CIRO FIORE
Dottore Commercialista - Revisore Contabile
via Oslavia n. 24
20900 Monza (MB)
tel. - fax 039.27.20.446
e-mail fiore@studio-commercialisti.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Ill.mo Signor **Giudice Delegato Dott.ssa Arianna Toppan**

Liquidazione Giudiziale Old Furniture S.r.l.

pendente c/o Tribunale di Monza

(n. 11/2026 R.G.)

*** *** ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Ciro Fiore, Dottore Commercialista con studio in Monza alla via Oslavia n. 24, in espletamento dell'incarico conferitogli dalla Curatela del Liquidazione Giudiziale in epigrafe, formula la presente relazione, articolata come segue:

INDICE

Pag.

1. Premessa ……..…… 2
2. La società, il contratto di affitto di ramo d'azienda e la documentazione esaminata ……..……..… 2
3. Metodi di Valutazione ……..…….….. 6
4. Metodo di valutazione prescelto: Metodo sulle royalties ideali con stima autonoma dei beni strumentali ……..... 9
5. La Valutazione del ramo d'azienda …….. 11

Allegati ……..……. 12

*** *** ***

1. PREMESSA

La consulenza tecnica veniva disposta per la "*valutazione del ramo d'azienda di titolarità della società in Liquidazione giudiziale Old Furniture Srl (già Figli Isacco Agostoni srl)", con sede in Barlassina Via Guglielmo Marconi 57/59 (REA MB 1857633), il cui perimetro risulta già individuato dal contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 24/01/2025 dal Notaio Camilla Pellizzatti (rep. 51294/racc. 20714) con scadenza il 31/01/2028*.

DATI SOCIETARI:
OLD FURNITURE SRL: REA: MI-1857633, CF: 06250170963, P.IVA: 06250170963
Precedente ragione sociale FIGLI DI ISACCO AGOSTONI SRL, fino alla data del 04.03.2025
DATA DI COSTITUZIONE: 26/06/2008
SEDE LEGALE: Barlassina (MB) – Via Guglielmo Marconi 57/59
CAPITALE SOCIALE: € 350.000,00
SOCI: 100% Agostoni Marco
PARTECIPAZIONI:

- **5% DI C CONTRACT SRL** (CF: 07047230961). Il restante 95% è di proprietà di Marco Agostoni.

AMMINISTRATORE UNICO
Agostoni Marco
AFFITTUARIA RAMO AZIENDA: ISACCO Agostoni 1890 s.r.l.
(fino al 30.12.2024 Enphasys Italia Srl), società costituita in data 16.02.2017 con analogo oggetto sociale di Old Furniture;
C.Fisc./P.IVA: 09816960968
Detenuta al 66,66% da Marco Agostoni e al 33,34% Paganuzzi Massimiliano, amministrata da Marco Agostoni in qualità di Amministratore Unico.

*** *** ***

2. LA SOCIETA' , IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA E LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.

2.1 L'azienda

L'Azienda "Figli Isacco Agostoni srl", che dal 24/02/2025 ha cambiato denominazione nell'attuale *Old Furniture Srl,* è stata fondata nel 1890 dalla Famiglia Agostoni a Cabiate, uno dei Comuni dello storico distretto della falegnameria artigianale di alta gamma della Brianza area industriale del mobile. L'azienda nell'anno 2006 veniva trasferita nello stabilimento di *Corso Guglielmo Marconi 57/59 a Barlassina (MB).*

La società ha quale oggetto sociale "*la produzione, l'importazione, e l'esportazione, il commercio all'ingrosso e al dettaglio, sia in Italia che all'estero di: prodotti e articoli per l'arredamento quali mobili di ogni genere e tipo, divani, poltrone e articoli imbottiti e rela-*

tivi accessori; articoli di arredamento per il bagno; articoli casalinghi; elettrodomestici, apparecchi radio-televisivi e altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiali accessori; tessuti, confezioni tessili e altri generi di largo consumo riferibili all'arredamento della casa e di ogni ambiente in genere".

ll focus aziendale è sempre stato la **conservazione dell'alto artigianato brianzolo** applicato all'arredo di lusso su scala globale ed è basato sulla realizzazione, progettazione e produzione di mobili in stile classico su misura rivolta ad un target elevato di clientela internazionale (es. mercati storici in Russia, Medio Oriente e Stati Uniti).

