

TRIBUNALE DI LATINA

RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA [REDACTED]

FALLIMENTO [REDACTED]

R. G. 28/2013

Giudice Delegato: Dr.ssa Linda Vaccarella

Curatore fallimentare: Dr Fabrizio Campagna

Il sottoscritto Dr Vincenzo Loreti, dottore commercialista iscritto al n. 186 dell'albo di Latina, con studio in Latina, via Cairoli n. 13, presenta la seguente relazione di *stima del complesso aziendale della [REDACTED] in fallimento, .*

1. PREMESSA

Con comunicazione del 09.03.2016 il Curatore del Fallimento [REDACTED] Dr Fabrizio Campagna, in seguito ad una integrazione della stima del complesso immobiliare redatta dall'Arch. Enrico Irace, nonché ai numerosi furti di beni aziendali subiti, dovendo procedere alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 87, 2° comma LF, incaricava lo scrivente di procedere a una nuova valutazione dell'azienda riconducibile alla società fallita, già oggetto di precedente stima redatta in data 12.06.2014.

L'integrazione del valore del complesso immobiliare si rendeva necessaria poiché il tecnico incaricato, in sede di prima perizia, escludeva dalla valutazione un terreno ed un immobile, interessati da opere eseguite in difformità rispetto ai permessi a costruire ed all'epoca ancora oggetto di accertamenti, sia presso il comune di Sermoneta (LT), che presso il Consorzio per lo Sviluppo Industriale.

Si premette, infine, che in data 11.03.2015 la Curatela concedeva in affitto l'azienda alla società [REDACTED] al canone annuo di € 30.000, con impegno dell'affittuaria a eseguire opere di ripristino dell'impianto elettrico del capannone principale, senza rivalsa nei confronti della curatela.



La seguente valutazione d'azienda ha pertanto lo scopo di determinare il valore da porre come base di vendita dell'azienda riconducibile alla fallita [REDACTED], tenendo conto di tutte le variazioni intervenute nelle consistenze patrimoniali rispetto all'originaria stima e dell'aggiornamento del valore del complesso immobiliare.

2. DOCUMENTI ESAMINATI

Sono stati oggetto di esame i seguenti documenti acquisiti in copia fotostatica:

- Conferimento di incarico del 09.03.2016;
- Visura Camerale della [REDACTED] aggiornata;
- Copia bilanci sociali relativi agli esercizi 2008-2010-2011
- Copia Registro dei Beni Ammortizzabili aggiornato al 2011;
- Contratto di Affitto di Ramo d'azienda del 30.06.2011 intervenuto tra [REDACTED] e [REDACTED];
- Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda del 11.03.2015;
- Copia delle relazioni per la "Stima del valore dei beni immobili della società" redatte dal CTU Arch. Enrico Irace del 12.05.2014 e 25.06.2014 ;
- Copia della Denuncia di Furto presentata dal Curatore Dott. Fabrizio Campagna presso la Legione Carabinieri Lazio - Staz CC Latina in data 17.05.2014 (comprensiva di allegato ivi richiamato);
- Copia Verbale d'inventario chiuso il 23.01.2015 contenente l'indicazione dei beni attualmente esistenti e rientrante nel contratto di Affitto di Ramo Aziendale;
- Verbale di Accordo Sindacale del 07.02.2014 per il licenziamento dei dipendenti della Fallita (e relativo allegato).

3. BREVI CENNI STORICI SULLE VICENDE AZIENDALI

OMISSIS



OMISSIS

4. METODO DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA.

La valutazione di un'azienda può essere effettuata per diverse finalità quali ad esempio il conferimento, la determinazione del valore della quota del socio escluso, la cessione ecc.

Così come il valore dell'azienda può essere espresso in vari modi quali:

- il valore d'uso, ossia il valore attribuito in base ad una serie di valutazioni personali ed affettive;
- il valore di mercato, ossia il valore attribuito in conseguenza di una trattativa commerciale;
- il valore contabile, ossia il valore attribuito in base alle risultanze contabili secondo i criteri di valutazione previsti dal codice civile;
- il valore corrente, ossia il valore attribuito in base alla valutazione di stima condotta da un esperto;
- il valore normale, ossia il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari.

