[redacted]

[redacted]

L.G. n. 521/2026 – Tribunale di Milano

Perizia per la valutazione del ramo d'azienda
Punto vendita "Vestistock" in Milano – Via Ramazzini n. 11–Via Pancaldo n. 12
con giudizio di congruità e convenienza della proposta di acquisto

Perito estimatore

[redacted]

[redacted]

Sommario

1. Premessa 3

2. Oggetto della stima 3

3. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico 5

4. Criteri di valutazione 5

4.1 Il valore patrimoniale 5

4.2 La posizione locativa 6

4.3 I ricavi del negozio 7

4.4 La sovrastima delle rimanenze e il margine lordo 7

4.5 I costi del negozio 8

4.6 La capacità reddituale e l'avviamento 9

5. La valutazione 10

5.1 Rettifica dell'avviamento 10

5.2 Valore di stima 10

6. Giudizio sulla proposta 11

6.1 Giudizio di congruità 11

6.2 Giudizio di convenienza 13

7. Conclusioni 14

1. Premessa

Il sottoscritto [redacted] è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudizial[redacted]l. (Trib. Milano, L.G. n. 521/2026; Giudice Delegato dott. Sergio Rossetti; Curatore avv. Michele Petriello) di stimare il valore del ramo d'azienda costituito dal punto vendita "Vestistock" di Milano, Via Ramazzini n. 11, di indicare il prezzo base della procedura competitiva e di esprimere un giudizio di congruità e di convenienza sulla proposta irrevocabile di acquisto formulata dalla [redacted]

La proposta sarà in ogni caso sottoposta a procedura competitiva (art. 216 CCII).

[redacted]

dichiara

- di essere iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano e di essere quindi abilitato all'estensione della presente perizia;
- di essere a conoscenza che alla presente perizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 64 del Codice di Procedura Civile;
- di essere stato indicato dal Curatore, nell'istanza di esercizio provvisorio del 1° settembre 2026, quale commercialista di supporto alla Procedura, e di aver redatto, ad uso del Giudice Delegato, la nota tecnica del 30 agosto 2026 sulla medesima istanza.

2. Oggetto della stima

Oggetto della stima è il ramo d'azienda esercitato da INNOVAS S.r.l. nel punto vendita di abbigliamento a prezzi ridotti (off-price) con insegna "Vestistock", sito in Milano, Via Ramazzini n. 11 – Via Pancaldo n. 12, condotto in locazione.

Il negozio è aperto in esercizio provvisorio dal 4 settembre 2026, autorizzato con decreto del 3 settembre 2026 sino al 31 ottobre 2026; è in corso di deposito istanza del Curatore per ottenere la proroga dell'esercizio provvisorio, limitatamente al ramo oggetto della presente perizia, sino al 30 novembre 2026, per consentire la cessione del ramo nel mese di dicembre.

Il perimetro considerato è quello della proposta definitiva, che comprende:

- arredi, illuminazione e attrezzature per la vendita, registratore di cassa, PC e impianto di aria condizionata;
- l'avviamento, l'insegna "Vestistock" e gli altri segni distintivi del punto vendita;
- la banca dati clienti, nei limiti in cui il trasferimento è consentito dal Reg. UE 2016/679;
- il subentro nel contratto di locazione;
- i rapporti di lavoro dei due dipendenti addetti al punto vendita.

Restano esclusi i crediti e i debiti anteriori al trasferimento (art. 214 CCII), compresi i crediti dei due dipendenti maturati sino al trasferimento, gli altri rapporti di lavoro della società, i contratti diversi dalla locazione, il magazzino merci e i marchi della società.

