

FRANCESCO NONFARMALE
DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE
Via Scalzi, 20 - 37122 - VERONA
Tel. 045 - 8060411
pec: francescononfarmale@odcecverona.it

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

OLIVER B. SRL

Liquidazione Giudiziale n. 40 del 11.03.2024

Curatore: **Dott. Giulio Gastaldello**

**Perizia di stima del più probabile valore
dell'azienda alla data del 11.03.2024**

Sede legale: GREZZANA (VR) - Via Tavigliana n. 3

Codice fiscale, p.iva e n. iscrizione Rea: 02971450230

Attività: produzione e commercializzazione mobili ed articoli per arredamento

Relazione di stima

Premessa

In data 13.03.2024 il sottoscritto Dott. FRANCESCO NONFARMALE con studio in Verona (Vr), Via Scalzi n. 20, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili della Giurisdizione del Tribunale di Verona al n. 1414/A ed al Registro dei Revisori legali al n. 146181 con pubblicazione sulla gazzetta ufficiale n. 63 del 10/08/2007, è stato incaricato dall'dott. Giulio Gastaldello, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 19.03.2024 (doc. 1), domiciliato a Verona (VR) in Lun.ge Sanmicheli n. 3, codice fiscale GSTGLI64A21L781T, in qualità curatore procedura di Liquidazione Giudiziale della società "OLIVER B. S.r.l." avente sede legale a Grezzana (VR), Via Tavigliana n. 3, con capitale sociale di € 350.000,00= versato per € 350.000,00=, iscritta presso il Registro delle imprese di Verona al n. Rea 298950, Codice Fiscale e partita Iva 02971450230 di redigere una stima del valore aziendale con riferimento alla situazione contabile alla data del 10.03.2024.

Sommario

1. Finalità della stima	3
2. Modalità di svolgimento dell'incarico	4
3. Descrizione dell'oggetto di stima	6
3.1 Storia della società	6
3.2 Lo stato di crisi e l'affitto del ramo d'azienda	9
4. Individuazione dei criteri di stima	13
4.1 Oggetto della stima e metodo applicato	16
5. Determinazione del congruo canone di affitto	24
6. Conclusioni	27

1. Finalità della stima

La presente perizia estimativa è redatta con la finalità di indentificare il valore economico attribuibile alla società OLIVER B. S.r.l., al fine della determinazione del congruo valore di cessione dell'azienda o in alternativa il congruo canone di affitto della stessa. La società operava nel settore dell'arredamento e si occupava di produzione mobili e articoli per arredamento per conto proprio e/o di terzi.

Ai fini della presente stima, l'azienda viene valutata nel suo complesso al fine di valutare la convenienza alla sua eventuale vendita in blocco rispetto alla vendita atomistica dei beni ricompresi nel perimetro aziendale. Nel caso specifico dell'alienazione dell'azienda l'art. 214, co. 2, del CCII stabilisce infatti, che la cessione debba essere effettuata con le modalità previste dall'art. 216 del CCII, in conformità a quanto disposto dall'art. 2556 c.c.: è, pertanto, necessario adottare procedure competitive – da eseguirsi con adeguate forme di pubblicità – e predisporre la presente relazione di stima. In particolare, l'art. 216 c. 1 e 2 del CCII stabilisce che *“I beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal curatore ai sensi dell'articolo 129, comma 2. La relazione di stima deve essere depositata con modalità telematiche nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, nonché delle apposite specifiche tecniche del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della giustizia. I modelli informatici delle relazioni di stima sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e, quando la stima riguarda un bene immobile, deve contenere le informazioni previste dall'articolo 173-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile. L'inosservanza della disposizione di cui al secondo periodo costituisce motivo di revoca dell'incarico. La stima può essere omessa per i beni di modesto valore. Il compenso dell'esperto è liquidato a norma dell'articolo 161, terzo comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.*

Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, con le modalità stabilite con ordinanza dal giudice delegato. Per i beni immobili il curatore pone in essere almeno tre esperimenti di vendita all'anno. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 147, comma 2, il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al curatore. Si applica in tal caso l'articolo 560, commi terzo e quarto, del codice di procedura civile. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene”.

Il sottoscritto procede pertanto alla redazione della presente stima del valore dell'azienda oggetto di cessione.

2. Modalità di svolgimento dell'incarico

Prima di procedere all'elaborazione degli elementi necessari alla valutazione e, dunque, di esprimere il giudizio valutativo è opportuno precisare su quali basi documentali si è svolto l'incarico.

La stima di un bene oggetto di scambio economico è un processo che inizia con l'individuazione dello scopo della perizia da redigere per giungere ad un giudizio professionale in relazione al criterio di valutazione adottato. Si tratta quindi di un giudizio che si fonda su criteri oggettivi riconosciuti dalla scienza economico-aziendale e dalla prassi professionale ma che contengono anche un tratto soggettivo del professionista chiamato ad esprimere il proprio giudizio.

Sotto il profilo operativo, la valutazione in oggetto si fonda sulle informazioni acquisite dai documenti contenuti nel fascicolo della procedura di liquidazione giudiziale della società Oliver B. S.r.l., nonché da ulteriore documentazione acquisita presso il curatore. L'esistenza fisica dei beni è risultata dall'attività di inventariazione effettuata dalla curatela, così come è stata al medesimo demandata la verifica dei titoli di proprietà dei beni e l'eventuale esistenza di gravami. In particolare, l'attività di inventario è stata svolta, in data 11.04.2024, dal geom. Michele Cavarzere che si è occupato di valorizzare tutti i beni mobili presenti nei locali della società alla data dell'inventario (doc. 2).

Si riporta di seguito l'elenco dei beni inventariati con il valore di perizia attribuiti dal geom. Michele Cavarzere.

DESCRIZIONE BENE	STIMA
1 Autovettura Skoda Octavia sw tg fj291cf anno 2017 cc. 1598,00 kw. 085,00 km 280.011	3.500,00 €
2 Ufficio completo	50,00 €
3 Pc Acer hdmi con monitor philips, mouse e tastiera acer, completo di ups	15,00 €
4 Calcolatrice Olivetti logos 694	5,00 €
5 Ufficio completo	40,00 €
6 Laptop Acer, con monitor, mouse e tastiera acer	30,00 €
7 Laptop HP pavilion entertainment pc	20,00 €
8 Calcolatrice Olivetti logos 694	5,00 €
9 Ufficio completo	50,00 €
10 Pc Dell vostro con monitor philips, tastiera e mouse logitech	15,00 €
11 Calcolatrice Olivetti logos 694	5,00 €

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

12 Ufficio completo di due scrivanie 140 x 72	60,00 €
13 Mini pc minisforum, monitor Samsung, tastiera e mouse logitech	15,00 €
14 Pc Dell vostro, pc Acer veriton, monitor dell, mouse e tastiera	20,00 €
15 Calcolatrice Olivetti logos 694	5,00 €
16 Monitor Philips	80,00 €
17 Ufficio completo di due scrivanie 140 x 72	70,00 €
18 Pc Acer veriton, monitor philips, tastiera a mouse	15,00 €
19 Calcolatrice Olivetti logos 694	5,00 €
20 Pc Acer veriton con monitor philips, tastiera e mouse	15,00 €
21 Ufficio completo di tre scrivanie 185 x 100	60,00 €
39 Laptop Lenovo thinkbook con monitor philips e tastiera logitech	30,00 €
40 Mobile basso in legno con tre ante	20,00 €
41 Bancone reception con piano in legno 240x60	10,00 €
42 Tavolo riunioni piano in gres 297 x 120 con sei sedie in pelle marrone, e tre poltrone miste	150,00 €
43 Frigorifero Electrolux	30,00 €
44 Televisore LG circa 40 pollici	60,00 €
45 Mobile a quattro ante	20,00 €
46 Mobile basso con due ante e vani centrali	30,00 €
47 Credenza con quattro ante e una cassetiera	30,00 €
48 Impianto telefonico Cisco completo di telefoni distribuiti nei vari uffici	30,00 €
49 Pc acer veriton con monitor philips, tastiera a mouse acer	15,00 €
	4.427,00 €

Nella perizia di stima dei beni mobili viene quindi specificato che: *“che i lotti n.1 (autocarro Iveco tg FR750KF), n.2 (autocarro Renault tg FX982LT), n.5 (stampante Ricoh P502), n.27 (fotocopiatrice Ricoh IMC 3000) e n.44 (stampante Ricoh IM C400) sono oggetto di contratto di Leasing.*

I lotti di n.3 (autovettura Skoda tg FJ291CF) - 4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-30-31-33-34-35-36-37-38-39-40 (mobili arredamento/ufficio) sono oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda”.

