

RELAZIONE GIURATA DI STIMA

“Fallimento F.LLI --- omissis ---oggi --- omissis --- ”

Procedura n. 39/2018

avente sede legale a San Benedetto del Tronto (AP)

Frazione Porto d'Ascoli – Via Musone n. 39

Valutazione Avviamento ramo azienda “Residence Playa Sirena”

a cura del perito

Emidio Verdecchia

Dottore Commercialista in Ascoli Piceno (AP)

Iscritto al Registro dei revisori contabili al n. 60274



INDICE	
I. PREMESSA	3
II. OGGETTO E FINALITÀ DELLA PERIZIA	3
III. DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETA'	3
IV. NOTIZIE STORICHE	4
V. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE	5
VI. METODO DI VALUTAZIONE	6
VII. DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO ORDINARIO DEL "RAMO"	7
VII -A LOCAZIONE DEL "RAMO"	7
VII - B CONDUZIONE DIRETTA DEL "RAMO"	8
VIII. DETERMINAZIONE DEL REDDITO ALTERNATIVO PRIVO DI RISCHIO	10
IX. DETERMINAZIONE DEI FLUSSI ATTUALIZZATI IN IPOTESI DI INVESTIMENTO	11
X. VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO	13
XI. SINTESI DEI VALORI PERITALI	13
XII. ALLEGATI	14



I. PREMESSA

In data 24 gennaio 2024, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Francesca Sirianni, su istanza presentata il 18 gennaio 2024 dal dott. Alberto Fanesi, Curatore del “**Fallimento F.LLI --- omissis ---oggi --- omissis ---**”, d’ora in avanti per brevità anche “--- omissis ---” (Reg. Fall. n. 39/2018 del 15/11/2018), autorizzava la nomina del C.T.U. (all. 1) nella persona dello scrivente al fine di valutare l’eventuale avviamento commerciale da attribuire al ramo di azienda denominato “Residence Playa Serena” (d’ora in avanti per brevità anche “ramo”) compreso nella massa attiva del suddetto fallimento.

La presente perizia è volta alla valutazione del solo avviamento in quanto gli altri beni mobili e immobili costituenti il compendio del ramo di azienda sono stati già oggetto di valutazione autonoma nell’ambito della procedura concorsuale.

II. OGGETTO E FINALITÀ DELLA PERIZIA

Oggetto della presente perizia è la valutazione autonoma dell’avviamento del “ramo” che unitamente al valore degli altri beni mobili ed immobili di pertinenza dello stesso, già stimati dal CTU Geom. Giuliano Caioni, costituirà il valore complessivo del bene posto in vendita dalla procedura in un unico lotto.

III. DATI IDENTIFICATIVI DELLA SOCIETA’

Denominazione	--- OMISSIS ---
Natura Giuridica	Società a responsabilità limitata
Sede	San Benedetto del Tronto (AP) – Via Musone n. 39
Codice Fiscale e n. d’iscrizione Registro Imprese di Ascoli Piceno	--- omissis ---
Partita Iva	--- omissis ---
R.E.A.	AP-76269



IV. NOTIZIE STORICHE

La Società “--- omissis ---”, nel corso della sua vita, ha variato più volte la natura giuridica e la denominazione sociale; di dette modifiche quali si riportano di seguito le più recenti al fine di facilitarne l’identificazione negli atti citati o allegati. In particolare:

- con atto a rogito notaio dott.ssa D’Andrea Maria Elisa del 10/12/2014, rep. 30376 racc. 5900, è stata trasformata da società per azioni avente la denominazione di “**F.LLI --- OMISSIS --- S.P.A**” in società a responsabilità limitata denominata “**F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L**”;
- con atto a rogito notaio dott.ssa D’Andrea Maria Elisa del 14/11/2018, rep. 15781, è stata variata la denominazione sociale “F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L” in “--- **OMISSIS** ---”.

La Società “--- omissis ---” è proprietaria, in Comune di Tortoreto, viale Sirena n. 488, di un edificio da cielo a terra composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra e sottotetto con annessi servizi comuni oltre a ristorante, bar, receptions, piscina e parcheggi al piano interrato; il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 29, particella 1571, categoria catastale D/2, Rendita Catastale

€ 32.826,00.