Nel caso di specie la stima viene eseguita allo scopo di individuare il c.d. valore corrente, e ciò al fine di determinare il valore dell'azienda da porre a base in caso di vendita.



E' opportuno ricordare che vi è una netta separazione tra i concetti di valore e di prezzo.

Senza entrare nella distinzione tra "valore medio", "valore normale" ecc... che non ha interesse ai fini della presente relazione, il concetto di valore fa riferimento ad una grandezza economica calcolata.

Il prezzo (di "mercato" o "effettivo") rappresenta, viceversa, il corrispettivo monetario dello scambio e ha una natura di effettività che manca al concetto di valore.

E' quindi evidente che quote di società o intere aziende possono essere scambiate a prezzi diversi dai valori per motivi soggettivi estranei al valore intrinseco del bene (per esempio allo scopo di eliminare un concorrente).

Dunque, anche il valore di un'azienda può essere molto diverso dal prezzo in base al quale viene scambiata.

Inoltre è necessario fare presente che non esiste un criterio giuridico di valutazione dell'azienda previsto da una norma dell'ordinamento o suggerito dalla giurisprudenza.

In dottrina i criteri di valutazione aziendale sono almeno di quattro tipi:

- patrimoniale;
- reddituale;
- misto;
- finanziario.

Secondo il metodo patrimoniale la valutazione di un'azienda è dato da quell'insieme di beni e di diritti appartenenti ad una persona o ad una entità economica, che viene sinteticamente indicato con il termine patrimonio.

Pertanto, dal punto di vista della dinamica economica, il valore dell'azienda si confonde con il valore degli elementi patrimoniali che essa "sfrutta" impiegandoli per uno scopo economico specifico. Per questo ogni valutazione d'azienda deve essere basata sulla determinazione della massa di beni che la compongono e sul calcolo del valore corrente di tale massa.



I metodi reddituali invece determinano il valore dell'azienda sulla base del reddito che é in grado di produrre nel tempo e generalmente si basano sull'attualizzazione dei presumibili redditi futuri ad un congruo saggio per un periodo di tempo in genere illimitato.

I metodi misti, invece, partono dal presupposto che si debbano considerare sia gli elementi patrimoniali, sia la capacità di generare reddito.

Secondo questi metodi valutare un'azienda comporta necessariamente:

- determinare la massa dell'attivo ed il suo valore corrente;
- rettificare tale valore corrente tenendo conto della sua capacità di reddito ossia determinare un plusvalore (*goodwill*) o un minusvalore (*bedwill*).

Per quanto concerne infine i metodi di stima finanziari essi prevedono il calcolo del c.d. "*flusso monetario complessivo disponibile*" in riferimento a ciascuno degli anni a venire 1,2,3, ...*n*. . Tale concetto rende il flusso monetario attuale, attinente all'azienda "X" oggetto di valutazione, che si traduce in termini di somme via-via erogabili ai detentori di capitale, senza alterare l'equilibrio finanziario dell'azienda.

Per quanto concerne i flussi monetari disponibili dell'anno "*n*" sono compresi gli importi corrispondenti alla liquidazione di tutto il patrimonio dell'azienda in termini di capitale fisso e di capitale circolante.

Il metodo in questione presenta fondati limiti poiché il valore del flusso monetario dell'anno *n* altro non é che il valore di cessione dell'azienda dopo anni *n* ossia il valore di liquidazione di detti beni al netto delle residue passività. Tuttavia la liquidazione di un complesso investimento qual è l'azienda qualche volta non è neppure realizzabile.

E di qui sorge il limite del metodo in questione in quanto l'*Azienda* non si presta facilmente all'essere considerata alla stregua di qualsiasi altro investimento al pari di un macchinario, di un impianto o di un immobile.

