

TRIBUNALE DI FERRARA

Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N. 8/2025 [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Marianna Cocca

CURATORE: Dott. Leonardo Lucci

VALUTAZIONE D'AZIENDA

Indice

1. Nomina	2
2. Premessa	2
3. Descrizione dell'Azienda	3
4. Data di riferimento e documentazione esaminata	7
5. Oggetto della valutazione e finalità della stessa	9
6. Criteri e metodologie valutative.....	12
7. Stima dell'Azienda	16
8. Aspetti fiscali	19
9. Considerazioni conclusive	20

1. Nomina

Il sottoscritto Stefano Fois, Dottore Commercialista con studio in Ferrara, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Ferrara al n. 657/A, è stato designato in data 23 maggio 2025 quale esperto per la valutazione dell'azienda della liquidazione giudiziale n. 8/2025.

2. Premessa

La società [REDACTED] in liquidazione, codice fiscale e partita Iva [REDACTED] con sede in [REDACTED], è stata dichiarata in liquidazione giudiziale con sentenza del Tribunale di Ferrara n. 10/2025 del 22 gennaio 2025, depositata in data 27 gennaio 2025, con numero procedimento 8/2025.

Il curatore, con autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Marianna Cocca, ha designato lo scrivente quale esperto incaricato di stimare il valore dell'azienda in liquidazione giudiziale, al fine di stabilire la congruità del corrispettivo proposto da un potenziale acquirente della stessa.

La presente relazione ha per oggetto la valutazione dell'azienda in liquidazione giudiziale ed è redatta nell'interesse della Procedura che ha conferito l'incarico; è funzionale a consentire alla curatela e al Giudice Delegato di formarsi un'opinione informata sul valore dell'azienda e sulla congruità del prezzo offerto per l'acquisto.

Resta a ogni modo inteso che la stessa è predisposta esclusivamente in funzione delle predette finalità e non può sostituire una doverosa attività di due diligence da

parte dei potenziali acquirenti, se ritenuta necessaria da questi nella loro piena autonomia. Per tali ragioni la responsabilità che lo scrivente si assume con la presente relazione è strettamente limitata all'incarico conferito.

In adempimento all'incarico affidato, il sottoscritto espone di seguito le risultanze delle valutazioni e degli accertamenti effettuati.

3. Descrizione dell'Azienda

La società in liquidazione giudiziale, avente sede in [REDACTED] svolgeva in concreto l'attività di piegatura, taglio e svasatura tubi in acciaio ed altre leghe. Dal 28 luglio 2021 è iniziata l'attività secondaria di studio, sviluppo e simulazione, disegno meccanico ed elettronico ed assistenza tecnica.

La società è attualmente inattiva in quanto ha concesso in affitto l'azienda ed è stata messa in liquidazione.

La società è stata costituita in data 22 febbraio 2005 ed iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara, in data 10 marzo 2005, con atto del notaio dott. Alberto Forte, Repertorio n. 35618/10992. Originariamente, la società aveva sede in [REDACTED]

Il capitale sociale iniziale della società in oggetto, pari ad euro 10.000,00, integralmente sottoscritto e versato risultava così ripartito tra i soci fondatori: 50% al signor [REDACTED] 40% alla [REDACTED] e 10% al signor [REDACTED]

Alla costituzione sono stati nominati, in qualità di amministratori, i signori [REDACTED]

In data 10 settembre 2007 veniva aperta l'unità locale in [REDACTED] [REDACTED] ove veniva esercitata l'attività di piegatura, taglio e svasatura tubi in

acciaio e altre leghe.

In data 11 novembre 2008, con atto del notaio dott. Alberto Forte, la signora [REDACTED] cedeva l'intera quota di partecipazione al capitale sociale al signor [REDACTED]

La compagine sociale risultava pertanto così costituita: 50% al signor [REDACTED] e 50% al signor [REDACTED], entrambi amministratori a partire dal 2 gennaio 2009.

