



NICOLA ZAMPIERI

Dottore commercialista - Revisore Contabile

Vicolo del Gallo, 13 - 31100 Treviso - Italia - Tel. +39 347 9434616 - Fax +39 0422 419126 - nicolazampieri@studiozampieri.com

TRIBUNALE DI TREVISO

SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 109/2024 DEL 13/11/2024

della società

[REDACTED]

CON SEDE IN VILLORBA (TV)

VIA ROMA 222/A

e dei soci illimitatamente responsabili

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DR. LUCIO MUNARO

CURATORE: DR.SSA PAOLA STRAZZER

PERIZIA DI STIMA DI RAMO D'AZIENDA

Sommario

1	PREMESSA	3
2	ATTIVITÀ E CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA E PROFILO STORICO	4
3	ATTUALE SITUAZIONE: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	6
4	IL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA	7
5	I METODI DI VALUTAZIONE	9
5.1	Il metodo del patrimonio netto rettificato	10
5.2	Il metodo reddituale	11
5.3	Il metodo finanziario	11
5.4	Il metodo misto patrimoniale e reddituale	12
5.5	Metodo dei Multipli	13
6	SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE – PERIMETRO AZIENDALE	14
7	L'ANDAMENTO ECONOMICO, FINANZIARIO PATRIMONIALE DEGLI ULTIMI ANNI	16
8	VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA	21
8.1	Beni immateriali	21
8.2	Beni immobili strumentali - La perizia di stima dell'arch. Fantin	21
8.3	Beni mobili strumentali - Le relazioni di stima dell'Ing. Scaramel	23
8.4	L'avviamento	25
8.5	Debiti	26
8.6	Valore del ramo d'azienda	26
9	NOTA CONCLUSIVA	27
10	ALLEGATI	27



1 PREMESSA

Il sottoscritto Nicola Zampieri, nato a Motta di Livenza il 7 gennaio 1975, con studio in Treviso, Vicolo del Gallo 13, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A N. 1205, ha ricevuto l'incarico dalla Dr.ssa Paola Strazzer, con Studio in Treviso viale della Repubblica 193/B, nella sua qualità di Curatrice della procedura di Liquidazione Giudiziale a carico della [REDACTED] (di seguito, per brevità, la "Società") e dei soci illimitatamente responsabili, di redigere perizia di stima relativa al ramo d'azienda di proprietà della Società ora in liquidazione giudiziale.

La finalità della presente perizia è di stabilire un congruo valore di riferimento per la vendita del compendio aziendale, e ciò secondo le modalità previste dal codice della crisi di impresa.

A tal fine lo scrivente perito ha esaminato:

- la visura storica della società ora in liquidazione giudiziale;
- I bilanci contabili degli anni da 2021 a 2023 e scritture contabili;
- I modelli dichiarativi anni dal 2018 al 2022;
- i documenti relativo alla composizione negoziata della crisi tentata nel 2024;
- Il contratto di affitto di ramo d'azienda e successiva integrazione con [REDACTED] (già [REDACTED] ;
- Il contratto di locazione immobiliare con [REDACTED] (già [REDACTED] ;
- la perizia di stima del compendio immobiliare redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin;
- la perizia di stima del compendio mobiliare redatta dall'Ing Martino Scaramel.

Trattasi in estrema sintesi di ramo aziendale di proprietà di una procedura concorsuale che non ha fatto ricorso all'esercizio provvisorio ed è stato concesso in affitto d'azienda.



2 ATTIVITÀ E CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA E PROFILO STORICO

La società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] ha sede legale nel Comune di Villorba (TV), Via Roma n. 222/A; è iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno con codice fiscale e numero d'iscrizione 02101240261, nonché al REA al numero TV-190477.

Fu costituita in data 18 luglio 1988, ed iscritta al Registro delle Imprese il 2 marzo 1989. La Società ha assunto l'attuale denominazione in seguito a modifica deliberata nel novembre 2023: in precedenza, l'impresa operava sotto la denominazione [REDACTED], denominazione che rifletteva la compagine originaria comprendente anche il socio fondatore [REDACTED]

L'attività esercitata sin dalla costituzione consisteva nella posa in opera di pavimenti in legno, moquettes e gomma, oltre che nella fabbricazione e montaggio di scale in legno. Tale attività rientrava nella classificazione ATECO 43.33 ed è stata svolta continuativamente per oltre tre decenni con qualificazione artigiana. In coerenza con l'oggetto sociale formalmente dichiarato, la società si era dotata della facoltà statutaria di porre in essere qualsiasi operazione commerciale, mobiliare, immobiliare e finanziaria ritenuta funzionale al perseguimento dello scopo sociale, nonché di assumere interessenze e partecipazioni in altre società o imprese affini.

Nel corso della propria storia, l'impresa ha aperto due unità locali operative nel Comune di Villorba, una adibita a showroom e l'altra a magazzino, entrambe attive dal 2003 fino alla loro cessazione nel novembre 2023.

A fronte dello stato di sostanziale decozione in cui ormai versava, alla fine dell'anno 2023, anche al fine di salvaguardare la residua operatività aziendale, è stato stipulato in data 10 novembre 2023 un contratto di affitto di ramo d'azienda, con il quale la Società ha ceduto l'uso del proprio complesso aziendale in favore della società [REDACTED]

[REDACTED] La decorrenza dell'attività di affitto di ramo d'azienda è formalmente indicata al 13 novembre 2023. Come detto, in concomitanza con tale operazione, è stata adottata la nuova denominazione sociale, che identifica i due soci accomandatari in carica al



momento dell'apertura della procedura concorsuale [REDACTED] e [REDACTED]; essendo Conseguentemente mera locatrice d'azienda, la Società ha comunicato la cessazione dell'attività artigiana e richiesto la cancellazione dalla relativa sezione speciale dell'Albo provinciale di competenza, formalizzata in data 10 novembre 2023.

Stando alle risultanze camerali, alla data del 31 dicembre 2023, il ramo d'azienda impiegava un organico medio annuo pari a 15 addetti; a seguito dell'affitto del ramo d'azienda, 13 lavoratori dipendenti sono stati trasferiti in carico alla società affittante.