I metodi sopra illustrati vengono adottati a seconda delle caratteristiche delle aziende da stimare, dei dati e delle informazioni disponibili o più spesso a seconda delle preferenze dello stimatore.



Ognuno di questi criteri ha poi delle versioni differenti e presenta pregi e difetti per l'esatta determinazione del valore dell'azienda.

Poiché è evidente che criteri diversi possono condurre a risultati diversi in quanto si basano su aspetti differenti della realtà aziendale che possono avere difforme evoluzione nel tempo, è necessario compiere prima una analisi del tipo di azienda che si deve stimare al fine di adottare il criterio più oggettivo possibile e che abbia una specifica attinenza con la tipologia di azienda da valutare.

Il problema valutativo in esame si presenta particolarmente complesso per la mancanza, quale parametro di orientamento e paragone, di prezzi di mercato derivanti da scambi frequenti. Si tratta infatti di contrattazioni riguardanti complessi di beni come le aziende unici nelle loro caratteristiche, per cui non si possono trovare delle contrattazioni aventi ad oggetto complessi simili.

Come già detto il prezzo è poi influenzato dalla forza contrattuale dei contraenti pertanto il valore teorico di scambio di una azienda in esercizio deve dunque essere risolto per via di stima.

5. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA.

In sede di prima valutazione dell'azienda, nel 2014, al fine di determinare il congruo valore del complesso produttivo, è stato adottato il metodo c.d. misto (reddituale e patrimoniale), in linea con l'indicazione della *Union Européenne des Experts Comptables Economique et Financiers* (U.E.C); le motivazioni tecniche che avevano indotto alla predetta scelta metodologica erano rappresentate dalla necessità di valutare l'azienda come elemento complesso costituito da elementi patrimoniali (immobilizzazioni tecniche e strumentali a carattere materiale) ed immateriali (ossia il maggior valore attribuibile all'organizzazione degli elementi materiali, della clientela ecc: c.d. avviamento).

La protratta interruzione di ogni attività produttiva - sia diretta da parte della [REDACTED] che in virtù dello scioglimento del primo contratto di affitto di azienda - ha comportato la sostanziale dispersione dei maggiori valori immateriali riferibili all'azienda (avviamento).



D'altronde, il contratto di affitto d'azienda stipulato dalla Curatela in data 11.03.2015, se anche ha consentito al fallimento di riallocare alla ██████ il complesso produttivo, di fatto non ha permesso la ricostituzione di quegli elementi immateriali (cfr: avviamento) oramai definitivamente dispersi a causa della prolungata inattività.

In conseguenza a quanto detto pertanto, il valore attribuibile al complesso produttivo *de quo* non può che essere rappresentato dalla consistenza delle sole poste materiali.

Per questi motivi, la metodologia di stima adottabile nella quantificazione del valore aziendale alla data odierna è quella c.d. **patrimoniale**, quale unico criterio in grado di descriverne l'effettivo valore.

Procedendo nel merito con la definizione della metodologia di stima prescelta, si evidenzia che le stime di tipo patrimoniale mirano ad accertare la consistenza effettiva del capitale netto aziendale come somma dei singoli elementi che lo compongono, sostituendo i valori correnti delle singole attività e passività ai rispettivi valori contabili (patrimonio netto rettificato).

Tali valori correnti sono costituiti dai valori di mercato degli elementi patrimoniali, laddove essi siano effettivamente scambiati su un mercato efficiente che generi prezzi rappresentativi dei valori economici. In mancanza, i valori correnti sono fatti pari ai prezzi storici (o ai costi di formazione interna) sopportati dall'azienda per l'acquisizione dei fattori produttivi materiali ed immateriali che ne caratterizzano l'attività, rettificati dell'ammortamento tecnico accumulato per tener conto dell'obsolescenza tecnico-fisica (cioè i cosiddetti "costi di sostituzione").