La documentazione esaminata è la seguente:

- proposta irrevocabile di acquisto [redacted];
- contratto di locazione del 10 luglio 2019 con [redacted] registrato presso l'Agenzia delle Entrate, [redacted]
- sentenza di apertura; istanza di esercizio provvisorio del 1° settembre 2026 con allegati (business case, report giacenze, prospetto del personale); primo rendiconto dell'esercizio provvisorio (4–24 settembre 2026);
- stima degli arredi dei punti vendita redatta da PBG S.r.l.;
- prospetto del portafoglio dei marchi della società;
- dichiarazioni dei redditi 2023 e 2024;
- libro degli inventari al 31 dicembre 2024 con il bilancio dell'esercizio 2024;
- libro giornale e partitari dal 1° gennaio 2025 al 12 agosto 2026, comprese le scritture di chiusura al 31 marzo 2026;
- corrispettivi telematici trasmessi all'Agenzia delle Entrate dal 1° gennaio 2023 al 30 settembre 2026 dal registratore del negozi[redacted]
- prospetto dei costi annui [redacted]

3. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretati alla luce delle seguenti limitazioni:

- non esiste un conto economico del punto vendita: i ricavi sono quelli dei corrispettivi telematici, riscontrati in contabilità; i costi sono stati estratti dai partitari, verificati e riscontrati con i prospetti forniti dall'ex amministratore e rettificati;
- il costo del venduto del negozio non è rilevato separatamente: il margine lordo è desunto dai dati contabili della società, rettificati della sovrastima delle rimanenze;
- non sono stati eseguiti sopralluoghi né inventari: il valore dei beni è quello stimato da PBG S.r.l.;

4. Criteri di valutazione

Il valore di un ramo d'azienda dipende dalla consistenza dei beni trasferiti e dall'attitudine del complesso a produrre reddito. Se il reddito atteso supera la remunerazione normale del capitale investito emerge un avviamento; in caso contrario il valore del ramo coincide con quello dei beni.

Si sono adottati il metodo patrimoniale semplice e il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento: $W = K + a(n; i) \times [R - i \times C]$, dove K è il valore dei beni trasferiti, R il reddito netto normalizzato, C il capitale che l'acquirente deve investire (beni e due mesi di costo del venduto) e a(n; i) il coefficiente di attualizzazione per n anni al tasso i.

Parametri: i = 15%, n = 3 anni, a(3; 15%) = 2,2832, imposte 27,9% (ipotesi dello scrivente).

Non sono applicabili i metodi finanziari, per l'assenza di un piano, né i multipli di mercato, per l'assenza di transazioni comparabili verificabili.

4.1 Il valore patrimoniale

PBG S.r.l. ha stimato in **Euro 2.900,00** il complesso degli arredi e delle attrezzature del negozio, così come installati: bancone cassa con registratore, PC e stampante; 9 tavolini espositivi; 6 espositori alti; 59 appendiabiti; 10 espositori a muro e a soffitto; 10 spalle per espositori.

L'impianto di condizionamento e l'illuminazione non compaiono nell'elenco: ai sensi dell'art. 8.2 del contratto di locazione, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dalla conduttrice restano ai locatori al termine della locazione, senza compenso.

Non si attribuisce valore autonomo alla banca dati clienti (circa 60.854 contatti dell'intera società): il trasferimento è possibile solo per i dati raccolti con consensi idonei, la cui consistenza non è documentata.

L'insegna "Vestistock" non è registrata come marchio: non compare nel portafoglio dei marchi della società, riportato di seguito, né tra le immobilizzazioni, nelle quali è iscritto il solo marchio "YOLO" (costo Euro 18.374), estraneo al negozio.

Marchio	Deposito / registrazione	Classi	Stato
THE PRICE CONTEMPORARY OUTLET (fig.)	Italia, n. 302021000073796, registrato il 15.12.2021	35	Registrato; rinnovo 21.4.2031
T/P (fig.)	Italia, n. 302021000073814, registrato il 15.12.2021	35	Registrato; rinnovo 21.4.2031
YOLO	Unione europea, n. 018846335, registrato il 28.9.2023	9, 25	Registrato; rinnovo 9.3.2033
MERCATO URBANO (denominativo e fig.)	Italia, nn. 302024000093931 e 302024000094072, registrati a gennaio 2025	35	Registrati; rinnovo giugno 2034
BRANDVILLE (fig.)	Italia e Unione europea, domande nn. 302025000170335 e 019270578 del 3.11.2025	18, 24, 25, 35	Domande opposte; non registrato

L'insegna "Vestistock" è un segno utilizzato di fatto, privo di tutela registrata, e non le si attribuisce valore autonomo.