In data 19 novembre 2010 la sede legale viene spostata all'indirizzo attuale, a [REDACTED] e l'assemblea dei soci delibera di trasformare la società da società a responsabilità limitata a società in nome collettivo con la seguente denominazione: [REDACTED] con soci amministratori nelle persone di [REDACTED]

La società è stata nuovamente oggetto di trasformazione il 31 dicembre 2024, passando da società in nome collettivo a società in accomandita semplice con la seguente denominazione: "[REDACTED]" con socio accomandatario [REDACTED] e socio accomandante [REDACTED]

Contestualmente a tale trasformazione, il signor [REDACTED] ha ceduto la totalità della propria partecipazione, pari al 50% del capitale sociale, alla signora [REDACTED]

In data 15 dicembre 2016 la società è stata oggetto di un'ultima ulteriore trasformazione da società in accomandita semplice a società a responsabilità limitata ed il capitale sociale è stato rideterminato in complessivi 18.000 euro.

Con atto del 12 ottobre 2018, la signora [REDACTED] ha ceduto l'intera partecipazione al signor [REDACTED] al prezzo pari al valore nominale. Da quella data il signor [REDACTED] è diventato così socio unico.

Il 7 febbraio 2020 l'assemblea dei soci ha deliberato l'aumento del capitale

sociale da euro 18.000,00 ad euro 50.000,00 mediante versamento di denaro, mentre il 9 settembre 2022 il capitale sociale è stato aumentato gratuitamente da euro 50.000,00 ad euro 400.000,00 mediante l'utilizzo di "riserve di rivalutazione" già esistenti nel bilancio depositato al Registro Imprese.

Alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale era pendente un contratto di affitto (scrittura privata autenticata nelle firme da parte del notaio, dott. Gianantonio Barioni, repertorio n. 11912/8345), dell'intera azienda [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e partita [REDACTED], iscritte al Rea presso la C.C.I.A.A. di Modena MO-271841.

L'insieme dei beni mediante i quali veniva svolta l'attività ed oggetto di contratto di affitto di azienda in essere, risulta costituito:

1. dai beni mobili, compresi quelli in leasing, tra cui in particolare macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto registrati e altri beni organizzati per la realizzazione delle finalità produttive del complesso aziendale, elencati nella stima redatta dall'I.V.G. di Ferrara (all.1);
2. contratti di lavoro subordinato con i dipendenti, oggetto del predetto contratto di affitto di azienda;
3. autorizzazioni amministrative, permessi e licenze, fra cui anche le certificazioni ISO 9001 e IATF per l'esercizio dell'attività di impresa della concedente;
4. subentro in due contratti di locazione di locali, di proprietà di terzi, dove veniva e viene svolta l'attività:

I) contratto di locazione ad uso industriale registrato a Cento il 26/02/2014 al n. 587, serie 3;

II) contratto di locazione ad uso officina, registrato a Bologna il 14/09/2016

al n. 013439, serie 3.

Tale contratto di affitto comprende quindi quasi tutti i beni mobili di proprietà della liquidata, i rapporti di lavoro subordinato (numero dipendenti 13), n. 4 contratti di locazione finanziaria (di cui 3 aventi ad oggetto macchinari e impianti ed uno avente ad oggetto un automezzo), n. 2 contratti di locazione di immobili di proprietà di terzi, autorizzazioni amministrative, permessi, licenze ed assicurazioni sui beni mobili registrati, in essere alla data di stipula dello stesso.

Sono esclusi dal contratto di affitto i crediti e i debiti di qualsiasi natura, sia derivanti da rapporti commerciali sia derivanti dai rapporti di lavoro con i dipendenti trasferiti, ad eccezione delle sole passività maturate a titolo di TFR nei confronti dei lavoratori trasferiti.

La durata del contratto è stata convenuta in ventiquattro mesi decorrenti dal 18 luglio 2023 ed è stato successivamente prorogato fino al 31 dicembre 2025, per ulteriori cinque mesi in data 18 giugno 2025. Il canone di affitto annuale è stato fissato in euro 65.000,00, oltre imposte di Legge, come stimato dalla relazione del 10 luglio 2023, predisposta dal dott. [REDACTED] dottore commercialista con studio in Ferrara. L'affittuario si è impegnato a corrispondere tale importo in quattro rate trimestrali costanti, pari ad euro 16.250,00 ciascuna oltre imposte di Legge, con scadenza anticipata entro il giorno 15 del mese afferente al trimestre di riferimento.