Le perdite maturate nell'anno 2023 hanno indotto la società Figli di Isacco Agostoni srl ad affittare la propria azienda con contratto avente efficacia dal 01/02/2025 alla società "Isacco Agostoni 1890 srl", al fine di poterne preservare il valore e la continuità aziendale.

In data 04/03/2025 la società Figli di Isacco Agostoni srl modificava la propria denominazione sociale in Old Furniture srl.

In data 10/03/2025 Old Furniture srl presentava alla Camera di Commercio di Monza e Brianza Lodi istanza per la nomina di un esperto per la composizione negoziata della crisi ai sensi dell'art. 17 CCII, chiedendo contestualmente l'applicazione delle misure protettive del patrimonio.

Con sentenza del 21/01/2026 n. 11/2026 veniva aperta la proceduta di Liquidazione Giudiziale della "Old Furniture srl" (Iscritta al numero Repertorio Economico Amministrativo MB -1857633 della C.C.I.A.A. di Monza e Brianza, codice fiscale e P.IVA n. 06250170963).

2.2 Il contratto di affitto di Ramo d'azienda.

In data **24.01.2025** è stato sottoscritto il contratto di affitto d'azienda, registrato il **30.01.2025**, con la **Isacco Agostoni 1890 Srl**, società costituita il 16.02.2017, avente lo stesso oggetto sociale di Old Forniture Srl e il cui socio e amministratore unico è il Sig. Marco Agostoni **(All. 1a),b)=)**.
Il contratto di affitto d'azienda ha durata triennale e decorre dal **01.02.2025 al 31.01.2028** con un canone annuo d'affitto pari a **Euro 50.000,00** (oltre IVA) in rate mensili, ciascuna dell'importo di **Euro 4.166,66** (oltre IVA), soggetto ad adeguamento ISTAT.
Il perimetro dell'azienda in affitto alla Isacco Agostoni 1890 srl, che costituisce il ramo oggetto di valutazione della presente perizia, è composto da:

- arredi, attrezzature, mobili e impianti, indicati in specifico elenco e periziati dal Geom. Riccardo Tornari in data 18.3.2025;
- un autocarro Ford Courier Van (targa GK871SG);

- il marchio non registrato ISACCO AGOSTONI, la cui immagine è:

- il marchio registrato CLAN MILANO, con numero di registrazione n. 302015000010543, data deposito 01/04/2015 presso il Ministero dello Sviluppo della Repubblica Italiana.
  Il marchio è stato rinnovato **(All. =2=):**
  1. data presentazione e deposito**:** 29/04/2025;
  2. Numero domanda 362025000070881;
  3. Registrazione in 03/12/2025;
  4. L'immagine del marchio è:

CLAN MILANO

- i contratti di lavoro dipendente relativi al personale, composto da 8 dipendenti, specificatamente indicati (allegato al contratto di affitto di azienda lett. D) i quali hanno conservato tutti i diritti e le condizioni riconosciuti dai rispettivi contratti di lavoro, ai sensi dell'articolo 2112 del Codice Civile, salvo quanto previsto dalla legge (ex articoli 410 e 411 c.p.c.).

Sono espressamente escluse dal contratto di affitto le merci e le rimanenze di magazzino. Anche i rapporti commerciali in corso e le commesse dei lavori attualmente in esecuzione e non ancora consegnati, sono rimaste in capo alla società affittante.
L'atto specifica che non sono trasferiti contratti per commesse, né il magazzino, né la partecipazione in Agostoni SA, partecipazione tra l'altro non più esistente.
Il contratto di affitto prevede inoltre che *"tutti gli oneri e gli obblighi di legge, retributivi e contributivi concernenti i rapporti di lavoro subordinato, pregressi e pendenti, graveranno a carico della società affittante .*
Le parti riconoscono di essere obbligate in solido nei confronti del singolo lavoratore dipendente per tutti i crediti vantati dallo stesso alla data di decorrenza del presente contratto, salvo che il lavoratore consenta alla liberazione della società concedente con le procedure di cui agli articoli 410 e 411 del Codice di Procedura Civile".