I marchi registrati della società non rientrano nel perimetro della proposta, che comprende la sola insegna "Vestistock", e possono essere ceduti separatamente dalla Procedura.

Valore patrimoniale del ramo (K): Euro 2.900,00.

4.2 La posizione locativa

Dal contratto di locazione risulta quanto segue:

- oggetto: negozio al piano seminterrato in Milano, Via Ramazzini n. 11 – Via Pancaldo n. 12, Foglio 315, Particella 67, Sub. 42-43, categoria catastale C/3, destinato alla vendita al dettaglio di abbigliamento e accessori;
- durata di sei anni dal 15 settembre 2019, rinnovata tacitamente il 15 settembre 2025 per ulteriori sei anni, fino al 14 settembre 2031;
- canone di Euro 31.000 annui (Euro 2.583,33 mensili), aggiornato annualmente al 75% dell'indice ISTAT, oltre Euro 1.300 annui di spese condominiali; i pagamenti registrati nei partitari sono di Euro 3.020,20 mensili nel 2025 ed Euro 3.044 mensili nel 2026, comprensivi degli aggiornamenti [redacted]

[redacted]o i locatori quantificano il canone corrente in Euro 3.012 mensili, oltre Euro 108 di spese condominiali (Euro 3.120 mensili);

- garanzia mediante fideiussione bancaria o cauzione di Euro 7.750,00: non risulta quale delle due sia in essere;
- la cessione del contratto è consentita insieme all'azienda ai sensi dell'art. 36 L. 392/1978, senza necessità del consenso dei locatori, che possono tuttavia opporsi per gravi motivi; la cessione va comunicata ai locatori entro dieci giorni con raccomandata, pena la risoluzione.

4.3 I ricavi del negozio

I corrispettivi del negozio (al netto dell'IVA) risultano i seguenti:

Periodo	Corrispettivi (Euro)	Media mensile (Euro)	Variazione
Anno 2023	775.913	64.659	—
Anno 2024	714.480	59.540	−7,9%
Anno 2025	635.798	52.983	−11,0%
1° trimestre 2025	183.084	61.028	—
1° trimestre 2026	133.521	44.507	−27,1%

Il dato è confermato dalla contabilità: per il periodo 1° gennaio 2025 – 31 marzo 2026 il conto dei corrispettivi del registratore del negozio registra Euro 769.010, contro Euro 769.320 trasmessi all'Agenzia delle Entrate (scarto dello 0,04%).

Le vendite sono in calo costante (−18% tra il 2023 e il 2025, −27% nel primo trimestre 2026).

Durante l'esercizio provvisorio, nel quale sono state vendute le giacenze, le vendite nette del negozio sono state di Euro 42.666 a settembre 2026 e di Euro 14.684 dal 1° al 16 ottobre 2026: il dato di ottobre, pari a circa Euro 28.000 su base mensile, conferma la flessione.

La stima assume i ricavi del 2025, ultimo esercizio completo.

4.4 La sovrastima delle rimanenze e il margine lordo

Il bilancio 2024 della società espone un margine lordo elevato, che dipende dall'incremento delle rimanenze di merci da Euro 1.672.549 a Euro 3.360.209.

