

[REDACTED]

Sede in via Bazzani 2 - 46040 Guidizzolo (MN)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

Stima del ramo d'azienda di [REDACTED] oggetto di affitto d'azienda a [REDACTED]

[REDACTED]

Aggiornamento del 07/04/2026

Indice

PERIZIA DI STIMA	1
Indice	2
Indice degli allegati.....	2
1. Introduzione.....	3
1.1. 1.1 Nomina del perito e documentazione esaminata	3
1.2. 1.2 Il compendio aziendale oggetto di valutazione	4
1.3. 1.3 Andamento reddituale e patrimoniale dell’azienda	4
1.4. 1.4 Principali criticità emerse e cautele.....	5
2. I metodi di valutazione delle aziende	6
2.1 Valutazione dell'azienda	6
3. Scelta del metodo di valutazione	13
4. Valutazione dell’azienda	14
condotta in affitto d’azienda da	14
4.1 Determinazione/stima dei valori aziendali sulla base dei dati contabili	14
4.1.1 Immobilizzazioni materiali	14
4.1.2 Materiali di consumo (biancheria)	16
4.1.3 Contratti in essere	17
4.1.4 Rapporti commerciali (pacchetto clienti).....	20
4.1.5 Rapporti di lavoro dipendente	26
4.1.6 Autorizzazioni.....	27
4.2 Determinazione/stima della componente reddituale in corso	27
5. Conclusioni e cautele	28

Indice degli allegati

- 1- Visura camerale della società;
- 2- - Bilancio depositato anno 2019;
- 3- - Bilancio depositato anno 2020;
- 4- - Bilancio depositato anno 2021;
- 5- - Bilancio depositato anno 2022;
- 6- Contratto di affitto d’azienda completo di allegati
- 7- Elenco cespiti e valorizzazione analitica
- 8- Lavoratori ancora in forza al 29.03.2024
- 9-** Accordo quadro
- 10-** Modifica al contratto di Azienda

11- Bilancio depositato [REDACTED] al 31.12.2024

12- Riscatto Grenke

13- Preventivo sistemazione impianto depurazione

14- Riscatto Leasing

15 dipendenti in forza e costo personale

1. Introduzione

1.1. 1.1 Nomina del perito e documentazione esaminata

Il sottoscritto Dott. Stefano Stringa, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili al n. 633/A, all'Albo degli Ingegneri al n. 1399/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 130833, è stato incaricato, previa autorizzazione degli organi della procedura, di determinare il valore dell'azienda di proprietà di [REDACTED] (ora in liquidazione giudiziale, proc. n. 31/2023), attualmente concesso in affitto d'azienda alla società [REDACTED]

L'incarico è stato conferito dal Dott. Luigi Gualerzi, nella qualità di Curatore della procedura, al fine di determinare il valore del compendio aziendale.

Lo scrivente ha esaminato la documentazione contabile disponibile e ha interloquito con l'ex Amministratore Unico [REDACTED], con l'impiegata amministrativa [REDACTED] e con il Curatore.

Nell'espletamento dell'incarico ha esaminato la seguente documentazione:

- Visura camerale storica della società;
- Bilancio depositato anno 2019;
- Bilancio depositato anno 2020;
- Bilancio depositato anno 2021;
- Bilancio depositato anno 2022;
- Contratto di affitto d'azienda completo di allegati
- Elenco cespiti e valorizzazione analitica

La precedente perizia è stata conclusa in data 29.03.2024.

A seguito delle modifiche intervenute successivamente alla redazione della prima perizia - in particolare dell'Accordo Quadro tra la procedura e il conduttore - nonché delle ulteriori variazioni analiticamente descritte nei paragrafi che seguono, al perito è stato chiesto di predisporre il presente aggiornamento, dando conto delle novità intervenute e rideterminando il valore di stima. A tal fine sono stati raccolti gli elementi informativi necessari anche tramite l'amministratore di [REDACTED], delegato dall'amministratore di [REDACTED].

In particolare al punto 5.1 dell'accordo quadro si prevede che:

5.1. [REDACTED] in caso di aggiudicazione a terzi dell'Azienda, si obbligano a far subentrare il terzo aggiudicatario, per effetto di sublocazione o cessione contrattuale,

nella locazione dell'immobile, sito in Guidizzolo (MN), Via Bazzani n. 2, all'interno del quale è allocata l'azienda.

Inoltre, sono stati esclusi dal perimetro aziendale gli automezzi che sono stati aggiudicati direttamente dalla procedura.

1.2. 1.2 Il compendio aziendale oggetto di valutazione

Il compendio aziendale risulta correttamente rappresentato nella documentazione esaminata e si compone, in via principale, dei seguenti asset, che ne definiscono il perimetro aziendale:

- Autorizzazioni e assicurazioni
- Attrezzature e cespiti (compresa la biancheria)
- Automezzi (ora esclusi dal perimetro aziendale)
- Commesse (Contratti / accordi di fornitura)
- Contratti di lavoro
- Contratti di noleggio e leasing

Nella precedente perizia si poneva attenzione al fatto che:

Una particolare attenzione deve essere posta sul fatto che il contratto di affitto dell'immobile in cui viene esercitata l'attività non è oggetto del contratto di affitto d'azienda ma è stato stipulato direttamente tra [REDACTED] (socio al 100% in [REDACTED]) e il proprietario dell'immobile [REDACTED]

Per effetto delle variazioni intervenute e degli accordi successivamente raggiunti, il profilo relativo alla disponibilità dell'immobile risulta oggi ricompreso nella valutazione, in quanto [REDACTED] - titolare del contratto di locazione dell'immobile utilizzato da [REDACTED] per l'esercizio dell'attività - si è obbligata, per l'ipotesi di aggiudicazione a terzi dell'Azienda, a far subentrare il terzo aggiudicatario, per effetto di sublocazione o cessione contrattuale, nella locazione dell'immobile, sito in Guidizzolo (MN), Via Bazzani n. 2, all'interno del quale è allocata l'azienda. Per contro, gli automezzi sono stati esclusi dal perimetro aziendale. Delle ulteriori dinamiche gestionali si darà conto analiticamente nei paragrafi dedicati alle singole poste dell'attivo. La principale criticità segnalata nella prima perizia risulta quindi superata.