Nel mese di febbraio 2024, la Società ha presentato istanza di accesso allo strumento di composizione negoziata della crisi d'impresa, nell'impossibilità di far fronte con mezzi ordinari alla situazione debitoria della Società e dalla stessa quantificata in circa euro 2.965.143,39.

In tale sede, Le cause della crisi sono state individuate principalmente nella pregressa assenza di adeguati strumenti di pianificazione e controllo, nonché in asserite censurabili condotte interne dei precedenti soci amministratori. Tali comportamenti, uniti a inefficienze gestionali, avrebbero generato un significativo deterioramento della situazione patrimoniale e finanziaria dell'impresa.

Il tentativo di composizione traeva le proprie prospettive di soddisfazione del ceto creditorio proprio dai flussi rivenienti dal contratto di affitto di azienda siglato con la [REDACTED] realtà di nuova costituzione (ma indirettamente riconducibile al [REDACTED], alla quale è stata altresì locata l'unità immobiliare aziendale. L'operazione prevedeva un canone fisso triennale complessivo di euro 108.000,00, un canone variabile pari al 30% del margine operativo lordo di [REDACTED] e un ulteriore canone di locazione dell'immobile per euro 54.000,00 complessivi in tre anni. A tali introiti si sommano il recupero crediti aziendali per circa euro 62.900,00, la programmata vendita dell'immobile aziendale al valore stimato di euro 400.000,00 e la prospettiva di ottenere, tramite azioni risarcitorie contro gli ex gestori, un risarcimento stimato pari ad almeno euro 1.000.000,00.



Nonostante la struttura del piano e le misure predisposte, la società risultava già destinataria di numerose azioni esecutive e cautelari da parte dei creditori, tra cui decreti ingiuntivi, pignoramenti e iscrizioni ipotecarie promosse da soggetti pubblici (INPS, INAIL, Agenzia delle Entrate) e privati (banche, fornitori e dipendenti). In tale contesto, è stata avanzata al Tribunale di Treviso un'istanza di conferma delle misure protettive ex art. 19 CCII, finalizzata a sospendere tali azioni e consentire lo svolgimento delle trattative con i creditori.

In data 22 febbraio 2024, il dott. Alberto Pisarro è stato nominato quale esperto, con accettazione dell'incarico il 26 febbraio. Tuttavia, nonostante l'attivazione della procedura, le condizioni complessive non hanno consentito di avviare un confronto negoziale efficace con i creditori, anche a causa dell'elevato numero di azioni giudiziarie già avviate, della limitata liquidità disponibile e dell'assenza di risorse terze per sostenere un piano concordato.

Alla luce di ciò, la procedura di composizione negoziata della crisi si è conclusa con esito negativo, non avendo raggiunto l'obiettivo di una soluzione concordata e sostenibile della crisi d'impresa.

Con sentenza del Tribunale di Treviso in data 13 novembre 2024, n. 178/2024, è stata dichiarata l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale a carico della Società e dei soci illimitatamente responsabili.

3 ATTUALE SITUAZIONE: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

La domanda di apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] già [REDACTED] è stata proposta dai medesimi soci/amministratori in carica pro tempore, ovvero [REDACTED] e [REDACTED]. Il ricorso è stato depositato in data 9 luglio 2024, con l'assistenza degli avvocati Antonio Pavan e Luca Citton del Foro di Treviso. Oltre alla dichiarazione di liquidazione della società, l'istanza è stata espressamente estesa anche ai soci illimitatamente responsabili, ai soci receduti o



cessati e ai soci occulti, secondo quanto previsto dall'art. 256 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

Con sentenza n. 178/2024, depositata in data 13 novembre 2024, nel procedimento R.G. n. 175/2024 iscritto a ruolo in data 10 luglio 2024, il Tribunale di Treviso – riunito in composizione collegiale e con giudice relatore l'Ill.mo dr. Lucio Munaro – ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] (già [REDACTED], nonché dei soci illimitatamente responsabili (pro tempore e cessati) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Con la medesima pronuncia, è stata nominata curatore della procedura la dr.ssa Paola Strazzer, con studio in Treviso. La procedura è stata rubricata con numero LG 109/2024.

4 IL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

In data 10 novembre 2023, presso lo studio del notaio dott. Giacomo Pecorelli, è stato stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda tra la società [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di concedente, e la società [REDACTED] in persona dell'amministratore unico sig. [REDACTED] in qualità di affittuaria. Il contratto ha avuto decorrenza effettiva dal 13 novembre 2023, con durata contrattualmente stabilita in sei anni, rinnovabile tacitamente per uguali periodi, salvo disdetta notificata almeno tre mesi prima della scadenza.

L'operazione ha riguardato il ramo d'azienda operativo facente capo alla concedente, avente a oggetto l'attività di posa e manutenzione di pavimenti in legno e falegnameria, precedentemente esercitata nella sede operativa di Villorba (TV), Via Roma n. 222/A. Come detto, il contratto è stato motivato dall'intento della società concedente di garantire la conservazione del valore aziendale, non più sostenibile mediante gestione diretta, e di assicurare continuità occupazionale al personale



dipendente. Le parti hanno riconosciuto l'affitto quale strumento di salvaguardia della funzionalità economica e patrimoniale dell'impresa, in una fase di oggettiva difficoltà.

Il compendio aziendale affittato comprende:

- i beni materiali strumentali all'attività (macchinari, arredi, attrezzature), come da allegato "A" al contratto;
- i contratti in essere, inclusi quelli di locazione degli immobili utilizzati per l'attività aziendale, come dettagliati nell'allegato "B";
- l'intero personale dipendente in forza al momento della stipula, di cui all'allegato "C", per il quale è stato previsto il subentro ex art. 2112 c.c.

Con la scrittura integrativa del 7 maggio 2024, debitamente autenticata e registrata, le parti hanno esteso il contenuto del ramo d'azienda affittato, includendovi la disponibilità di otto automezzi aziendali utilizzati per il trasporto e l'esercizio dell'attività. Si tratta di autocarri e furgoni intestati alla concedente, necessari al trasporto di materiali, attrezzature e personale presso i cantieri.

Restano espressamente esclusi dall'affitto:

- le giacenze di magazzino, che saranno oggetto di separata cessione;
- l'immobile aziendale, rimasto nella proprietà della concedente e oggetto di distinto contratto di locazione.