Il geom. Cavarzere ha stimato i suddetti beni singolarmente per un valore complessivo pari ad euro 4.427,00.

La società svolgeva la sua attività nello stabilimento di San Martino Buon Albergo (VR) in Viale del Lavoro 19/21 detenuto in forza di contratto di locazione immobiliare stipulato in data 01.07.2021 (doc. 3). Il contratto di locazione comprendeva i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Buon Albergo:

(2) Oggetto della locazione

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 9 mappale 255, categoria C02, Rcl € 619,75

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, mappale 1022, categoria D01, Rcl € 3.604,00

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 58, mappale 251, categoria D08, Rcl € 5.536,00

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 59, mappale 251, categoria D01, Rcl € 4.830,00

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 10, mappale 255, categoria D08, Rcl € 2.698,00

Immobile sito in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, che risulta essere individuato nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 11, mappale 255, categoria D08, Rcl € 3.126,00

Area sita in SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR) in VIALE DEL LAVORO, individuata nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da foglio 12, subalterno 6, mappale 8, categoria F1

La locazione aveva durata di anni 6 con inizio 01.07.2021 e scadenza il 30.06.2027 ed il canone di locazione è stato stabilito in complessivi euro 111.600,00 annui oltre iva da corrispondere con rate mensili pari ad euro 9.300,00 oltre iva.

Per quanto attiene la determinazione del valore dell'avviamento, lo scrivente, ha preso a riferimento la seguente documentazione:

- Visura storica camerale della società;
- Bilanci depositati relativi agli esercizi 2020-2021-2022;
- Visure e bilanci depositati delle società comparabili selezionate.

3. Descrizione dell'oggetto di stima

3.1 Storia della società

La società oggetto della presente stima è stata costituita in data 05.08.1999 ed iscritta presso la sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Verona in data 12.10.1999 con codice fiscale

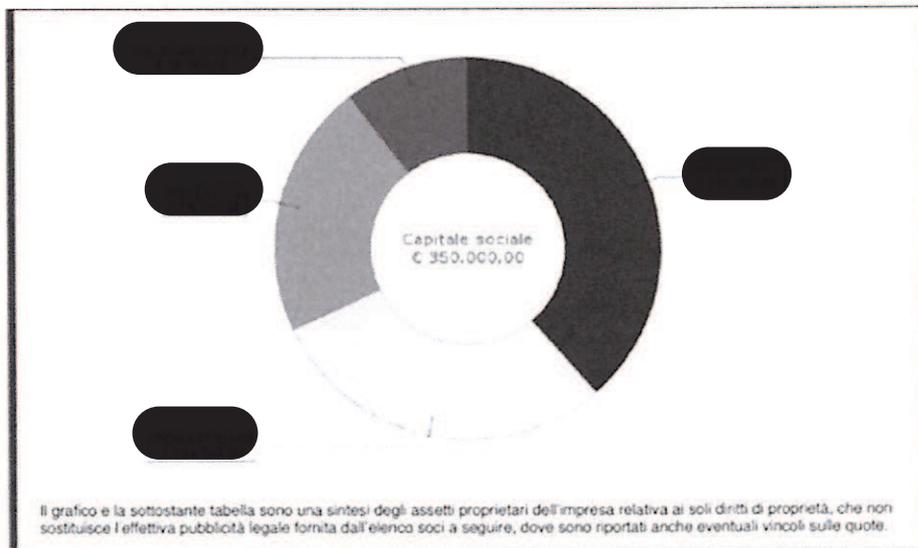
02971450230 e numero REA VR-298850 (doc. 4). Il capitale sociale della società è di euro 350.000,00 deliberato e sottoscritto, versato per euro 350.000,00.

L'oggetto sociale come riportato in visura camerale prevede: *“la società svolge le seguenti attività:*

- *la produzione in italia e all'estero, per conto proprio e/o di terzi, di mobili e di articoli per l'arredamento;*
- *la commercializzazione di mobili e articoli per l'arredamento;*
- *la progettazione e l'elaborazione di studi di mobili e di arredamento e la loro realizzazione;*
- *la prestazione di servizi di ogni tipo inerenti al settore mobili e arredamento.*

potrà anche effettuare, per conto proprio o per conto di terzi, qualsiasi attività di trasporto dei beni, anche strumentali, che formino oggetto dell'attività propria, nonché assumere e concedere mandati, rappresentanze ed agenzie connesse alle attività esercitate nel settore del legno, del mobile e dell'arredamento. Essa potrà inoltre, compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari ed industriali che saranno ritenute necessarie o convenienti per il raggiungimento dello scopo sociale, nonché concedere garanzie reali, prestare fidejussioni ed avalli a favore di terzi, assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi oggetto analogo od affine o comunque connesso con il proprio, sia direttamente che indirettamente e non nei confronti del pubblico ed in via prevalente e comunque nel rispetto della normativa in materia”.

La compagine societaria alla data della presente stima risulta essere la seguente:



Il sistema di amministrazione prevede la presenza di un Amministratore Unico, carica ricoperta dal sig. _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____

residente a _____ nominato con atto del 02.02.2023 ed in carica fino alla revoca.

I poteri attribuiti all'organo amministrativo dallo Statuto risultano essere i seguenti: *“poteri di gestione e amministrazione, esclusi quelli che la legge riserva espressamente ai soci.*

21.2 Nel caso di nomina del consiglio di amministrazione (a sensi dell'art. 16.1 sub b dello statuto), questo puo' delegare tutti o parte dei suoi poteri a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 cod.civ. e di cui al precedente punto 21.1, ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti ovvero ad uno o piu' dei propri componenti, anche disgiuntamente. il comitato esecutivo ovvero l'amministratore o gli amministratori delegati, potranno compiere tutti gli atti di amministrazione, che risulteranno dalla delega conferita dal consiglio di amministrazione.

21.3 Nel caso di nomina di piu' amministratori, con poteri congiunti e/o disgiunti (a sensi dell'art. 16.1 sub c dello statuto), i poteri di amministrazione, in occasione della nomina, potranno essere attribuiti agli stessi sia in via congiunta che in via disgiunta, ovvero taluni poteri di amministrazione potranno essere attribuiti in via disgiunta e gli altri in via congiunta. in mancanza di qualsiasi precisazione nell'atto di nomina in ordine alle modalita' di esercizio dei poteri di amministrazione, detti poteri si intenderanno attribuiti agli amministratori in via congiunta. restano salvi i limiti di cui al precedente punto 21.1.

21.4 L'organo amministrativo puo' nominare direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Art. 22) Rappresentanza della società.

22.1 Gli amministratori hanno la rappresentanza generale della società.

22.2 In caso di nomina del consiglio di amministrazione, a sensi dell'art. 16.1 sub b dello statuto), la rappresentanza della società spettera' a tutti i componenti del consiglio di amministrazione, in via disgiunta tra di loro.