1.3. 1.3 Andamento reddituale e patrimoniale dell'azienda

Il bilancio di [REDACTED] al 31.12.2024 evidenzia il mantenimento della capacità produttiva dell'azienda - in linea con quanto esposto nei paragrafi successivi - nonché un recupero della redditività economica.

1.4. 1.4 Principali criticità emerse e cautele

Sono stati richiesti a [REDACTED] chiarimenti su alcuni elementi emersi in sede di sopralluogo. Tali aspetti vengono di seguito riepilogati in sintesi e saranno poi analizzati puntualmente nei singoli paragrafi della presente perizia.

Il perito ha richiesto le seguenti indicazioni:

Attrezzatura: si richiede una dichiarazione resa dal legale rappresentante di [REDACTED] che l'attrezzatura presa in carico con l'affitto è ancora presente in azienda e che il precedente essiccatoio, in caso di aggiudicazione a favore di terzi, potrà essere rimesso in esercizio senza oneri per l'eventuale acquirente.

Dipendenti: si richiede il dettaglio dipendenti attuali (che verrà anonimizzato) con ruolo e costo aziendale (possibilmente anche in excel)

Biancheria e tovagliame ecc.: si chiede una dichiarazione a conferma che le quantità identificate sono state immagazzinate e che eventuali differenze inventariali saranno reintegrate da [REDACTED].

Clientela: si chiede la disponibilità di [REDACTED] a mantenere [REDACTED] come fornitore esclusivo per un periodo di tempo successivo alla cessione dell'azienda [REDACTED], in caso di aggiudicazione a terzi (direi almeno per un anno)

Magazzino: si chiede a [REDACTED] se sia disponibile a procurare la disponibilità di uno spazio equipollente al magazzino di Castiglione delle Stiviere (dalla stessa disdettato).

Beni riscattati: si chiede conferma di [REDACTED] della disponibilità a mantenere i beni riscattati all'interno del ramo d'azienda ed a quali condizioni.

Alle questioni evidenziate sono stati forniti i seguenti chiarimenti,

“2) Attrezzature / essiccatoio

Confermo che l'attrezzatura presa in carico con l'affitto è tuttora presente presso lo stabilimento, salvo le sostituzioni effettuate nel tempo per esigenze operative.

Con riferimento al precedente essiccatoio, in caso di aggiudicazione a favore di terzi LIREN si rende disponibile, nell'ambito dei procedimenti esecutivi conseguenti, ad incaricarsi del riposizionamento fisico del bene presso il compendio aziendale, precisando sin d'ora che il macchinario era stato

dismesso perché non più funzionante e non riparabile, quindi non può esserne garantita la messa in esercizio.

3) Dipendenti

È già stato trasmesso l'elenco aggiornato del personale impiegato presso il sito, con indicazione di mansione/ruolo e costo aziendale, in formato utilizzabile (Excel), secondo le modalità concordate.

4) Biancheria / tovagliame / materiali

Confermo che le quantità identificate risultano immagazzinate presso i locali aziendali.

Qualora emergessero differenze inventariali in sede di verifica, [REDACTED] si rende disponibile al reintegro nei limiti e secondo le modalità previste dall'affitto di ramo e degli ordinari riscontri inventariali.

5) Clientela (rapporti LIREX)

In merito alla richiesta di disponibilità di [REDACTED] a mantenere [REDACTED] come fornitore esclusivo per un periodo successivo all'eventuale cessione a terzi, la risposta è negativa: non è possibile assumere vincoli di esclusiva post-cessione.

6) Magazzino (Castiglione delle Stiviere)

Non vi è disponibilità a procurare uno spazio equipollente al magazzino di Castiglione delle Stiviere presso ulteriori strutture o siti terzi, ed il contratto di locazione del nuovo magazzino non ne consente la sublocazione a terzi, ipotesi peraltro nei confronti della quale la proprietà si è posta in modo fermamente contrario.

7) Beni riscattati

Non vi è disponibilità a mantenere all'interno del ramo d'azienda, a favore della procedura e/o di un eventuale aggiudicatario terzo, i beni riscattati da [REDACTED]"

Si espongono di seguito, in forma sintetica, i principali metodi di valutazione d'azienda, al fine di illustrare le ragioni della metodologia prescelta dal perito.

2. I metodi di valutazione delle aziende

2.1 Valutazione dell'azienda

Circa quest'ultimo aspetto la dottrina ha elaborato dei criteri di stima che, sostanzialmente e con le loro ulteriori specificazioni, possono essere così sinteticamente elencati:

- Metodo patrimoniale (semplice e complesso)
- Metodo reddituale
- Metodi misti
- Metodo finanziario

Tale metodo è senza dubbio il meno complesso nella sua applicazione pratica, consente, infatti, di valutare l'azienda riesprimendo le poste attive e passive, di bilancio, da valori contabili in valori correnti. Sarà, in proposito, necessario procedere ad analizzare ogni singola componente, attiva e passiva, dello stato patrimoniale ed operare un adeguato intervento di revisione contabile e quindi di rettifica dei valori.