Ai fini economici, è stato pattuito un canone d'affitto costituito da una componente fissa di euro 3.000,00 mensili oltre IVA, e da una componente variabile pari al 30% del margine operativo lordo, determinata annualmente sulla base del bilancio d'esercizio. Per la prima annualità, non è previsto il pagamento di acconti sulla quota variabile.

Le parti hanno disciplinato con precisione gli obblighi in materia di manutenzione, gestione del personale, subentro nei contratti, obblighi assicurativi, nonché le modalità di riconsegna del ramo aziendale al termine del rapporto. L'affittuaria è tenuta a mantenere l'efficienza del complesso aziendale, a non modificare la destinazione economica dell'azienda, e a restituire i beni alla scadenza in condizioni funzionali, salvo il normale deperimento d'uso. È inoltre vietata la cessione o subaffitto del ramo



aziendale senza consenso scritto della concedente, a pena di risoluzione espressa del contratto.

In caso di apertura di una procedura concorsuale a carico dell'affittante, è attribuito agli organi della procedura stessa il diritto di sciogliere anticipatamente il contratto di affitto con un preavviso di diciotto mesi, fatto salvo il diritto al canone maturato sino alla data di scioglimento e alla restituzione del compendio affittato.

Infine, l'affittuaria ha riconosciuto in capo alla concedente la piena titolarità del ramo d'azienda affittato e si è impegnata a restituirlo alla scadenza contrattuale senza alcuna pretesa in ordine a indennità di avviamento o compensi per eventuali migliorie apportate. In favore della affittuaria è stato riconosciuto un diritto di prelazione nel caso di futura alienazione del ramo.

5 I METODI DI VALUTAZIONE

Diversi sono i fattori che concorrono a influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un ramo d'azienda come complesso economico in funzionamento.

Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta, il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (azienda in normali condizioni di funzionamento o meno) e, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita.

I principali metodi di valutazione "storicamente" proposti dalla dottrina aziendalistica si possono riassumere nei seguenti:

- metodo analitico patrimoniale o metodo del patrimonio netto rettificato,
- metodo sintetico-reddituale,
- metodo finanziario,
- metodo misto patrimoniale-reddituale.



A tali metodologie, già soggette ad implementazioni ed integrazioni, si sono affiancate, sia nella dottrina che nella pratica, nuove tecniche di valutazione, principalmente basate sui flussi finanziati attesi, quindi su previsioni di rendimento del capitale investito in termini di dividendi futuri (di fatto simili al criterio "finanziario"), determinati sia con stime, per quanto passibile, puntali, sia utilizzano metodi più semplificati, basati sui c.d. "multipli", ove il valore è determinato quale multiplo (determinato in base ai rapporti rilevati in un campione di aziende confrontabili) di uno o più indici di *performance* dell'azienda esaminata (quali fatturato, EBITDA, EBIT) e rettificato con appositi correttivi.

5.1 Il metodo del patrimonio netto rettificato

Utilizzando il metodo del patrimonio netto rettificato, si fa sostanzialmente corrispondere il valore del complesso aziendale al differenziare tra le poste attive e passive (debiti e fondi) del medesimo, previa puntuale analisi, ed eventuale adeguamento di valore, dei singoli elementi che lo compongono

Conseguentemente, punto di partenza è il patrimonio netto contabile dell'azienda (o ramo d'azienda), costituito dalla differenza tra i suoi attivi e passivi contabili i quali, però, anche per il solo rispetto dei principi contabili, potrebbero non rappresentare correttamente il valore di mercato o realizzo degli attivi, nonché l'effettiva consistenza di debiti e fondi; per tale ragione a dette poste vengono applicate opportune rettifiche di allineamento dei valori.

Le rettifiche vengono quindi apportate per includere eventuali attività o passività che non sono adeguatamente rappresentate nei bilanci contabili, come ad esempio minus/plusvalenze potenziali o passività latenti.

Conseguentemente, tale metodologia è fortemente ancorata al valore intrinseco di attivi e passivi che compongono l'azienda, valutati in un'ottica di unitarietà del complesso aziendale e non di liquidazione atomistica.

Da punto di vista di calcolo numerico, è rappresentabile dalla formula che segue:



$$W = Pn + (Rt - I)$$

Dove:

W = valore del capitale economico

Pn = patrimonio netto contabile

Rt = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

5.2 Il metodo reddituale

Diversamente dal metodo patrimoniale, quello reddituale sposta il focus su flussi economici futuri attesi dal complesso aziendale, incentrando la valutazione esclusivamente sull'attualizzazione dei risultati economici futuri che plausibilmente l'azienda sarà in grado di generare.

A seconda dell'orizzonte ipotizzabile, il metodo è rappresentabile dalle formule che seguono:

$$W = R / i$$

Dove:

R = *valore del reddito medio normalizzato;*

i = *tasso di attualizzazione.*

Nel caso in cui la durata della vita residua dell'azienda possa essere esattamente individuata, il valore dell'azienda viene determinato nel seguente modo:

$$W = \sum R a_{ni} + Z$$

Dove

$R a_{ni}$ = *è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;*

Z = *è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n.*

5.3 Il metodo finanziario

Per molti versi simile a quello reddituale, il metodo finanziario assume come elemento valutativo l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri attesi.



Tale criterio, partendo dalla stima del valore economico del capitale operativo netto investito, sulla base delle prospettive di evoluzione, somma i flussi di cassa operativi netti attualizzati.

Il metodo è sintetizzato dalla formula che segue:

$$W = \sum Fc a_{ni} + Z + PFN$$

Dove:

$Fc a_{ni}$ = è uguale al valore attuale dei flussi di cassa prospettici per n anni

Z = è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n .

PFN = posizione finanziaria netta

5.4 Il metodo misto patrimoniale e reddituale

Il metodo misto patrimoniale e reddituale va sostanzialmente ad integrare i risultati ottenuti col metodo del patrimonio netto rettificato, con la stima dell'avviamento (positivo o negativo) che, nella sua formulazione tipica, è l'espressione della maggiore (o minore) capacità del complesso aziendale di generare flussi reddituali maggiori (od inferiori) rispetto al media di settore.

Tale metodologia riesce pertanto a coniugare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali.