22.3 Nel caso di nomina di piu' amministratori, con poteri congiunti e/o disgiunti (a sensi dell'art. 16.1 sub c dello statuto), la rappresentanza spetta agli stessi in via congiunta o disgiunta a seconda che i poteri di amministrazione, in occasione della nomina, siano stati loro attribuiti in via congiunta ovvero in via disgiunta.

22.4 La rappresentanza sociale spetta anche ai direttori, ai direttori generali, agli institori ed ai procuratori di cui al precedente art. 21 nei limiti dei poteri determinati dall'organo amministrativo nell'atto di nomina.”

La società alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale non era dotata di organo di controllo. La revisione legale dei conti era affidata al dott. _____ nominato dall'assemblea dei soci in data 15.07.2023.

3.2 Lo stato di crisi e l'affitto del ramo d'azienda

Le cause che hanno comportato la crisi irreversibile aziendale sono imputabili sia a ragioni esogene all'impresa che endogene alla stessa.

In modo particolare da un lato il venir meno tra il 2016 e il 2019 di importanti clienti, ha ridotto le reali possibilità di sviluppo commerciale dell'impresa, che non trovando altri sbocchi di mercato, si è ritrovata a dover gestire una situazione di progressivo indebolimento commerciale e imprenditoriale (con riduzione dei margini operativi); dall'altro, la presenza di diseconomie interne alla società, quali una disorganizzazione operativa sia nella gestione dei flussi legati al magazzino, sia nella razionalizzazione dei comparti di spesa, hanno compromesso l'equilibrio dell'andamento gestionale, creando progressive difficoltà economico/finanziarie, divenute poi irreversibili. Il tentativo di proporre una proposta di concordato preventivo, depositata presso il Tribunale di Verona nel febbraio 2023, non ha avuto esito positivo.

In esecuzione di tale programma di ristrutturazione in data 16.02.2024, la società Oliver B. S.r.l. ha sottoscritto con la società _____ S.r.l. (doc. 5) due contratti di affitto aventi ad oggetto i due rami produttivo e commerciale:

1. Il **ramo B2B**: definito come “*complesso di beni organizzati per l'attività di vendita di mobili ed arredi*”; contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 16.02.2024 al n. 4892 serie 1T (doc. 6).
2. Il **ramo B2C**: definito come ramo d'azienda “*relativo alla produzione e alla commercializzazione attraverso l'outlet aziendale sito in San Martino Buon Albergo (VR), Viale del Lavoron. 19/21*”; contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 16.02.2024 al n. 4893 serie 1T (doc. 7).

Il perimetro del **ramo B2B** è stato così identificato all'art. 2 del suddetto contratto: “[...] a costituire il Ramo d'azienda concesso in affitto si intendono compresi gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale che di seguito vengono specificatamente indicati:

(A) l'avviamento commerciale inteso come il complesso di beni e dei valori immateriali che qualificano e caratterizzano l'azienda oggetto del presente contratto, ivi comprese le licenze anche d'uso, immagini, video, cataloghi, modelli (2D e 3D) e qualsiasi altro documento autorizzativo, di cui la Concedente sia titolare o beneficiaria, necessarie per permettere alla Affittuaria di continuare l'esercizio dell'attività di impresa oggetto del Ramo d'azienda e che, in applicazione delle vigenti normative, sono trasferibili pro-tempore all'Affittuaria;

(B) il seguente automezzo di proprietà: autoveicolo Skoda "Octavia" targato FJ291CF, di cui si allega libretto di circolazione alla lettera "A";

(C) i seguenti segni distintivi: marchio "OLIVER B", contraddistinto per l'Unione Europea dal n.1396647, classi 20, 21, 24 e 34, e per la Svizzera dal n. 472131 per le medesime classi; nome a dominio: www.oliverb.it; sito internet; Facebook: "oliverbitaly"; Instagram "oliverb.Italy".

(D) i rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti, appartenenti al Ramo concesso in affitto, elencati, con relativa categoria e funzione, nell'elenco di cui all'allegato sub "B", alle condizioni previste al successivo art. 9;

(E) i contratti sottoscritti per il funzionamento del Ramo d'Azienda concesso in affitto, che vengono specificatamente menzionati e disciplinati nel prosieguo del presente atto;

2.2 L'individuazione degli elementi compresi nel Ramo d'Azienda di cui al precedente art. 2.1 deve ritenersi tassativa e non esemplificativa e conseguentemente qualsiasi altro bene e/o rapporto afferente all'attività della Concedente non espressamente indicato non è, né si intenderà compreso nel Ramo d'Azienda affittato e resterà, quindi, a favore o a carico della Concedente. In particolare, ed a titolo meramente esemplificativo e non limitativo, è espressamente convenuto che sono esclusi dall'affitto del Ramo d'Azienda e resteranno quindi ad ogni effetto in capo alla Concedente:

- le rimanenze di magazzino relative ai prodotti finiti, semilavorati e/o materie prime, divenute oggetto di apposito contratto estimatorio, come previsto al successivo art. 3;

- tutti i debiti verso banche, verso altri finanziatori, verso dipendenti, verso i fornitori, i debiti tributari, i debiti verso gli enti previdenziali ed assistenziali, i debiti verso i soci, nonché i debiti e le passività di qualsiasi altra natura della Concedente;

- qualsiasi debito, passività, anche potenziale, pretesa di terzi, causa o contenzioso (attivi o passivi) di qualsiasi natura (anche fiscale e/o previdenziale e/o assicurativa) concernente il Ramo d'Azienda, già in essere alla Data di Efficacia o che comunque possa venire in essere successivamente per fatti, atti, eventi, omissioni o circostanze antecedenti la Data di Efficacia, comprese eventuali responsabilità verso terzi, sopravvenienze passive, e compresa qualsiasi altra passività inespressa;

- qualsiasi fidejussione o altro impegno di garanzia rilasciato dalla Concedente a garanzia di obbligazioni di terzi, nonché qualsiasi rischio o obbligo di regresso.

2.3 Resta inteso che, in relazione a tutti i debiti, le passività, le responsabilità, i contenziosi passivi, gli impegni della Concedente risultanti o meno dai libri contabili obbligatori della stessa, per titolo anteriore alla Data di Efficacia, quest'ultima si impegna, senza limitazione alcuna, a tenere la Affittuaria manlevata ed indenne da qualsiasi danno, onere, costo, sopravvenienza passiva o passività derivante da qualsiasi pretesa, richiesta o azione

di qualsiasi natura a ciò relativa e che laddove l’Affittuaria dovesse risultare tenuta al pagamento a qualsiasi titolo di somme dovute dalla Concedente in forza di titolo giudiziario esecutivo avrà diritto di regresso ed il relativo credito dovrà ritenersi irrevocabilmente compensato artt. ex 1243 cod. civ. o comunque compensabile ex art. 1252 cod. civ. con ogni altro proprio debito verso OLIVER B SRL”.