Nell'operare le rettifiche in parola sarà necessario procedere utilizzando dei criteri ben precisi che, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono così, sinteticamente, essere rappresentati:

i titoli quotati vengono valutati secondo i listini di mercato e vale quindi il prezzo attuale al momento della stima; i titoli non quotati si considera attendibile il valore nominale o il prezzo di acquisto;

i crediti possono essere esposti al valore nominale, salvo il caso in cui si abbia notizia circa la loro parziale esigibilità, in tal caso la valorizzazione dovrà avvenire con il criterio del presunto realizzo;

i debiti generalmente vengono valutati al valore nominale (nel caso non siano previste spese aggiuntive di sorta);

7

Una volta operate le rettifiche, il valore dell'azienda sarà quindi espresso dalla seguente formula:

$$W = K$$

In cui:

W = valore dell' azienda;

K = patrimonio netto contabile + variazioni in aumento – variazioni in diminuzione (ossia, +/- rettifiche) = patrimonio netto rettificato

Metodo patrimoniale complesso

Questa metodologia valutativa si discosta da quella appena esaminata per il fatto che vengono stimate le grandezze immateriali di durata ultrannuale (quali ad esempio, marchi, brevetti, diritti d'autore) e la cui cessione possa avvenire anche separatamente rispetto agli altri beni e che, eventualmente, non siano stati inseriti in contabilità.

I metodi di valutazione dei beni immateriali possono essere di natura empirica in quanto basati sulla conoscenza dei prezzi di cessione relativi agli stessi beni individuati da aziende operanti in settori simili.

Altre tecniche valutative possono essere rappresentate dalla sommatoria dei costi sostenuti per la realizzazione del bene o degli oneri necessari per la sua riproduzione; è possibile, infine valutare il bene in funzione dei benefici, calcolati in termini di maggiori ricavi futuri, conseguenti al possesso del bene in questione e procedendo alla attualizzazione dei dati così ottenuti.

In conclusione, la formula rappresentativa di questo modello valutativo potrebbe essere la seguente:

$$W = K + I$$

In cui I corrisponde al valore dei beni immateriali stimati.

Sia per il metodo patrimoniale semplice che per quello complesso è, infine, necessario tenere conto del risultato di esercizio infrannuale e il relativo carico tributario, oltre agli oneri legati alla fiscalità latente dovuta, ad esempio, alle eventuali plusvalenze potenziali conseguenti alla rivalutazione dei beni strumentali e delle rimanenze. Naturalmente i valori calcolati (utile o perdita) e l'impatto fiscale, sia effettivo che latente, andranno ad influenzare il valore complessivo dell'azienda (in aumento e/o diminuzione).

Metodo reddituale

Con questo metodo l'azienda è considerata quale complesso unitario organizzato e il suo valore è posto in funzione del reddito che la stessa è in grado di generare.

Il valore dell'azienda può essere stimato con riferimento ad un arco temporale illimitato e in questo caso, la formula di riferimento è la seguente:

$$W = R / i$$

In cui R, corrisponde al reddito medio prospettico normalizzato; i = tasso di valutazione;

Il calcolo di R presenta notevoli difficoltà, non fosse altro per il fatto che si tratta di un valore basato su delle previsioni le quali, per quanto attente e affinate, portano in sé, comunque, un certo grado di soggettività e un discreto margine di errore.

Tuttavia è condivisibile la tendenza generalizzata per cui l'arco temporale di riferimento per effettuare previsioni reddituali non ecceda mai i 3/5 anni. Un metodo di riferimento per la valorizzazione della capacità reddituale futura potrebbe essere rappresentato dalla media dei redditi prodotti negli ultimi 3/5 esercizi.

Qualora si possiedano informazioni certe o comunque attendibili circa elementi che possano influenzare il reddito futuro rispetto al reddito medio derivante dai risultati storici, sarà possibile affinare il calcolo del reddito medio coordinando elementi consolidati (redditi passati) con elementi di natura previsionale.

La disponibilità, da parte dell'azienda, di budget già redatti e relativi ai successivi 3/5 anni, potrebbero essere di notevole ausilio per stimare la capacità reddituale prospettica.

Inoltre previsioni di mercato, studi mirati circa le potenzialità future dell'azienda, in funzione del posizionamento geografico o del tipo di attività svolta, costituiscono elementi di straordinaria importanza per ridurre al minimo il grado di soggettività.

Una volta acquisito il dato del reddito medio prospettico, è necessario procedere, infine, alla sua normalizzazione; tale procedimento consiste nel depurare, il valore calcolato, di tutti gli elementi positivi o negativi, di natura straordinaria o anomala, che hanno condizionato, nel passato (nel caso si utilizzino dati storici), o che si presume influenzeranno nel futuro, la determinazione del reddito di impresa.

Il valore, così calcolato, viene, poi, ulteriormente diminuito del carico tributario (Ires e Irap)

La fase successiva del processo di stima comporta la determinazione del tasso di valutazione, il quale è rappresentato, in formula, dalla lettera "i" ed è dato dalla somma di 2 diverse componenti:

tasso "puro", proprio degli investimenti con rischio vicino allo zero (titoli di stato a reddito fisso) = i' ;

premio per il rischio = i'' ;

Il valore di cui al punto 1. è di facile reperimento; maggiori difficoltà, invece, si incontrano nella determinazione del premio per il rischio (punto 2). La pratica professionale assume come punto di riferimento la teoria del C.A.P.M. (Capital Assets Pricing Model) la quale indica nel coefficiente β uno degli elementi essenziali per il calcolo del suddetto premio; si tratta di un indice che misura il rischio legato al settore in cui opera l'azienda; in particolare, i valori di β oscillano per importi prossimi all'unità, per cui:

Se $\beta > 1$ l'investimento presenta un rischio superiore alla media del settore; Se $\beta < 1$ l'investimento presenta un rischio inferiore alla media del settore; Se $\beta = 1$ l'investimento presenta un rischio in linea con la media del settore;

Il coefficiente β o indice di rischiosità del settore, dovrà, poi, essere, ponderato per il rendimento medio del mercato di borsa (r) diminuito del tasso puro (i'); il premio per il rischio (i''), in formula, sarà dato, quindi, da:

$$i'' = \beta * (r - i')$$

Per quanto sino ad ora detto, si ha che il tasso di valutazione “i” può essere rappresentato dalla seguente formula:

$$i = i' + \beta * (r - i') + s$$

dove s è il tasso di inflazione atteso.