A titolo informativo per un eventuale accollo, ove la curatela sia nelle condizioni per concederlo, il debito per TFR risulta pari a circa euro 96k (come da situazione del TFR al 31.01.2025).

Di seguito i principali dati di bilancio della società degli ultimi 4 anni e dell'affittuaria 2025 **(All. =3=):**

ATTIVO	31.12.2025	2024	2023	2022	2021
Immob. Immat.	75.605,20	12.216,00	12.216,00	128.088,00	154.999,00
Immob. Materiali	891.855,58	174.510,00	173.622,00	118.360,00	117.485,00
Immob. Finanz	110.000,00	47.181,00	65.993,00	47.181,00	47.181,00
TOT. Attivo Immob.	1.077.460,78	233.907,00	251.831,00	293.629,00	319.665,00
Rimanenze	219.753,00	1.258.883,00	2.519.734,00	2.371.939,00	2.407.984,00
Crediti	355.291,80	479.177,00	1.548.663,00	2.921.190,00	2.457.968,00
Attiv. Finanz. Non immob.		47.181,00	12.216,00	19.922,00	19.922,00
Disp. Liquide	12.794,90	171.490,00	202.792,00	16.161,00	69.866,00
TOT. Attivo circolante	587.839,70	1.909.550,00	4.271.189,00	5.329.212,00	4.955.740,00
Ratei e Risconti	6.304,99	-	15.000,00	145.719,00	152.450,00
Totale Attivo	1.671.605,47	2.143.457,00	4.538.020,00	5.768.560,00	5.427.855,00

PASSIVO e PN	31.12.2025	2024	2023	2022	2021
CS	178.620,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	50.000,00
Riserve		136.722,00	136.722,00	26.166,00	481.149,00
Utile/(perdite) d'esercizio	- 236.896,47	- 2.570.841,00	- 2.203.983,00	110.557,00	154.984,00
TOT. PN	-58.276,47	- 2.084.119,00	- 1.717.261,00	486.723,00	376.165,00
Fondi Rischi	23.552,00	-	4.000,00	4.000,00	4.000,00
TFR	103.131,13	94.469,00	94.469,00	98.676,00	164.426,00
TOT. Fondi	126.683,13	94.469,00	98.676,00	168.426,00	141.326,00
Debiti	1.603.198,81	4.133.107,00	6.156.605,00	5.113.411,00	4.910.364,00
Totale Passivo	1.671.605,47	2.143.457,00	4.538.020,00	5.768.560,00	5.427.855,00

CONTO ECONOMICO	31.12.2025	2024	2023	2022	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	517.975,31	2.574.871,00	2.354.744,00	4.947.209,00	4.217.868,00
Variazioni delle Rimanenze	219.753,00	1.258.883,00	- 2.519.734,00	- 51.430,00	1.108.588,00
Altri Ricavi e Proventi	27.532,47	539.939,00	518.121,00	120.632,00	192.966,00
TOT. Valore della Produzione	765.260,78	4.373.693,00	5.392.599,00	5.016.411,00	5.519.422,00
Costi della produzione					
Materie prime e sussidiarie	293.761,08	918.687,00	884.520,00	2.254.565,00	3.014.630,00
Servizi	162.573,49	522.205,00	678.351,00	1.555.548,00	1.385.732,00
Godimento Beni di terzi	65.659,94	98.854,00	103.440,00	143.838,00	139.268,00
Personale	360.977,42	450.923,00	556.117,00	695.585,00	561.610,00
Ammortamenti	29.635,33	-	60.600,00	95.878,00	117.961,00
Variaz. rim. materie prime, sussidiarie		2.519.734,00	2.371.999,00	15.385,00	30.490,00
Acc.ti e altri costi	51.074,61	32.027,00	1.341.300,00	29.160,00	23.745,00
Tot. Costi della Production	963.681,87	4.542.430,00	5.996.327,00	4.759.189,00	5.212.456,00
Proventi e Oneri finanziari	-58.725,85	- 82.623,00	- 267.953,00	- 69.706,00	- 71.891,00
Proventi e Oneri straordinari	20.542,46	- 115.475,00	- 1.332.281,00	- 30.210,00	- 22,00
Imposte		- 22,00	-	- 76.959,00	- 57.916,00
Utile / (Perdita) d'esercizio	- 236.604,48	- 366.857,00	- 2.203.962,00	110.557,00	177.159,00