Per quanto attiene invece il **ramo B2C** il perimetro è identificato nel contratto all’art. 2 come segue: “[...] a costituire il Ramo d’azienda concesso in affitto si intendono compresi gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale che di seguito vengono specificatamente indicati:

(A) gli arredi, le attrezzature, le macchine e gli impianti aziendali di proprietà, i software e licenze d’uso che vengono specificamente individuati nell’elenco che, previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera “A”, per formarne parte integrante e sostanziale;

(B) l’avviamento commerciale inteso come il complesso di beni e dei valori immateriali che qualificano e caratterizzano l’azienda oggetto del presente contratto, ivi comprese le licenze anche d’uso e qualsiasi altro documento autorizzativo, di cui la Concedente sia titolare o beneficiaria, necessarie per permettere alla Affittuaria di continuare l’esercizio dell’attività di impresa oggetto del Ramo d’azienda e che, in applicazione delle vigenti normative, sono trasferibili pro-tempore all’Affittuaria;

(C) i rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti, appartenenti al Ramo concesso in affitto, elencati, con relativa categoria e funzione, nell’elenco di cui all’Allegato sub “B”, alle condizioni previste al successivo art. 9;

(D) i contratti sottoscritti per il funzionamento del Ramo d’Azienda concesso in affitto, che vengono specificatamente menzionati e disciplinati nel prosieguo del presente atto;

2.2 L’individuazione degli elementi compresi nel Ramo d’Azienda di cui al precedente art. 2.1 deve ritenersi tassativa e non esemplificativa e conseguentemente qualsiasi altro bene e/o rapporto afferente all’attività della Concedente non espressamente indicato non è, né si intenderà compreso nel Ramo d’Azienda affittato e resterà, quindi, a favore o a carico della Concedente. In particolare, ed a titolo meramente esemplificativo e non limitativo, è espressamente convenuto che sono esclusi dall’affitto del Ramo d’Azienda e resteranno quindi ad ogni effetto in capo alla Concedente:

- le rimanenze di magazzino relative ai prodotti finiti, semilavorati e/o materie prime, divenute oggetto di apposito contratto estimatorio, come previsto al successivo art. 3;

- tutti i debiti verso banche, verso altri finanziatori, verso dipendenti, verso i fornitori, i debiti tributari, i debiti verso gli enti previdenziali ed assistenziali, i debiti verso i soci, nonché i debiti e le passività di qualsiasi altra natura della Concedente;

- qualsiasi debito, passività, anche potenziale, pretesa di terzi, causa o contenzioso (attivi o passivi) di qualsiasi natura (anche fiscale e/o previdenziale e/o assicurativa) concernente il Ramo d'Azienda, già in essere alla Data di Efficacia o che comunque possa venire in essere successivamente per fatti, atti, eventi, omissioni o circostanze antecedenti la Data di Efficacia, comprese eventuali responsabilità verso terzi, sopravvenienze passive, e compresa qualsiasi altra passività inespressa;

- qualsiasi fidejussione o altro impegno di garanzia rilasciato dalla Concedente a garanzia di obbligazioni di terzi, nonché qualsiasi rischio o obbligo di regresso.

2.3 Resta inteso che, in relazione a tutti i debiti, le passività, le responsabilità, i contenziosi passivi, gli impegni della Concedente risultanti o meno dai libri contabili obbligatori della stessa, per titolo anteriore alla Data di Efficacia, quest'ultima si impegna, senza limitazione alcuna, a tenere la Affittuaria manlevata ed indenne da qualsiasi danno, onere, costo, sopravvenienza passiva o passività derivante da qualsiasi pretesa, richiesta o azione di qualsiasi natura a ciò relativa e che laddove l'Affittuaria dovesse risultare tenuta al pagamento a qualsiasi titolo di somme dovute dalla Concedente in forza di titolo giudiziario esecutivo avrà diritto di regresso ed il relativo credito dovrà ritenersi irrevocabilmente compensato artt. ex 1243 cod. civ. o comunque compensabile ex art. 1252 cod. civ. con ogni altro proprio debito verso OLIVER B SRL”.

Sono espressamente escluse, sia dal ramo B2B che da quello B2C, le scorte di magazzino regolate dallo specifico articolo 3 di entrambi i contratti che prevedono che l'insieme delle scorte di magazzino rimangano di proprietà della società concedente. All'art. 3.2 è previsto che “L'Affittuaria, qualora nell'esercizio della propria attività avesse necessità di approvvigionarsi di materie prime, semilavorati e mobilio rinvenibili nel magazzino della Concedente, si impegna ad acquistare detti beni presso la Concedente. Per la valutazione dei beni le parti rinviano ai criteri di cui alla perizia di stima giurata in data 13 giugno 2023 dalla dr.ssa Geom. Arianna Filippozzi. I corrispettivi dovuti saranno versati al 10% (dieci per cento) in data fattura e al 90% (novanta per cento) a 150 (centocinquanta) giorni”.

L'unico contratto di leasing pendente è disciplinato all'art. 4.1 del contratto di affitto del ramo B2B che dispone che “L'Affittuaria, subordinatamente all'assenso della società di leasing, subentrerà alla Concedente, per tutta la durata del rapporto di affitto del Ramo d'azienda, nel contratto di leasing finanziario sottoscritto dalla concedente con ~~INDUSTRIALVECO S.p.A.~~ 1L in data 27 dicembre 2017 avente ad oggetto l'autocarro IVECO AS260S42Y/PS STRALIS matricola telaio WJME62RS40C395428 targato FR750KF.

4.2 L'affittuaria si obbliga pertanto a pagare i canoni della locazione finanziaria maturati nel corso del rapporto di affitto e quindi riferibili al periodo del suo utilizzo, fermo restando il diritto della Concedente di esercitare, alla

scadenza, il diritto di riscatto.

4.3 L’Affittuaria si riserva di valutare il mezzo e far pervenire un’offerta di acquisto subordinata all’assenso della società di leasing e/o della Concedente”.

Entrambi i contratti prevedono una durata sino al 28.02.2025.

In data 11.03.2024 il Tribunale di Verona con sentenza n. 40/2024 ha dichiarato l’apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale della società. Con decreto del 06.03.2024, depositato il 11.03.2024 il Tribunale ha nominato quale curatore il dott. Giulio Gastaldello (doc. 8).

4. Individuazione dei criteri di stima

La stima del valore di un’azienda o di un ramo di essa, considerata come un complesso unitario di beni in grado di generare un reddito, non è un’attività tesa alla determinazione di un unico possibile risultato economico – patrimoniale. Esistono infatti diversi criteri di valutazione del reddito medio prospettico, del livello di rischio o del tasso di remunerazione del capitale investito che portano necessariamente a diversi risultati proprio in funzione dei criteri utilizzati.

L’economia aziendale ha sviluppato diverse metodologie e criteri di valutazione che nella determinazione del valore di un’azienda alternativamente privilegiano il contenuto patrimoniale, reddituale o finanziario della stessa.

Ai fini dell’incarico ricevuto, per valore del capitale economico si intende il valore di riferimento in base al quale il complesso aziendale può essere “ceduto” senza considerare gli interessi specifici delle eventuali parti contraenti, in condizioni di assoluta libertà di agire e in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all’azienda oggetto di valutazione. Si tratta pertanto di un valore svincolato da considerazioni legate a fattori soggettivi.

Sul piano metodologico, la società è stata sottoposta a Liquidazione Giudiziale ma l’attività è proseguita in capo alla società ~~OLIVER B. S.r.l.~~ per il tramite dei già descritti contratti di affitto d’azienda del 16.02.2024, a rogito del notaio Paolo Cherubino, n. 1382 e 1383 con decorrenza dal 16.02.204 e durata di 1 anno (doc. 6-7). Il contratto, che a norma dell’art. 184 CCII non viene sciolto all’esito della dichiarazione di liquidazione giudiziale, è stato proseguito dalla curatela.

Ai fini della presente stima, pertanto l’azienda viene considerata in continuità al fine di dare un valore alla redditività che la stessa produrrebbe qualora l’attività continuasse in capo al cessionario e determinare quindi un valore dell’azienda in funzionamento.

Per stimare il valore del capitale economico (W) della società OLIVER B. S.r.l. alla data del 10.03.2024, il sottoscritto perito ha preso in considerazione i metodi valutativi generalmente utilizzati nella pratica e ha scelto tra questi quello ritenuto più adatto alla realtà aziendale oggetto di valutazione. I metodi riconosciuti nella pratica quelli sotto esposti.