Le scritture contabili del periodo successivo, chiuso dalla società al 31 marzo 2026, mostrano un andamento opposto:

Euro (acquisti e rimanenze di sole merci)	Esercizio 2024 (bilancio)	1.1.2025 – 31.3.2026 (partitari)
Ricavi	7.648.113	9.901.310
Acquisti netti di merci	4.455.991	7.012.187
Rimanenze iniziali	1.672.549	3.360.209
Rimanenze finali	-3.360.209	-1.085.698
Costo del venduto	2.768.331	9.286.698
Margine lordo	63,8%	6,2%

Le rimanenze iscritte al 31 dicembre 2024 non trovano riscontro nei dati successivi: si riducono a Euro 1.085.698 al 31 marzo 2026, il gestionale ne indica Euro 489.064 al 12 agosto 2026 e l'inventario fisico parziale della Curatela ha rilevato 13.324 articoli contro i 52.961 del gestionale.

Il periodo 2025 – marzo 2026 chiude con una perdita, prima delle imposte, di Euro 7.947.339 e alla data di apertura della procedura il patrimonio netto è negativo per Euro 8.059.518.

Il valore delle rimanenze al 31 dicembre 2024 è quindi **sovrastimato** e il margine lordo del 2024 non è rappresentativo.

La sovrastima è stata quantificata determinando il valore delle rimanenze al 31 dicembre 2024 che rende uguale il margine lordo dei due periodi: Euro 874.907, contro Euro 3.360.209 iscritti.

La **sovrastima è di Euro 2.485.302** (74% del valore iscritto) e il **margine lordo depurato è del 31,3%**, pari a quello dell'intero periodo 1° gennaio 2024 – 31 marzo 2026.

Ai fini della stima si considerano:

I – margine 2024 non depurato (63,8%), solo per misurarne l'effetto;

II – margine depurato (31,3%);

III – rapporto tra acquisti e ricavi del periodo 2025 – marzo 2026 (29,2%), che non risente della valutazione delle rimanenze;

IV – prezzo medio di vendita del negozio a settembre 2025 rapportato al costo medio delle sue giacenze (39,3%), indicatore massimo specifico del negozio.

4.5 I costi del negozio

Voce (Euro annui)	Prospetto ex amministratore	Riscontro contabile	Valore adottato
Personale (4 addetti)	147.484	circa 159.000	147.484
Canone e spese di locazione	37.828	36.242 nel 2025; 36.528 nel 2026	37.828

Voce (Euro annui)	Prospetto ex amministratore	Riscontro contabile	Valore adottato
Utenze, pulizie, manutenzione, sicurezza, assicurazione, gestionale	28.248	non ripartiti per negozio	28.248
Costi di struttura (contabilità, consulenze, marketing, trasferte, imprevisti)	57.500	oltre 71.000	57.500
Logistica, shopper, commissioni POS	9,87% dei ricavi	8,25% dei ricavi	8,25% dei ricavi
Totale sui ricavi 2025	**333.832**		**323.508**

Il costo del personale è riscontrato sulle retribuzioni nette di giugno 2026 degli addetti del negozio (prospetto allegato all'istanza, coerente con i pagamenti registrati nei partitari), moltiplicate per 14 mensilità e per il rapporto tra costo aziendale e retribuzioni nette della società nel periodo (1,65).

La logistica, sovrastimata nel prospetto (Euro 3 per capo), è ricondotta all'incidenza contabile: logistica e trasporti 6,1% dei ricavi, quota del fitto del magazzino 1,2%, oltre a shopper e commissioni POS. I costi di struttura sono mantenuti nell'importo del prospetto, inferiore alla quota contabile e quindi favorevole all'acquirente.

4.6 La capacità reddituale e l'avviamento

Al fine di individuare il valore che esprime la capacità reddituale e l'avviamento del ramo, sono stati riportati nel seguente prospetto ricavi e costi, nelle quattro ipotesi considerate.