L’immobile è stato stimato per la procedura dal Geom. Giuliano Caioni con relazione del 12/09/2019, d’ora in avanti “perizia”, che ha determinato il valore dell’immobile in € 5.890.000. Con successiva stima del 15/12/2022, lo stesso tecnico ha valutato i mobili e gli arredi presenti nella struttura in complessivi € 48.000,00.

Per l’utilizzo di detto immobile, l’allora “F.lli --- omissis --- S.P.A” aveva ottenuto, in data 24/05/2010, dal Comune di Tortoreto l’autorizzazione n. 421 (all. 2) per la gestione di una residenza turistica alberghiera, all’insegna “PLAYA SIRENA”, con attività a carattere annuale, classificata di categoria 3 stelle, con capacità ricettiva di 35 unità abitative autosufficienti, per una ricettività complessiva di n. 87 posti letto e con servizio di somministrazione di alimenti e bevande alle sole persone alloggiate. Detta autorizzazione è in corso di validità come comunicato dall’Ufficio Commercio/Suap del Comune di Tortoreto (all. 3).



Con contratto stipulato con scrittura privata del 6/6/2018 (all. 4), a firme autenticate dalla dott.ssa D'Andrea Maria Elisa, rep. n. 15398 racc. 10056, l'allora "F.LLI --- OMISSIS --- S.R.L." aveva concesso in affitto il "ramo" alla società --- OMISSIS --- per la durata di anni sei, dal 15/06/2018 al 31/12/2024.

Il canone annuo di locazione del "ramo" era stato così determinato:

- dal 15/06/2018 al 15/06/2021 in € 80.000;
- dal 15/06/2021 al 15/06/2023 in € 90.000;
- 15/06/2023 al 31/12/2024 in € 120.000.

Tale canone, nel corso della procedura, su richiesta del conduttore, è stato ridotto, con provvedimento del Giudice Delegato del 25/11/2020, come segue:

- dal 15/06/2021 al 15/06/2023 in € 70.000;
- 15/06/2023 al 31/12/2024 in € 105.000.

L'art. 3 del contratto di locazione prevede il rinnovo tacito a scadenza per ulteriori sei anni salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. dodici mesi prima della scadenza.

Il curatore, con comunicazione del 8 novembre 2023 ricevuta il (all. 5), ha provveduto ad effettuare la disdetta del contratto per cui, con effetto dal 1° gennaio 2025, il "ramo" tornerà nella disponibilità della procedura e dei suoi aventi causa.

V. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come specificato al punto II, lo scopo del presente elaborato è quello di effettuare la stima della voce avviamento del "ramo".

La presenza dell'avviamento presuppone l'esistenza di una struttura organizzata in grado di produrre un extra reddito rispetto alla normale remunerazione del capitale investito.

Nel caso di specie la struttura organizzata è rappresentata dalla contestuale presenza dei seguenti fattori:

- la disponibilità di 35 alloggi autonomi a camera singola o doppia, per 87 posti letto complessivi;
- la presenza di garage interni e posti auto esterni;
- la collocazione dell'immobile a brevissima distanza dal litorale con spiaggia sabbiosa e quindi



in una posizione ad alta vocazione turistica;

- presenza di hall, receptions, bar, ristorante, piscina e locale lavanderia quali servizi accessori al soggiorno;
- locali completamente arredati ed attrezzati per le funzioni richieste;
- autorizzazioni amministrative e sanitarie per lo svolgimento dell'attività.

L'attuale struttura è idonea allo svolgimento dell'attività turistico ricettiva concentrata per lo più nel periodo della stagione balneare.

VI. METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione di un ramo di azienda, seppur presentando alcune peculiarità rappresentate dalla necessità di enucleare gli elementi costitutivi del "ramo", non si discosta dalle tecniche generali di valutazione dell'intera azienda in funzione dell'attività esercitata.

Nel caso di specie, trattandosi di ramo aziendale proveniente da una procedura concorsuale, sono esclusi dalla cessione i debiti ed i crediti ed il "ramo" è inoltre privo di personale dipendente, poiché in tale modalità verrà riacquisito al termine dell'attuale locazione.

Seppure l'oggetto di valutazione sia rappresentato da un singolo bene immateriale, non sarà possibile, soprattutto per la natura stessa dell'avviamento, procedere ad una stima che non tenga conto del valore degli altri beni del "ramo".