La società affittuaria, [REDACTED], si era inoltre impegnata, solo in caso di buon esito delle procedure di composizione della crisi, ad acquistare l'azienda al termine del contratto di affitto per un corrispettivo pari ad 1.500.000 euro, decurtato del Tfr dovuto ai dipendenti, calcolato al momento del trasferimento, una quota pari al valore forfettario che le parti hanno convenuto in euro 20.000 annui per svalutazione dei beni strumentali, accollo debiti verso dipendenti, valore

netto contabile dei beni strumentali che fossero risultati inutilizzabili, accollo passività tributarie concedente o qualsiasi importo comprensivo di ogni ritenuta fiscale, previdenziale, spesa di assistenza e consulenza, derivante da obbligazioni in dipendenza di controversie giuslavoristiche.

Per diverse vicissitudini estranee alla presente valutazione [REDACTED] ha poi tentato di rinegoziare già in fase di apertura del concordato semplificato tale proposta, rivedendola fortemente al ribasso.

Nella presente relazione verranno quindi fornite una descrizione dell'azienda così come delineata dalla curatela ed una valutazione ai fini della valutazione della congruità del corrispettivo offerto per l'acquisto dell'azienda nell'ambito della procedura concorsuale.

Tutti i beni della società liquidata sono stati considerati funzionalmente e reciprocamente collegati nell'ambito dell'azienda.

I beni mobili di proprietà di [REDACTED] inventariati dal curatore ed oggetto dell'azienda in esame (in particolare macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto registrati e altri beni organizzati per la realizzazione delle finalità produttive del complesso aziendale), sono stati elencati e stimati dall'I.V.G. di Ferrara in data 27/03/2025.

4. Data di riferimento e documentazione esaminata

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere alla curatela documentazione ed informazioni utili al fine di individuare esattamente l'azienda, e quindi il complesso di beni e contratti, che la procedura intende porre in vendita. Nell'adempire al proprio incarico, lo scrivente ha consultato gli atti e i documenti messi a disposizione dalla procedura e/o estratti dai pubblici registri.

Oltre alla visura camerale di Best Hoses ed altra documentazione fornita dalla

curatela, nello specifico, sono stati quindi visionati e/o acquisiti i seguenti documenti:

- contratto di affitto di azienda sottoscritto il 20/07/2023 (e prorogato in data 18 giugno 2025), completo di allegati;
- contratto di locazione ad uso industriale registrato a Cento il 26/02/2014 al n. 587, serie 3;
- contratto di locazione ad uso officina, registrato a Bologna il 14/09/2016 al n. 013439, serie 3.
- stima dei beni mobili redatta dall'I.V.G. di Ferrara del 27/03/2025.

Inoltre, il sottoscritto ha richiesto ulteriori informazioni e precisazioni alla curatela inerenti all'azienda oggetto della proposta d'acquisto.

Pertanto, in considerazione del fine della presente stima, l'azienda viene in questa sede valutata sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dalla curatela, senza dunque effettuare controlli dei libri cespiti e/o scritture contabili e/o bilanci di esercizio della società liquidata, già oggetto di verifiche da parte dello stesso curatore.

La stima viene redatta con riferimento alla data odierna, prendendo a riferimento per la valutazione del complesso aziendale le singole valorizzazioni inerenti i beni mobili inclusi nel perimetro di cui alla presente relazione (stima dell'I.V.G. di Ferrara in data 27/03/2025 - con riferimento a tutti i beni oggetto di stima e non solo quelli oggetto di contratto di affitto di azienda).

Relativamente a tale documentazione, si precisa che la stima effettuata dall'I.V.G. di Ferrara in data 27/03/2025, si ritiene aggiornata e attendibile.

5. Oggetto della valutazione e finalità della stessa

Nei paragrafi che seguono viene fornita l'indicazione dettagliata degli elementi patrimoniali attivi che saranno trasferiti nell'ambito di una futura vendita.

Sono escluse dalla presente valutazione tutte le passività e le attività non specificatamente indicate, che rimangono di pertinenza della procedura concorsuale.

La presente relazione di stima ha ad oggetto il complesso aziendale di proprietà di [REDACTED] per l'attività di piegatura, taglio e svasatura tubi in acciaio ed altre leghe composto da:

- tutti i beni mobili, tra cui in particolare macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto registrati e altri beni organizzati per la realizzazione delle finalità produttive del complesso aziendale, elencati nella stima redatta dall'I.V.G. di Ferrara (all. 1);
- n. 13 contratti di lavoro subordinato con i dipendenti, oggetto del predetto contratto di affitto di azienda, (n. 1 impiegato tecnico, n. 1 impiegato addetto al controllo di gestione, n. 1 impiegato addetto ufficio acquisti, n. 5 operai, n. 1 operaio addetto pulizie, n. 1 operaio piazzatore piegato, n. 2 operai saldatori e n. 1 operaio addetto alle macchine) a cui viene applicato CCNL Metalmeccanici Industria;
- autorizzazioni amministrative, permessi, licenze e assicurazioni;
- subentro in due contratti di locazione di locali, di proprietà di terzi, dove veniva e viene svolta l'attività:

I) contratto di locazione ad uso industriale registrato a Cento il 26/02/2014

al n. 587, serie 3;

II) contratto di locazione ad uso officina, registrato a Bologna il 14/09/2016 al n. 013439, serie 3.