2.3 Documentazione esaminata.

La documentazione acquisita, sulla base della quale i lavori peritali si sono potuti svolgere, è stata la seguente:

1. Bilanci al 31/12/21, 31/12/22, 31/12/23, 31/12/24, nonché situazione economica-patrimoniale affittuaria d'azienda al 31/12/25;
2. Informazioni identificative della domanda di Rinnovo Marchio presentata il 29/04/2025 con Attestazione primo deposito Marchio estratto il 27/01/2017 **(già All. n.=2=);**
3. Perizia redatta dal geom. Ricardo Tornari di cui in atti **(All. n. =4=);**

4. Rendistato anno 2025 e 2026 - Guida informativa emessa dalla Banca D'Italia, 2025 e 2026 **(All. n. =5=).**

*** *** ***

3. METODI DI VALUTAZIONE

Il ramo oggetto di valutazione, e di affitto a Isacco Agostoni 1890, è rappresentato non solo dalla sommatoria atomistica di singoli beni bensì dall'insieme organizzato degli stessi, funzionale alla creazione di valore, attraverso l'impiego di know-how, competenza, capacità organizzative e relazionali. Infatti, oltre alle risorse che costituiscono il patrimonio fisico dell'azienda, per operare sul mercato, un'azienda deve disporre di risorse "intangibili" che le consentono di acquisire un vantaggio competitivo duraturo e stabile.
Numerosi sono i metodi valutativi, sviluppati dalla dottrina. La loro scelta e applicazione dipende però dalla disponibilità o meno di dati storici e prospettici, dalla comparabilità dell'azienda con altre aziende similari nel settore di riferimento, dall'omogeneità del perimetro di riferimento nel tempo.
Di seguito, si descrivono sinteticamente e qualitativamente i più noti metodi valutativi:

- Il metodo Patrimoniale;
- Il metodo Finanziario;
- I metodi Reddituali;
- I metodi dei Multipli;
- Il metodo delle Royalties;

Metodo Patrimoniale

L'approccio patrimoniale si basa sul principio che il valore aziendale coincida con il patrimonio netto contabile, corretto attraverso specifiche rettifiche di valore. Questo criterio presenta tuttavia il limite di trascurare il potenziale di generazione del reddito futuro, elemento che solitamente incide in misura maggiore sul valore complessivo rispetto alla mera consistenza degli asset fisici. Di conseguenza, l'applicazione di tale metodologia risulta ottimale per realtà statiche caratterizzate da flussi economici regolari e costanti, come nel caso delle imprese immobiliari.
A livello operativo, la procedura prevede innanzitutto l'individuazione del capitale netto risultante dall'ultimo bilancio d'esercizio. Successivamente, ogni singola posta dell'attivo e del passivo viene esaminata accuratamente per adeguarne il valore ai prezzi correnti di mercato; gli interventi tipici riguardano la stima delle partecipazioni societarie e la valorizzazione delle rimanenze di magazzino. Per implementare correttamente questo schema valutativo, l'esperto deve disporre della documentazione contabile, economica e finanziaria della società, conducendo una approfondita due diligence preliminare volta alla riclassificazione e alla rettifica dei dati esaminati.
Tale metodo non è adatto per aziende industriali in crisi in presenza di un patrimonio netto negativo.