Sulla base delle premesse metodologiche, il sottoscritto perito estimatore articolerà il presente elaborato nelle seguenti fasi:

I° fase: determinazione flusso di reddito netto ordinario del "ramo" sia in ipotesi di locazione che in quella di conduzione diretta;

II fase: determinazione del flusso di reddito netto ritraibile da un investimento alternativo privo di rischio;



III fase: determinazione del differenziale dei redditi e stima dell'avviamento come somma del differenziale dei redditi nell'arco temporale predefinito attualizzato con opportuni tassi che tengano conto del diverso livello di rischio.

VII. DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO ORDINARIO DEL "RAMO"

VII-A LOCAZIONE DEL "RAMO"

Come riportato nelle notizie storiche, il "ramo" è attualmente concesso in locazione. Il canone lordo percepito dalla procedura per l'annualità in corso è pari a 105.000,00.

Il contratto di locazione, nell'arco temporale della sua durata, prevedeva due step di incrementi graduali del canone per consentire al gestore di sviluppare progressivamente nel tempo le potenzialità del "ramo".

Dal 15/06/2023, il canone contrattuale annuo, a pieno regime, avrebbe dovuto essere di € 120.000,00 annui ma, su richiesta del conduttore motivata dalla crisi di settore generata dalla pandemia Covid, è stato ridotto ad € 105.000,00.

Anche se la richiesta di riduzione era supportata da motivazioni temporanee di carattere congiunturale, si ritiene prudenzialmente di confermare come base di calcolo il canone ridotto attualmente corrisposto; tuttavia, al fine di determinare un canone corrente di mercato, è necessario ipotizzare, al momento del rinnovo, quantomeno l'adeguamento monetario dovuto agli alti tassi d'inflazione che negli anni 2022 e 2023 sono stati del 8,1% e del 5,7%.

Per effetto di detto adeguamento su base composta si ottiene:

Canone aggiornato = Canone attuale 105.000 x (1+8,1%) x (1+5,7%) = € 119.974 arrotondato ad € 120.000,00.

Considerando un'aliquota di tassazione effettiva del reddito d'impresa di locazione del 28%, leggermente ridotta rispetto a quella nominale del 28,82% (Ires 24% ed Irap 4,82%) per la possibile presenza di agevolazioni e riduzioni frequenti nel panorama tributario, si ottiene un canone netto annuo di € 86.400,00.



Come arco temporale per la determinazione dei flussi incrementali si è ritenuto di utilizzare il periodo di sei anni, corrispondente alla durata legale di un contratto di affitto di azienda, oltre il quale gli effetti dell'avviamento potrebbero essere di incerta determinazione o addirittura scemare.

VII - B CONDUZIONE DIRETTA DEL “RAMO”

Per individuare il reddito medio ordinario ritraibile dalla gestione diretta, nell'arco temporale di riferimento, si è provveduto:

- ad analizzare i bilanci dell'attuale gestore (nel triennio dal 2019 al 2021¹ all. 6) che forniscono indicazioni utili per misurare l'incidenza dei costi variabili di gestione nonché per la determinazione dei costi fissi;
- a sviluppare i ricavi in ipotesi di crescita graduale per messa a regime del “ramo”;
- a determinare l'utile della gestione al netto delle imposte.

In particolare, per quanto concerne l'acquisto di materie prime necessarie all'approvvigionamento del bar e del ristorante è stato riscontrato un tasso d'incidenza medio dell'11,37% sul totale dei ricavi mentre per quanto riguarda le prestazioni di servizi tale incidenza sale al 32,36%; nel conto economico prospettico tali percentuali sono state ridotte rispettivamente all'11% ed al 32% per politiche di efficientamento legate all'incremento del fatturato.

I costi relativi al personale e gli altri costi sono stati considerati fissi e determinati rispettivamente in € 57.500 ed in € 12.000, con tasso annuo di crescita reale annuo del 2% per gli anni successivi.

Per il calcolo delle imposte dovute è stata applicata l'aliquota complessiva del 28% come in precedenza indicata.

Per la determinazione delle quote di ammortamento da imputarsi a conto economico per l'utilizzo dei beni mobili, immobile e immateriali facenti parte del “ramo” di azienda, occorre precisare quanto segue.