Euro annui	I – margine non depurato (63,8%)	II – margine depurato (31,3%)	III – acquisti/ricavi (29,2%)	IV – margine del negozio (39,3%)
Ricavi 2025	635.798	635.798	635.798	635.798
Margine lordo	405.663	199.057	185.521	249.976
Costi fissi	-271.059	-271.059	-271.059	-271.059
Costi variabili (8,25%)	-52.449	-52.449	-52.449	-52.449
Risultato operativo (EBITDA)	82.155	-124.451	-137.987	-73.531
Avviamento	121.115	0	0	0
Valore del ramo	124.015	2.900	2.900	2.900

Il margine lordo di pareggio è del 50,9% (41,8% escludendo i costi di struttura).

Solo nella prima ipotesi, con il margine non depurato, che incorpora la sovrastima delle rimanenze al 31.12.2024, consente al negozio di produrre reddito.

Il margine del 2024, calcolato assumendo corretto il valore delle rimanenze iscritto in bilancio, non è tuttavia attendibile, per l'evidente sopravvalutazione delle rimanenze stesse.

La proposta definitiva prevede il trasferimento dei soli due dipendenti addetti al punto vendita, il cui costo, comprensivo di contributi, TFR e ratei, è stimato dal Curatore in Euro 6.550 mensili (Euro 78.600 annui, contro Euro 147.484 per quattro addetti).

Con tale costo, che non comprende il lavoro dell'acquirente e dei suoi collaboratori, i costi fissi scendono a Euro 202.175, il margine lordo di pareggio al 40,0% e il risultato operativo diventa:

- *meno* Euro 55.567 con il margine depurato (II),
- *meno* Euro 69.103 con il rapporto tra acquisti e ricavi (III) e
- *meno* Euro 4.647 con il margine del negozio (IV).

Anche nel perimetro della proposta il negozio non produce reddito e l'avviamento resta nullo.

5. La valutazione

5.1 Rettifica dell'avviamento

L'avviamento di Euro 121.115 dell'ipotesi I deriva interamente dalla sovrastima delle rimanenze: la differenza tra il margine non depurato e quello depurato (32,5 punti) vale, sui ricavi 2025 del negozio, Euro 206.606 di margine annuo.

Eliminandola, il risultato operativo passa da Euro 82.155 a – Euro 124.451 e l'avviamento si annulla.

Rettifica (Euro)	Importo
Avviamento con margine non depurato	121.115
Effetto della sovrastima delle rimanenze sul margine annuo del negozio	–206.606
Avviamento rettificato	**0**

5.2 Valore di stima

I valori ottenuti con i diversi metodi, depurati della sovrastima delle rimanenze, e la loro media sono i seguenti:

Metodo	Valore (Euro)
Patrimoniale (beni stimati da PBG S.r.l.)	2.900
Misto – margine depurato (II)	2.900
Misto – rapporto acquisti/ricavi (III)	2.900
Misto – margine del negozio (IV)	2.900
Media dei valori minimo e massimo (valore di stima)	**2.900**

Il valore dell'ipotesi I (Euro 124.015) è escluso, perché fondato sulla sovrastima delle rimanenze risultanti già nel bilancio al 31.12.2024

Tutti gli altri metodi conducono al valore dei beni: il valore minimo e quello massimo coincidono e il valore di stima del ramo, pari alla loro media, è di Euro 2.900.

6. Giudizio sulla proposta

6.1 Giudizio di congruità

Con proposta irrevocabile del 29 ottobre 2026 [redacted] in proprio o per persona o società da nominare, anche costituenda, offre l'acquisto del ramo al prezzo di Euro 50.000 oltre imposte, spese di trasferimento ed eventuali diritti d'asta; la cauzione del 10% (Euro 5.000), da versare entro il termine per la presentazione delle offerte, è imputata al prezzo e il residuo di Euro 45.000 è pagabile, ai sensi dell'art. 216, comma 8, CCII, in dodici rate mensili di Euro 3.750, da corrispondere integralmente entro dodici mesi dalla stipula, esclusivamente in denaro e senza compensazioni.