Non risultano contratti di servizi pendenti infatti le utenze acqua, luce, gas vengono pagate direttamente dai conduttori del ramo d'azienda, non essendo intestati a [REDACTED]

Si ricorda che è pendente contratto di affitto di azienda, che prevede un canone annuale pari ad € 65.000,00 oltre IVA, della durata di due anni (dal 20/07/2023 al 20/07/2025). Tale contratto è stato prorogato fino al 31 dicembre 2025 alle medesime condizioni innanzi al Notaio Gianantonio Barioni in data 18 giugno 2025.

Non sono oggetto di valorizzazione nella presente relazione tutte le restanti immobilizzazioni immateriali relativamente alle quali la procedura non dispone né della documentazione necessaria né di informazioni specifiche, ricomprese comunque nel complesso aziendale.

Il curatore ha ritenuto opportuno e conveniente per la procedura inserire nel perimetro dell'azienda oggetto di valutazione tutti i beni mobili, ad eccezione di soli tre lotti indicati dettagliatamente più avanti, oggetto di stima da parte dell'I.V.G., seppur non ricompresi nel citato contratto di affitto.

Occorre inoltre evidenziare che i beni mobili registrati risultano liberi da gravami. Con riferimento ai rapporti di lavoro subordinato si precisa che le quote di TFR maturate dai dipendenti sino alla stipula del contratto di affitto d'azienda e di competenza di [REDACTED] sono già ricomprese all'interno del corrispettivo proposto per l'acquisto, fatta salva la facoltà di [REDACTED] di richiedere la ripetizione delle somme non ancora liquidate ai dipendenti acquisiti in virtù del contratto di d'affitto d'azienda in caso di licenziamento anteriore alla data di

acquisto dell'azienda stessa.

Per ciò che riguarda i contratti di locazione di locali si precisa, ai soli fini informativi, in sintesi, quanto segue:

* contratto di locazione ad uso industriale:

oggetto: unità immobiliari site in Cento (FE), Via Farini n. 15/A e 15/B, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 43, part. 289, sub. 1 e 2 cat. D/1, sub. 3 e 4 cat. C/2, composte da un capannone di mq. 2.000 circa comprensivo di uffici e servizi ed area cortiliva di pertinenza;

durata: anni 6 (dal 01/02/2014 al 01/02/2020) con rinnovo automatico per uguale periodo;

canone: € 33.000,00 annuali, esenzione IVA ex art. 10 c. 1, n. 8) del DPR 633/72, da pagare in 12 rate mensili anticipate e consecutive di € 2.750,00;

deposito cauzionale versato da [REDACTED]: € 2.750,00.

* contratto di locazione officina:

oggetto: locale uso officina sito in Cento (FE), Via Farini n. 10 c ensito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 43, part. 230, sub. 8 categoria D/7;

durata: anni 6 (dal 15/09/2016 al 30/09/2022) con rinnovo automatico per uguale periodo,

canone: € 1.500,00 mensili oltre IVA al 22%, da pagare rate mensili anticipate per i primi 6 anni e € 2.000,00 mensili oltre IVA al 22%, da pagare rate mensili anticipate dal sesto anno in poi;

deposito cauzionale versato da Best Hoses: € 1.500,00.

La procedura richiederà all'eventuale acquirente dell'azienda la corresponsione della somma di € 4.250,00, a seguito di subentro dello stesso nei citati contratti di locazione a titolo di depositi cauzionali versati dalla società liquidata. A sua volta

il subentrante nei due contratti diventerà creditore per la stessa somma nei confronti dei proprietari degli immobili.

Il curatore ha rilevato che allo stato non vi sono contratti commerciali e/o commesse attive riferibili alla procedura, così come non vi sono certificazioni, o altro che possa influire sulla stima dell'azienda.