Nel caso, invece, in cui si intenda procedere alla valutazione dell'azienda facendo riferimento ad un periodo di tempo limitato, oltre a “R” e “i”, sarà necessario individuare “n”, ossia l'arco temporale di riferimento (n = numero anni); in questo caso la formula sarà data da:

$$W = R \alpha_{n|i}$$

Il valore dell'azienda è dato dalla attualizzazione del reddito medio prospettico con durata n al tasso i.

La formula sopra esposta può essere anche rappresentata come:

$$W = R * [(1+i)^n - 1 / i (1+i)^n]$$

Se, in alternativa, anziché adoperare il reddito medio prospettico, si utilizzassero dei valori puntuali, si avrebbe la seguente formula:

$$W = \sum R_t / (1+i)^t$$

In questo caso la componente reddituale è fornita da singoli redditi calcolati per ogni annualità di durata dell'azienda o, comunque, per tutti gli anni dell'arco temporale prescelto ai fini della valutazione, (t = 1; t = 2). Il simbolo $\sum R_t / (1+i)^t$ rappresenta, quindi, la sommatoria di tutti i flussi di reddito R_t per t che va da 1 a n attualizzati al tasso i.

metodi misti

I due metodi citati sono strettamente correlati e si focalizzano sulla dimensione statica (patrimoniale) e dinamica (reddituale) dell'azienda ossia, quello misto, anche se sarebbe più corretto parlare al plurale, in quanto, la dottrina aziendalistica, propone due differenti algoritmi:

- a) Metodo del valore medio
- b) Metodo della stima autonoma dell'avviamento

Il “metodo del valore medio” è di semplice rappresentazione ed è dato dalla seguente formula:

$$W = (K + R/i)/2$$

La modalità di determinazione delle variabili K (patrimonio netto rettificato), R (reddito medio prospettico normalizzato) sono state indicate nella prima parte, per cui ad essa si rimanda.

La variabile “i” rappresenta il tasso di remunerazione del capitale ed è dato dal rendimento medio del settore in cui l’azienda opera (i valori oscillano da un minimo del circa 4/6% per le aziende assicurative a circa 10/15% per aziende teatrali o cinematografiche; comunque il dato potrà essere acquisito con l’osservazione statistica del mercato di riferimento o tramite consultazione di riviste e/o siti specializzati).

Qui è sufficiente evidenziare il fatto che, a differenza dei metodi precedentemente esaminati, questo criterio, “cerca” di contemperare le due componenti che, sino ad ora, sono state tenute separate, ossia quella patrimoniale e quella reddituale. Ciò che si intende ottenere, tramite l’utilizzo di questo modello valutativo, è di comprendere, nel valore dell’azienda, anche l’avviamento. In proposito la teoria maggiormente sostenuta, da dottrina e giurisprudenza, è quella secondo cui l’avviamento consiste nella capacità dell’azienda di produrre profitti (teoria dell’Ascarelli).

Nella formula di cui sopra non viene esplicitamente indicato il valore dell’avviamento, esso è, infatti, valutato implicitamente, tramite la valorizzazione di “R”.

E’ stato, tuttavia, rilevato (A.Panepinto) che in caso di reddito medio prospettico uguale o prossimo allo zero, il valore economico della azienda sarebbe dato dalla metà del valore di “K”, il che porterebbe, evidentemente, a un risultato non sufficientemente rappresentativo della realtà aziendale.

Sicuramente, dotato di maggiore significatività, è invece il “metodo della stima autonoma dell’avviamento”, il che comporta la valorizzazione di tale grandezza, tramite l’ausilio della seguente formula, relativa alla valutazione di una azienda con durata limitata nel tempo (3/5 anni):

A =

R = reddito medio prospettico normalizzato K = patrimonio netto rettificato

i = tasso di rendimento del patrimonio

i’ = tasso di attualizzazione del sovra – reddito

n = anni di durata dell’avviamento

I valori di R e K sono noti; “i” rappresenta il tasso di remunerazione del patrimonio investito e coincide con rendimento medio del settore in cui l’azienda opera (tesi preferita dalla dottrina); tuttavia è ammissibile utilizzare il tasso calcolato per il metodo reddituale che può, empiricamente, corrispondere alla sommatoria del tasso di rendimento dei titoli di stato a medio – lungo termine, maggiorato del premio per il rischio; “i’” rappresenta, invece, “il compenso finanziario dovuto al trascorrere del tempo” e corrisponde al tasso privo di rischio (al netto della componente inflazionistica, se i redditi che hanno condotto al valore “R”, sono stati assunti in termini reali).

In conclusione la formula del metodo esaminato è:

$$W = K + A$$

In cui A può essere rappresentato come $= (R - Ki) * [(1+i')^n - 1 / i' (1+i')^n]$

Nel caso in cui si intenda valutare un’azienda a durata illimitata la formula è la seguente:

$$W = K + (R - Ki) / i'$$

metodo finanziario

Tale categoria metodologica si sostanzia nella individuazione del valore della azienda in funzione della capacità della stessa di produrre flussi di cassa. Se tali flussi di liquidità saranno assunti al lordo degli oneri finanziari allora il criterio valutativo di tipo finanziario viene definito “unlevered” (più utilizzato); nel caso in cui, invece, i flussi di cui sopra siano assunti al netto dell'incidenza degli oneri finanziari, allora il metodo finanziario assume la denominazione di “levered”.

L'equazione rappresentativa del metodo finanziario, è data da:

$$\sum F_{Ct} / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

In cui:

Σ = sommatoria per “t” che va da 1 a “n”;

F_{Ct} = flusso di cassa disponibile al tempo t (t = 1, 2, 3...n); i = tasso di attualizzazione;

V_r = valore residuo dell'azienda

Dovrà essere determinato il valore di FC per ognuno degli anni del periodo temporale di riferimento, che la prassi attesta in un massimo di 5 anni.

Il valutatore dovrà, quindi, predisporre una serie di bilanci previsionali; essi avranno la funzione di fornire i dati necessari al fine di calcolare il flusso di cassa atteso per ciascuno dei periodi assunti a base per la valutazione.

