 n. 16/2021 “ , per valutare l'azienda in oggetto e determinare un congruo canone di locazione. Tale istanza veniva successivamente autorizzata dal G.D. Dr.ssa Elisabetta Bernardel in data 21/09/2021.

**Profilo della Società**

La società , come da visura camerale, risulta possedere in oggetto sociale le seguenti attività:

- SERVIZI DI POMPE FUNEBRI E ATTIVITA' CONNESSE;- AGENZIE DI AFFARI PER DISBRIGO PRATICHE FUNERARIE;- REALIZZAZIONE E STAMPA DI MANIFESTI FUNEBRI, RICORDI E FOTO ANCHE IN CERAMICA;- SERVIZI CIMITERIALI IN GENERE;- REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO DELLE LAMPADE VOTIVE;- LA FORNITURA DI ARTICOLI FUNERARI E CIMITERIALI, QUALI A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON LIMITATIVO FIORI, PIANTE, BULBI, SEMI E FERTILIZZANTI;- NOLEGGIO A CALDO E FREDDO NONCHE' LA FORNITURA E LA TRASFORMAZIONE DI CARRI FUNEBRI, AMBULANZE ED AUTO PER CERIMONIE;- COSTRUZIONE, GESTIONE STABILE O TEMPORANEA, PER CONTO PROPRIO O DI TERZI, MEDIANTE ASSUNZIONE, CONVENZIONI E APPALTI DA PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, ENTI PUBBLICI, IMPRESE, E PRIVATI SECONDO LE PREVISIONI DI LEGGE DI CIMITERI E ANNESSE AREE DI PARCHEGGIO O PERTINENZA;- REALIZZAZIONE DI LOCULI E CAPPELLE CIMITERIALI PER ENTI PUBBLICI E PRIVATI; PULIZIA, SISTEMAZIONE E GESTIONE DI BOSCHI E SOTTOBOSCHI;- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI ALBERI E ARBUSTI;- SISTEMAZIONI AGRARIE, FORESTALI, E SELVICOLTURA;- REALIZZAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DI VERDE PUBBLICO E PRIVATO, RELATIVO ARREDO URBANO, AIUOLE, AREE PROTETTE, CAMPI SPORTIVI, E GIARDINI PRIVATI;- SERVIZI DI PULIZIA IN GENERE, SIA INTERNI CHE ESTERNI, SOTTO QUALSIASI FORMA;- GESTIONE DI VILLE E GIARDINI PUBBLICI CON VERDE ATTREZZATO ED ALTRE ATTREZZATURE SOCIALI;- PROPOSTA E GESTIONE DI SERVIZI PUBBLICITARI ANCHE CON L' AUSILIO DI AUTOMEZZI. PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA COOPERATIVA SI AVVALE DELLE PRESTAZIONI LAVORATIVE DEI PROPRI SOCI, SALVO IL RICORSO A COLLABORAZIONI ESTERNE NEI CASI IN CUI SE NE PRESENTI L'ESIGENZA. LA COOPERATIVA POTRA' EFFETTUARE RACCOLTA DI PRESTITI DAI SOLI SOCI, NEI LIMITI E SECONDO I CRITERI FISSATI DALLA LEGGE E DAI REGOLAMENTI IN MATERIA. LE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DI TALE ATTIVITA' SONO DEFINITE CON APPOSITO REGOLAMENTO APPROVATO DALL' ASSEMBLEA SOCIALE. E' TASSATIVAMENTE VIETATA LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO SOTTO QUALSIASI FORMA. ESSA POTRA' COMPIERE

Pag. 1 di 9

Via dei Romani n.42, 81055-Santa Maria Capua Vetere (CE), PEC: antonio.ricciardi80@commercialisticaserta.it, Tel.0823796072;

TUTTE LE OPERAZIONI IMMOBILIARI, MOBILIARI, CREDITIZIE E FINANZIARIE ATTE A RAGGIUNGERE GLI SCOPI SOCIALI E POTRA' AVVALERSI DI TUTTE LE AGEVOLAZIONI DI LEGGE. INOLTRE, CON DELIBERA DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO, POTRA' ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CHE SVOLGONO ATTIVITA' ECONOMICHE INTEGRATIVE E SIMILI E POTRA' ASSOCIARSI AD ALTRE COOPERATIVE E CONSORZI PER RENDERE PIU' EFFICACE LA PROPRIA AZIONE.