La formula di calcolo è la seguente:

$$W = K + (R - Km i') a n - i$$

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato;

R = è il reddito medio normale atteso;

n = è il numero definito e limitato di anni di durata del sovra-reddito

i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda);

$Km i'$ = è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a Km .

i = è il tasso di attualizzazione del sovra-reddito.



5.5 Metodo dei Multipli

Il metodo dei multipli di mercato è un criterio sempre più diffusamente utilizzato, soprattutto in ambito finanziario e nella prassi internazionale; tra le motivazioni di tale successo vi è, certamente, la facilità di applicazione, soprattutto per quei soggetti che hanno facile accesso a dati statistici riferiti ad ampi campioni di aziende comparabili, in termini di

- settore di appartenenza,
- dimensione,
- struttura finanziaria,
- area geografica di operatività.

Tale disponibilità di informazioni consente di quantificare dei moltiplicatori, ossia degli indici, che rapportano i valori mediamente espressi dal mercato con i principali elementi di *performance* aziendale, quale fatturato, reddito operativo ante ammortamenti (EBITDA) e reddito operativo (EBIT).

L'applicazione di tali moltiplicatori ai risultati espressi o attesi dalla società, consente di ottenere una rapida stima del valore aziendale, anche se l'affidabilità del risultato ottenuto è fortemente condizionata all'effettiva comparabilità delle "aziende campione" considerate.

Le formule applicabili sono diverse, una delle più diffuse fa corrispondere il valore aziendale al prodotto tra il moltiplicatore e l'Ebitda, ridotto della posizione finanziaria netta:

$$W = Ebitda \times M - PFN$$

Dove:

M = è il moltiplicatore;

PFN = è la posizione finanziaria netta.



6 SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE – PERIMETRO AZIENDALE

Momento rilevante nelle operazioni peritali consiste nella scelta del criterio di valutazione da utilizzare ai fini della stima.

La prassi operativa non impone l'utilizzo di un singolo criterio di valutazione, e neppure l'obbligo di utilizzare tutti i criteri possibili e fare una media dei risultati ottenuti. Non esiste cioè una metodologia da ritenere aprioristicamente superiore dal punto di vista teorico ma, al contrario, la determinazione del criterio (o dei criteri) da applicare nel caso concreto compete esclusivamente all'esperto incaricato sulla base della propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica.

La dottrina aziendalistica ha in alcuni casi tentato di trovare una possibile correlazione tra tipologia di operazione e metodologia valutativa da adottare basandosi, per un lato, sull'esperienza maturata (relazioni di stima materialmente redatte) e dall'altro sui convincimenti teorici dei diversi autori. In tutti i casi la conclusione è stata però la necessità di riconoscere l'impossibilità di una classificazione esaustiva ed universalmente valida, ed il conseguente riconoscimento che l'esperto incaricato deve valutare di volta in volta le peculiarità del caso concreto, operando la scelta ritenuta più idonea in base alla propria esperienza professionale.

Nel caso specifico siamo in presenza di un'azienda di proprietà di società sottoposta a procedura concorsuale, ancora operante grazie al fatto che lo stesso è stato concesso in affitto ad altra entità economica.

Il perimetro che costituisce il ramo aziendale, così come delineato in base alle indicazioni fornite dalla Curatela, comprende esclusivamente:

- 1) Il complesso dei beni mobili già oggetto de contratto di affitto d'azienda sopra descritto e successiva integrazione, ora oggetto di apposita perizia di stima commissionata dalla curatela e redatta dall'ing. Martino Scaramel in data 08/04/2025;
- 2) L'immobile aziendale corrente in Villorba Via Roma 222/A, anch'esso concesso in locazione al ad [REDACTED] ed oggetto di perizia a cura dell'arc. Fantin, così



censito: Catasto terreni Comune di Villorba, sez.A, foglio 6, part. 123 sub 3.4.5 cat. C/3 classe 3 consistenza mq. 204, rendita Euro 400,36

- 3) I contratti di lavoro subordinati ancora in essere, con riferimento ai nominativi di cui all'allegato "C" del contratto di affitto di ramo d'azienda

rimanendo pertanto altresì **esclusi dal perimetro:**

- 1) tutti i debiti, e dunque quelli verso banche, verso altri finanziatori, verso dipendenti, in inclusi TFR e arretrato nei confronti dei dipendenti in carico al ramo d'azienda oggetto d'affitto (che rimarrà di competenza della procedura concorsuale) e agenti, verso fornitori, e i debiti tributari, nonché i debiti di qualsiasi altra natura;
- 2) tutti i crediti commerciali verso clienti e tutti gli altri crediti di qualunque natura ed a qualsiasi titolo maturati anteriormente la data di trasferimento;
- 3) tutto ciò che non è ricompreso e specificamente indicato nel perimetro aziendale, supra indicato.

Per quanto sopra e per quanto appreso, va precisato che il ramo d'azienda oggetto di valutazione, pur essendo comunque un complesso di beni e di contratti pendenti ancora funzionale allo svolgimento della specifica attività aziendale, ha comunque parzialmente "perso" la propria autonomia produttiva necessitando, per poter raggiungere i propri obiettivi, di integrazioni nel ciclo produttivo e, soprattutto, di attività di riorganizzazione della direzione e coordinamento.

Ciò considerato, ed anche per le finalità della presente perizia (cessione in ambito di liquidazione giudiziale), lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio del patrimonio netto rettificato integrato con eventuale valutazione dell'avviamento (metodo misto), giudicando del tutto inadeguati, nel caso specifico, i criteri basati esclusivamente su previsioni reddituali e di flussi finanziari attesi o dei criteri basati sui c.d. "multipli".



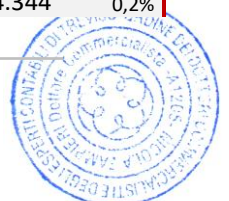
7 L'ANDAMENTO ECONOMICO, FINANZIARIO PATRIMONIALE DEGLI ULTIMI ANNI

Funzionalmente alle valutazioni successive, si riporta di seguito una rappresentazione riclassificata dei valori patrimoniali "storici" espressi dalla società, nonché dei flussi di carattere economico e finanziario.

I dati sono tratti dalle scritture contabili consegnate alla curatela per i periodi dal 2021 e 2023.