Viene specificatamente escluso il subentro da parte dell'eventuale acquirente nei debiti e crediti della società cedente, con le eccezioni sopra menzionate.

Verranno inoltre rese specifiche considerazioni sull'avviamento eventualmente attribuibile all'azienda oggetto di stima.

La finalità della valutazione è funzionale alla valutazione della congruità del corrispettivo offerto per l'acquisto del compendio aziendale, con i beni da cedere nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ("visti e piaciuti"), senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità e senza responsabilità alcuna della procedura alienante in merito all'eventuale mancato rispetto delle normative di sicurezza, o di altro tipo, previste dalla legislazione attuale o pregressa e con qualsiasi onere e spesa, anche fiscale, a carico dell'acquirente.

6. Criteri e metodologie valutative

Nella presente relazione, in assenza di specifiche previsioni normative, si farà riferimento alle metodologie di valutazione elaborate dalla dottrina economico-

aziendale e dalla prassi tecnico-professionale. Tra i diversi metodi elaborati dalla dottrina economico-aziendale, quelli di più frequente utilizzo sono:

- il metodo finanziario
- il metodo reddituale
- il metodo patrimoniale semplice
- il metodo patrimoniale complesso
- il metodo dei multipli di mercato.

Il metodo finanziario

Il metodo finanziario risolve il problema della determinazione del valore di una azienda riportandolo ad un particolare e complesso caso di analisi economica degli investimenti, al quale si applica il metodo cosiddetto VAN, acronimo di Valore Attualizzato Netto. Il valore di una azienda corrisponde, perciò, alla sommatoria dei futuri flussi monetari che l'azienda stessa sarà in grado di generare, attualizzati ad un tasso appropriato.

Questo metodo presenta come pregio quello dell'orientamento all'analisi futura dell'attività aziendale, escludendo dalla valutazione le poste patrimoniali attuali, intese come meramente strumentali ed autonomamente incomplete alla produzione di redditi futuri. Ciò corrisponde, infatti, al principio dell'Analisi Finanziaria secondo cui il valore di una azienda corrisponde sostanzialmente alla sua capacità di produrre flussi monetari nel futuro.

Il metodo reddituale

La valutazione con il metodo reddituale può essere considerata da un punto di vista metodologico come una semplificazione del metodo finanziario descritto in precedenza.

I metodi reddituali identificano, infatti, il valore di un'azienda con il valore attuale dei redditi normali attesi ipotizzando di fatto un'identità tra tali redditi ed i flussi monetari futuri.

Il metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale si basa sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale.

Il metodo patrimoniale semplice presuppone un accurato esame di tutti gli aggregati del patrimonio, i quali vengono riespressi in base a criteri di valutazione che, talvolta, differiscono da quelli normalmente utilizzati per la tenuta della contabilità e la redazione del bilancio d'esercizio di una società in funzionamento. Il metodo patrimoniale semplice, a differenza del metodo patrimoniale complesso, non tiene conto di quei beni immateriali spesso non contabilizzati, tra i quali si possono comprendere i brevetti, il *know-how*, l'immagine aziendale, nonché il fattore "risorse umane" di cui l'azienda dispone.

Il metodo patrimoniale complesso

La prassi professionale ha sviluppato metodi di valutazione "misti" con l'obiettivo di riflettere più fedelmente le diverse caratteristiche aziendali.

Tra i diversi metodi misti elaborati, il più diffuso e significativo è rappresentato dal metodo patrimoniale complesso, ove la stima del capitale economico mediante il metodo patrimoniale semplice viene integrata con la stima autonoma dell'avviamento; tale metodo può essere presentato nelle seguenti principali varianti:

- metodo misto con capitalizzazione limitata dell'avviamento medio;
- metodo misto con capitalizzazione dell'avviamento di alcuni esercizi futuri;
- metodo misto con capitalizzazione illimitata dell'avviamento medio.

Il metodo dei multipli di mercato

Questo metodo, di natura puramente empirica, prevede l'utilizzo di determinate grandezze economiche (ad es. EBIT, EBITDA, ecc.) quale parametro di riferimento, nel mercato in cui opera l'azienda, per la determinazione del capitale economico della stessa.

La valutazione viene eseguita prendendo il valore assoluto dell'elemento e moltiplicandolo per un multiplo, la cui individuazione è fornita dalla prassi del settore.