Il valore ammortizzabile dei suddetti beni è da considerare pari a quello che verrà posto a base d'asta indipendentemente da eventuali rialzi di valore a seguito della procedura competitiva. A tal proposito, si ritiene di determinare gli ammortamenti, oltre a quanto scaturirà dalla presente stima, sul valore complessivo di € 2.256.090,65 posto a base di asta nell'ultimo bando della procedura, ex art 107 L.F..

¹ che risulta essere l'ultimo bilancio depositato



Tale valore, risultato di precedenti incanti andati deserti, risulta oggi più aderente a quello di presumibile aggiudicazione rispetto a quello emergente della perizia di stima del Geom. Caioni del 2019. Ad ogni modo, per completezza, si procederà, in sede di conclusioni del presente elaborato, a determinare il valore dell'avviamento anche nel caso in cui il valore dei beni immobili ed immobili posti a base d'asta fosse quello della stima originaria, pari rispettivamente a € 5.890.000 e a € 48.000,00.

Suddiviso l'intero importo ammortizzabile nelle tre categorie di beni immobili, mobili e avviamento sono state applicate le rispettive aliquote del 3%, 12% e 5,55% ottenendo una quota di ammortamento annua di € 71.656.

Poiché gli altri componenti sono esposti a valori reali, le quote di ammortamento sono state deflazionate ad un tasso di inflazione attesa del 2% annuo².

La determinazione dei ricavi è stata ottenuta, per il primo anno di proiezione 2024, applicando ai ricavi dell'ultimo bilancio disponibile dell'attuale gestore:

- una crescita per l'anno 2022 e 2023 a valori reali del 4% annuo, per tenere conto dei brillanti risultati ottenuti nel settore turistico nel periodo post-pandemico;
- una rivalutazione nella misura composta del 14,26%, dovuta all'inflazione, come già operato in precedenza al punto **VII -A**.

Nell'arco di riferimento, a partire dall'anno successivo a quello base, ai ricavi è stata applicata una crescita a tassi reali del 3,0% che nell'ultimo periodo determina un volume ricavi compatibile con tasso di occupazione medio del 44,95%, per il periodo di apertura da aprile – settembre, come di seguito mensilmente riportato:

MESE	TASSO OCCUPAZIONE
Aprile	10,00%
Maggio	11,25%
Giugno	32,50%
Luglio	76,00%
Agosto	90,00%
Settembre	50,00%
Media	44,95%

² obiettivo dell'attuale politica monetaria della BCE



L'incremento previsto per i ricavi è coerente con il fenomeno dell'aumento dei periodi di tempo soleggiato per effetto del cambiamento climatico che amplia l'arco temporale di una possibile vacanza al mare, spingendo sempre più persone a preferire i posti con clima più temperato rispetto all'afa delle città.

Sulla base dei precedenti assunti è stato sviluppato il seguente schema semplificato di conto economico della gestione:

PERIODO	RICAVI	MATERIE PRIME	SERVIZI	PERSONALE	ALTRI COSTI	AMM.TO	REDDITO LORDO	IMPOSTE	REDDITO NETTO
1	418.639	46.050	133.964	57.500	12.000	71.656	97.469	27.291	70.178
2	431.198	47.432	137.983	58.650	12.240	70.251	104.642	29.300	75.342
3	444.134	48.855	142.123	59.823	12.485	68.874	111.974	31.353	80.621
4	457.458	50.320	146.387	61.019	12.735	67.524	119.473	33.452	86.021
5	471.182	51.830	150.778	62.239	12.990	66.200	127.145	35.601	91.544
6	485.317	53.385	155.301	63.484	13.250	64.901	134.996	37.799	97.197

VIII. DETERMINAZIONE DEL REDDITO ALTERNATIVO PRIVO DI RISCHIO

Per la determinazione del sovra-reddito è necessario ipotizzare il rendimento medio ritraibile dalla somma necessaria all'acquisto del "ramo" qualora la stessa fosse utilizzata in un investimento alternativo privo di rischio.

A tal proposito, in coerenza con l'arco temporale di riferimento già utilizzato, è stato scelto il tasso di rendimento dei titoli di stato³, nella fascia con durata residua da 4 anni e 7 mesi a 6 anni e 6 mesi, che a febbraio 2024 era del 3,374%.