Il metodo patrimoniale semplice: con tale metodo la società viene valutata in modo atomistico, prescindendo dalla funzionalità e dal grado di coordinamento della struttura. Precisamente, le attività vengono espresse secondo il loro presumibile realizzo, o il costo di riproduzione-sostituzione, e le passività in base al loro presumibile valore di estinzione. Pertanto, differentemente dai metodi basati sui flussi che definiscono il valore economico come l'insieme dei benefici netti derivanti dalle risorse impiegate, questa metodologia di valutazione si riconduce al valore di liquidazione delle risorse aziendali. Se tale metodo è relativamente semplice, nonché formalmente prudentiale e cauto, soddisfacendo i principi di stabilità e dimostrabilità, di contro risulta palesemente parziale e statico, focalizzandosi esclusivamente sulla consistenza patrimoniale. Tale metodo, quindi, non giunge alla esplicita rappresentazione dell'avviamento, che sostanzialmente verrebbe "distribuito" nel valore corrente delle singole poste, con l'effetto di essere sistematicamente sottostimate rispetto alle metodologie che utilizzano il sistema del risultato atteso.

Nella sostanza, stante molteplici criteri connessi all'evoluzione e taratura di più sensibili metodologie di pianificazione e previsione, si tende ad assegnare al metodo patrimoniale la valenza di controllo, ovvero orientativa, con carattere di prudenzialità. Una volta concluse le operazioni di verifica dei valori degli elementi patrimoniali, il valore del patrimonio netto contabile viene rettificato in funzione delle differenze emerse e si ottiene così il valore patrimoniale dell'azienda generalmente denominato "patrimonio netto rettificato". Questo metodo di valutazione svolge un ruolo informativo insostituibile, consentendo la ripartizione del valore complessivo dell'azienda nelle sue singole componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

Il metodo patrimoniale complesso: rappresenta una integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato anche a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore.

Il metodo reddituale: utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di un'azienda è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Tale metodo è indicato per aziende operanti "a regime", senza particolari problemi finanziari, cioè aziende che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva. Eventuali beni estranei al processo produttivo debbono ovviamente essere separatamente valutati mediante metodi appropriati. Tale metodo, impiegando l'attualizzazione dei flussi di periodo, prevede alcuni steps procedurali: la definizione temporale di prevedibile durata dei benefici attesi, la stima dei benefici futuri e la determinazione del tasso di attualizzazione. A differenza del metodo finanziario che si applica ai flussi di cassa attesi, assume come unità di misura il "reddito medio atteso", unità di misura che presenta una deduzione basata sui più recenti andamenti dei risultati storici, adeguatamente analizzati e trattati. In tal maniera si evita, in qualche modo, di incorrere nella discrezionalità ed aleatorietà più marcata dell'attualizzazione di redditi futuri calcolati come media di redditi puramente prospettici. Le problematiche insite in tale approccio metodologico sono rappresentate, per esempio, dalla stima del beneficio economico (E.B.I.T. - Earnings Before Interest & Tax) prospettico (in termini di maggiori ricavi, minori costi o migliore redditività), dalla individuazione del tasso di attualizzazione (che deve comprendere la remunerazione del puro investimento di capitale e del rischio latente, inteso come la probabilità di non riuscire a conseguire i risultati economici prospettici), eventualmente del tasso di ponderazione (laddove vi sia incertezza nel conseguimento dei risultati più lontani), e dalla durata del beneficio.

Il metodo misto EVA: tale metodo (EVA – Economic Value Added) nasce come criterio di determinazione delle performance aziendali e conseguentemente è applicato anche come criterio di valutazione. Viene utilizzato per quantificare l'entità del valore che l'azienda crea per gli azionisti. Esso misura il sovra-reddito che l'impresa produce nello svolgimento dell'attività operativa al netto della congrua remunerazione del capitale di debito e di quello di rischio. Si tratta di un metodo particolarmente indicato per valutare le aziende che presentano tassi di crescita assai sostenuti.

Il metodo dei multipli: nella valutazione delle realtà aziendali è frequente il ricorso ai moltiplicatori e cioè al rapporto tra la capitalizzazione borsistica di analoghe società concorrenti e parametri diversi, quali, a seconda dei casi, l'utile netto, l'EBIT (Earnings Before Interest & Tax), l'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization), il fatturato, ecc.

La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell'azienda con i valori riconosciuti dal mercato per realtà affini.

4.1 Oggetto della stima e metodo applicato

Nel caso di specie, l'oggetto della stima è la determinazione del valore economico d'azienda ai fini della cessione della stessa tramite procedura competitiva ex art. 216 CCII. A tale fine, il sottoscritto perito ritiene di poter ottenere risultati soddisfacenti dalla determinazione del valore della società solo attraverso la determinazione del valore di società assimilabili alla società in liquidazione giudiziale per dimensione, attività svolta e clientela servita. L'applicazione di uno o più dei suddetti metodi alla società in liquidazione giudiziale, risulta infatti fuorviante in quanto da una parte porta a risultati negativi, dall'altro invece a risultati molto elevati che non rispecchiano la realtà della società oggetto di stima. Applicando ad esempio il metodo reddituale puro con rendita limitata, il valore ottenuto risulta negativo a causa della totale perdita di redditività da parte della società che, si ricorda, versava già da tempo in stato di crisi. Viceversa, applicando il metodo dei multipli, si ottiene un risultato ampiamente positivo che può però essere calato su un'azienda del settore funzionante e che produce redditività ma non anche su una medesima società in stato di insolvenza; si ricorda peraltro che il settore di riferimento, ovvero quello della realizzazione e vendita di mobili ed arredi, è contraddistinto in questi anni da multipli di medio valore che vanno dal 5,5 al 6. Per le aziende del campione si è proceduto quindi alla stima del valore dell'avviamento attraverso il metodo reddituale semplice con rendita limitata:

$$W = R \times a_{n|i}$$

Dove:

- R è il reddito medio normalizzato
- n è l'orizzonte temporale di riferimento
- i è il tasso di attualizzazione

Alla società OLIVER B. SRL è stato quindi attribuito, quale valore dell'avviamento, il valore risultante dalla media del valore dell'avviamento attribuito alle società competitors scelte quale campione del settore di riferimento. Dove R è il reddito medio normalizzato delle società competitors, l'orizzonte temporale di riferimento n si è preso volutamente breve (2 anni) per tenere conto dello stato di insolvenza in cui versava la società oggetto di stima, i è stato scelto pari al 9,00% in linea con i tassi di settore.

I risultati economici della società Oliver B. S.r.l. degli ultimi 4 esercizi, secondo i bilanci depositati presso la Camera di Commercio di Verona (doc. 9), sono riportati nella tabella seguente:

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

Conto economico	2023	2022	2021	2020
A) Valore della produzione	3.610.326,06	6.067.378,00	5.329.857,00	4.333.406,00
1) Ricavi delle vendite e delle prest.	3.830.166,39	5.866.201,00	4.751.095,00	4.011.481,00
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-228.491,40	142.668,00	399.863,00	158.408,00
5) Altri ricavi e proventi	8.651,07	58.509,00	178.899,00	163.517,00
B) Costi della produzione	4.526.074,41	6.943.052,00	5.734.047,00	4.491.354,00
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.270.955,58	4.213.607,00	3.455.584,00	2.678.436,00
7) Per servizi	1.416.020,51	1.555.463,00	1.318.514,00	1.088.790,00
8) Per godimento di beni di terzi	24.708,29	183.284,00	203.386,00	183.214,00
9) Per il personale	561.683,78	721.582,00	588.017,00	421.965,00
a) salari e stipendi	403.052,27	527.659,00	448.800,00	310.734,00
b) oneri sociali	119.605,80	128.138,00	92.721,00	75.259,00
c) trattamento di fine rapporto	31.275,81	50.433,00	33.418,00	24.587,00
c) altri costi del personale	7.749,90	15.352,00	13.078,00	11.385,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	100.620,58	203.473,00	40.989,00	46.949,00
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	0,00	27.909,00	27.909,00	25.662,00
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	13.213,83	14.875,00	13.080,00	14.394,00
d) svalutazioni crediti dell'attivo circolante e disp liquide	87.406,75	160.689,00	0,00	6.893,00
14) Oneri diversi di gestione	152.085,67	65.643,00	127.557,00	72.000,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-915.748,35	-875.674,00	-404.190,00	-157.948,00
C) Proventi e oneri finanziari	-15.917,87	-88.991,00	-60.161,00	-37.121,00
16) Altri proventi finanziari	293,45	0,00	6,00	93,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	16.211,32	89.108,00	59.836,00	37.213,00
17bis) Utili e perdite su cambi	0,00	117,00	-331,00	-1,00
Risultato prima delle imposte	-931.666,22	-964.665,00	-464.351,00	-195.069,00
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0,00	0,00	-139.786,00	1.861,00
a) Imposte correnti	0,00	0,00	969,00	1.904,00
b) Imposte differite (anticipate)	0,00	0,00	-140.755,00	-43,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	-931.666,22	-964.665,00	-324.565,00	-196.930,00