Il perimetro è quello indicato al paragrafo 2, la proposta è irrevocabile sino al 31 gennaio 2027 e prevede la stipula entro trenta giorni dall'aggiudicazione, salvo il tempo necessario per l'avveramento della condizione relativa alla locazione, per gli adempimenti sindacali e per le autorizzazioni della Procedura. La proponente si impegna a partecipare alla gara telematica e a integrare la proposta, accettando integralmente le condizioni di vendita, senza prelazione o diritto di pareggio.

A garanzia del residuo prezzo, in caso di acquisto tramite società nominata, la proponente offre la propria fideiussione personale a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944, comma 2, c.c.), previa documentazione della propria consistenza patrimoniale e valutazione di idoneità della Curatela; in caso di acquisto in proprio, offre fideiussione bancaria o assicurativa ovvero fideiussione a prima richiesta di soggetto diverso dall'acquirente. Il mancato pagamento di una rata entro quindici giorni dalla scadenza comporta la decadenza dal beneficio del termine (art. 1186 c.c.).

La proponente prende atto che la procedura prospettata è la cessione competitiva del ramo, senza preventivo affitto e senza imputazione di canoni al prezzo. Dall'aggiudicazione i canoni e gli oneri di locazione sono rimborsati dall'acquirente alla stipula e dalla cessione i costi di gestione del negozio sono a suo carico.

Il corrispettivo è pari a circa 17 volte il valore di stima ed è superiore a tutti i valori depurati della sovrastima delle rimanenze.

Il pagamento rateale ne riduce il valore attuale: al tasso del 15% adottato nella stima, la cauzione di Euro 5.000 e dodici rate mensili di Euro 3.750, prudenzialmente considerate posticipate, valgono circa Euro 46.750, pari a 16 volte il valore di stima.

Per giustificare il prezzo il negozio dovrebbe realizzare un margine lordo del 57% con quattro addetti e del 46,5% con i due addetti trasferiti, mai conseguito dalla società sulla base delle scritture contabili depurate e superiore anche al margine specifico del negozio (39,3%).

Il prezzo è quindi congruo.

[redacted]

La nuova proposta recepisce l'esigenza di garanzia nel solo caso di acquisto in proprio (fideiussione bancaria, assicurativa o di terzi); in caso di acquisto tramite società nominata resta la sola fideiussione personale della proponente, la cui idoneità, per quanto sopra, appare limitata: sarebbe preferibile richiedere in ogni caso una garanzia bancaria o assicurativa o di soggetto diverso dalla proponente.

[redacted]

6.2 Giudizio di convenienza

L'alternativa alla proposta è la cessazione dell'attività del negozio, il recesso dalla locazione ai sensi dell'art. 185 CCII, con corresponsione ai locatori di un equo indennizzo, e la vendita separata degli arredi. L'accoglimento richiede invece la prosecuzione dell'esercizio provvisorio nel mese di novembre 2026, il cui costo massimo, comprensivo del canone e dei due dipendenti, è stimato dal Curatore in Euro 16.500; dall'aggiudicazione i canoni sono rimborsati dall'aggiudicatario.

Il confronto è il seguente:

Euro	Accoglimento della proposta	Recesso e vendita degli arredi
Prezzo / realizzo degli arredi	50.000	2.900
Costi dell'esercizio provvisorio di novembre 2026 (importo massimo, al lordo dei ricavi delle vendite)	-16.500	—
Canone di locazione sino alla riconsegna	—	-3.120 (1 mese)
Indennizzo ai locatori (riferimento: 6 mesi di canone)	—	-18.720
Risultato per la Procedura	**33.500**	**-18.940**

L'accoglimento della proposta comporta per la Procedura un beneficio di circa Euro 52.400 rispetto all'alternativa.

L'indennizzo per il recesso è indicato in via di riferimento, perché sarà determinato, in caso di dissenso, dal Giudice Delegato; anche in sua assenza la proposta resta più conveniente di circa Euro 33.700.

Considerando il valore attuale del prezzo (Euro 46.750), il beneficio è di circa Euro 49.200, e di circa Euro 30.500 senza indennizzo.