ATTIVO	2021		2022		2023	
Immobilizzazioni immateriali	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Terreni e fabbricati	226.500	4,1%	219.692	3,3%	219.692	2,9%
Impianti e macchinari	51.447	0,9%	46.947	0,7%	46.947	0,6%
Automezzi	172.987	3,1%	172.987	2,6%	172.487	2,2%
Altre immobilizzazioni materiali	-192.364	-3,5%	-200.606	-3,0%	-199.690	-2,6%
Acconti su immobilizzazioni	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Immobilizzazioni materiali	258.570	4,6%	239.020	3,6%	239.436	3,1%
Immobilizzazioni finanziarie	7.505	0,1%	7.505	0,1%	7.505	0,1%
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	266.075	4,8%	246.525	3,7%	246.941	3,2%
<i>Rimanenze materiale</i>	<i>146.521</i>	<i>2,6%</i>	<i>62.360</i>	<i>0,9%</i>	<i>62.360</i>	<i>0,8%</i>
<i>Lavori in corso</i>	<i>1.044.170</i>	<i>18,8%</i>	<i>129.327</i>	<i>2,0%</i>	<i>129.327</i>	<i>1,7%</i>
Rimanenze	1.190.690	21,4%	191.686	2,9%	191.686	2,5%
Crediti verso clienti	3.207.426	57,6%	5.236.673	79,5%	6.333.923	82,2%
Crediti verso fornitori e acconti	72.673	1,3%	84.474	1,3%	94.163	1,2%
Crediti erariali, previdenziali e diversi	176.320	3,2%	176.320	2,7%	176.320	2,3%
Crediti	3.456.418	62,1%	5.497.468	83,4%	6.604.406	85,7%
Liquidità	649.697	11,7%	648.946	9,8%	654.546	8,5%
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.296.806	95,1%	6.338.100	96,2%	7.450.639	96,7%
Ratei e risconti attivi	5.162	0,1%	5.162	0,1%	5.162	0,1%
TOTALE ATTIVO	5.568.043	100,0%	6.589.787	100,0%	7.702.742	100,0%

PASSIVO	2021		2022		2023	
Capitale sociale	3.099	0,1%	3.099	0,0%	3.099	0,0%
Riserve	150.412	2,7%	223.509	3,4%	-853.014	-11,1%
Soci conto prelevamenti	-552.272	-9,9%	-552.272	-8,4%	-552.272	-7,2%
Riserve nette	-401.860	-7,2%	-328.764	-5,0%	-1.405.286	-18,2%
Risultato anno corrente	73.096	1,3%	-1.076.522	-16,3%	-176.268	-2,3%
PATRIMONIO NETTO	-325.665	-5,8%	-1.402.187	-21,3%	-1.578.456	-20,5%
Fondi rischi e spese	14.344	0,3%	14.344	0,2%	14.344	0,2%



PASSIVO	2021		2022		2023	
TFR	240.300	4,3%	253.039	3,8%	206.681	2,7%
TOTALE FONDI	254.644	4,6%	267.383	4,1%	221.025	2,9%
Finanziamenti bancari	71.898	1,3%	71.898	1,1%	71.898	0,9%
Debiti verso banche e breve	1.061.842	19,1%	1.076.151	16,3%	1.070.574	13,9%
Debiti commerciali	2.623.730	47,1%	3.921.971	59,5%	4.624.797	60,0%
Debiti erariali, previdenziali e diversi	1.877.386	33,7%	2.649.859	40,2%	3.288.190	42,7%
TOTALE DEBITI	5.634.856	101,2%	7.719.878	117,1%	9.055.459	117,6%
Ratei e risconti passivi	4.208	0,1%	4.713	0,1%	4.713	0,1%
TOTALE PASSIVO	5.568.043	100,0%	6.589.787	100,0%	7.702.742	100,0%

CONTO ECONOMICO	2021		2022		2023	
Ricavi	1.386.875	103,8%	1.561.725	241,4%	809.785	99,2%
Variazione lavori in corso	-50.399	-3,8%	-914.843	-141,4%	0	0,0%
Contributi ricevuti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri ricavi - locazioni attive	0	0,0%	0	0,0%	6.400	0,8%
Totale ricavi	1.336.476	100,0%	646.882	100,0%	816.185	100,0%
Acquisti	-485.828	-36,4%	-708.040	-109,5%	-349.319	-42,8%
Lavorazioni di terzi	-25.904	-1,9%	-14.700	-2,3%	-3.641	-0,4%
Provvigioni passive	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Variazione rimanenze	71.289	5,3%	-84.161	-13,0%	0	0,0%
Pubblicità	-9.152	-0,7%	-7.292	-1,1%	-1.290	-0,2%
Trasporti e pedaggi	-470	0,0%	-32	0,0%	0	0,0%
Carburanti	-14.742	-1,1%	-19.607	-3,0%	-13.835	-1,7%
Smaltimenti	-1.783	-0,1%	-2.077	-0,3%	-1.403	-0,2%
Personale diretto	-681.161	-51,0%	-727.034	-112,4%	-550.712	-67,5%
Trasferite dipendenti	-21.681	-1,6%	-38.261	-5,9%	-15.183	-1,9%
Consumato	-1.169.432	-87,5%	-1.601.202	-247,5%	-935.383	-114,6%
Manutenzioni	-10.429	-0,8%	-15.591	-2,4%	-6.362	-0,8%
Utenze	-15.654	-1,2%	-22.375	-3,5%	-18.563	-2,3%
Consulenze tecniche	-4.000	-0,3%	-234	0,0%	-6.490	-0,8%
Costi e servizi amministrativi	-8.558	-0,6%	-18.054	-2,8%	-548	-0,1%
Servizi vari	-8	0,0%	-29	0,0%	0	0,0%
Assicurazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fitti passivi e noleggi vari	-1.110	-0,1%	-4.265	-0,7%	-4.543	-0,6%
Canoni leasing	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Svalutazioni e perdite su crediti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Oneri diversi di gestione	-9.208	-0,7%	-14.618	-2,3%	-4.018	-0,5%
COSTI FISSI	-48.968	-3,7%	-75.165	-11,6%	-40.524	-5,0%
MOL	118.076	8,8%	-1.029.486	-159,1%	-159.723	-19,6%
Ammortamenti	-23.198	-1,7%	-20.317	-3,1%	0	0,0%
RISULTATO OPERATIVO	94.878	7,1%	-1.049.802	-162,3%	-159.723	-19,6%
Gestione finanziaria	-21.782	-1,6%	-26.720	-4,1%	-16.545	-2,0%
Componenti straordinari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%



