

TRIBUNALE DI
SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE

Fallimento

sentenza n. depositata il

N. Gen. Rep.

Giudice:
Curatore Fallimentare:

ELABORATO PERITALE
“STIMA AL VALORE DI MERCATO DEL RAMO D’AZIENDA”

Tecnico Incaricato:

Giudice Delegato:
Custode:
Perito:



1 – OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

1.1 Premessa

Oggetto della presente perizia di stima sono i beni in capo alla ditta fallita
n liquidazione e così costituiti:

- beni mobili di proprietà della società fallita presenti all'interno dei locali di
- ed elencati nell'inventario redatto
successivamente alla dichiarazione di fallimento;
- autorizzazione ai sensi dell'art.210 del D.Lgs.vo 152/06 rilasciata dalla Direzione
Centrale Risorse Ambientali Rifiuti e Bonifiche prot. n.15982 dell'8 luglio 2009, fascicolo
18.9/2007/11567 – disposizione n.256/2009 del 9 luglio 2009 – raccolta generale
n.11159/2009 del 09/07/2009.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso nei locali di
in data 22 luglio 2019 alla presenza del curatore del fallimento dr.
e del funzionario nominato dal tribunale di
presenziando alle operazioni di inventario.

Le attrezzature, i mobili, gli arredi e gli impianti ancora di proprietà della società fallita
risultano dall'inventario allegato alla presente e sono attualmente in uso al soggetto
affittuario dell'azienda.

Nei locali ufficio dove viene svolta l'attività, parte delle attrezzature e dell'arredo risultano
di proprietà dell'affittuario di azienda e come tali non vengono inventariate ed escluse dalla
presente valutazione.

1.2. Situazione giuridica attuale del ramo di azienda

In data 22 marzo 2018 con scrittura privata n.rep. autentica Notaio
di , registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di il
al n. serie il ramo di azienda è stato affittato alla
, con sede in frazione
, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di e
e codice fiscale n. , iscritta presso il R.E.A. al n. ,
amministratore unico e legale rappresentante signor
Il canone di affitto di azienda è stato fissato in euro 5.700,00 (cinquemilasettecento/00)
mensili, oltre IVA.

La durata dell'affitto di azienda è di anni 5 (cinque) a decorrere dal 1 giugno 2018 e rinnovo automatico di anno in anno qualora non venga comunicata disdetta da una delle parti entro 15 giorni prima della scadenza.

In data 06 dicembre 2018 con scrittura privata n.rep. _____, autentica Notaio _____, registrato a _____ il 28/12/2018 al n. _____ serie _____, è stato modificato il precedente contratto di affitto d'azienda alla _____ con sede in _____, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di _____ - _____ e codice fiscale n. _____, iscritta presso il R.E.A. al n. _____, amministratore unico e legale rappresentante signor _____.

Il canone di affitto di azienda non è stato modificato.

Dal punto di vista della valutazione dell'attività si fa osservare che la presenza del contratto di affitto consente di mantenere aperta l'attività e quindi di preservare l'avviamento aziendale, ma non costituisce limitazione alla vendita a terzi del ramo di azienda. Sostanziale è la continuità del contratto per l'utilizzo dei locali destinati all'attività.



1.4. Autorizzazioni amministrative

Al 22 marzo 2018 data di stipula del contratto di locazione del ramo d'azienda, la fallita risultava titolare dell'autorizzazione ai sensi dell'art.210 del D.Lgs.vo 152/06 rilasciata dalla Direzione Centrale Risorse Ambientali Rifiuti e Bonifiche prot. n. dell'8 luglio 2009, fascicolo 18.9/2007/11567 – disposizione n.256/2009 del 9 luglio 2009 – raccolta generale n.11159/2009 del 09/07/2009, necessaria allo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di metalli ferrosi e non ed in particolare di rottami metallici non ferrosi, nonché la manipolazione e lavorazione di prodotti sopra indicati. Successivamente la conduttrice ha ottenuto il rinnovo con variante non sostanziale dell'autorizzazione all'esercizio dell'impianto sito in art.208 del D.Lgs. 152/06, R.G. n.4377 del 18/06/2019 fascicolo n.9.11/2019/182.

2 – CRITERIO DI VALUTAZIONE

2.1 Considerazioni generali

Premesso che la valutazione è riferita alle condizioni attuali, ovvero attività soggetta ad autorizzazione ambientale svolta in locali di terzi in forza di subentro a contratto di locazione a rinnovo annuale, i beni presenti nei locali in uso all'affittuaria sono:

- beni materiali quali macchinari, attrezzature, strumenti, apparati ed arredi utili all'attività di commercio all'ingrosso di metalli ferrosi e non ed in particolare rottami metallici non ferrosi, derivati dalla manipolazione e lavorazione dei prodotti sopra citati;
- bene immateriale quale valore dell'attività determinato dall'autorizzazione all'esercizio dell'impianto sito in , valore vincolato alla sottoscrizione di un contratto di affitto duraturo.



2.2 Metodo di valutazione adottato

■ *Attrezzature mobili a servizio dell'attività*

Si è proceduto mediante procedimento comparativo attribuendo un valore di mercato a nuovo ed applicando poi un coefficiente di deprezzamento che consente di valutare l'età, lo stato di conservazione ed anche la situazione di mercato in generale.

Gli impianti, i macchinari, gli equipaggiamenti e gli attrezzi impiegati nella produzione sono sottoposti ad un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico.

Le principali cause che determinano il deprezzamento di un macchinario, di un impianto, di un equipaggiamento e di un'attrezzatura sono:

- a) l'uso,
- b) gli agenti fisici naturali,
- c) gli eventi avversi eccezionali,
- d) l'obsolescenza.