Il costo di novembre è considerato al lordo dei ricavi della vendita al dettaglio delle giacenze, che secondo il Curatore avviene a prezzi superiori a quelli ottenibili dagli stockisti: il beneficio effettivo è quindi superiore.

Se i locatori si opponessero alla cessione, la vendita resterebbe priva di effetti e la Procedura sosterrebbe, oltre ai costi dell'alternativa, quelli di novembre al netto delle vendite.

La proposta è quindi conveniente per la Procedura.

La convenienza presuppone che il pagamento delle rate sia garantito e che le offerte siano incondizionate.

Ai fini dell'avviso si osserva che la proposta:

- garantisce le rate con fideiussione bancaria, assicurativa o di terzi solo in caso di acquisto in proprio, e con la sola fideiussione personale della proponente in caso di acquisto tramite società nominata;

- non è più subordinata alla liberazione dai debiti anteriori verso i locatori, alla rinuncia alla morosità né alla sorte della garanzia locativa, che resta di spettanza della Procedura; è invece condizionata alla dichiarazione scritta dei locatori, entro la data della stipula, di non opposizione alla cessione con rinuncia alla facoltà di cui all'art. 36 L. 392/1978, in mancanza della quale l'aggiudicazione viene meno con la sola restituzione della cauzionei;
- comprende i rapporti di lavoro dei due dipendenti addetti al punto vendita, con trasferimento dopo la cessazione dell'esercizio provvisorio prevista per il 30 novembre 2026, previo esperimento degli adempimenti di cui agli artt. 191 CCII e 47 L. 428/1990, con permanenza a carico della Procedura dei crediti maturati sino al trasferimento, che la Procedura sosterrebbe in ogni caso;

7. Conclusioni

Il sottoscritto [redacted] in adempimento dell'incarico ricevuto, determina il valore del ramo d'azienda "Vestistock" – Via Ramazzini n. 11 come segue:

- valore dei beni (stima PBG S.r.l.) = Euro 2.900,00;
- valore di avviamento, depurato della sovrastima delle rimanenze = nullo;

totale valore di stima Euro 2.900,00, pari alla media dei valori minimo e massimo, depurati della sovrastima delle rimanenze, che coincidono.

Lo scrivente ritiene la proposta di Euro 50.000,00 congrua e conveniente per la Procedura e suggerisce di porla a base della procedura competitiva, con:

- prezzo base d'asta di Euro 50.000,00, pagabile in non più di dodici rate mensili, con rilanci minimi predeterminati; a parità di prezzo, preferenza per il pagamento in unica soluzione o garantito da banca o assicurazione;
- offerte irrevocabili e incondizionate, con cauzione; fideiussione a prima richiesta di soggetto diverso dall'acquirente per le rate del prezzo e decadenza dal beneficio del termine in caso di mancato pagamento;
- vendita subordinata alla mancata opposizione dei locatori ai sensi dell'art. 36 L. 392/1978, con canoni a carico dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione;

- inclusione della banca dati clienti nei limiti consentiti dalla normativa sulla protezione dei dati personali; esclusione delle giacenze e dei marchi della società; trasferimento dell'insegna "Vestistock" senza garanzia di tutela;
- messa a disposizione di tutti gli offerenti del contratto di locazione, della posizione dei locatori sugli arretrati e dei prospetti dei corrispettivi e dei costi del negozio;
- trasferimento dei rapporti di lavoro dei due dipendenti addetti al punto vendita, previo esperimento della procedura di cui all'art. 47 L. 428/1990.

L'assoggettamento della proposta a procedura competitiva consentirà, in modo trasparente e pubblico, di raggiungere eventuali maggiori valori di aggiudicazione, ove il mercato manifestasse un interesse superiore per il ramo.

Certo di aver espletato l'incarico ricevuto con la massima professionalità, si porgono deferenti ossequi.

Milano, 29 ottobre 2026