### **Limitazioni oggettive riscontrate nello svolgimento della attività**

Lo scrivente, nello svolgimento del proprio incarico, ha riscontrato una serie di gravi e in alcuni casi insuperabili limitazioni. Prima fra tutte è sicuramente la mancanza totale dei bilanci depositati presso la camera di commercio. In particolare da inizio attività (02/03/2015) ad oggi nessun bilancio, nonostante sia uno specifico obbligo di legge, è stato depositato presso la camera di commercio di appartenenza. Non sono state prodotte, dall'amministratore pro tempore della società fallita, le dichiarazioni dei redditi e le relative dichiarazioni IRAP per le annualità 2015,2016,2017,2019,2020; inoltre il modello di dichiarazione IVA 2020 per il periodo d'imposta 2019 risulta essere pari a 0. Tutto ciò è stato opportunamente riscontrato dal Curatore, dott. Carlo Catalano, attraverso il sistema operativo FISCONLINE. La carenza dei dati posseduti non ha quindi permesso una facile e puntuale stima aziendale, non si è riusciti quindi a sviluppare un'analisi dei risultati economici conseguiti negli ultimi tre anni di attività.

### **Beni compresi nell'azienda oggetto di stima**

Lo scrivente, vista l'assenza dei bilanci forniti, e dalla totale assenza degli stessi depositati presso camera di commercio, ha potuto effettuare solo un'analisi della documentazione prodotta dall'ex amministratore. Lo scrivente si è potuto servire, fortunatamente, anche di quella parte di documentazione prodotta dal Curatore dottor Carlo Catalano, come ad esempio del verbale di apposizione dei sigilli. Infatti, per l'individuazione dei beni compresi nell'azienda, sono stati analizzati sia il verbale di apposizione dei sigilli, effettuato dal Curatore, sia il registro dei beni strumentali rinvenuto tra la documentazione prodotta dall'ex amministratore. Sono state inoltre estratte, dallo scrivente, visure catastali, su scala nazionale, per l'individuazione dell'immobile di proprietà della Società fallita. Nello specifico in data 6/05/2021 il curatore ha individuato e rinvenuto i seguenti beni, beni riscontrabili anche sul REGISTRO DEI BENI AMMORTIZZABILI, detenuto dalla società fallita, in particolare:

○ Beni Immobili:

- Unità immobiliare, presente nel Comune di Calvi Risorta, alla via xx settembre,138 censita in catasto urbano al Foglio 8, Particella 285, Sub 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani e con Rendita Euro 271,14;

○ Beni mobili non registrati:

- n.1 scrivania in legno;
- n. 3 sedie;
- n.1 armadio;
- n.1 mobiletto basso in legno;
- n.1 tavolo porta pc;
- n.1 plotter Epson T 3200.

○ Beni mobili registrati:

- MERCEDES VITO targato CY\_\_\_BP;
- 
- MERCEDES – AUTO PORTAFIORI – targato BN\_\_\_HX
- CARRO FUNEBRE ANTICO MARCA FORD LINCOLN targato SA\_\_\_57 in fase di ristrutturazione.

Ad oggi, non sono stati rinvenuti ulteriori beni sia da parte del Curatore e sia rintracciati nella parziale documentazione prodotta dall' ex amministratore. Quindi solo i beni sopra menzionati risultano essere oggetto della presente perizia.