Solitamente tale metodologia, per sua natura, è utilizzata quale mero criterio di confronto e verifica ed è peraltro disponibile solo per aziende di determinati settori e dimensioni, in relazione alle quali vi sia un mercato attivo e con elevato numero di transazioni.

Il metodo scelto per la presente valutazione

La scelta del metodo da utilizzare per la stima non può prescindere, da un lato, dalle finalità per cui la stessa viene resa, dall'altro, dalle caratteristiche che contraddistinguono l'azienda oggetto della stima medesima.

A fronte di quanto esposto nei paragrafi precedenti, in relazione alla scelta del metodo di valutazione, si deve evidenziare che:

- la parte preponderante dei beni costituenti l'azienda ha carattere materiale;
- l'azienda essendo attualmente in corso un contratto di affitto è allo stato funzionante.

Stante la preponderanza dei beni materiali si ritiene di escludere quindi i metodi di flusso, ovvero il metodo finanziario ed il metodo reddituale.

Non si ritiene vi sia un mercato attivo e di dimensioni tali da poter utilizzare i multipli di mercato con riferimento all'azienda oggetto di esame.

La scelta della metodologia da applicare alla valutazione non può che cadere sul metodo patrimoniale, essendo del resto materiale la parte preponderante dei beni costituenti l'azienda.

La discriminante tra metodo patrimoniale semplice e metodo patrimoniale complesso è, naturalmente, l'influenza di eventuali *intangible assets* sul valore attribuibile all'azienda. La valutazione di questa nel suo assetto statico esclude, a priori, la possibilità di stimare attendibilmente eventuali benefici futuri potenzialmente superiori all'insieme di valori attribuibile ai singoli beni, essendo a tal fine necessario l'utilizzo di grandezze-flusso.

A fronte di un complesso aziendale produttivo organizzato e strutturato si deve pertanto rilevare la presenza di un avviamento.

Pertanto, in considerazione delle finalità per cui viene resa la presente valutazione, si ritiene di stimare l'avviamento, pur in assenza di dati affidabili ed oggettivi.

Si procederà, quindi, all'utilizzo del metodo patrimoniale complesso con stima dell'avviamento.

7. Stima dell'azienda

La stima dell'azienda, richiamando tutto quanto *supra* esposto, si concretizza nell'attribuzione di valore ai singoli beni ricompresi nel perimetro, e nella sommatoria degli stessi al fine di determinare il valore complessivo dell'azienda.

Come già anticipato, lo scrivente si rifarà alle valutazioni rese da altri esperti del settore, ritenute complete ed affidabili e che costituiscono parte integrante della presente relazione.

Beni mobili

Si tratta di beni e attrezzature varie per l'esercizio di attività di piegatura, taglio e svasatura tubi in acciaio ed altre leghe in particolare di macchinari, attrezzature, mezzi di trasporto, materiali vari e arredi da ufficio, elencati dettagliatamente nella stima dell'I.V.G. di Ferrara (all.1) alla quale si rimanda integralmente anche per l'elencazione analitica dei singoli beni.

I beni compresi nell'azienda sono quelli individuati nella stima dell'I.V.G. di Ferrara ad eccezione dei seguenti lotti: lotto n. 112 facente riferimento alle giacenze di magazzino, lotto n. 107 e lotto n. 109 oggetto di contratti di leasing risolti, stimati in complessivi € 65.000,00.

Il valore attribuito ai beni mobili, numerati e singolarmente valorizzati dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, in ipotesi di cessione singola, di cui all'elenco e stima del 27/03//2025, è pari in totale ad € 196.780,00.

Pertanto, il valore attribuito ai beni mobili è pari ad **€ 196.780,00.**

Rapporti di lavoro in essere con i dipendenti

Si ritiene che i rapporti di lavoro in essere, tenuto conto della specificità dell'attività svolta dall'azienda, e del know how dei dipendenti costituiscano un'attività immateriale positiva per la stessa. Detti contratti non sono oggetto di un'autonoma valutazione ma vengono ricompresi nel valore dell'avviamento, di seguito quantificato.

Contratti di locazione in corso

Tali beni immateriali non sono oggetto di un'autonoma valutazione ma vengono ricompresi nel valore dell'avviamento, di seguito quantificato.

Avviamento

Le immobilizzazioni immateriali di pertinenza del ramo di azienda sono rappresentate esclusivamente dall'avviamento, inteso come maggior valore attribuibile all'azienda rispetto alla somma dei valori dei singoli fattori utilizzati per il suo funzionamento.