La formula di riferimento per il calcolo del flusso da cassa (con il metodo unlevered) è la seguente:

Utile netto d'esercizio (fatturato-costi operativi)

- + oneri finanziari
- proventi finanziari
- + imposte dell'esercizio
- = reddito lordo
- imposte ricalcolate
- = reddito operativo
- + ammortamenti
- +/- accantonamenti (FTR) e altri fondi
- +/- incrementi/decrementi capitale fisso
- +/- incrementi/decrementi capitale circolante
- +/- incrementi/decrementi debiti m.l.termine
- = flusso di cassa (F_{Ct}) o “free cash flow”

Una volta determinati i flussi di cassa attesi, sarà necessario stabilire il valore da attribuire al tasso di attualizzazione. Nel caso che il metodo finanziario adottato sia “levered” il tasso impiegato sarà dato dalla somma del tasso privo di rischio (titoli di Stato pluriennali) e del premio per il rischio (C.A.P.M.). Nel caso si propenda per il criterio “unlevered” (generalmente il più adottato) il tasso di attualizzazione è dato dal costo medio ponderato del capitale (il c.d. WACC, Weighted Average Cost of Capital) il quale può essere rappresentato dalla seguente formula

$$i = [(t1 + r)m] + (d[p(1-z)])$$

in cui:

t1 = tasso di rendimento per gli investimenti privi di rischio;

r = premio per il rischio;

m = percentuale del capitale proprio sul totale del capitale investito;

p = tasso che l'azienda può ottenere sul mercato finanziario;

z = aliquota dell'imposta marginale;

d = percentuale dei debiti finanziari sul totale del capitale investito;

Infine, l'ultima incognita della formula del metodo finanziario è rappresentata dal “valore residuo aziendale”, il quale potrà essere determinato secondo una delle seguenti modalità:

1. capitale netto di liquidazione (differenza tra attivo e passivo patrimoniale, come risulta dal bilancio finale di liquidazione);
2. stima reddituale (attualizzazione del reddito medio degli ultimi 3/5 anni);
3. valore finanziario (stima del valore patrimoniale aziendale rettificato dei flussi di finanziamento e di investimento);

3. Scelta del metodo di valutazione

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, l'azienda è un complesso eterogeneo di elementi che, in linea teorica, dovrebbe essere apprezzato in ciascuna delle sue componenti.

Non potendo, ovviamente, considerare, ogni singolo bene (materiale ed immateriale) di cui si compone, occorre valutarne la sostanza economico-patrimoniale, per individuarne almeno gli elementi principali ed adottare, quindi, la metodologia più adatta a darne una rappresentazione quanto più completa possibile.

La metodologia qui adottata tiene conto dei seguenti elementi:

- 1- Esternalizzazione della gestione dell'attività in forza del citato contratto di azienda

239.557,56

Aggiornamento: La società conduttrice conferma “Confermiamo la disponibilità di tutti i beni oggetto del contratto di affitto. Come anticipato in sede d'incontro, segnaliamo che due essiccatoi - uno non funzionante, l'altro non funzionale - sono stati smontati e sostituiti con un nuovo macchinario (ovviamente esterno al perimetro aziendale di [REDACTED]).

I due essiccatoi in questione sono quelli corrispondenti ai codici E3 ed E4 nell'allegato PLANIMETRIA [REDACTED]

Per effetto del normale deperimento e di quanto evidenziato si ritiene congruo procedere ad un ulteriore deprezzamento del compendio pari al 10%

Il valore aggiornato risulta quindi pari a

Attrezzature Mobili e scaffalature Guidizzolo	211.137,98
Mobili e scaffalature Castiglione	4.464,00
	215.601,98

Automezzi

Di seguito sono riportati gli automezzi di proprietà di [REDACTED] di cui alcuni in esercizio nell'ambito dell'affitto d'azienda e 2 attualmente non utilizzati e pur ricompresi nell'affitto di ramo d'azienda non sono effettivamente in esercizio nello stesso per problematiche amministrative.

Tipo	Marca	modello	ANNO	KM	Stima	Stato
AUTOVETTURA	PICASSO	C3 EL695 DR	2011	287895	3.000,00	In esercizio
AUTOVETTURA	SKODA	SUPERB SW FE1419JK	2015	330000	4.000,00	In esercizio
AUTOMEZZO	EUROCARGO	75E18 FV914PP	2015	439126	18.000,00	Attualmente non utilizzati
AUTOMEZZO	IVECO DAILY CASSONATO	DAILY 35-C13 EP29OJJ	2018	546832	10.000,00	In esercizio
AUTOMEZZO	IVECO	DAILY 35-110 FA665KC	2009	253219	9.000,00	In esercizio
<u>AUTOMEZZO</u>	DAF	45.220 DV948RW	2019	561219	14.500,00	Attualmente non utilizzati

58.500,00

Aggiornamento: Con la modifica al contratto risultano esclusi dal perimetro aziendale sia i mezzi di proprietà che i mezzi in godimento:

clausola 3. Consenso oggetto – affitto dell'azienda: vengono soppressi dall'elenco dei beni costituenti l'azienda affittata i punti "(ii) Automezzi di Proprietà" e "(iii) Automezzi in Godimento", dandosi atto le Parti che gli Automezzi, sia di Proprietà che in Godimento, vengono esclusi dal perimetro dell'Azienda affittata; viene inserito il punto "(ii) contratti di leasing", dandosi atto le Parti che l'affittuaria subentra nei seguenti contratti di leasing:

- Lavacontinua BK Aqua, con n. di contratto 1450977
- Scanner multifunzione, con n. di contratto 1464954

Quindi il valore aggiornato degli automezzi ai fini della valutazione del ramo è zero in quanto rientrati nella disponibilità della procedura (e dalla stessa, nel frattempo, ceduti)

4.1.2 Materiali di consumo (biancheria)

La Biancheria, pur essendo un bene soggetto a un deterioramento ed un ricambio periodico (circa 36/48 mesi) è stata stimata sulla base di valori medi che tengono conto del livello medio di usura e del livello medio qualitativo. (vedi allegato 7b)

La stima ovviamente è soggetta ad una naturale dinamicità e conseguente approssimazione che risulta non comprimibile.