**Valutazione dell'azienda**

Oggi, ai fini di una valutazione di stima di un complesso aziendale, esistono diverse metodologie adottabili:

1. Metodo reddituale, basato sui flussi reddituali;
2. Metodo finanziario, basato sui flussi di cassa;
3. Metodo patrimoniale, basato sulla valutazione dei singoli elementi patrimoniali;
4. Metodo misto, basato su metodi patrimoniali – reddituali;

La scelta del metodo da utilizzare non deve essere di tipo casuale ma deve essere sempre realizzata tenendo presente il contesto di riferimento, che nel nostro specifico caso risulta essere quello di una procedura fallimentare. Indifferentemente da quale metodo risulti essere il migliore, la scelta del metodo adottato è stata purtroppo obbligata. Infatti, vista la totale assenza dei bilanci, l'unica metodologia percorribile risulta essere quella patrimoniale, basata sulla valutazione dei singoli elementi patrimoniali. Le informazioni a nostra disposizione non ci permettono di utilizzare metodi basati sui flussi reddituali o di cassa attesi.

Il metodo patrimoniale è basato sulla valutazione analitica dei singoli elementi patrimoniali. Tale metodo si divide in semplice e composto. *Il metodo patrimoniale semplice* si limita a considerare i soli elementi che figurano nello stato patrimoniale invece *il metodo patrimoniale complesso* si caratterizza per la stima autonoma dei beni immateriali non espressi in bilancio. Il metodo patrimoniale complesso consente di ottenere una stima più precisa del valore di una azienda tenendo conto ad esempio del valore dell'avviamento o della capacità dell'impresa di generare redditi o flussi di reddito o di cassa. Anche in questo caso, considerata l'assenza dei bilanci e dei dichiarativi, la scelta è stata obbligata al *metodo patrimoniale semplice* a causa dell'incapacità di poter definire il valore dell'avviamento o della capacità dell'impresa di generare flussi di reddito o di cassa. A tal proposito si precisa che non sono state prodotte, dall'ex amministratore della società fallita, le fatture acquisto e le fatture vendita della società fallita, ma sono state individuate solo le fatture elettroniche presenti nella sezione *fatture e corrispettivi elettronici* del sistema operativo FISCONLINE dell'agenzia delle entrate.

Trattandosi quindi di una valutazione effettuata in ambito fallimentare e non avendo bilanci a disposizione il capitale netto rettificato è stato considerato pari alla sommatoria dei soli beni aziendali rinvenuti:



o Beni Immobili:

- Unità immobiliare, presente nel Comune di Calvi Risorta, alla via xx settembre,138 censita in catasto urbano al Foglio 8, Particella 285, Sub 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani e con Rendita Euro 271,14;

Per una valutazione dettagliata dell'immobile lo scrivente ha analizzato un atto di compravendita, prodotto dal ex amministratore, datato 21/12/2015, repertorio n.58528 e raccolta n.7221. L'atto di compravendita ha per oggetto la vendita e il trasferimento del fabbricato che riporta i seguenti dati catastali:

Foglio 8, Particella 285, Categoria A/4, Classe 3, vani 1, Rendita Euro 24,79; L'immobile era stato acquistato, dalla società fallita, per € 2.000,00, prezzo piuttosto basso, a parere dello scrivente. Lo stesso immobile il 15/06/2016 ha subito una variazione della destinazione (protocollo n. CE0103814 in atti dal 16/06/2016) passando da ABITAZIONE ad UFFICIO PRIVATO (n. 49057.1/2016), come si evince da Visura storica allegata. La variazione di destinazione d'uso ha prodotto un notevole incremento della rendita catastale; infatti, oggi, in catasto sono presenti i seguenti dati:

Foglio 8, Particella 285, Sub 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani e con Rendita Euro 271,14;

Per la valutazione del bene immobile si è partiti genericamente dal valore iniziale indicato nel registro dei beni strumentali (€ 22.250,00), detratte le singole quote di ammortamento già utilizzate negli anni ( valore iniziale 19.246,25).

