

TRIBUNALE DI FERMO

Fall. 44/2015

E-KEY DI MORMILE VINCENZO

STIMA SOMMARIA DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA

Il sottoscritto dottor Gaetano Sampiero, dottore commercialista iscritto all'ODCEC di Fermo, incaricato dalla dott.ssa Carla Alici Biondi, curatore del fallimento "E-KEY di Mormile Vincenzo" n. 44/2015 del Tribunale di Fermo, di determinare un canone d'affitto congruo per l'azienda del fallimento indicato.

1- PREMESSE

Prima di procedere all'espletamento dell'incarico è necessario riepilogare gli eventi maggiormente rilevanti:

- in data 12.12.2015 veniva dichiarato il fallimento della ditta individuale E-KEY di Mormile Vincenzo;

- a seguito dell'istanza di estensione, presentata dal curatore, con cui veniva chiesto il fallimento in qualità di soci illimitatamente responsabili della società irregolare, in data 31.08.2016 il Tribunale di Fermo dichiarava il fallimento delle società "E KEY SRL", "DYNAMITE SRL", "STRIKE COMPUTER SRL", "CYBERTEAM SRL" e "MORMILE CARLO";

- l'attività esercitata dalla società irregolare sopra indicata era la vendita on line di prodotti elettronici, l'assemblaggio di pc e la successiva vendita, vendita di software e loro componenti, detta attività è sempre stata contrassegnata dal marchio "e-key" e dal dominio www.e-key.it;

- che le uniche società che alla data del fallimento esercitavano l'attività erano la "STRIKE COMPUTER SRL", che effettuava il commercio all'ingrosso e al dettaglio via internet di computer e loro parti e prodotti di informatica ed altri prodotti elettronici e la "CYBERTEAM SRL" che effettuava assistenza informatica e telematica, attività svolta esclusivamente per la società Strike Computer Srl.

Dopo aver chiarito la tipologia di attività e le società che al momento del fallimento esercitavano le stesse è necessario individuare i beni che verranno compresi nel contratto di affitto di azienda in quanto di proprietà delle società facenti parte della procedura fallimentare in precedenza indicata.

I beni oggetto dell'affitto di azienda, tutti regolarmente inventariati, tranne quelli immateriali, sono i seguenti:

-il marchio "e-key" che dalla documentazione risulta essere di proprietà della ditta individuale E-KEY di Mormile Vincenzo, depositato in data 14 maggio 2008 e registrato presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi il 14.09.2010 con numero di registrazione 0001331533;

-i domini www.puntohw.it e www.e-key.es che risultano essere di proprietà della ditta individuale E-KEY di Mormile Vincenzo ed attualmente nella disponibilità della curatela;

- il magazzino di materiale elettronico di proprietà della società STRIKE COMPUTER SRL;
- autocarro iveco targato DE393SN di proprietà della società STRIKE COMPUTER SRL;
- mobilio vario e computer e stampanti.

2- DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Per l'espletamento del mandato professionale, lo scrivente, ha esaminato la sotto elencata documentazione:

- Inventario della società Strike Computer Srl redatto dai cancellieri del Tribunale di Napoli;
- Bilancio 2015 della società Strike Computer Srl, corredato di nota integrativa;
- Volume d'affari al 31.08.2016 della società Strike Computer Srl;
- Fatture di acquisto materiali dal 01.01.2016 al 31.08.2016;

Registrazione marchio "e-key", andamento del fatturato conseguito con l'utilizzo dello stesso dai vari soggetti nel periodo dal 2007 al 2015, in base ai documenti forniti dalla curatela.

3- NOTE METODOLOGICHE

Prima di procedere all'individuazione del canone congruo per la procedura sopra individuata occorre esaminare i metodi di valutazione che possono essere adottati. Attualmente l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili ha illustrato diverse metodologie che possono essere adottate per la valutazione del canone di affitto di azienda nelle procedure concorsuali, che di seguito si riepilogano:

1. *Il primo metodo consente di calcolare il canone congruo come prodotto tra il valore del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata. Il valore del capitale economico andrebbe determinato facendo ricorso a grandezze stock e non a grandezze flusso in quanto i flussi attesi rappresenterebbero l'incognita da determinare producendo problemi di circolarità.*

2. *Il secondo metodo consente di quantificare il canone congruo calcolando il prodotto tra il valore dell'azienda determinato secondo il metodo patrimoniale e una percentuale che dovrebbe essere inversamente proporzionale alla deperibilità delle componenti immateriali d'azienda e andrebbe determinata in un intervallo compreso tra zero e la redditività normale del settore.*

3. *Il terzo e ultimo metodo consente di calcolare il canone congruo come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Il valore d'uso andrebbe quantificato attualizzando i flussi attesi del capitale dell'azienda oggetto del contratto d'affitto.*

Nel caso in esame, occorre precisare che trattandosi di commercio on line, contraddistinto da un marchio, il fallimento della società Strike Computer Srl e la Cyberteam Srl, società che esercitavano l'attività, hanno prodotto sul web delle recensioni negative che andranno sicuramente ad influire sulle vendite future contraddistinte dal marchio "e-key". Tenuto conto di quanto sopra

già detto e considerato che l'affitto aziendale verrà effettuato per un breve lasso temporale, di circa 6 mesi, in attesa che la curatela proceda alla vendita competitiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il secondo metodo, seppur adeguato alla situazione, che consente di dare in questa sede una valutazione di massima dell'azienda tenendo conto dei componenti immateriali.

