TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **N. 26/2024** R.G. FALL.

"[redacted]"

nonché dei Soci [redacted] **E** [redacted]

CON [redacted]

GIUDICE DELEGATO **DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**

CURATORE **AVV. ALBERTO GANDOLFI**

PERIZIA ESTIMATIVA DI RAMI D'AZIENDA

SOMMARIO:

- 01. OGGETTO DELL'INCARICO……..pag. 02
- 02. LIMITI E RISERVE
  - premesse estimative…….. pag. 02
- 03. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI RAMI D'AZIENDA
  - criteri di stima dei beni mobili strumentali…….. pag. 03

LOTTO 6 – Ramo d'azienda Campitello di Marcaria (MN)…….. pag. 04
LOTTO 7 – Ramo d'azienda Commessaggio(MN)……..pag. 06

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione fotografica beni mobili strumentali.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato quale Esperto Stimatore che assista il Curatore Avv. Alberto Gandolfi, nella procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 26/2024 "[redacted]" nonché dei Soci [redacted] e [redacted]**, con [redacted], al fine della determinazione del valore dei beni immobili di proprietà della Società fallita e dei Soci e dei due rami d'azienda aventi per oggetto l'attività di panificazione.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Avv. Alberto Gandolfi, presso i Soci [redacted] (c.f. [redacted]), [redacted] (c.f. [redacted]) e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni mobili costituenti i due rami d'azienda oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

03. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI RAMI D'AZIENDA

Criteri di stima dei beni mobili strumentali:

la valutazione dei beni mobili strumentali è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione degli stessi:

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni mobili oggetto di stima;
IV. reperimento di ogni documento necessario per stilare il presente documento;
V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
VI. determinazione del valore dei beni riferito all'attualità previa elaborazione dei dati raccolti e ricerca in prima battuta, quando reperibili, di prezzi di beni simili supportati dalla consultazione di operatori del settore e la consultazione di siti web specializzati, adottando criteri analitici e sintetico – comparativi, sulla base dei seguenti criteri:
    - vetustà del bene;
    - stato d'uso del bene;
    - obsolescenza del bene;
    - costi di trasporto;
    - commerciabilità del bene.

In seconda battuta, in caso di mancato reperimento di prezzi di beni similari a quelli oggetto di valutazione, lo scrivente, al fine di pervenire al valore dei beni costituenti i due rami d'azienda, ha fatto riferimento al costo d'acquisto del bene determinandolo sulla base dei documenti forniti allo scrivente dal Legale Rappresentante della Società (libro cespiti e fatture d'acquisto), successivamente analizzato sulla base dei seguenti criteri:

vetustà del bene: è stata valutata la "vita residua" di ciascun bene, ossia la differenza tra "vita attesa" e "vita trascorsa";

stato d'uso del bene: è stato valutato il livello di efficienza del bene legato al grado di manutenzione e di conservazione dello stesso, indipendentemente dalla sua vetustà;

obsolescenza del bene: è stato valutato il possibile deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico;

costi di trasporto (nel caso di vendita in liquidazione): è stato valutato il costo, a carico del futuro acquirente, derivante dallo smontaggio ed il trasporto di attrezzature complesse e ingombranti;

commerciabilità del bene: è stata valutata la possibile domanda di mercato di beni similari ai beni oggetto di stima;

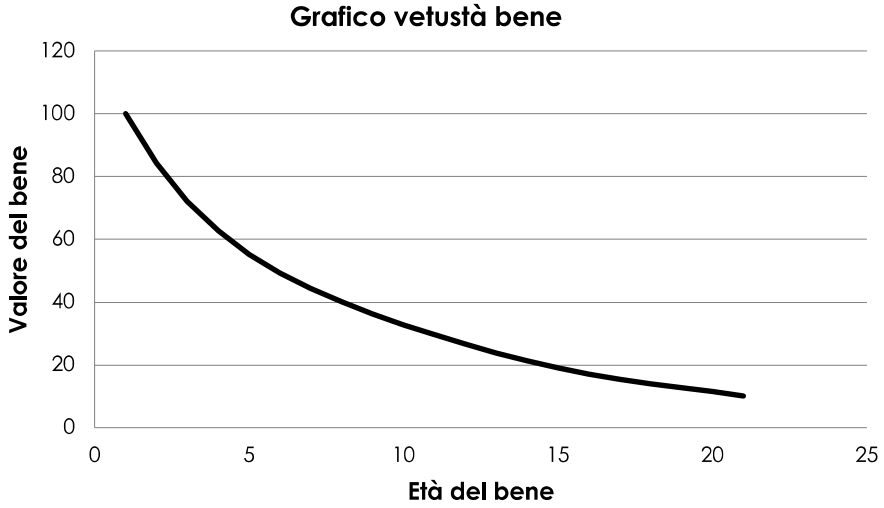
VII. calcolo del valore attuale dei macchinari mediante l'utilizzo della seguente uguaglianza, moltiplicando il valore di riferimento (costo d'acquisto del bene) per i

diversi coefficienti, al fine di valorizzare in maniera corretta e puntuale gli aspetti determinanti del bene da stimare:

Vs (valore di stima) = Vrif x Cv x Cf x Cm

In cui:

- Cv (coefficiente di vetustà) calcolato come riportato nel grafico che segue, fissando un deprezzamento annuo variabile in funzione dell'età del bene;
- Cf (coefficiente di funzionamento) calcolato in funzione dello stato di funzionamento del bene;
- Cm (coefficiente di manutenzione) calcolato in funzione dello stato manutentivo del bene.



LOTTO 6

RAMO D'AZIENDA – attività svolta presso il negozio sito in Campitello di Marcaria (MN), via Vitellio n. 62.