CONTO ECONOMICO	2021		2022		2023	
RISULTATO OPERATIVO NETTO	73.096	5,5%	-1.076.522	-166,4%	-176.268	-21,6%
IRAP	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
RISULTATO NETTO	73.096	5,5%	-1.076.522	-166,4%	-176.268	-21,6%

RENDICONTO FINANZIARIO	2021		2022		2023	
Margine Operativo Lordo	118.076		-1.029.486		-159.723	
<i>Variazione Rimanenze</i>	-20.890		999.004		0	
<i>Variazione Crediti</i>	-1.781.182		-2.041.050		-1.106.939	
<i>Variazione Debiti</i>	1.670.640		2.071.218		1.341.157	
Variazione CCN	-131.432		1.029.172		234.219	
Flusso Gestione Corrente	-13.356		-314		74.496	
Nuovi Investimenti netto disinvestimenti	0		766		416	
Flusso Gestione Operativa	-13.356		-1.080		74.080	
Imposte	0		0		0	
Variazione Fondi	23.360		12.739		-46.358	
Variazione Indebitamento medio-lungo	0		0		0	
Proventi (oneri) finanziari	-21.782		-26.720		-16.545	
Proventi (oneri) straordinari	0		0		0	
Variazioni PN	0		0		0	
Flusso Gestione Finanziaria e straordinaria	1.577		-13.981		-62.903	
Variazione anticipazioni bancarie	-		-		-103.110	
FLUSSO DI CASSA NETTO	-11.778		-15.060		-91.934	

Posizione finanziaria netta iniziale a breve	-400.366	-412.144	-427.205
Posizione finanziaria netta finale a breve	-412.144	-427.205	-416.028

Vi è da precisare che, a seguito di una rapida analisi delle scritture contabili, e come conferma anche la curatela, i dati contabili forniti sono risultati **ampiamente inattendibili, soprattutto per quanto concerne le dinamiche di carattere finanziario (incassi e pagamenti e altro)**

Inoltre, i dati sopra riportati, andrebbero assoggettati al c.d. processo di “normalizzazione del reddito”, procedimento volto a individuare la reale capacità di un’impresa di generare utili in modo stabile e sostenibile, depurando il risultato contabile da elementi straordinari, eccezionali o non ricorrenti (come probabilmente è



la riduzione dei lavori corso evidenziata nel 2021); trattasi una fase cruciale per qualunque valutazione fondata su metodi misti e reddituali, perché fornisce una base economica più attendibile rispetto al mero utile d'esercizio. Nelle società di persone, tale processo assume un'importanza ancora maggiore, poiché spesso i soci prestano lavoro senza ricevere una retribuzione formale, rendendo necessaria l'imputazione di un compenso figurativo in linea con il mercato per evitare di sovrastimare l'utile netto: questo costo teorico, calcolato come se i soci fossero dei dipendenti qualificati, incide direttamente sul reddito normalizzato e, quindi, sul valore dell'impresa, soprattutto sull'avviamento, che rappresenta la quota di reddito eccedente i costi complessivi, inclusi quelli figurativi: nel caso in esame, il risultato andrebbe integrato con lo stipendio figurativo di 4 parquettisti, con aggravio di costi di non meno di 100/120 mila Euro annui. Andrebbe inoltre considerata la particolarità fiscale delle società di persone, dove il reddito viene tassato direttamente in capo ai soci e non alla società. Di conseguenza, il reddito normalizzato utilizzato per la valutazione deve essere inteso al netto delle imposte societarie (inesistenti) ma al lordo dell'IRPEF personale, mentre il tasso di attualizzazione o capitalizzazione deve riflettere correttamente il carico fiscale effettivo che grava sui soci (ovviamente in caso di risultati positivi).

Dall'analisi dei dati disponibili emerge con sufficiente chiarezza un elemento di fondo che caratterizza in modo strutturale l'azienda oggetto di valutazione: essa, nel corso della propria storia operativa, non è mai riuscita a generare valore economico in senso proprio. Tale evidenza, peraltro, non è frutto di una lettura isolata o occasionale, bensì trova conferma anche nelle conclusioni a cui sono giunti i consulenti incaricati di assistere la società nel tentativo di avviare un percorso di composizione negoziata della crisi. Questi professionisti, nel loro approccio analitico, hanno rilevato la presenza di criticità profonde e sistemiche che hanno compromesso la capacità dell'impresa di operare in modo economicamente sostenibile e competitivo.

Le cause di questa cronica incapacità di creare valore possono essere ricondotte a gravi carenze sotto il profilo della pianificazione strategica, del controllo di gestione e



dell'organizzazione interna. L'assenza di una visione prospettica, la mancanza di strumenti adeguati per monitorare l'andamento economico-finanziario, e una struttura gestionale priva di una chiara attribuzione di responsabilità e ruoli funzionali, hanno determinato una gestione approssimativa e inefficace, incapace di reagire in modo tempestivo e coerente ai mutamenti del contesto economico.

Questa condizione ha avuto effetti concreti e penalizzanti anche per i soci lavoratori dell'impresa, i quali non sono mai riusciti a ottenere una remunerazione adeguata al proprio apporto lavorativo. In altri termini, le risorse umane interne, pur essendo parte integrante della compagine sociale, non riuscivano a trarre dal proprio impegno professionale un beneficio economico almeno pari a quello che avrebbero potuto ottenere svolgendo le medesime mansioni in un contesto di lavoro dipendente, con un contratto subordinato. Questo dato, di per sé, è indicativo della non sostenibilità del modello di business adottato, poiché evidenzia un'incapacità dell'impresa di valorizzare anche le componenti fondamentali del proprio capitale umano.

In tale quadro, risulta evidente che la società non solo non ha generato redditività, ma ha anche fallito nel garantire una soglia minima di equità retributiva ai propri soci-lavoratori, segnalando una situazione di squilibrio economico protratta nel tempo. La combinazione di inefficienze gestionali, assenza di governance strutturata e marginalità insufficiente ha prodotto un'impresa formalmente attiva, ma di fatto priva della capacità di creare un ritorno economico adeguato rispetto alle risorse – umane e finanziarie – impiegate nella sua conduzione.