Come desumibile dai risultati suesposti la società non produce reddito già da qualche anno e pertanto sarebbe difficile determinare il valore dell'avviamento se non riferendoci a competitors del settore. Le società competitors sono state selezionate sulla base della similarità alla società in liquidazione giudiziale per dimensione, attività svolta, clientela servita e unità media di forza lavoro.

Osservando, infatti, l'incidenza dei costi della produzione per acquisto di materie prime (B. 6) sui ricavi caratteristici delle società scelte, si ottengono valori simili a quelli di Oliver B. S.r.l.

OLIVER B. SRL			
2023	INCIDENZA	2022	INCIDENZA
Ricavi 3.830.166,00 €	41%	Ricavi 2.945.135,00 €	40%
B6 2.270.956,00 €		B6 1.774.962,00 €	
Num. Addetti	16	Num. Addetti	20

2022		INCIDENZA	2022		INCIDENZA
Ricavi	3.523.091,00 €	35%	Ricavi	4.564.244,00 €	52%
B6	2.311.445,00 €		B6	2.208.779,00 €	
Num. Addetti		13	Num. Addetti		19

Le quattro società sono simili per volume del fatturato, numero di addetti e incidenza dei costi delle materie prime sui ricavi di vendite. Considerato quindi questo campione, il sottoscritto perito ritiene di poter ottenere risultati soddisfacenti determinando il valore di Oliver B. S.r.l. come media dei valori ottenibili applicando il metodo reddituale puro con rendita limitata a 2 anni, alle 3 società del campione.

La prima società ha sede a Bovolone (VR) in via _____, c.f. _____ e p.iva n. _____ (doc. 10) ed ha come oggetto sociale “la costruzione, la trasformazione, la finitura, l'acquisto, la vendita al dettaglio e all'ingrosso, la rappresentanza di mobili, articoli vari di arredamento e di ogni altro prodotto simile o affine” e codice ateco 31.09.10 come la società oggetto della presente stima. Secondo i dati riportati nella visura, occupa in media 20 addetti e negli ultimi tre anni ha prodotto i seguenti risultati economici (doc. 11):

Conto economico	2022	2021	2020
A) Valore della produzione	2.922.966,00	2.798.372,00	1.923.785,00
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.945.135,00	2.645.408,00	1.835.053,00
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-65.609,00	54.967,00	2.629,00
5) Altri ricavi e proventi	43.440,00	97.997,00	86.103,00
B) Costi della produzione	2.830.385,00	2.664.138,00	1.875.632,00
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.774.962,00	1.700.054,00	1.071.695,00
7) Per servizi	400.447,00	353.732,00	245.518,00
8) Per godimento di beni di terzi	75.046,00	34.628,00	14.923,00
9) Per il personale	534.605,00	537.061,00	425.698,00
a) salari e stipendi	377.823,00	384.319,00	309.192,00
b) oneri sociali	115.579,00	116.701,00	82.718,00
c) trattamento di fine rapporto	33.163,00	29.009,00	27.541,00
e) altri costi del personale	8.040,00	7.032,00	6.247,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	48.136,00	70.502,00	109.964,00
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	425,00	1.082,00	2.428,00
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	43.773,00	65.990,00	72.536,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	30.923,00
d) svalutazioni crediti dell'attivo circolante e disp liquide	3.938,00	3.430,00	4.077,00
11) Variazioni delle rim. di mat. prime, suss., di consumo e merci	-20.331,00	-70.565,00	-34.279,00
14) Oneri diversi di gestione	17.520,00	38.726,00	42.113,00

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	92.581,00	134.234,00	48.153,00
C) Proventi e oneri finanziari	1.655,00	-1.552,00	-4.927,00
15) Proventi da partecipazioni	0,00	2,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	5.822,00	1.635,00	14,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	4.167,00	3.189,00	4.941,00
17bis) Utili e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0,00	0,00	-1,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	1,00
E) Proventi e oneri straordinari	0,00	0,00	0,00
20) Proventi	0,00	0,00	0,00
21) Oneri	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte	94.236,00	132.682,00	43.225,00
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	31.083,00	44.685,00	29.010,00
a) Imposte correnti	31.083,00	44.685,00	20.814,00
b) Imposte differite (anticipate)	0,00	0,00	8.196,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	63.153,00	87.997,00	14.215,00

Considerati i valori sopra riportati, il Reddito medio atteso viene riportato nella tabella sottoriportata:

Descrizione	2022	2021	2020
Risultato netto	63.153,00	87.997,00	14.215,00
- Imposte	31.083,00	44.685,00	29.010,00
Risultato ante imposte	94.236,00	132.682,00	43.225,00
- Gestione straordinaria	0,00	0,00	0,00
Risultato ante gestione straordinaria	94.236,00	132.682,00	43.225,00

Ponderazione risultato ante gestione straord.	1,00	1,00	1,00
---	------	------	------

R. ante G.S. medio ponderato	90.047,67
------------------------------	-----------

Fiscalità latente	24,00%	21.611,44
-------------------	--------	-----------

REDDITO MEDIO ATTESO (R)	68.436,23
---------------------------------	------------------

Prendendo a riferimento un tasso di interesse i pari al 9,00%, in linea con i tassi del settore di riferimento e un orizzonte temporale pari a 2 anni, il valore economico della società sarebbe pari a:

Variabile	Valore
R	68.436,23
n	2
i	9,00%
a n,i'	1,76

EQUITY VALUE

$$W_m = R \times a | n,i \quad \boxed{120.386,93}$$

Il valore dell'avviamento, calcolato con il metodo reddituale puro con rendita limitata della società W_m , è pari ad **euro 120.387,00**.