Pur trattandosi di cessione di azienda di società dichiarata in liquidazione giudiziale, tenuto conto di quanto esposto nella presente perizia, e quindi del contratto di affitto in essere, del complesso di beni organizzato composto tra gli altri da beni mobili e contratti di lavoro subordinato, e quindi know how del personale, risultano compresi elementi necessari e utili ai fini della gestione dell'attività produttiva e commerciale aziendale. Occorre pertanto considerare il valore aggiunto rappresentato dal disporre di un complesso aziendale produttivo già organizzato e strutturato.

Proprio per l'attuale affitto di azienda, ad oggi quindi funzionante, si ritiene che la stessa sia in grado di generare flussi reddituali, anche con le commesse che terzi possono e potranno acquisire, che consentano di coprire integralmente i costi della stessa. Per giustificare la possibile copertura dei costi basti pensare che l'azienda è attualmente in affitto e l'affittuaria non l'ha restituita alla procedura nonostante le commesse terminate o addirittura mai iniziate, e non ha nemmeno receduto dal contratto, ma anzi ha manifestato l'interesse all'acquisto.

Il sottoscritto ha quindi ritenuto valorizzare l'avviamento attribuendo un surplus di valore rispetto alla valutazione dei beni materiali. Per la valorizzazione del surplus, oltre agli elementi sopra esposti sono state considerate anche le perizie di

stima di beni mobili redatte per il Tribunale che valorizzano gli stessi beni formulando due ipotesi, l'una in liquidazione, l'altra in funzionamento. Generalmente tali stime considerano per la seconda ipotesi un aumento dei valori compreso tra una forbice del 10 e 20%.

Stante la complessità del processo di normalizzazione del reddito e la mancanza di un piano industriale pluriennale, si è ritenuto procedere alla stima dell'avviamento applicando quindi una maggiorazione della stima dei singoli beni mobili, effettuata dall'I.V.G. in ottica liquidatoria, nella misura del 15%.

In base alle finalità ed all'oggetto della stima viene stimato un avviamento di € **29.517,00**.

Valore dell'azienda

Il valore attribuibile all'azienda nel suo complesso è dato dalla somma delle singole valorizzazioni dei beni che la compongono considerando il valore aggiunto rappresentato dal disporre di un complesso aziendale produttivo organizzato e strutturato, che viene arrotondato ad € 226.297,00.

Il valore dell'azienda è quindi pari ad € 226.297,00.

8. Aspetti fiscali

La cessione di azienda costituisce operazione non soggetta ad Iva ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72. L'atto di vendita è invece soggetto ad imposta di registro, con aliquota proporzionale. Nel caso di specie, in assenza di componenti immobiliari l'operazione è soggetta all'aliquota del 3%.

L'atto di cessione, in quanto da redigere obbligatoriamente in forma di atto pubblico o scrittura provata autenticata, richiederà l'intervento di un Notaio ed il

relativo onere verrà posto a carico dell'acquirente, unitamente alle imposte d'atto e ad ogni altro onere e tributo connesso alla vendita.

9. Considerazioni conclusive

L'azienda di [REDACTED], come definita nella presente relazione, costituita da un insieme di beni utilizzabili per l'esercizio di attività di piegatura, taglio e svasatura tubi in acciaio ed altre leghe, è stata valorizzata in € **226.297,00**, importo determinato dalla sommatoria delle singole stime delle sue componenti, tenuto conto del valore aggiunto rappresentato dal disporre di un complesso aziendale produttivo organizzato e strutturato.

Per tutto quanto scritto sopra il sottoscritto esprime un parere positivo di congruità rispetto al corrispettivo di euro 370.000,00 proposto per l'acquisto dell'azienda dalla società [REDACTED] rispetto al valore di mercato dell'azienda stessa.

** ** *

Il sottoscritto Stefano Fois ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ferrara, 13 giugno 2025

Dott. Stefano Fois

Allegati:

- 1- Elenco estimativo dell'I.V.G. di Ferrara del 27/03/25
- 2- Contratto affitto d'azienda e successiva proroga
- 3- Contratto di locazione via Farini n. 15/A e n. 15/B
- 4- Contratto di locazione via Farini n. 10
- 5- Proposta irrevocabile d'acquisto [REDACTED]



Firmato
digitalmente da
FOIS STEFANO
C=IT