Per ottenere il rendimento netto si è provveduto ad applicare la ritenuta a titolo d'imposta del 12,5% applicata sugli interessi dei titoli di stato, ottenendo un rendimento netto del 2,952%.

Investendo la somma di € 2.256.090,65, alla quale va aggiunto quanto risulterà dalla presente valutazione, al tasso netto del 2,952% si ottiene un ritorno finanziario netto arrotondato di € 67.846,00.

³ (<https://www.bancaditalia.it/compiti/operazioni-mef/rendistato-rendiob/documenti/rendistato-2024.pdf>)



Come nelle precedenti ipotesi, per motivi di semplificazione, non si tiene conto del reinvestimento delle somme incassate periodicamente.

IX. DETERMINAZIONE DEI FLUSSI ATTUALIZZATI IN IPOTESI DI INVESTIMENTO

Confrontando i redditi netti del “ramo” (nelle due ipotesi di locazione o utilizzo diretto) con l’investimento alternativa senza rischio, si ottengono i seguenti risultati attualizzati:

a) Locazione di ramo di azienda

PERIODO	INV. FINANZIARIO FLUSSO LORDO	INV. FINANZIARIO NETTO TASSAZIONE DEL 12,5%	INV. FINANZIARIO FLUSSO NETTO ATTUAL. AL 3,374%	LOCAZIONE FLUSSO LORDO	LOCAZIONE NETTA TASSAZIONE DEL 28%	LOCAZIONE FLUSSO NETTO ATTUALIZZATO.
1	77.538	67.846	67.846	105.000	75.600	75.600
2	77.538	67.846	65.631	120.000	86.400	81.223
3	77.538	67.846	63.489	120.000	86.400	76.356
4	77.538	67.846	61.417	120.000	86.400	71.781
5	77.538	67.846	59.412	120.000	86.400	67.479
6	77.538	67.846	57.473	120.000	86.400	63.436
TOTALE	465.228	407.075	375.268	705.000	507.600	435.875

Si precisa che nel primo periodo, corrispondente all’anno 2024, il canone di locazione è stato considerato pari a quello attualmente percepito dalla procedura fallimentare.

Per valutare l’avviamento come sovra-reddito si è proceduto ad attualizzare al primo periodo i flussi finanziari utilizzando un tasso d’interesse che tenga conto del rischio associato alle varie alternative.

In particolare, all’ipotesi di conduzione in locazione è stato associato uno spread del 3,5% rispetto all’investimento sicuro, in quanto l’unico rischio reale⁴ è rappresentato dal mancato pagamento del canone che però può essere mitigato con il ricorso a adeguate garanzie fideiussorie, bancarie o a depositi cauzionali.

L’avviamento, nell’ipotesi di locazione del “ramo”, può essere calcolato come il maggior valore attualizzato ritraibile dal canone rispetto all’investimento privo di rischi, come segue:

(A) LOCAZIONE FLUSSO NETTO TOTALE ATTUALIZZATO	(B) INVESTIMENTO FINANZIARIO FLUSSO NETTO TOTALE ATTUALIZZATO	(C) = (A) - (B) (AVVIAMENTO)
435.875	375.268	60.607

⁴ poiché l’alea della gestione ricade principalmente sul conduttore,



b) Utilizzo diretto

PERIODO	INV. FINANZIARIO FLUSSO LORDO	INV. FINANZIARIO NETTO TASSAZIONE DEL 12,5%	INV. FINANZIARIO FLUSSO NETTO ATTUAL. AL 3,374%	UTILIZZO DIRETTO FLUSSO LORDO	UTILIZZO DIRETTO NETTO TASSAZIONE 28%	UTILIZZO DIRETTO NETTO ATTUALIZZATO
1	77.538	67.846	67.846	97.469	70.178	70.178
2	77.538	67.846	65.631	104.642	75.342	68.885
3	77.538	67.846	63.489	111.974	80.621	67.394
4	77.538	67.846	61.417	119.473	86.021	65.745
5	77.538	67.846	59.412	127.145	91.544	63.970
6	77.538	67.846	57.473	134.996	97.197	62.099
TOTALE	465.228	407.075	375.268	695.699	500.903	398.271

Nell'ipotesi di conduzione diretta il tasso utilizzato per l'attualizzazione dei flussi è del 9,374% pari al tasso d'investimento senza rischi 3,374% maggiorato di uno spread del 6,00%.