La seconda società del campione ha sede a Sacedo (VI) in via \dots c.f. e p.iva n. \dots **12**) ed ha come oggetto sociale “*la produzione, di mobili e articoli di arredamento in genere*” e codice ateco 31.09.10 come la società oggetto della presente stima. Secondo i dati riportati nella visura, occupa in media 13 addetti e negli ultimi tre anni ha prodotto i seguenti risultati economici (doc. **13**):

Conto economico	2022	2021	2020
A) Valore della produzione	3.542.019,00	2.279.908,00	1.979.760,00
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.523.091,00	2.084.055,00	1.916.203,00
5) Altri ricavi e proventi	18.928,00	195.853,00	63.557,00
B) Costi della produzione	3.542.414,00	2.139.459,00	1.914.471,00
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.311.445,00	943.607,00	783.277,00
7) Per servizi	610.366,00	531.787,00	492.397,00
8) Per godimento di beni di terzi	146.739,00	156.987,00	117.737,00
9) Per il personale	452.645,00	410.364,00	415.175,00
a) salari e stipendi	310.554,00	289.428,00	299.336,00
b) oneri sociali	96.145,00	89.236,00	93.152,00
c) trattamento di fine rapporto	38.762,00	26.888,00	22.687,00
d) trattamento di quiescenza e simili	7.184,00	0,00	0,00
e) altri costi del personale	0,00	4.812,00	0,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	75.755,00	81.679,00	71.172,00
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	26.584,00	26.452,00	26.452,00
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	43.202,00	53.125,00	44.279,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni crediti dell'attivo circolante e disp liquide	5.969,00	2.102,00	441,00
11) Variazioni delle rim. di mat. prime, suss., di consumo e merci	-59.418,00	-35.403,00	23.279,00
12) Accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	4.882,00	50.438,00	11.434,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-395,00	140.449,00	65.289,00
C) Proventi e oneri finanziari	20.108,00	26.987,00	-9.121,00
15) Proventi da partecipazioni		0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	4.796,00	6.393,00	8.223,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	1.964,00	4.556,00	24,00
17bis) Utili e perdite su cambi	17.276,00	25.150,00	-17.320,00
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0,00	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00
E) Proventi e oneri straordinari	0,00	0,00	0,00
20) Proventi	0,00	0,00	0,00
21) Oneri	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte	19.713,00	167.436,00	56.168,00
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	-14.445,00	-5.617,00	-16.834,00
a) Imposte correnti	4.357,00	5.639,00	2.854,00
b) Imposte differite (anticipate)	-18.802,00	-11.256,00	-19.688,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	34.158,00	173.053,00	73.002,00

Considerati i valori sopra riportati, il Reddito medio atteso viene riportato nella tabella sottoriportata:

Descrizione	2022	2021	2020
Risultato netto	34.158,00	173.053,00	73.002,00
- Imposte	-14.445,00	-5.617,00	-16.834,00
Risultato ante imposte	19.713,00	167.436,00	56.168,00
- Gestione straordinaria	0,00	0,00	0,00
Risultato ante gestione straordinaria	19.713,00	167.436,00	56.168,00

Ponderazione risultato ante gestione straord.	1,00	1,00	1,00
---	------	------	------

R. ante G.S. medio ponderato	81.105,67
------------------------------	-----------

Fiscalità latente	24,00%	19.465,36
-------------------	--------	-----------

REDDITO MEDIO ATTESO (R)	61.640,31
---------------------------------	------------------

Prendendo a riferimento un tasso di interesse pari al 9,00%, in linea con i tassi del settore di riferimento e un orizzonte temporale pari a 2 anni, il valore economico della società sarebbe pari a:

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

Variabile	Valore
R	61.640,31
n	2
i	7,54%
a n,i'	1,76

EQUITY VALUE

$$W_m = R \times a | n,i \quad \boxed{108.432,15}$$

Il valore dell'avviamento, calcolato con il metodo reddituale puro con rendita limitata della società V _____ S.r.l. è pari ad euro 108.432,00.

1. La terza società del campione ha sede a Mantova (MN) in via _____, c.f. e p.iva n. _____, oc. 14) ed ha come oggetto sociale “*la fabbricazione di mobili per arredo domestico*” e codice ateco 31.09.10 come la società oggetto della presente stima. Secondo i dati riportati nella visura, occupa in media 19 addetti e negli ultimi tre anni ha prodotto i seguenti risultati economici (doc. 15):

Conto economico	2022	2021	2020
A) Valore della produzione	4.652.024,00	3.903.866,00	3.131.810,00
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.564.244,00	3.846.736,00	3.068.424,00
2) Variazione delle rim. di prodotti in lavoraz., semilav. e finiti	12.770,00	30.842,00	-107.609,00
5) Altri ricavi e proventi	75.010,00	26.288,00	71.195,00
B) Costi della produzione	4.607.891,00	3.855.802,00	3.107.743,00
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.208.779,00	1.845.350,00	1.332.302,00
7) Per servizi	1.444.226,00	1.241.121,00	1.014.445,00
8) Per godimento di beni di terzi	102.935,00	100.892,00	89.576,00
9) Per il personale	606.871,00	565.589,00	540.023,00
a) salari e stipendi	438.071,00	413.300,00	396.560,00
b) oneri sociali	120.356,00	116.057,00	110.224,00
c) trattamento di fine rapporto	48.444,00	36.232,00	33.239,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	87.424,00	77.204,00	69.566,00
a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	37.028,00	34.428,00	33.528,00
b) ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	50.396,00	42.776,00	36.038,00
11) Variazioni delle rim. di mat. prime, suss., di consumo e merci	-23.456,00	-36.228,00	32.776,00
14) Oneri diversi di gestione	181.112,00	61.874,00	29.055,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	44.133,00	48.064,00	24.067,00
C) Proventi e oneri finanziari	-17.408,00	-17.377,00	-10.263,00
16) Altri proventi finanziari	360,00	509,00	2.724,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	17.768,00	17.886,00	12.987,00

Liquidazione Giudiziale della società OLIVER B. S.r.l.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	0,00	-592,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	
19) Svalutazioni	0,00	592,00	
Risultato prima delle imposte	26.725,00	30.095,00	13.804,00
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	20.976,00	13.050,00	-2.696,00
a) Imposte correnti	21.396,00	8.630,00	42,00
b) Imposte differite (anticipate)	-420,00	-4.420,00	-2.738,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	5.749,00	17.045,00	16.500,00

Considerati i valori sopra riportati, il Reddito medio atteso viene riportato nella tabella sottoriportata:

Descrizione	2022	2021	2020
Risultato netto	5.749,00	17.045,00	16.500,00
- Imposte	20.976,00	13.050,00	-2.696,00
Risultato ante imposte	26.725,00	30.095,00	13.804,00
- Gestione straordinaria	0,00	0,00	0,00
Risultato ante gestione straordinaria	26.725,00	30.095,00	13.804,00

Ponderazione risultato ante gestione straord.	1,00	1,00	1,00
---	------	------	------

R. ante G.S. medio ponderato	23.541,33
------------------------------	-----------

Fiscalità latente	24,00%	5.649,92
-------------------	--------	----------

REDDITO MEDIO ATTESO (R)	17.891,41
---------------------------------	------------------

Prendendo a riferimento un tasso di interesse i pari al 9,00%, in linea con i tassi del settore di riferimento e un orizzonte temporale pari a 2 anni, il valore economico della società sarebbe pari a:

Variabile	Valore
R	17.891,41
n	3
i	7,54%
a n,i'	2,20

EQUITY VALUE

$$W_m = R \times a | n, i \quad \boxed{31.472,99}$$

Il valore dell'avviamento, calcolato con il metodo reddituale puro con rendita limitata della società [redatto] è pari ad euro 31.743,00.

Per determinare il valore dell'avviamento di Oliver B. S.r.l. il sottoscritto perito ritiene di dover, in via prudenziale tenuto conto dello stato di crisi della società in liquidazione giudiziale, operare una riduzione del valore medio ottenuto di un ulteriore 25%. Il valore ottenuto sarebbe quindi pari ad euro 65.073,00.

AVVIAMENTO – Metodo reddituale rendita limitata			VALORE MEDIO
[redatto]	[redatto] S.r.l.	[redatto] S.r.l.	Abbattimento 25%
120.387,00 €	108.432,00 €	31.473,00 €	65.073,00 €

Il sottoscritto ritiene fuorviante applicare il metodo dei multipli quale metodo di controllo in quanto, come precedentemente detto, porterebbe a risultati ampiamente positivi che potrebbero essere calati su società che producono redditività ma non anche su una medesima società in stato di insolvenza.