	Quantità calcolata	Arrotondamento	Valore	Valore Totale
OSPITALITA'				
lenzuola matrimoniali	8.476	8.500	9	76.500,00
lenzuola singole	1.620	1.600	5	8.000,00
federa	11.908	12.000	2	18.000,00
copripiumini matrimoniali	496	500	14	7.000,00
copripiumini singoli	636	600	10	6.000,00
telo	7.212	7.200	5	32.400,00
viso	8.020	8.000	3	24.000,00
ospite	5.660	5.600	2	8.400,00

tappeto	4.476	4.500	3	13.500,00
accappatoi	184	200	10	2.000,00
copriletto matrimoniali	152	150	9	1.350,00
copriletto singoli	24	20	4,5	90,00
telo piscina	36	40	9	360,00
				-
RISTORAZIONE				-
tovagliolo	19.395	20.000	1	22.000,00
coprimaterasso	6.411	6.400	5	28.800,00
tovaglia	1.038	1.000	8	7.500,00
runner	540	500	3,3	1.650,00
tovaglietta	30	30	0,3	9,00
canovacci	129	100	0,3	30,00

257.589,00

Aggiornamento: in sede di incontro è stato confermato il mantenimento di un adeguato tasso di sostituzione della biancheria per cui il valore indicato viene confermato in 257.589,00

In realtà [REDACTED] descrive la seguente situazione

MATERIALE DI CONSUMO: L'elenco riportato è quello relativo al materiale preso in custodia da [REDACTED] ad inizio attività e che sarà restituito al termine dell'affitto d'azienda, ma che non è collegato con l'attività odierne con il reintegro. Difatti, ad oggi l'operatività di [REDACTED] - anche in favore di clienti promananti dalla precedente attività di [REDACTED] - è basata sull'impiego di biancheria acquistata e reintegrata da [REDACTED] stessa. Segnalo inoltre che nell'elenco è presente un errore nel gruppo RISTORAZIONE: i coprimaterassi sono in realtà coprimacchia.

Il materiale di consumo reintegrato deve ritenersi, in linea di principio, di proprietà di [REDACTED], salvo l'eventuale diritto al conguaglio secondo le ordinarie previsioni codicistiche.

4.1.3 Contratti in essere

Si riportano di seguito i contratti inclusi nel perimetro aziendale e la loro valorizzazione (ove possibile):

1) Leasing

Risultano inclusi nel compendio aziendale due contratti di leasing

o Lavacontinua BK Aqua, con n. di contratto 1450977

o Scanner multifunzione, con n. di contratto 1464954

La valutazione dei due contratti entrambi scaduti al 31.12.2024 è la seguente

<i>Contratto</i>	<i>Costo acquisto</i>	<i>durata</i>	<i>data stipula</i>	<i>massima</i>	<i>canone</i>	<i>ri-scatto</i>	<i>Valore stima</i>	<i>Rate impagate</i>	<i>Rate successive</i>	<i>Ri-scatto</i>	<i>Valore Netto</i>
o Lavacontinua BK Aqua, con n. di contratto 1450977	150.000,00	84 mesi	mar-16	15.000,00	1.896,00	1.500,00	50.000,00	22.006,50	22.761,60	1.500,00	3.731,90
o Scanner multifunzione, con n. di contratto 1464954	75.000,00	60 mesi	gen-18	15.000,00	1.089,39	750,00	25.000,00	11.995,29	11.983,29	750,00	271,42
											4.003,32

Aggiornamento: In data 02/04/2026 è stato perfezionato l'acquisto da parte della procedura

Il valore corrisposto alla società di leasing è stato pari 41.383,16 così distinto:

<i>Contratto</i>	<i>Costo Riscatto</i>	<i>Valore Netto di Stima aggiornato</i>
o Lavacontinua BK Aqua, con n. di contratto 1450977	27.894,93	30.000,00
o Scanner multifunzione, con n. di contratto 1464954	14.814,77	15.000,00
		45.000,00

2) Affitto Magazzino Castiglione

È incluso nel perimetro aziendale un contratto di affitto di un locale destinato a magazzino a Castiglione delle Stiviere con durata fino 31/01/2029 e con un canone stabilito in euro 10.800 (oltre IVA) annui (allegato 6 - contratto di affitto d'azienda)

Aggiornamento: il contratto è stato cessato autonomamente dal conduttore, senza interlocuzione con la curatela, in data 30.06.2025

3) Attrezzature a Noleggio

1. Stampante canon Ir Advance
2. Container navale 20'
3. Centrale fonia
4. FTTH 35MBPS/5MBPS (Router connessione)
5. Tablet con telecamera termica
6. Cassone Multibenna per rifiuti
7. Server HP ML350 - micro server HP - APC TP Link - 3 personal computer HP G1 800 - 3 monitor Philips
8. N. 3 Refrigeratori Acquamax
9. N. 4 apparecchi Telepass

L'affittuaria é subentrata in tali contratti di noleggio con l'eccezione di quelli di cui ai precedenti numeri: 3), 4), 5), 6), 9).

Le attrezzature di cui ai punti 3) 4) 5) 6) saranno probabilmente oggetto di rivendica nella procedura e quindi esclusi dal perimetro aziendale

L'attrezzatura di cui al punto 2) container è stata acquistata direttamente da [REDACTED]

Aggiornamento: la società riferisce quanto segue:

1. Noleggio con costo copia, ancora attivo;
2. Riscattato da [REDACTED], vedere allegato METALBOX;
3. Riscattato, vedere allegato BENI NOLEGGIO GRENKE e RISCATTO GRENKE;
4. Riscattato, vedere allegato BENI NOLEGGIO GRENKE e RISCATTO GRENKE;
5. Non riscattato, ritirato da Vela Sistemi;
6. Ritirato da Hera per cambio fornitore;
7. Riscattato, vedere allegato BENI NOLEGGIO GRENKE e RISCATTO GRENKE;

8. Noleggio incluso nella fornitura di acqua da [REDACTED], contratto [REDACTED] cessato e sottoscritto nuovo con [REDACTED];

9. Non in uso.

4.1.4 Rapporti commerciali (pacchetto clienti)

L'elemento essenziale, ai fini della valutazione dell'azienda quale complesso organizzato di beni e della sua stessa appetibilità, è rappresentato dall'insieme dei rapporti commerciali.