Metodo Finanziario.

I metodi finanziari si basano sul principio che il valore del capitale aziendale derivi dalla somma dei flussi di cassa operativi generati nel corso del tempo, convertiti al valore odierno tramite un saggio di attualizzazione appropriato (noto come approccio *Discounted Cash Flow*). Di conseguenza, il valore economico dell'impresa si identifica con il valore attuale netto di questa liquidità futura. Tali flussi provengono esclusivamente dall'attività caratteristica e operativa della società e sono calcolati prima del pagamento degli interessi passivi o del rimborso dei finanziamenti, riflettendo così le risorse complessive generate per remunerare sia i soci che i creditori esterni.
Il modello finanziario richiede l'attualizzazione della liquidità generata dalla gestione caratteristica. Avendo affittato il ramo d'azienda a Isacco Agostoni 1890, Old Furniture ha cessato la produzione diretta. L'unica entrata è un canone d'affitto fisso, rendendo impossibile stimare flussi di cassa commerciali autonomi.
Per calcolare il valore attuale netto (NPV), il metodo esige un Piano Industriale con previsioni finanziarie stabili e attendibili a medio-lungo termine. Lo scenario di crisi e l'accesso alla *Composizione Negoziata della Crisi* (CNC) interrompono la continuità aziendale storica, rendendo qualsiasi proiezione finanziaria interna priva della necessaria affidabilità richiesta dal valutatore.

Metodi reddituali

Questi modelli valutativi determinano il valore aziendale basandosi esclusivamente su criteri reddituali, partendo dal presupposto che la stima dipenda unicamente dalla capacità dell'impresa di produrre utili in futuro. Il valore complessivo risulta quindi strettamente legato al reddito previsionale medio che la società prevede di generare ogni anno all'interno di uno specifico arco di tempo. Per applicare questo approccio, diventa indispensabile strutturare un modello di previsione dei flussi economici attesi; a seconda della variante tecnica scelta, si potrà fare riferimento a un reddito medio stimato per un tempo indefinito (rendita perpetua) oppure alla pianificazione analitica e puntuale dei risultati attesi per ciascun anno del periodo esaminato.
Old Furniture ha concesso il ramo d'azienda operativo in affitto a un'altra società (Isacco Agostoni 1890). Questo significa che Old Furniture, al momento della valutazione, non produce più direttamente i mobili classici e non genera più redditi commerciali propri, ma incassa solamente un canone d'affitto annuo (anche in questo caso vi è un'interruzione della continuità aziendale storica). Non ha quindi una "redditività aziendale propria" da proiettare nel futuro.

Metodo misto patrimoniale – reddituale.

La metodologia mista patrimoniale-reddituale trova ampia diffusione nella prassi professionale, poiché permette di stimare il valore d'impresa integrando in un unico modello sia la consistenza del patrimonio aziendale sia la sua reale attitudine a produrre utili nel tempo.
Questo approccio soffre contemporaneamente dei limiti di entrambi i metodi singoli, (sia **patrimonio netto negativo**, sia **perdite strutturali),** e non permette di far emergere il reale valore economico del marchio storico

"Isacco Agostoni" . Il peso della crisi finanziaria complessiva avrebbe completamente oscurato e azzerato il valore del brand, che rappresenta invece l'elemento patrimoniale più prezioso da salvaguardare.

Metodo dei multipli.

Questo approccio viene impiegato principalmente come strumento di controllo e riscontro. Il suo scopo è accertare che i risultati ottenuti tramite altre metodologie valutative siano coerenti con i coefficienti di redditività o di fatturato registrati in transazioni recenti di mercato. Tali parametri di riferimento vengono estratti da operazioni di compravendita reali, avvenute nel medesimo arco temporale e aventi come oggetto aziende concorrenti che presentano caratteristiche analoghe per settore merceologico, dimensioni operative o tipologia di attività.