5. Determinazione del congruo canone di affitto

In tema di determinazione di un “congruo canone di affitto”, la dottrina ha elaborato numerose teorie, giungendo alla conclusione che la scelta del criterio da utilizzare non possa prescindere dallo scopo che la valutazione stessa persegue. Lo scopo della presente stima risiede nella valutazione di una società per la quale è stata aperta una procedura di liquidazione giudiziale, allo scopo del successivo affitto della stessa o di un ramo di essa e quindi alla definizione del cosiddetto “congruo canone di affitto” da sottoporre alla valutazione del comitato dei creditori.

Nel merito la dottrina si è più volte espressa affermando che il valore del canone “congruo” di affitto risulta pari al prodotto tra il valore del capitale economico dell’azienda o del ramo d’azienda dato in locazione e un tasso di remunerazione del capitale investito nell’azienda locata. Allo scopo di determinare tale valore economico la dottrina sostiene che i metodi fondati su grandezze flusso, come quelli finanziari, reddituali e misti, possano essere di scarsa utilità in quanto i flussi attesi rappresentano proprio l’incognita da determinare. Per questa ragione il valore economico dell’azienda o del ramo d’azienda viene spesso calcolato ricorrendo ai metodi patrimoniali complessi, ovvero sommando al

patrimonio netto rettificato il valore dei beni immateriali non contabilizzati.

Per quanto riguarda il tasso di remunerazione, viene determinato adottando la tecnica del Capital Asset Pricing Model (CAPM). La dottrina si è poi espressa anche in tema di affitto nel corso di fallimento ora liquidazione giudiziale, affermando che il valore del capitale economico dovrebbe essere determinato sempre ricorrendo al metodo patrimoniale complesso prevedendo tuttavia, allo scopo di tener conto che l'azienda è insolvente e quindi incapace di remunerare in maniera "congrua" il capitale investito, di sottrarre dal valore così stimato l'ammontare di una correzione reddituale quantificata utilizzando i differenziali tra i redditi giudicati "congrui" ed i redditi normalizzati che verranno realizzati nei successivi 3-5 esercizi. Nel caso di cui alla presente stima, il valore del capitale economico è stato determinato con il metodo misto reddituale-patrimoniale in quanto l'attività, seppur per il tramite di un affitto d'azienda, è proseguita in capo ad altra società e quindi non sarebbe corretto escluderne la redditività.

Da ultimo anche il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ha emanato, a marzo 2016, il documento "La determinazione del canone congruo di locazione d'azienda nelle procedure concorsuali" (doc. 16), con il quale vengono dettate alcune linee guida per la determinazione del congruo canone di affitto sia nel caso di affitto stipulato prima dell'apertura della liquidazione, sia nel caso di contratto di affitto post apertura della liquidazione come nel caso della presente stima.

Secondo quanto definito dal Consiglio Nazionale le metodologie da tenere in considerazione sono essenzialmente tre:

- La prima metodologia è quella consigliata dalla dottrina, e già citata, dei metodi patrimoniali complessi con l'utilizzo del CAPM;
- La seconda metodologia prevede la determinazione del canone congruo attraverso 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;
- La terza metodologia prevede la determinazione del canone congruo come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato.

Queste tre impostazioni sono accomunate dal fatto che il corrispettivo da erogare al proprietario

per l'utilizzazione del complesso di beni necessari per l'esercizio dell'impresa deve essere quantificato come il prodotto tra il valore dell'azienda ed un appropriato tasso di rendimento. Questo tasso di rendimento andrebbe poi quantificato in relazione al rischio sopportato dal locatore che dipende da una pluralità di fattori quali il rischio operativo, il livello di solidità del conduttore, le garanzie prestate. In particolare, il Consiglio Nazionale fa una distinzione in base al grado di rischio operativo:

- Rischio operativo contenuto ed il conduttore abbia una notevole solidità patrimoniale: in questa situazione il locatore matura crediti per canoni nei confronti dell'affittuario caratterizzati da un livello di rischio molto basso talchè il tasso da utilizzare non può discostarsi in modo significativo dal saggio privo di rischio, il cosiddetto free risk rate che può essere posto pari al rendimento dei titoli di Stato a medio lungo termine.
- Rischio operativo elevato ed il conduttore presenti alcune difficoltà da un punto di vista di solidità patrimoniale: in questa situazione il rischio gravante sul locatore aumenta e quest'ultimo matura crediti per canoni verso l'affittuario contraddistinti da un grado di rischio elevato talchè il tasso da utilizzare tende ad avvicinarsi al costo del capitale dell'azienda oggetto d'affitto.

Da un punto di vista operativo vengono quindi distinte due situazioni:

- a) Il proprietario si accolla esclusivamente il rischio di mancata riscossione dei canoni; l'affitto d'azienda è in questo caso assimilabile ad un'operazione di finanziamento nella quale il capitale prestatato è il valore dell'azienda e i canoni rappresentano la remunerazione periodica assegnata al locatore. In questa situazione il canone di affitto dovrebbe essere così determinato:

$$C = i * W$$

Dove C è il canone di affitto, i è un tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte e W è il valore dell'azienda.

- b) Il proprietario si accolla anche il rischio derivante da eventuali variazioni negative di valore dell'azienda attribuibili a cattiva gestione da parte del conduttore. In questo caso il rischio è costituito da due componenti:
- Il rischio di credito derivante dal possibile inadempimento della controparte;
 - Il rischio riconducibile alla cattiva conduzione dell'azienda da parte dell'affittuario.

In questa situazione il canone di affitto dovrebbe essere così determinato:

$$C = (i+s) * W$$

Dove C è il canone di affitto, i è un tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte,

s è una maggiorazione del saggio associata all'alea derivante dalla cattiva gestione e W è il valore dell'azienda.

In quest'ultimo caso il Consiglio Nazionale afferma però che *“la formula è una generalizzazione della precedente ed è stata riportata soprattutto per chiarezza espositiva in quanto, in caso di procedure concorsuali, il prezzo di vendita è quasi sempre stabilito in sede di formulazione del contratto; in questa situazione, il proprietario non si accolla nessun rischio di variazione negativa del valore e, quindi la variabile s assume valore nullo”*.

Le osservazioni svolte evidenziano 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.).

Il canone di affitto fino ad oggi percepito per i due rami d'azienda previsto dai contratti di affitto, è il seguente:

1. Il **ramo B2B** - contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 16.02.2024 al n. 4892 serie 1T (doc. 6): canone di affitto pari ad **euro 12.000 annui** (1.000,00 euro mensili).
2. Il **ramo B2C** - contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 16.02.2024 al n. 4893 serie 1T (doc. 7): canone di affitto pari ad **euro 12.000 annui** (1.000,00 euro mensili).

Sulla scorta quindi del percorso indicato dal Consiglio Nazionale, il sottoscritto ritiene il canone di affitto sin qui applicato per i due diversi rami di azienda, congruo.

6. Conclusioni

Dopo tutte le valutazioni effettuate dallo scrivente perito, si ritiene di poter definire il valore della società oggetto di valutazione arrotondato ad euro:

VALORE ECONOMICO

OLIVER B. S.r.l.

65.000 €

Tale valore, derivante dalla media dei valori economici ottenuti applicando il metodo reddituale pure con rendita limitata a due anni alle società comparabili, si ritiene rispecchi il valore dell'azienda oggetto di stima tenuto conto dello stato di crisi ma anche della possibilità di continuazione dell'attività.

Il congruo canone di affitto invece si ritiene sia quello sin d'ora applicato:

CONGRUO CANONE AFFITTO

ANNUALE PER CIASCUN RAMO

12.000 €

DI OLIVER B. S.r.l.

Canone di affitto mensile per ogni ramo

1.000 €

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto esaurivamente l'incarico conferitogli e resta comunque a disposizione per gli eventuali chiarimenti necessari.

Verona, 20 maggio 2024

Il perito

- Dott. Francesco Nonfarrhale -