Non potendo direttamente stimare l'apporto di ogni singolo contratto si è proceduto in modo indiretto con i seguenti presupposti:

- 1) La durata dei contratti è almeno annuale (o una stagione)
- 2) I conti economici degli anni 2021-2022 sono viziati dalla particolare situazione pandemica con conseguente riduzione di attività nell'ambito della ristorazione e dell'accoglienza (principali clientela di [REDACTED])
- 3) La situazione contabili più recente è "viziata" da un riallineamento delle poste contabili (ammortamenti e svalutazione biancheria) che deve essere anch'essa sterilizzata

Sintesi Bilanci 2019-2022

	2022	2021	2020	2019
Conto economico				
A) Valore della produzione				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.147.098	1.580.887	1.133.368	2.309.398
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione				
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	1.749	1.049	-18.684	11.177
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	1.749	1.049		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione				
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni				

5) altri ricavi e proventi									
contributi in conto esercizio	156.837								
Altri	153.188		177.971		113.522		14.038		
Totale altri ricavi e proventi	310.025		177.971		113.522		14.038		
Totale valore della produzione	2.458.872		1.759.907		1.228.206		2.334.613		
B) Costi della produzione									
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	167.776	7%	123.485	7%	84.191	7%	189.923	8%	
7) per servizi	1.123.142	46%	592.757	34%	442.733	36%	568.800	24%	
8) per godimento di beni di terzi	69.098	3%	107.487	6%	104.315	8%	144.648	6%	
9) per il personale									
a) salari e stipendi	617.787		495.083		353.655		737.670		
b) oneri sociali	208.081		158.099		110.749		235.741		
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale									
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	50.628		61.678		40.996		53.521		
c) trattamento di fine rapporto	50.628		47.427						
d) trattamento di quiescenza e simili									
e) altri costi			14.251						
Totale costi per il personale	876.496	36%	714.860	41%	505.400	41%	1.026.932	44%	
10) ammortamenti e svalutazioni									
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni									
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.078.478				163.753		281.915		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali									
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali									

c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.078.478			
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	26.245	1.832	939	2.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.104.723	1.832	164.692	283.915
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.367	22.600	13.830	-18.036
12) accantonamenti per rischi	387.700			50.000
13) altri accantonamenti				
14) oneri diversi di gestione	424.709	75.953	158.796	51.235
Totale costi della produzione	4.162.011	1.638.974	1.473.957	2.297.417
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.703.139	120.933	-245.751	37.196
C) Proventi e oneri finanziari				
15) proventi da partecipazioni				
16) altri proventi finanziari				
d) proventi diversi dai precedenti				
Altri	1.373	754	870	1.160
Totale proventi diversi dai precedenti	1.373	754	870	1.160
Totale altri proventi finanziari	1.373	754	870	1.160
17) interessi e altri oneri finanziari				
Altri	120.292	43.858	52.570	61.182
Totale interessi e altri oneri finanziari	120.292	43.858	52.570	61.182
17-bis) utili e perdite su cambi				
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-118.919	-43.104	-51.700	-60.022
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-1.822.058	77.829	-297.451	-22.826
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate				

imposte correnti			18.594	
imposte relative a esercizi precedenti				
imposte differite e anticipate	24.933		-43.573	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	24.933		-24.979	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.822.058	52.896	-297.451	2.153

Sulla base delle precedenti considerazioni si è proceduto ad una normalizzazione del conto economico annuale come segue:

A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.400.000,00	
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione			
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione			
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti			
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) altri ricavi e proventi			
contributi in conto esercizio			
Altri			
Totale altri ricavi e proventi			
Totale valore della produzione		2.400.000	
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	168.000		7%
7) per servizi	792.000		33%
8) per godimento di beni di terzi	120000		5%
9) per il personale			
a) salari e stipendi	650.000		
b) oneri sociali	220.000		

c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	60.000
c) trattamento di fine rapporto	60.000
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	
Totale costi per il personale	930.000
10) ammortamenti e svalutazioni	
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	142.223
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	
12) accantonamenti per rischi	
13) altri accantonamenti	
14) oneri diversi di gestione	95.328
Totale costi della produzione	2.247.551
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	152.449

Il valore risultante di Euro 152.449 può quindi essere considerato un attendibile indicatore del contributo economico apportato dai rapporti commerciali in essere; tale stima trova, peraltro, conferma indiretta anche nel successivo paragrafo 4.2.

Aggiornamento: Viene fornita dalla società una distinzione aggiornata della composizione del pacchetto Clienti che ha subito una naturale evoluzione e in base a quanto dichiarato risulterebbe ora così composto:

Clienti di provenienza [REDACTED] circa 1.000.000

Clienti nuovi [REDACTED] circa 400.000

Clienti tramite [REDACTED] circa 800.000

Al netto delle considerazioni relative alla “paternità” dei singoli contratti di prestazione, e ferma la loro durata tipicamente annuale, i dati disponibili confermano la permanenza di una significativa attrattività commerciale dell'azienda e della relativa potenzialità reddituale.