Questo metodo si basa sul confronto con transazioni recenti di aziende simili. È estremamente difficile trovare sul mercato un campione di società identiche, che operino nel settore dell'arredamento classico di altissima gamma in Brianza e che si trovino contemporaneamente in una procedura di *Composizione Negoziata della Crisi*. Senza dati di confronto omogenei, il metodo perde qualsiasi affidabilità scientifica e legale

Metodo dei tassi di royalties

Questo approccio trova ampia diffusione nella stima dei marchi commerciali e nei contesti societari caratterizzati da una netta rottura strategica e perimetrale tra la gestione passata e l'operatività futura. Il modello determina il valore aziendale calcolando il valore attuale netto dei flussi finanziari generabili concedendo il brand in licenza o locando gli asset operativi a una controparte terza e autonoma. L'utilità principale risiede nella possibilità di superare le forti incertezze legate alla pianificazione analitica dei margini reddituali differenziali futuri. Di contro, l'attendibilità empirica del metodo può risentire delle specifiche dinamiche negoziali, condizionate da vincoli contrattuali, obblighi e pesi contrattuali variabili. Sotto il profilo tecnico, una volta quantificati i proventi economici attesi dalle royalties per gli esercizi successivi, tali flussi di cassa vengono attualizzati al presente mediante un idoneo tasso di sconto finanziario.

4. METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO: METODO SULLE ROYALTIES IDEALI CON STIMA AUTONOMA DEI BENI STRUMENTALI.

Questa metodologia presuppone che, al di là della crisi finanziaria, l'azienda mantenga un valore reale legato alla sua forza commerciale e alla reputazione del nome «Agostoni». Questo patrimonio, fatto di competenze artigianali e di posizionamento sul mercato, può essere valorizzato anche separatamente dalla gestione societaria: un operatore terzo può infatti sfruttare il brand "Isacco Agostoni" per raccogliere commesse, corrispondendo in cambio una percentuale sui ricavi che garantisce così la conservazione del valore del bene.
Il soggetto acquirente non eredita vecchi debiti, il magazzino o i vecchi contratti. Pertanto, tale metodo, basato sull'ipotesi di concessione a terzi (le Royalties), simula quanto il marchio può rendere nelle mani di una nuova struttura societaria efficiente priva del peso del passato.
Nelle prassi si individua la percentuale che un affittuario o licenziatario pagherebbe sul mercato per usare quel ramo d'azienda.
Il valore potrebbe essere, quindi, rappresentato dal flusso di royalties che il mercato sarebbe pronto a pagare qualora la totalità dei beni fosse prodotta da terzi muniti di esclusiva licenza sul marchio.
Nelle prassi di mercato e nei settori affini, i tassi di licenza d'uso per marchi di questa natura variano generalmente in una forchetta compresa tra il 4% e l'8% del giro d'affari. Per stimare il caso specifico, si è scelto di applicare un'aliquota prudenziale del 5% sul fatturato registrato nel triennio tra il 2023 e il 2025.
Tale metodo rappresenta una sorta di superamento, anche se parziale, del problema della neutralità (e della sottostante antinomia) tra venditore e compratore e consiste nell'attualizzazione dei redditi calcolati sulla base delle "royalties" percentuali ragionevolmente o meglio "ipoteticamente" ottenibili sul mercato dal marchio e dagli altri beni immateriali.

4.1 Valutazione intangibles.

Si è proceduto come segue:

- si è determinata nella misura minima del 5% il tasso di royalties applicabile, visti i prodotti forniti e la diffusione sul mercato;
- si è individuato il fatturato degli ultimi anni, e si è ritenuto congruo applicare una percentuale pari al 100% del fatturato medio degli ultimi 3 anni in ragione dell'affitto di ramo d'azienda (e del calo di fatturato dell'ultimo anno) e dell'apertura della liquidazione giudiziale;
- è stato assunto nella misura del 7,061% il tasso di attualizzazione dei flussi attesi intesi come tasso di valutazione/attualizzazione dei redditi futuri attesi, che, in genere, è pari al tasso senza rischio relativo ad investimenti a lungo termine in titoli pubblici e simili. Nel caso in esame si considera il valore medio degli ultimi 12 mesi del tasso rendistato anno 05/2025-04/2026 , pari a **3,061%** quale risulta dalla