Le condizioni di produzione da cui dipende il successo aziendale si identificano tuttavia anche con una serie di beni immateriali legati al marketing o alla tecnologia (quali brevetti, know how, marchi ecc.), non iscritti in bilancio o iscritti in misura pari ai soli costi sostenuti (che non sono espressivi del valore economico dei beni stessi). Poiché si tratta di beni giuridicamente trasferibili ed aventi un valore specifico per la loro capacità reddituale, la dottrina e la prassi professionale più evolute propendono per l'inclusione di tali beni nelle stime patrimoniali, così da tenere conto, anche se in via indiretta, delle prospettive economiche dell'azienda.

L'inclusione o meno di questi fattori nelle stime, determinerà:



- ✓ metodi **patrimoniali semplici**, che comprendono nell'attivo solo i beni materiali ed i beni immateriali iscritti in bilancio;
- ✓ metodi **patrimoniali complessi**, che includono l'apprezzamento dei beni immateriali non iscritti in bilancio.

Poiché l'azienda oggetto di stima risulta priva di elementi immateriali (iscritti o meno in bilancio), nel concreto il valore ad essa assegnabile coinciderà con la sommatoria dei valori attribuibili ai singoli elementi materiali; esprimendo con una formula la metodologia di stima, il valore dell'azienda verrà quantificata come di seguito:

$$W = K$$

Dove:

W = Valore dell'azienda;

K = Valore corrente della componente patrimoniale *materiale*.

6. VALORE DEL PATRIMONIO (K)

Secondo la corrente dottrina, il valore del Patrimonio "K" è la risultante della sommatoria dei *valori correnti* dei singoli elementi che compongono il capitale dell'azienda, *rettificato* degli eventuali elementi attivi e passivi (c.d. **Patrimonio Netto Rettificato**).

Nel caso in esame non vi sono elementi passivi da stimare in quanto l'azienda in oggetto verrà ceduta al netto di ogni passività.

In merito agli elementi attivi poi, si precisa che i crediti, al pari dei debiti e per il medesimo motivo, non saranno considerati nella presente valutazione.

In generale, la stima del patrimonio può essere diversa secondo gli elementi che si comprendono, ossia:

-*metodo patrimoniale semplice* che stima i beni contabilizzati materiali e alcuni beni immateriali;



-*metodo patrimoniale complesso di primo grado*: che stima i beni materiali e immateriali non contabilizzati ma che possiedono un valore di mercato;

-*metodo patrimoniale complesso di secondo grado*: che stima i beni materiali e immateriali, contabilizzati e non, compresi quelli privi di un valore di mercato.

Nel caso in esame, sarà utilizzato il metodo Patrimoniale Semplice in quanto si ritiene non esistano i presupposti per la valutazione di beni (materiali e/o immateriali) riferibili all'azienda e non iscritti in bilancio (marchi/brevetti non registrati, leadership di mercato ecc).

In altre parole il valore del patrimonio (K) dell'azienda sarà quantificato sulla base dei soli beni materialmente rinvenuti ed iscritti in bilancio, ossia i soli beni che il futuro acquirente acquisirà.

BENI MATERIALI

Con la locuzione "*Immobilizzazioni Materiali*" si è soliti indicare (documento n. 16 dei Principi Contabili) i beni di uso durevole, costituenti parti dell'organizzazione permanente delle imprese ed impiegati normalmente come strumenti di produzione del reddito della *gestione tipica* (o caratteristica) e, dunque, non destinati né alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti dell'impresa.

Nel caso di specie, la società possedeva tra le proprie immobilizzazioni, beni iscritti in bilancio al 31.12.2011, per un valore complessivo - al netto dei fondi ammortamento iscritti per euro 1.212.379 - di euro 2.451.376 (il costo storico era quindi pari ad euro 3.663.755).

Per quanto riguarda gli immobili, il costo storico al netto degli ammortamenti, non è rappresentativo del loro valore, come confermato dalle valutazioni ad essi attribuita dal CTU Arch. Enrico Irace.

Lo scrivente, dunque, nella valutazione degli elementi patrimoniali che compongono l'azienda, per gli immobili, terrà conto della consistenza e dei valori attribuiti dall'Arch. Enrico Irace.