Una conferma indiretta risulta anche dal bilancio (conto economico) al 31.12.2024 della società [REDACTED] di seguito riportato:

	2024
--	------

Conto economico

A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.163.373
5) altri ricavi e proventi	
contributi in conto esercizio	
Altri	1.228
Totale altri ricavi e proventi	1.228
Totale valore della produzione	2.164.601
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	207.493
7) per servizi	798.159
8) per godimento di beni di terzi	128.299
9) per il personale	
a) salari e stipendi	584.288
b) oneri sociali	215.960
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	43.339
c) trattamento di fine rapporto	39.589
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	3.750
Totale costi per il personale	843.587
10) ammortamenti e svalutazioni	
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	114.012
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	540
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	113.472
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	

Totale ammortamenti e svalutazioni	114.012
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-47.889
12) accantonamenti per rischi	
13) altri accantonamenti	
14) oneri diversi di gestione	7.007
Totale costi della produzione	2.050.668
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	113.933
C) Proventi e oneri finanziari	
15) proventi da partecipazioni	
16) altri proventi finanziari	
17) interessi e altri oneri finanziari	14.568
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-14.568
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	99.365
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	20.648
21) Utile (perdita) dell'esercizio	78.717

4.1.5 Rapporti di lavoro dipendente

Rispetto alle posizioni allegate al contratto di affitto d'azienda l'elenco aggiornato alla data attuale (29.03.2024) è riportato all'allegato 8)

Il TFR alla data del contratto di affitto di azienda era stato valorizzato in euro 218.549,11

Nel rispetto delle cause legittime di prelazione e previo consenso dei lavoratori e delle organizzazioni sindacali competenti, è astrattamente ipotizzabile l'accollo del debito a scomputo del prezzo di aggiudicazione.

Aggiornamento: La società riferisce: DIPENDENTI: dell'allegato TFR [REDACTED] trova la situazione originale dei dipendenti in forza ad [REDACTED] passati in [REDACTED], con dettaglio del relativo TFR spettante. Per facilità di consultazione sono stati coperti i nomi delle unità cessate e liquidate con dei rettangoli bianchi. Il totale del TFR ad oggi da erogare è € 119.361,52, contro un valore iniziale di € 223.453,54

4.1.6 Autorizzazioni

Le autorizzazioni sono analiticamente allegate al contratto di affitto d'azienda (allegato 6)

Si ricorda che, come già precisato, le principali autorizzazioni risultano strettamente connesse all'immobile attualmente destinato all'attività produttiva, il quale, allo stato originario della valutazione, non rientrava nel perimetro aziendale oggetto di stima.

Aggiornamento: Contratto di Affitto locali e depuratore

Se l'accordo quadro da un lato garantisce la prosecuzione dell'attività senza interruzioni e senza dover trovare un nuovo stabile comportando un valore implicito stimabile in almeno 2/3 mensilità di fatturato quindi apportando un beneficio di circa 300.000 euro

L'Accordo Quadro, tuttavia, comporta anche oneri a carico dell'eventuale acquirente, segnatamente per gli interventi sull'impianto di depurazione, stimabili in circa Euro 220.420. La valorizzazione finale tiene conto di entrambi tali effetti.

4.2 Determinazione/stima della componente reddituale in corso

La componente reddituale incrementale non assume, in sé, autonoma rilevanza, in quanto risulta già sostanzialmente incorporata nella valorizzazione dei contratti in essere, che rappresentano il principale profilo suscettibile di apprezzamento economico.

Attualmente il canone di affitto è pari ad euro 36.000 per una durata di 4 anni (dal 1.11.2023 al 31.10.2027) e procedendo ad una attualizzazione al tasso del 5%

Anni	canone	canone attualizzato
1	36000	34.285,71
2	36000	32.653,06
3	36000	31.098,15
4	36000	29.617,29
		127.654,22

Questo valore esprime, in sostanza, il maggior valore dell'attività organizzata; tuttavia, poiché il contratto di locazione dell'immobile produttivo non era originariamente incluso nel compendio

aziendale, esso risulta sostanzialmente coincidente con la valutazione della potenzialità commerciale dell'azienda di cui al precedente paragrafo 4.1.4.

L'impegno accessorio relativo alla realizzazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue e della nuova centrale termica, in quanto inizialmente privo di autonoma quantificazione e riferito a un immobile non compreso tra gli asset aziendali, non è stato considerato, in origine, come elemento autonomamente valorizzabile. Nell'aggiornamento attuale esso viene tuttavia considerato nella misura in cui emergono costi stimabili.

La valutazione della componente reddituale cessante per venir meno del canone è quindi idonea a confermare il valore determinato in relazione alla sola potenzialità commerciale e assorbibile nello stesso.

5. Conclusioni e cautele

Le valutazioni qui espresse tengono conto delle informazioni messe a disposizione dalla procedura e della documentazione acquisita nel corso dell'incarico e conducono a una valutazione aggiornata complessiva del compendio aziendale, pari a 637.686,58 arrotondata in Euro **630.000**.

Così composta:

	Valutazione Precedente	Valutazione aggiornata
Avviamento/clientela	152.448,53	152.448,53
Attrezzature Mobili e scaffalature Guidizzolo	234.597,76	211.137,98
Mobili e scaffalature Castiglione	4.960,00	4.464,00
Automezzi	58.500,00	
Biancheria	257.589,00	257.589,00
Contratti di leasing Riscattati	4.003,32	45.000,00
Valore Azienda	712.098,61	670.639,51
Valore contratto di Affitto/trasferimento azienda		300.000,00
Interventi		-220.420,00
Valore di Stima		750.219,51

Stima impatto rischi e criticità e azioni potenziali (15%)	112.532,93
Valore effettivo	637.686,58

Si invita a tener conto delle criticità esposte che potrebbero da un lato rendere più difficoltosa la cessione d'azienda e dall'altro esporre l'attuale conduttore ad azioni da parte dei potenziali acquirenti ed eventualmente da parte della procedura ove le stesse si concretizzassero in azioni di ostacolo alla procedura competitiva o peggio configurare situazioni potenzialmente distrattive.

Considerando che tali criticità potrebbero, rendere più complessa la cessione dell'azienda o la piena operativa aziendale a seguito della cessione, viene stimato, in via prudenziale, in un abbattimento del 15% del valore potenziale aziendale determinato in via analitica.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Suzzara, 14/04/2026

Il Perito

Stefano Stringa