8 VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

8.1 Beni immateriali

Nel perimetro aziendale non risulta ricompreso alcun *asset* immateriale valorizzabile.

8.2 Beni immobili strumentali - La perizia di stima dell'Arch. Giuseppe Fantin

Il ramo d'azienda oggetto di perizia comprende un compendio immobiliare sito nel Comune di Villorba (TV), località Venturali, in via Roma n. 222/A-B-C, oggetto di perizia a cura dell'Arch. Giuseppe Fantin (alla quale integralmente si rinvia), costituito da una porzione di capannone artigianale sviluppata su un unico piano fuori terra, comprensiva di area scoperta pertinenziale comune. Il complesso ricade in zona periferica a vocazione artigianale e produttiva, ben collegata alla viabilità principale (SS13 "Pontebbana", Superstrada Pedemontana Veneta, e Autostrada A27).

Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villorba (TV) – Sezione A – Foglio 6 – come segue:

- Sub. 3 – Categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 204 mq – R.C. € 400,36 – Via Roma, Piano T
- Sub. 4 – Categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 204 mq – R.C. € 400,36 – Via Roma, Piano T
- Sub. 5 – Categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 204 mq – R.C. € 400,36 – Via Roma, Piano T
- Sub. 9 – Bene Comune Non Censibile (area scoperta comune ai sub 3-4-5) – mq 803 circa

Il terreno è identificato al Catasto Terreni al medesimo foglio (Foglio 6, Mappale 132) come ente urbano di mq 2.836.



L'immobile è in piena proprietà (1/1) della società in Liquidazione Giudiziale.

Caratteristiche edilizie e stato di fatto

Il fabbricato, edificato nei primi anni '80, presenta una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso (C.A.P.), con copertura a cupolini in eternit, e si estende per una superficie coperta complessiva di circa 630 mq, oltre allo scoperto pertinenziale di circa 800 mq.

Originariamente suddiviso in tre unità catastali ad uso laboratorio, il capannone è stato di fatto unificato mediante l'eliminazione dei divisori interni. L'immobile è attualmente occupato e risulta in stato di conservazione scadente, con necessità di interventi strutturali, manutentivi e di adeguamento impiantistico.

Tra le principali criticità tecniche e urbanistiche sono state evidenziate:

- difformità sanabili: modifiche interne, tramezzature e variazioni di forometrie esterne;
- difformità non sanabili: aumento non autorizzato dell'altezza interna da 4 a 5 metri, realizzazione di tettoia abusiva (da demolire), impianti tecnologici non autorizzati su area scoperta;
- assenza di isolamento termico/acustico e caratteristiche non antisismiche;
- impianti tecnologici obsoleti e non conformi alle normative di sicurezza;
- servitù di passaggio su fondi di terzi per l'accesso, in parte costituite e in parte fondate su uso ultraventennale.

Urbanisticamente, l'area ricade in zona B/55 – Residenziale di completamento, con vincolo di servitù idraulica sulla fascia est del lotto.

Valutazione

Il perito incaricato alla valutazione del compendio immobiliare, tenuto conto:

- della vetustà dell'immobile e del degrado manutentivo;
- delle criticità urbanistiche e catastali, con difformità non sanabili;
- dell'attuale zonizzazione residenziale e della scarsa efficienza energetica;
- dei limiti di accessibilità (servitù su proprietà altrui);



- del regime di vendita forzata e della necessità di importanti investimenti per la regolarizzazione,

ha stimato il compendio in **Euro 145.000,00** a corpo; detto ultimo valore viene assunto dallo scrivente ai fini della presente, in quanto il metodo valutativo appare lineare e condivisibile, e le motivazioni che hanno portato al valore di realizzo nell'ambito di procedura concorsuale persistano anche nell'eventualità di vendita del bene come componente di ramo d'azienda.

Si precisa che l'immobile è oggetto di contratto di locazione stipulato in data 12/11/2023 con la società conduttrice del contratto di affitto d'azienda.

8.3 Beni mobili strumentali - Le relazioni di stima dell'Ing. Martino Scaramel

La Curatela dalla liquidazione Giudiziale ha affidato ing. Martino Scaramel, libero professionista iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Treviso, l'incarico per la redazione della perizia di stima relativa al compendio mobiliare della procedura che costituisce il complesso di beni mobili strumentali di cui al ramo d'azienda in esame.

L'ing. Martino Scaramel ha formulato due metodi di valorizzazione:

A) il primo prevede la vendita frammentaria o atomistica dei singoli beni; in questa ipotesi si prevedono i maggiori costi necessari per lo smontaggio, trasporto, assemblaggio, programmazioni e collaudi per la messa in funzione degli impianti in altre sedi;

B) il secondo prevede la stima sul posto, o in continuità aziendale, degli impianti e delle attrezzature generiche, tenendo conto del fatto che i beni sono già configurati, adattati e settati presso l'unità operativa in Villorba e potenzialmente atti ad esser utilizzati senza necessità di particolari interventi aggiuntivi.

Nel prospetto che segue vengono riepilogati le valutazioni espresse dal perito del compendio mobiliare:

PROG	DESCRIZIONE	Targa	Valore STIMA USO	Valore STIMA REALIZZO
1	Autocarro Renault Traffic - anno 2008- 368.956 KM	DP879KA	4.000,00	3.500,00
2	Autocarro Iveco 35/E4 - anno 2007- 422.586 KM	EF359AM	7.000,00	6.000,00
3	Autocarro Fiat Punto - Furgone - anno 2011- KM	EH285VY	1.000,00	750,00