Successivamente è stata sviluppata una stima comparativa utilizzando le quotazioni OMI estratte dal sito dell'agenzia delle entrate. Nello specifico è stata interrogata la Banca dati delle quotazioni immobiliari : Provincia: CASERTA Comune: CALVI RISORTA Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale; il VALORE DI MERCATO individuato risulta essere compreso tra € 400 e € 600 al mq.

Lo scrivente, visto lo stato conservativo dei luoghi e la tipologia di immobile, ha attribuito un valore di mercato medio pari ad € 550,00 al mq che moltiplicato per i 39 mq di superficie individuati in Visura Storica risulta essere in formula:

$$550 \times 39 = € 21.450,00.$$

In via prudenziale tra il valore indicato nel registro dei beni strumentali detratte le singole quote di ammortamento già utilizzate negli anni pari ad € 19.246,25 e il valore identificato utilizzando le quotazioni OMI pari ad € 21.450,00 è stato considerato il più basso tra i due:

- **VALORE TOTALE: 19.246,25 €**





○ Beni mobili non registrati:

- n.1 scrivania in legno;
- n. 3 sedie;
- n.1 armadio;
- n.1 mobiletto basso in legno;
- n.1 tavolo porta pc;
- n.1 plotter Epson T 3200.

Per la valutazione dei beni non registrati si è partiti genericamente dal valore di acquisto indicato nel registro dei beni strumentali, detratte le singole quote di ammortamento già utilizzate negli anni. Successivamente è stata sviluppata una ulteriore stima comparativa di acquisto di beni simili con lo stesso grado di vetustà. Essendo tali beni di scarso interesse economico e di difficile eventuale ricollocazione sul mercato, è stato attribuito prudenzialmente un valore basso nonostante siano in un buono stato di conservazione.

Per una stima comparativa sono stati visionati diversi siti che trattano la compravendita di beni mobili, come ad esempio subito.it, libero annunci, kijiji.it, ebay.it ecc.

- **VALORE TOTALE: 276,00 €**

○ Beni mobili registrati:

- MERCEDES VITO targato CY\_\_\_BP;

Valore: 3.950,00 €

- MERCEDES – AUTO PORTAFIORI – targato BN\_\_\_HX

Valore: 1.800,00 €

- CARRO FUNEBRE ANTICO MARCA FORD LINCOLN targato SA\_\_\_457 in fase di ristrutturazione.

Valore: 11.500,00 €, Valore rettificato: 4.000,00 €

Per la valutazione dei beni mobili registrati si è partiti genericamente dal valore di acquisto indicato nel registro dei beni strumentali, detratte le singole quote di ammortamento già utilizzate negli anni. Successivamente è stata sviluppata una ulteriore stima comparativa di acquisto di beni simili con lo stesso grado di vetustà.



Per una stima comparativa sono stati visionati diversi siti che trattano la compravendita di veicoli, come ad esempio subito motori, libero annunci, autoscot24, quattroruote ecc.

In due casi il valore del bene indicato nel registro dei beni strumentali è stato prudenzialmente rettificato: IL CARRO FUNEBRE ANTICO MARCA FORD LINCOLN perché si trova in fase di ristrutturazione difficilmente valutabile e

bassi. perché la stima comparativa suggeriva valori più

- **VALORE TOTALE: 14.750,00 €**



**In conclusione, lo scopo della presente perizia è quello di attribuire, all'azienda fallita, un valore oggettivo che corrisponda alla semplice somma degli elementi patrimoniali rinvenuti.**

**Tale somma può essere considerata come il punto di partenza per l'avvio di una nuova attività analoga a quella analizzata.**



- **VALORE PATRIMONIALE AZIENDA= € 34.272,25**

\*\*\*

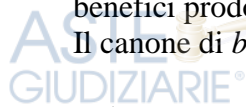


**Premessa introduttiva alla determinazione del canone congruo nelle procedure concorsuali**

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

Oggi la valutazione, dovrebbe essere improntata a determinare la migliore convenienza tra affitto e gestione diretta. Si dovrebbe quindi determinare un canone minimo di *break even* che eguagli i benefici prodotti dalla gestione diretta rispetto alla locazione.