Guida della Banca di Italia[1] a cui aggiungiamo uno spread pari al **4%** dovuto al rischio per l'attività d'impresa. Il rendistato rappresenta il rendimento lordo dei BTP soggetti ad imposta con vita residua superiore ad 1 anno. E' stato determinato in 5 anni l'orizzonte temporale;

- non sono stati oggetto di alcuna verifica, né formale, né di sostanza, i dati dichiarati dalla società;
- flussi attualizzati sono stati determinati al netto di una fiscalità figurativa stimata prendendo a riferimento le attuali aliquote delle imposte sui redditi (24,00% per l'Ires ed il 3,9% per l'Irap, quest'ultima rappresentante l'aliquota ordinaria per la regione Lombardia).
- non si è tenuto conto, ai fini del calcolo, dei benefici fiscali derivanti dalla deducibilità degli ammortamenti generati dei marchi.

	2023	2024	2025
Fatturati	€ 2.354.744,00	€ 2.574.871,00	€ 517.975,31
Media	€ 1.643.205,00		

Applicando la seguente formula:

Valutazione= Royalties $\cdot\ a_{\overline{n}|i} = R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i\,(1+i)^n}$

Valutazione=82.160,00 $\cdot\ \frac{(1+7{,}061)^5 - 1}{7{,}061(1+7{,}061)^5)}$ = 82.160,00 · 4,09350935= **336.324,00**

= 336.324,00 * - 27,90% (fiscalità) = 242.489,00 **Arrotondato euro 242.500,00**

Valutazione intangibles**= 242.500,00**

4.2 Valutazione beni strumentali (compresi nel contratto di locazione).

Per quanto riguarda i beni strumentali, parte del contratto di affitto di ramo d'azienda in precedenza citato, sono stati oggetto di perizia valutativa all'epoca dell'istanza per la nomina di un esperto per la composi-

[1] "Rendistato" – Guida informativa emessa dalla Banca D'Italia – dicembre 2025 e aprile 2026.

zione negoziata della crisi ai sensi dell'art. 17 CCII (e quindi poco dopo il contratto di locazione di ramo d'azienda).

I beni strumentali relativi al ramo di azienda, affittato in data 24.1.25 a OLD FURNITURE S.r.l. (con decorrenza dal 1.2.25), si compongono di:

- Attrezzature
- Arredi e mobili
- Un autocarro Ford Courier Van (targa GK871SG).

La Valutazione del perito geom. Riccardo Tornari in data 18/03/2025 è stata pari ad euro 65.785 in caso di continuità aziendale (come nel nostro caso) ed euro 32.892 in caso di vendita da liquidazione.

Vbeni strumentali = 65.785,00

5. LA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

Considerando la formula:

W = Vintangibles+Vbeni strumentali:

W= 242.500,00+65.785,00= 308.285
Arrotondato 308.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto il valore del ramo di azienda oggetto della presente stima è pari ad **euro 308.000,00.**

*** *** ***

*****

Nella convinzione di aver assolto con ogni possibile cura l'incarico conferitogli, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento sull'elaborato, ovvero per l'eventuale svolgimento di ulteriori accertamenti che dovessero ritenersi necessari.

La presente relazione si compone di n. 12 pagine e n. 5 allegati.

Monza, lì 11 Giugno 2026

Con Osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr. Ciro Fiore



ALLEGATI:

1. a), b) contratto di affitto d'azienda, sottoscritto in data 24.01.2025 registrato il 30.01.2025, con la Isacco Agostoni 1890 Srl;
2. Domanda di Rinnovo Marchio e attestazione;
3. Bilanci anni 2021,2022,2023 e 2024 e situazione al 31.12.2025 affittuaria;
4. Perizia beni mobili redatta dal geom. Ricardo Tornari;
5. Rendistato anno 2025 e 2026 - Guida informativa emessa dalla Banca D'Italia.

=====