Per quanto riguarda invece le *altre immobilizzazioni materiali* (attrezzature, macchinari, macchine d'ufficio ecc.) verranno presi in considerazione i valori di



costo storico iscritti in bilancio (con esclusione dei beni oggetto di furto) rettificati col sistema dell'ammortamento e ridotti della metà, onde considerare la loro riduzione di valore a causa dell'obsolescenza.

1. Beni immobili

Giusta autorizzazione del Sig. GD del 15.04.2013, il Curatore Dr Fabrizio Campagna incaricava l'Arch. Enrico Irace di procedere alla stima dei valori attribuibili agli immobili di proprietà della fallita.

Da quanto si legge nella prima relazione redatta nel corso del 2013 dall'Arch. Enrico Irace, si tratta di fabbricati afferenti il complesso aziendale realizzato in forza della concessione edilizia n. 07/05/2002 prot. N. 12745, di permesso di costruire n. 35 del 10.06.2005 prot. N. 5386 e Permesso di costruire n. 86 del 25.12.2007 prot. N. 1297, siti in Sermoneta (LT), via dell'Artigianato, all'interno dell'area del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina.

Per espressa previsione dello stesso CTU, la stima del 2013 veniva predisposta escludendo dalla valutazione n. 1 capannone (esistente nel complesso) in quanto realizzato in difformità al permesso di costruire n. 26 del 28.04.2008, nonché n. 1 terreno antistante l'opera abusiva (corte); le esclusioni erano giustificate dal ctu con la necessità di procedere a successive ed approfondite valutazioni circa gli effetti economici derivanti dall'abuso edilizio e quantificare il valore dell'opera difforme considerando gli oneri per la loro sanatoria.

Per quanto sopra detto, il valore attribuito dal perito ai soli immobili non abusivi è stato così determinato in sede di prima valutazione peritale:

Bene Immobiliare	Superficie	Valore determinato
1° Capannone (A)	Mq 1.066	€ 479.700,00
2° Capannone (B)	Mq 407	€ 101.750,00
3° Capannone (C)	Mq 468	€ 140.400,00
Terreno Annesso allo Stabilimento	Mq 3.915	€ 39.150,00
Terreno Esterno allo Stabilimento	Mq 4.451	€ 71.216,00
Valore Totale (arrotondato come da perizia)		€ 833.000,00



Con l'integrazione della relazione peritale che l'Arch. Irace ha prodotto nel corso del 2014, il terreno e l'opera difforme venivano valutati in complessivi € 338.000,00=, al netto delle spese di condono necessarie.

Il valore attribuibile all'intero patrimonio immobiliare dell'azienda oggetto di stima (come risultante dalle n. 2 relazioni di stima del CTU Arch Enrico Irace) può pertanto essere così determinato:

Bene Immobile	Superficie	Valore determinato
1° Capannone (A)	Mq 1.066	€ 479.700,00
2° Capannone (B)	Mq 407	€ 101.750,00
3° Capannone (C)	Mq 468	€ 140.400,00
Terreno Annesso allo Stabilimento	Mq 3.915	€ 39.150,00
Terreno Esterno allo Stabilimento	Mq 4.451	€ 71.216,00
Valore dell'ampliamento dello stabilimento*	-	€ 338.000,00
Valore Totale (arrotondato come da perizia)		€ 1.171.000,00

* Valore già al netto delle relative spese di condono necessarie.

2. Beni mobili, macchinari e impianti

Si tratta di beni presenti nel sito di Sermoneta, indicati nel libro dei cespiti ammortizzabili e dislocati nei diversi fabbricati di proprietà della fallita.

In merito alle consistenze oggi presenti presso lo stabilimento, occorre ricordare che la curatela in questi anni ha subito numerosi furti, denunciati regolarmente alle autorità competenti.

Pertanto, sono stati esclusi dalla valutazione, tutti i beni mobili originariamente inventariati e non più presenti.