Il canone di *break-even* dovrebbe essere così calcolato:



$$VA_{AF(L)} = VA_{GD(L)}$$

sostituendo i due membri, avremo:

$$\sum_{t=1}^n Ft_{AF(L)} / (1 + K_{AF(L)})^t = \sum_{t=1}^n Ft_{GD(L)} / (1 + K_{GD(L)})^t$$



dove:

$VA_{AF(L)}$  = valore attuale dei canoni di affitto, netti d'imposta, per il locatore

$Ft_{AF(L)}$  = canoni agli anni 1, 2...n

$K_{AF(L)}$  = tasso di attualizzazione, per il locatore, dei canoni attesi

$VA_{GD(L)}$  = valore attuale dei flussi, netti d'imposta, derivanti dalla gestione diretta

$Ft_{GD(L)}$  = flussi derivanti dalla gestione diretta agli anni 1, 2...n

$K_{GD(L)}$  = tasso di attualizzazione dei flussi derivanti dalla gestione diretta

Quindi :



se  $VAAF(L) > VAGD(L)$  conviene affitto d'azienda  
se  $VAAF(L) < VAGD(L)$  conviene esercizio provvisorio o gestione diretta

Oggi il curatore non dispone, nella maggior parte dei casi, di competenze gestionali specifiche adatte ad una gestione diretta e quindi, l'affitto può rappresentare l'unica modalità di conservazione dei valori aziendali. A questo punto è importante definire un **canone economicamente adeguato** per la procedura.

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

- il canone congruo potrebbe essere calcolato come prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata. Il valore del capitale economico andrebbe determinato facendo ricorso a grandezze *stock* e non a grandezze flusso in quanto i flussi attesi rappresenterebbero l'incognita da determinare producendo problemi di circolarità. Per tale motivazione, sarebbe preferibile stimare il valore economico con metodi patrimoniali complessi ossia addizionando al patrimonio netto rettificato il valore dei beni immateriali non contabilizzati. Circa il tasso di remunerazione, esso andrebbe calcolato utilizzando il Capital Asset Pricing Model (C.A.P.M.) oppure la regola empirica di Stoccarda. In caso di fallimento, bisognerebbe sottrarre dal valore, l'ammontare di una correzione reddituale, quantificata attualizzando i differenziali tra redditi congrui e redditi normalizzati realizzabili nei successivi 3-5 esercizi;
- **il canone congruo, nel caso di un affitto deciso nell'ambito di una procedura fallimentare, potrebbe essere quantificato calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e andrebbe determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale di settore;**
- il canone congruo dovrebbe essere determinato come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Il valore d'uso andrebbe quantificato attualizzando i flussi attesi dal capitale dell'azienda oggetto del contratto di affitto. Circa il tasso di congrua remunerazione, esso dovrebbe essere determinato considerando innanzitutto il rischio di insolvenza del conduttore ossia l'alea legata alla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti con l'accordo. Il che dipende, da un lato, dalla situazione economico-finanziaria dell'affittuario, dall'altro, dalle garanzie che assistono il contratto. Inoltre, qualora le differenze inventariali che si manifestano dall'inizio alla fine del contratto non vengano determinate con riferimento alla variazione di capitale economico, ma solamente in relazione alle modifiche nelle consistenze patrimoniali, il locatore sopporta anche un rischio derivante dalla possibile riduzione del valore dell'avviamento. Anch'esso andrebbe considerato nel tasso impiegato per determinare il canone di locazione.