Tale spread è ritenuto congruo in quanto l'attività di ricezione turistica limitata all'alloggio e ai servizi accessori, nell'arco temporale di riferimento, presenta un rischio medio tenuto conto che il principale fattore d'incertezza è rappresentato dalla fluttuazione della domanda.

A tal proposito, la localizzazione della struttura e le caratteristiche ricettive del residence attraggono una clientela di tipo prevalentemente familiare che è caratterizzata da una certa stabilità nella scelta del luogo di vacanza e poco incline a modificare abitudini consolidate. Un'altra causa che potrebbe determinare l'esito di una stagione turistica è rappresentata dall'incertezza "meteorologica" ma la tendenza consolidata negli ultimi anni al susseguirsi stagioni particolarmente calde e scarse di precipitazioni, fa propendere per una riduzione di tale rischio.

L'avviamento, nell'ipotesi di utilizzo diretto del "ramo", può essere calcolato come il maggior valore attualizzato ritraibile dal reddito d'impresa rispetto all'investimento privo di rischi come segue:

(A) UTILIZZO DIRETTO FLUSSO NETTO TOTALE ATTUALIZZATO	(B) INVESTIMENTO FINANZIARIO FLUSSO NETTO TOTALE ATTUALIZZATO	(C) = (A) - (B) (AVVIAMENTO)
398.271	375.268	23.003



X. VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO

A conclusione dell'iter metodologico adottato, lo scrivente ritiene di poter determinare l'avviamento del "ramo" come media aritmetica semplice della differenza attualizzata, a tassi diversi in funzione del grado di rischio, dei redditi netti di locazione del "ramo" o di utilizzo diretto dello stesso rispetto ad un investimento finanziario privo di rischio.

Nell'ipotesi di base d'asta di € 2.256.090,65 per gli altri beni, pari al valore dell'ultimo tentativo di vendita, tenuto conto del capitale necessario per l'investimento, **l'avviamento può essere determinato in € 41.800** come segue:

(A) AVVIAMENTO LOCAZIONE RAMO	(B) AVVIAMENTO UTILIZZO DIRETTO RAMO	(C) = (A)+(B) ----- 2 AVVIAMENTO RAMO
60.607	23.003	41.805

Arrotondato in € **41.800 (quarantunomilaottocecento(00))**.

XI. SINTESI DEI VALORI PERITALI

In base a quanto indicato nelle pagine precedenti, lo scrivente riporta in sintesi i valori dell'avviamento del ramo di azienda "Residence Playa Sirena" di proprietà del "Fallimento F.LLI --- omissis ---oggi - -- omissis ---".

Sebbene l'incarico riguardasse la valutazione di un singolo elemento, ovvero l'avviamento, poiché lo stesso deriva dalla capacità del "ramo" di produrre maggior reddito rispetto al "normale" rendimento delle somme impiegate, lo scrivente, anche per ragioni di coerenza sistematica e logica, ha dovuto tener conto del valore degli altri beni facenti parte del "ramo" e considerandolo pari al valore dell'ultima base d'asta di € 2.256.090,65 è pervenuto ad un valore di avviamento qui stimato in € **41.800,00 (quarantunomilaottocecento(00))**.

Si fa presente che, qualora i beni immobili e mobili costituenti il "ramo" venissero posti a base d'asta al valore di stima iniziale complessivo di 5.941.200,00 (di cui € 5.893.200,00 per i beni immobili ed €



48.000,00 per i beni mobili) l'avviamento dovrebbe essere posto pari a 0 (zero) in quanto il rendimento annuo netto dell'investimento "sicuro" stimato in € 175.380,00 sarebbe superiore a quello ritraibile dall'utilizzo del ramo di azienda.

XII. ALLEGATI

1. Decreto di nomina;
2. Autorizzazione amministrativa n. 421 del 24/05/2010;
3. Comunicazione validità autorizzazione amministrativa;
4. Contratto di locazione di ramo d'azienda;
5. Comunicazione disdetta contratto locazione;
6. Bilanci del conduttore dal 2019 al 2021.

Ascoli Piceno, lì 19.03.2024

(Dott. Emidio Verdecchia)