Ne deriva che, alla data odierna, sono presenti presso la sede operativa della Fallita [REDACTED], le immobilizzazioni tecniche industriali di seguito elencate e riportate nell'inventario aggiornato redatto in data 12.01.2015 (ultimato in data 23.01.2015):

Immobilizzazioni Tecniche Industriali			
Bene Mobile	Costo Storico in €	Valore Ammortizzato in €	Valore Residuo in €
Trapano a Colonna R40 P4 MPU (rotto)	3.500,00	2.187,50	1.312,50
Ponteggio Piccolo	490,00	490,00	-
Piegatrice Futura Worcm Matr. 2466	125.000,00	82.500,00	42.500,00
Fresa Pialla Pensotti	35.000,00	4.375,00	30.625,00
Sega a nastro 280 Man Bianco *	1.600,00	800,00	800,00

Calandra MCAR B 497 (rotto)	18.384,00	14.339,52	4.044,48
Tornio TY 520 52 211890*	6.500,00	3.250,00	3.250,00
Carroponte Bonfanti 7159	25.200,00	19.656,00	5.544,00
Pressa OM ST 66870531 (rotto)	9.880,00	7.706,40	2.173,60
Saldatrice arco sommerso (rotto)	12.000,00	12.000,00	-
Mandrinatrice tipo Maus*	3.300,00	1.650,00	1.650,00
Valori totali rideterminati	240.854,00	148.954,42	91.899,58

Inoltre, stando all'inventario chiuso nel gennaio 2015, sono presenti nel complesso aziendale i seguenti beni mobili e strumentazioni d'ufficio:

Beni Mobili e Strumentazioni d'Ufficio			
Bene Mobile	Costo Storico in €	Valore Ammortizzato in €	Valore Residuo in €
Scrivania ufficio in legno noce con cassetiera a 3 cassetti*	1.421,50	1.105,26	316,24
Sedia girevole in stoffa nera	50,00	-	50,00
Computer: monitor Phillips con processore SI Computer Productive	-	-	-
Telefono Telecom	-	-	-
Calcolatrice Casio HR 150TER	-	-	-
Scrivania ufficio in legno noce con cassetiera a 3 cassetti	1.916,41	1.218,34	698,07
Sedia girevole in pelle nera*	180,00	180,00	-
Computer, monitor Samtron 76E con tastiera	-	-	-
Scrivania ufficio in legno noce con cassetiera a 3 cassetti*	1.421,50	1.105,26	316,24
Computer Monitor Phillips con tastiera	-	-	-
Sedia girevole in pelle nera	231,00	231,00	-
Stufa elettrica Midako	-	-	-
Mobile in legno alto archivio*	1.199,74	647,87	551,87
Mobile in legno basso a due ante	355,93	200,00	155,93
Mobile medio in legno a due ante	355,93	200,00	155,93
mobiletto aperto in legno*	556,23	355,99	200,24
Mobile in legno alto archivio*	1.199,74	647,87	551,87
Appendiabiti in alluminio	50,00	-	50,00
n. due sede in plastica uso ufficio	50,00	-	50,00
Valori totali rideterminati	8.987,98	5.891,58	3.096,39

Con riferimento alle macchine elettroniche d'ufficio si precisa che sono costituite da computers (hardware e software) acquistati per lo più nella metà degli anni 2000, quindi tecnologicamente ampiamente superati, privi di valore.



Il valore complessivo delle immobilizzazioni tecniche (al netto degli ammortamenti iscritti in contabilità fino al 2011) ammonta a complessivi € 94.995,97 (di cui € 91.899,58 attribuiti alle strumentazioni industriali ed € 3.096,39 attribuibili al mobilio d'ufficio).

Tuttavia, detto valore non è indicativo della loro effettiva consistenza in quanto alcune delle strumentazioni industriali sono risultate inutilizzabili poiché danneggiate o manomesse dagli autori dei furti; inoltre il prolungato fermo produttivo al quale sono state sottoposte gran parte delle immobilizzazioni tecniche (con eccezione di quelle ripristinate in stato di funzionalità dall'odierna affittuaria), l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria ne hanno evidentemente inficiato il valore in maniera sostanziale.