PROG	DESCRIZIONE	Targa	Valore STIMA USO	Valore STIMA REALIZZO
4	Autocarro Fiat Punto - Furgone - anno 2011 - KM	EH286VY	1.000,00	750,00
5	Autocarro Ford Transit Connect 230 L - anno 2007- 357.592 KM	FC008LL	6.000,00	3.000,00
6	Autocarro Fiat Doblò - Furgone - anno 2017 - 150.531 KM	FJ998BS	7.000,00	5.500,00
7	Autocarro Fiat DUCATO - Furgone - anno 2017- 133.989 KM	FM572GV	9.000,00	7.000,00
8	Autocarro Fiat DUCATO - Furgone - anno 2019 - 95.892 KM	FV271SX	10.000,00	9.000,00
9	Sezionatrice Casadei		2.500,00	1.500,00
10	Radiale VER.MA		800,00	400,00
11	Squadatrice Casolin		3.500,00	2.000,00
12	Pialla Filo Paoloni PF 2950		1.500,00	800,00
13	Pialla a spessore Paoloni S515		2.000,00	1.000,00
14	Toupie Paoloni		1.500,00	800,00
15	Seganastro Centauro R800		1.200,00	500,00
16	Squadatrice SCM invincibile		500,00	200,00
17	Leviga bordi SAMCO UNILEV 15		800,00	400,00
18	Pressa Colombo R		3.500,00	2.000,00
19	Calibratrice Costa AK		6.000,00	3.000,00
20	Levigatrice MEBER		1.000,00	400,00
21	Cucitrice Kuper		500,00	200,00
22	Banco Aspirazione Ventilveneta		800,00	300,00
23	Sega A nastro Electra Beckum		400,00	200,00
24	Bordatrice Biesse Akron 850		5.000,00	3.500,00
25	pantografo BIESSE arrow FT		5.000,00	3.500,00
26	Impianto aspirazione trevigiana impianti		5.000,00	3.500,00
27	Levigatrice a nastro FRANK COBRA C 230 V AC		1.000,00	400,00
28	Levigatrice a nastro FRANK COBRA C 230 V AC		1.000,00	400,00
29	Levigatrice a nastro FRANK VIPERA C 250 V AC		1.000,00	400,00
30	Levigatrice LD 167 SPEEDY Dismac		600,00	200,00
31	Levigatrice URS 30		600,00	200,00
32	Levigatrice URS 30		500,00	200,00
33	Levigatrici monospazzola GOLIA		500,00	200,00
34	Levigatrici monospazzola GOLIA		500,00	200,00
35	Levigatrice KUNZLE & TASIN LLA 200		1.000,00	400,00
36	Levigatrice KUNZLE & TASIN MIGNON S 200		700,00	200,00
37	Levigatrice KUNZLE & TASIN SDT 175		500,00	200,00
38	Levigatrice KUNZLE & TASIN SDT 175		500,00	200,00
39	Carrello elevatore CESAB ECO 20 PN, portata 2000 kg, matr. 37749		2.500,00	1.000,00
TOTALE			97.400,00	63.900,00

Lo scrivente, ritenendo complessivamente adeguata al metodologia valutativa adottata, fa propri i sopra riportati valori di stima, considerando quale valore attribuibile ai cespiti del ramo d'azienda quello rappresentato dal "Valore d'uso" indicato dall'ing. Scaramel.



8.4 L'avviamento

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, risulta evidente che l'avviamento dell'azienda, se calcolato secondo le metodologie previste dalle best practice valutative — in particolare quelle fondate sull'attualizzazione dei sovraredditi futuri o sulla capitalizzazione dei redditi normalizzati — assumerebbe un valore significativamente negativo. Questo risultato è la diretta conseguenza dell'incapacità strutturale dell'impresa di generare un rendimento superiore al valore dei fattori produttivi impiegati, incluso il lavoro dei soci. In altri termini, non si riscontra alcun sovrareddito economico, e anzi si evidenzia una perdita di valore derivante dal fatto che l'attività d'impresa, nel suo complesso, non è in grado di coprire adeguatamente i costi, nemmeno figurativi, della propria operatività.

Un avviamento negativo (o badwill) di tale portata avrebbe come effetto quello di azzerare — o comunque ridurre in misura considerevole — il valore economico complessivo del ramo d'azienda.

Tuttavia, preso atto della finalità specifica della presente valutazione, orientata alla determinazione di un valore congruo e funzionale ai fini di un'eventuale operazione di trasferimento in blocco dell'azienda, si ritiene opportuno non riflettere integralmente tale disvalore all'interno della quantificazione finale.

In quest'ottica, lo scrivente ritiene di adottare un criterio prudenziale, ma al tempo stesso coerente con l'interesse della procedura, limitando la quantificazione del badwill a un importo corrispondente al maggior valore attribuito ai beni mobili aziendali, qualora valutati secondo il criterio del valore d'uso anziché secondo il più penalizzante valore di realizzo forzoso. Tale scelta metodologica risponde a una logica di equilibrio tra rigore valutativo e pragmatismo operativo, in quanto consente di attribuire all'azienda un valore non inferiore alla somma del valore liquidativo atomistico dei singoli beni materiali che la compongono.



Rimane comunque più conveniente per la procedura la cessione unitaria del compendio aziendale rispetto a una disgregazione e alienazione separata delle singole componenti: la vendita in blocco, infatti, comporta una maggiore rapidità nella fase liquidatoria, riducendo tempi, costi e complessità dell'operazione. In secondo luogo — e non meno importante — la valorizzazione dell'azienda come entità funzionale e operativa, seppur priva di sovrareddito, permette di preservare la continuità aziendale e, con essa, i livelli occupazionali attualmente presenti nel ramo d'azienda.

8.5 Debiti

Il ramo d'azienda è privo di posizioni debitorie, essendo le stesse tutte di esclusiva competenza della procedura concorsuale.

8.6 Valore del ramo d'azienda

Sulla base di quanto precedentemente esposto, lo scrivente riepiloga nello schema che segue il valore che ritiene di attribuire al ramo d'azienda in esame:

Beni immateriali	0,00
Avviamento negativo (badwill)	-33.500,00
Fabbricato	145.000,00
Beni mobili strumentali	97.400,00
Totale Attivo	208.900,00
Patrimonio netto rettificato	208.900,00
Debiti	0,00
Totale Passivo	208.900,00

addivenendo ad un valore di perizia dell'attivo del ramo d'azienda di Euro 208.900,00, che, ai fini della presente, si arrotonda ad

Euro 210.000,00



9 NOTA CONCLUSIVA

Ritenendo di aver portato a termine l'incarico ricevuto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

10 ALLEGATI

- A) Copia perizia di stima compendio immobiliare
- B) Copia perizia di stima compendio mobiliare

Treviso, 23 luglio 2025

Dr. Nicola Zampieri
Nicola Zampieri