4-DETERMINAZIONE DEL VALORE CONGRUO DEL CANONE DI AFFITTO AZIENDALE

Per dare una valutazione del canone congruo per l'affitto di azienda occorre innanzitutto evidenziare i valori dei beni che vengono concessi nel contratto di affitto di azienda:

Il magazzino di materiale elettronico, costituito principalmente da componenti per pc, è stato acquistato prevalentemente nell'ultimo mese di attività, agosto 2016, per cui sembra congruo il valore di stima in € 182.862,33 indicato nell'inventario e valutato al costo di acquisto. Mentre i beni in RMA, sempre di proprietà della società Strike Computer Srl, avendo dei piccoli difetti sono stati stimati a forfait in € 2.000,00. Per quanto concerne il magazzino, essendo prevista la concessione dello stesso in conto vendita, è plausibile che vengano richieste delle garanzie fideiussorie nel caso di mancato ripristino dello stesso alla fine della locazione.

Beni materiali quali mobilio vario, computer e stampanti, furgone che potrebbero o meno servire al futuro conduttore a seconda se lo stesso sia o meno organizzato per effettuare tale attività, pertanto lo scrivente non vuole dare un peso in termini di canone a detti beni, considerato anche che per un periodo di affitto così breve ridotta dovrebbe essere la perdita di valore connessa all'uso.

Beni immateriali costituiti dai domini disponibili ma soprattutto dal marchio "e-key" che, con il suo valore aggiunto, consente di raggiungere i fatturati di seguito evidenziati.

Analizzando i documenti messi a disposizione dalla curatela, e tenendo conto che negli anni si sono susseguite diverse società, lo scrivente ha deciso di prendere a riferimento i volumi d'affari conseguiti nei vari anni e valutare la relativa redditività da confrontare con quella media del settore.

Anno - Società	Volume d'affari	Reddito	%
2008 – Mormile Vincenzo	€ 6.139.151	€ 247.445	4,03
2009 – Mormile Vincenzo	€ 6.741.591	€ 229.862	3,40
2010 – Mormile Vincenzo	€ 9.292.033	€ 324.387	3,49
2011 – E-KEY SRL	€ 13.377.231	€ 4.548	0,03
2012 – E-KEY SRL	€ 10.053.239	€ -2.429	-0,02
2012 – DYNAMITE SRL	€ 6.943.862	€ 24.795	0,35
2013 – DYNAMITE SRL	€ 15.581.820	€ 14.146	0,09
2015 – Strike Computer Srl	€ 9.852.133	€ 87.442	0,88

Oltre a quanto già chiarito va tenuto conto che nel caso in oggetto di procedura concorsuale con affitto competitivo è complicato determinare in astratto il canone senza considerare le caratteristiche del conduttore. Per tali motivazioni lo scrivente ritiene plausibile stabilire un canone minimo riferito a una situazione di basso rischio della controparte e valutare le offerte pervenute in relazione alle considerazioni in precedenza formulate (rischio operativo, solidità del conduttore, garanzie prestate per il magazzino e i beni locati).

Prima di concludere tale valutazione occorre effettuare un'ulteriore osservazione in merito alla situazione attuale della società Strike Computer Srl, in quanto la pubblicazione della sentenza di fallimento e il blocco momentaneo del sito web creerà un probabile disagio al futuro conduttore, pertanto il sottoscritto ritiene che si debba tener conto di tale disagio inteso come deperibilità della componente immateriale in una riduzione del canone in termini percentuali del canone stimato.

Pertanto sulla base delle considerazioni effettuate, dei documenti esaminati e dei risultati conseguiti negli anni dalla società irregolare, si reputa che il canone congruo per la gestione della società Strike Computer Srl con i beni sopra specificati sia pari **all'0,30% sul volume d'affari conseguito, con la garanzia di un canone minimo mensile pari ad € 3.000,00 al mese oltre Iva.**

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto in precedenza esposto, esprime le conseguenti considerazioni e valutazioni, ritenendo che trattandosi di fallimento la curatela non debba accollarsi rischi dall'affitto aziendale per cui dai risultati ottenuti si ritiene che il **canone congruo possa essere stimato nello 0,30% sul volume d'affari con un canone minimo garantito mensilmente di € 3.000,00 oltre Iva. Si precisa altresì che tali valori sono plausibili qualora vi sia la garanzia fideiussoria sui beni di magazzino concessi in conto vendita al futuro conduttore e tenendo conto anche dalla solidità "economico-finanziaria" del futuro conduttore.**

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Fermo lì 4 Ottobre 2016

Lo Stimatore: dott. Gaetano Sampiero