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

E' da tenere in considerazione che il canone di locazione è difficilmente determinabile in astratto senza considerare le caratteristiche del conduttore. Infatti, non è possibile raffrontare la situazione di un affitto formalizzato con un soggetto caratterizzato da significative capacità gestionali e

notevole solidità patrimoniale rispetto a un'altra nella quale il contratto venga stipulato con una controparte finanziariamente fragile e, per di più, con modeste competenze.

Per tale motivazione, nel caso di gare per l'affitto di aziende appartenenti a procedure concorsuali, si potrebbe stabilire un canone minimo riferito a una situazione di basso rischio della controparte e valutare le offerte pervenute in relazione alle considerazioni precedentemente formulate (rischio operativo, solidità del conduttore, garanzie prestate et al.).

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

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

Nel nostro caso, viste le considerazioni precedentemente sviluppate, si ritiene che per la definizione di un canone congruo di locazione, sarebbe opportuno per la procedura adottare operativamente la prima delle due soluzioni.

In tale situazione, la formula applicabile per determinare il canone è:

$$C = iW$$

Dove:

C\_ è il canone d'affitto

i\_ è un tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte

W\_ è il valore dell'azienda

**Tale situazione ci permette di fornire, al Curatore, un valido strumento per l'individuazione del canone congruo; in particolare, in una situazione nella quale il curatore debba verificare una serie di proposte di affitto d'azienda, lo stesso dovrà semplicemente individuare il valore (i) che rappresenta il tasso di rischio di inadempimento della controparte. Nel nostro caso:**

$$C = iW$$

**Il canone congruo d'affitto = (i)\*34.272,25**

\*\*\*

*Solo a titolo di esempio, è stato riportato per l'individuazione del valore (i), il seguente caso:*

*Il saggio "i" può essere determinato facendo riferimento, in via preliminare, al costo medio del debito dell'azienda oggetto del contratto d'affitto. Tale tasso può essere desunto dalla documentazione bancaria disponibile oppure, in mancanza della stessa, tramite i dati di bilancio.*

*La Società X è titolare di un'unica azienda e presenta, nelle ultime due annualità antecedenti al fallimento, i seguenti dati di bilancio:*

- debiti finanziari (anno -1) pari a Euro 1.000.000;
- debiti finanziari (anno - 0) pari a Euro 1.200.000;
- oneri finanziari (anno -1) pari a Euro 50.000.

Come noto, gli oneri finanziari maturano sul debito medio che, tuttavia, non può essere calcolato puntualmente con i soli dati di bilancio. Pertanto, si assume che il debito medio derivi dalla media aritmetica del debito iniziale (Euro 1.000.000) e di quello finale (Euro 1.200.000) e, quindi, che il costo medio del debito sia dato dal quoziente tra oneri finanziari (Euro 50.000) e debito medio (Euro 1.100.000) ovvero sia pari al 4,55%.

Nel nostro esempio:

$$\text{Il canone congruo d'affitto} = (4,55\%) * 34.272,25$$

- *Il canone congruo d'affitto = € 1.559,38 annui*
- *Il canone congruo d'affitto = € 129,94 mensili*

\*\*\*

Ad integrazione e conclusione della presente perizia di stima, stabilito che in una situazione nella quale il curatore debba verificare una serie di proposte di affitto d'azienda lo stesso dovrà in ogni caso individuare il valore (i) che rappresenta il tasso di rischio di inadempimento della controparte; al fine di produrre un valore medio orientativo di *canone congruo d'affitto* è stato comunque tracciato un valore percentuale medio di (i) (tasso che riflette il rischio medio di inadempimento della controparte) pari al 17%.

Fatte le dovute premesse:

$$\text{Il canone congruo d'affitto} = (17\%) * 34.272,25$$

- *Il canone congruo d'affitto = € 5.826,28 annui*
- *Il canone congruo d'affitto = € 485,52 mensili*

Si allega:

- Visura storica immobile;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Santa Maria Capua Vetere, lì 09/12/2021.

Dottore Commercialista  
Antonio Ricciardi