Infine molti macchinari e attrezzature, data l'evidente obsolescenza tecnico-fisica, non sono più utilizzabili in quanto privi delle certificazioni richieste dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e di "circolazione di macchine e macchinari produttivi" (Cfr: D.Lgs 9 Aprile 2008 n. 81).

Il soggetto che acquisirà l'azienda si troverà, quindi, a dover affrontare costi per la manutenzione ed il ripristino in perfetta funzionalità, efficienza e messa a norma secondo la legislazione vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di gran parte dei beni, oltre a dover sostenere costi per lo smaltimento di quelli inutilizzabili.

La quantificazione dei suddetti oneri - in via prudenziale - è stimata nella misura pari alla metà del valore netto contabile dei singoli beni.

Riassumendo, il valore complessivo attribuibile ai cespiti elencati, al netto degli oneri per la messa a norma, può essere quantificato in misura pari alla metà del valore netto contabile:

$$\text{Val} = \text{€} \frac{91.899,58}{2} = \text{€} 45.949,79$$

Arrotondato ad € 46.000,00

Conseguentemente, il valore complessivo attribuibile ai beni mobili, costituiti da macchinari e impianti (€ 46.000,00) e mobili d'ufficio (€ 3.096,39) può essere quantificato in complessivi € 49.096,39, arrotondato ad € 49.000,00.



* * *

Per quanto riguarda le migliorie apportate all'impianto elettrico dell'officina dall'attuale affittuaria, lo scrivente perito non è in possesso delle fatture relative alle opere eseguite.

Tuttavia, considerando che le opere in questione si riferiscono ad attività di ripristino dell'impianto elettrico (già esistente) del capannone principale, il vantaggio attribuibile al complesso aziendale per dette opere di manutenzione, può essere quantificato in misura pari al 50% del costo storico degli impianti elettrici iscritti nel registro cespiti ammortizzabili.

Per quanto detto, il valore degli impianti in parola va così determinato:

Impianto elettrico officina	
Bene Mobile	Costo Storico in €
Impianto elettrico officina	3.760,46
Impianto elettrico soppalco	834,50
Impianto elettrico reparto	1.999,71
Rifasamento impianto elettrico	30,91
Costo storico impianto elettrico	6.625,58
50% costo storico	3.312,79

In conclusione, il valore delle migliorie impianto elettrico ripristinato in funzionalità dall'attuale affittuaria può essere determinato in complessivi € 3.300,00 (arrotondato).

* * *

Riassumendo dunque, il valore complessivo del patrimonio K è così determinato:

CALCOLO DEL PATRIMONIO (K):

BENI MATERIALI

- Beni Immobili	€	1.171.000,00
- Beni mobili e Macchinari	€	49.000,00
- Impianti ripristinati dall'affittuaria	€	3.300,00



TOTALE PATRIMONIO STIMATO (K) € 1.223.300,00

8. RISULTATO FINALE DELLA VALUTAZIONE

Ricordando la formula:

$$W = K$$

Il valore finale dell'azienda dunque può essere così schematicamente determinato:

VALORE DELL'AZIENDA = VALORE DEL PATRIMONIO

Da cui

VALORE DELL'AZIENDA = € 1.223.000,00 arr.to

11. CONCLUSIONI.

In conclusione, sulla scorta di tutto quanto sopra esposto è possibile affermare che il valore effettivo dell'azienda oggetto di stima è così quantificabile:

A) STIMA AZIENDA:

VALORE COMPLESSIVO AZIENDA: Euro 1.223.000,00

Si precisa che la presente elaborazione è stata eseguita sulla base di documentazione contabile ed amministrativa fornita dalla curatela, i cui dati non sono stati oggetto di revisione contabile da parte dello scrivente.

Latina, 08.09.2016

Il CTU
Dr. Vincenzo Loreti