L'uso provoca un logorio fisico e conseguentemente una diminuzione dell'efficienza del mezzo. Il deprezzamento determinato da questa causa è in genere proporzionale all'utilizzazione. Gli agenti fisici naturali sono un insieme di cause esterne (clima, inquinamento, ecc.) che concorrono al logorio fisico. Gli eventi avversi eccezionali sono un insieme di cause accidentali (incidenti, avarie, ecc.) che possono comportare danneggiamenti fisici. L'obsolescenza consiste nel superamento tecnologico del mezzo strumentale ed è legata al progresso tecnologico che immette sul mercato strumenti sempre più perfezionati, rendendo obsoleti quelli a disposizione.

- Macchine ed attrezzature

Trattasi di macchinari ed attrezzature quali muletto, ragno, transpallet, motospazzatrice, pesa a pone, trancia, essicatore, mulino, ..., oggi utilizzate dal conduttore del ramo d'azienda. Alcune macchine/attrezzature risultano obsolete e prive di marchiatura CE, altre funzionanti ed in condizioni compatibili con l'età e l'uso.

- Arredo d'ufficio

Trattasi di normali arredi d'ufficio, di non particolar pregio, quali scrivanie, cassettiere, armati, sedute. Sono oggi utilizzati dall'attuale conduttore del ramo d'azienda; si presentano in genere in buone condizioni compatibili con l'età e l'uso.

- Apparati elettronici ed informatici



Trattasi di personal computer, stampante / fotocopiatrice, calcolatrici, video. Gli apparati sono dichiarati funzionanti ed efficienti, in condizioni compatibili con l'età e l'uso.

- Elementi per impianto d'allarme

Trattasi di impianto volumetrico con telecamera e video, nonché elementi per registrazione d'immagini. Gli apparati sono dichiarati funzionanti ed efficienti, in condizioni compatibili con l'età e l'uso.

La perizia è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La valutazione determina un valore di mercato a corpo a cui è stata applicata una successiva riduzione che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il valore di stima è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

descrizione	Valore di mercato in continuità d'uso
1 – macchine ed attrezzature	€177.290,00
2 – arredo d'ufficio	€2.200,00
3 – apparati elettronici ed informatici	€950,00
4 – elementi per impianto d'allarme con videoregistrazione	€3.200,00
Totale	€183.640,00



■ *Autorizzazione all'attività*

Il subentro nell'attività commerciale e di lavorazione già avviata, attraverso l'acquisizione dell'autorizzazione ed il subentro nei locali in cui è condotta l'attività, è il principale strumento per il rapido raggiungimento di buoni livelli di fatturato.

Alla data di stesura della presente relazione di stima, nell'ipotesi di cessione di ramo d'azienda in continuità d'uso, è determinante valutare la continuità in situ dell'attività che risulta essere legata ad un contratto di locazione d'immobile a "rinnovo annuale".

Infatti, come già precedentemente affermato, la _____ ha affittato il ramo d'azienda (ovvero l'attività di commercio e manipolazione materiale metallico non



ferroso, nello stato di fatto e di diritto in cui operava il locatario alla data di cessione) dalla fallita che svolgeva la propria attività in locali non propri ma della società

Nel caso in esame è opportuno e “conveniente” però osservare che le società e sono della medesima famiglia e che intervengono in misura minore anche nella quindi la mera considerazione che l’attività si svolge in immobile oggetto di locazione annuale perde di “peso”.

La valutazione del ramo d’azienda “in continuità d’uso all’attuale affittuaria”, ovvero dei suoi beni e dell’autorizzazione ambientale, vincolata al sito in cui l’attività si svolge, sott’intende che l’ prosegua nel tempo con il rinnovo della locazione dei locali, come attualmente avviene.

Tanto premesso, il criterio adottato per la valutazione dell’autorizzazione necessaria al proseguimento dell’attività è stato basato su una percentuale di fatturato che l’azienda dichiarava in tempi precedenti la crisi:

descrizione	Valore di mercato del ramo d’azienda
– autorizzazione all’attività	€200.000,00
Totale	€200.000,00

Qualora l’attività venisse acquistata da società terza sarà necessario garantire che la proprietà sottoscriva con l’acquirente un contratto pluriennale.

3 – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

La scrivente nello svolgimento della perizia di stima ha esaminato i documenti tecnici forniti dalla ditta fallita

4 – LIMITAZIONI

La presente perizia è effettuata sulla base dell’analisi visiva effettuata sul posto e della documentazione tecnica fornita alla scrivente.

Non è stato possibile accedere all’impianto fotovoltaico.

L’opinione qui espressa sullo stato di conservazione, di usura ed efficienza dei beni è dunque limitata ad una osservazione ad occhio nudo e senza accensione dei macchinari

5 – VALUTAZIONE



Tenuto conto di tutti gli elementi valutativi illustrati nelle presente perizia di stima, il **valore di mercato in continuità d'uso del ramo d'azienda** comprensivo di beni mobili, strumentali, arredi, impianto fotovoltaico, utilizzo dei locali e dell'autorizzazione in capo alla ditta fallita Guarini Matalli srl in liquidazione, può essere quantificato in:

descrizione	Valore di mercato in continuità d'uso
1 – macchine ed attrezzature	€177.290,00
2 – arredo d'ufficio	€2.200,00
3 – apparati elettronici ed informatici	€950,00
4 – elementi per impianto d'allarme con videoregistrazione	€3.200,00
6 – autorizzazione con locazione pluriennale	€200.000,00
Sommano	€440.640,00

Si ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, secondo le indicazioni avute.

Data di valutazione, 11 ottobre 2019

il tecnico