Trattasi di ramo d'azienda (composta da beni mobili strumentali e avviamento) avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di generi alimentari, compresa la rivendita di prodotti panificati, dolci e loro derivati, oggetto di contratto d'affitto d'azienda stipulato con atto in data 18.12.2023 n. 12.701 di rep. Notaio Giampiero Pondrano Altavilla;

attività di commercio svolta presso il negozio sito in Campitello di Marcaria (MN), via Vitellio n. 62.

Il ramo d'azienda sopra descritto è costituito dai seguenti beni mobili strumentali, tutti situati presso l'immobile (non costituente il ramo d'azienda) di Campitello di Marcaria (MN):

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE
1	Frigo vetrinetta
1	Forno
1	Frigo appeso
1	Banco frigo di vendita
1	Affettatrice marca "Bizerba" mod. "VS 12F - P"
2	Bilance elettroniche
1	Scaffalature suddivisa in n. 6 ripiani
1	Struttura in legno per contenimento pane
1	Impianto di condizionamento marca "Electroline"
1	Registratore di cassa

Rileva, inoltre, fra le componenti del ramo d'azienda oggetto di valutazione, l'avviamento, inteso come "sovra-reddito" riconducibile alla differenza fra il "reddito medio prospettico", che l'azienda è in grado di generare in futuro per effetto dell'aggregazione dei beni materiali nonché delle condizioni immateriali che la caratterizzano, ed il "reddito normale" che remunera il capitale investito nei beni aziendali.

Si osserva in merito che:

i. la Società "[redacted]" ha cessato la propria attività di produzione di pane, dolci, prodotti di pasticceria e derivati da forno l'inizio del mese di giugno del 2024;

ii. successivamente alla cessazione dell'attività in data 09/08/2024 è stata dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale della suddetta Società, procedura nell'ambito della quale non è stato contemplato l'esercizio provvisorio;

iii. l'attività del ramo d'azienda oggetto di stima consisteva nella rivendita in via prevalente dei sopraindicati prodotti del forno prodotti direttamente dalla Società in Liquidazione Giudiziale (attività che, peraltro, era correlata ad un contratto di somministrazione stipulato con l'affittuario del ramo d'azienda medesimo, risoltosi a seguito dell'intervenuta Liquidazione Giudiziale).

Stante le sopra indicate osservazioni e tenuto conto dell'esiguo valore dell'avviamento, di seguito viene indicato il valore del ramo d'azienda comprensivo sia della componente dei beni mobili strumentali che dell'avviamento stesso:

RAMO D'AZNEDA	
Attività svolta presso il negozio sito in Campitello di Marcaria (MN)	
Valore totale stimato	**€ 15.000,00**
	(euro quindicimila/00)

LOTTO 7

RAMO D'AZIENDA – attività svolta presso il negozio sito in Commessaggio (MN), via Silvio Camicia n. 11/12.





Trattasi di ramo d'azienda (composta da beni mobili strumentali e avviamento) avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di generi alimentari, compresa la rivendita di prodotti panificati, dolci e loro derivati, oggetto di contratto d'affitto d'azienda stipulato con atto in data 03.04.2019 n. 8.931 di rep. Notaio Giampiero Pondrano Altavilla; attività di commercio svolta presso il negozio sito in Commessaggio (MN), via Silvio Camicia n. 62.

Il ramo d'azienda sopra descritto è costituito dai seguenti beni mobili strumentali, tutti situati presso l'immobile (non costituente il ramo d'azienda) di Commessaggio (MN):

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE
1	Frigo murale "Frigomeccanica" mod. Fjord
1	Espositore pane mod. "Scaiola"
1	Tenda da sole mod. "Vienna" con grafica
1	Bancone esposizione + bancone frigo + scaffalature
1	Affettatrice marca "Bizerba" mod. "VS 12F - P"
2	Bilance "Mettler" M.12 S-F2
1	Misuratore fiscale Ital Retak
1	Affettatrice
1	Vetrinetta freezer -18

Rileva, inoltre, fra le componenti del ramo d'azienda oggetto di valutazione, l'avviamento, inteso come "sovra-reddito" riconducibile alla differenza fra il "reddito medio prospettico", che l'azienda è in grado di generare in futuro per effetto dell'aggregazione dei beni materiali nonché delle condizioni immateriali che la caratterizzano, ed il "reddito normale" che remunera il capitale investito nei beni aziendali.

Si osserva in merito che:

i. la Società "[redacted]" ha cessato la propria attività di produzione di pane, dolci, prodotti di pasticceria e derivati da forno l'inizio del mese di giugno del 2024;
ii. successivamente alla cessazione dell'attività in data 09/08/2024 è stata dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale della suddetta Società, procedura nell'ambito della quale non è stato contemplato l'esercizio provvisorio;
iii. l'attività del ramo d'azienda oggetto di stima consisteva nella rivendita in via prevalente dei sopraindicati prodotti del forno prodotti direttamente dalla Società in Liquidazione Giudiziale (attività che, peraltro, era correlata ad un contratto di somministrazione stipulato con l'affittuario del ramo d'azienda medesimo, risoltosi a seguito dell'intervenuta Liquidazione Giudiziale).

Stante le sopra indicate osservazioni e tenuto conto dell'esiguo valore dell'avviamento, di seguito viene indicato il valore del ramo d'azienda comprensivo sia della componente dei beni mobili strumentali che dell'avviamento stesso:

RAMO D'AZNEDA	
Attività svolta presso il negozio sito in Campitello di Marcaria (MN)	
Valore totale stimato	**€ 15.000,00**
	(euro quindicimila/00)

Il presente documento si compone di sette pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 12.03.2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica

ALLEGATI
- Allegato 5 – documentazione fotografica beni mobili strumentali.