

**TRIBUNALE DI BOLZANO**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

L.G. n° 2/2025 del 21.01.2025

**PERIZIA DI STIMA,**  
**SUL VALORE ATTRIBUIBILE**  
**AL RAMO D'AZIENDA "MIGNON", OPERANTE**  
**ALL'INTERNO DELLA SOCIETÀ**

“

**G.D.: Dott. Thomas Fleischmann**

**Curatore: dott. Paolo Stocker**

**Motivo ed oggetto dell'incarico**

Il sottoscritto Dott. Massimo Moser, nato a Merano (BZ) il 25/08/1981, Codice Fiscale MSR MSM 81M25 F132Q, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti della Provincia di Bolzano al n. A/666 ed al Registro dei Revisori Contabili Sezione A al n. 171101, con studio in Bolzano, Via Fago 23/a, avendo ricevuto dal curatore dott. Paolo Stocker l'incarico di procedere ad una stima del valore attribuibile al ramo d'azienda, (ramo d'azienda denominato, qui di seguito, "MIGNON"), con riferimento alla data del 30 giugno 2025.

**dichiara**

di essere in grado di redigere la presente Perizia di stima alla data del 30 giugno 2025, contenente la descrizione dei beni appartenenti al ramo d'azienda, il valore a ciascuno di essi attribuito e i criteri di valutazione singolarmente seguiti.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dei beni sociali dopo aver compiuto i rilievi e assunte le informazioni ritenute opportune.

## OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è diretta ad accertare il valore del ramo d'azienda di proprietà della società [REDACTED] nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire, in qualità di esperto, un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I..

In particolare detta *opinion* viene emessa su incarico di una curatela fallimentare, nel quadro di un processo di dismissione di un'azienda che viene esercitata con il ramo d'azienda predetto.

## Descrizione dell'attività sociale

La [REDACTED] s.p.a. è stata costituita in data 07/01/2008 e risulta iscritta alla Camera di Commercio di Bolzano al n. [REDACTED]. La società è iscritta nella sezione ordinaria della Camera di Commercio di Bolzano e risulta iscritta al R.E.A. al n. BZ – 188506.

Alla data della presente perizia, i soci della società risultano essere:

Soci	Qualifica	Codice fiscale	Quote Euro	Quota percentuale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	990,00	99%
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	10,00	1%

Fino all'inizio dell'esercizio 2024 la società gestiva un laboratorio di pasticceria e un bar (entrambi locati a Merano - BZ). Durante il 2024, l'attività di bar è stata chiusa, lasciando solamente quella di pasticceria, che in data 30/09/2024 è stata affittata alla ditta individuale "Campanardi Sandra" tramite atto notarile (n. 19408, serie 1T, registrato in Bolzano in data 03/10/2024). L'affitto del ramo d'azienda è ad oggi in essere con scadenza il 30/09/2028. Il canone di affitto ammonta ad euro 2.000,00 mensili (24.000,00 annuali). Come descritto nell'atto notarile, il ramo d'azienda riguarda l'attività di laboratorio di pasticceria, corredata dalle necessarie autorizzazioni, oltre ad un numero abbastanza considerevole di beni necessari all'esercizio dell'attività stessa.

## Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della situazione patrimoniale al 30 giugno 2025 sono ispirati a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale.

## Note Metodologiche

Per la stima del valore del capitale economico (W) del ramo d'azienda, alla data del 30 giugno 2025, sono stati presi in considerazione i metodi valutativi di generale accettazione.

Nella pratica vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione:

### 1. Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula  $W = K$ .

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: *analitica*, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; *a valori correnti*, perché basata sui prezzi di mercato del momento; *di sostituzione*, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi, non sono considerati ai fini della valutazione, i beni immateriali (salvo, eventualmente, valori immateriali per cifre modeste o trascurabili, quali ad esempio disaggi su obbligazioni, costi di aumento di capitale, ecc.); nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

### 2. Metodo reddituale /finanziario

Il **metodo reddituale** fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata determinata o indeterminata.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo:  $W = R / i$

La configurazione del **reddito (R)** rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; medio, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito medio normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il **tasso di attualizzazione (i)** utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il **periodo di riferimento** può essere a tempo determinato o indeterminato. Nei casi in cui la valutazione sia legata ad un progetto per un determinato periodo (es. concessioni in essere, licenze con periodo determinato, etc.), deve essere considerato un periodo limitato.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

Il **metodo finanziario** può essere considerato una variante del metodo reddituale. In tale caso non viene utilizzato il parametro del reddito atteso ma il flusso di cassa atteso (free cash flow - "FCF"). Per il calcolo del flusso di cassa atteso valgono le stesse considerazioni esposte per il reddito atteso. valore attuale del flusso di cassa perpetuo:  $W = FCF / i$

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (FCF), calcolata al tasso (i).

In determinati casi sarà anche possibile determinare dei flussi di cassa maggiormente dettagliati per un periodo limitato del tempo.

### **3. Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del *goodwill***

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

Capitalizzazione limitata del sovra reddito: 
$$W = K + a \frac{(R - i K)}{n / i'}$$

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

a \_\_\_\_\_

$n / i'$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovra reddito;

i' = tasso di attualizzazione.

## Metodo applicato

Premesso che il ramo d'azienda riguarda un laboratorio di pasticceria affittato fino a settembre 2028 e composto da beni mobili, il perito giudica opportuno la scelta del metodo **misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del goodwill**.

Tale scelta è stata presa considerando il ramo d'azienda stesso che rimarrà affittato fino al 30/09/2028, e quindi produrrà reddito fino a tale data, dopodichè sarà composto in parte dall'attività propria, e quindi con un possibile calcolo dell'avviamento, e in parte dai beni di proprietà.

Per lo svolgimento del proprio incarico, il sottoscritto ha incontrato di persona il curatore fallimentare e il marito dell'affittuaria, al fine di ottenere ogni informazione necessaria per la predisposizione della presente relazione di stima. Allo stesso tempo ha richiesto e ricevuto la documentazione inerente al ramo d'azienda in questione.

A livello documentale sono stati esaminati, in particolare:

1. una situazione patrimoniale della MIGNON Sas di Sosic di Paola S. & Co. riferita all'esercizio 2024. Si informa che, come descritto precedentemente, fino ad inizio 2024, e quindi per tutto il 2023, la società esercitava due attività. Non veniva però gestita una contabilità a centri di costo. Per tale motivo non è possibile suddividere contabilmente le due attività. Il perito ritiene quindi che i dati del conto economico dei bilanci fino al 2023 non possano essere presi in considerazione per un eventuale calcolo dell'avviamento della singola attività di laboratorio di pasticceria;
2. la documentazione relativa agli elementi patrimoniali che sono oggetto del ramo d'azienda, con particolare riguardo a quanto di seguito elencato:

- libro cespiti 2023;
- libro cespiti 2024;
- lista cespiti allegata all'atto notarile di affitto di ramo d'azienda;
- verbale di inventario redatto dal Curatore in data 12/03/2025;
- stato patrimoniale del bilancio 2023 e del bilancio 2024.

Oltre ai documenti sopra indicati, sono stati esaminati tutti gli altri elementi ritenuti utili, nonché ogni altra informazione considerata necessaria al fine di pervenire ad un corretto valore di stima del ramo d'azienda "MIGNON", operante all'interno della MIGNON Sas di Sosis di Paola S. & Co. in riferimento alla data del 30 giugno 2025.

## **La stima del ramo d'azienda "MIGNON"**

La contabilità, tenuta internamente a mezzo di sistemi elettrocontabili, è apparsa abbastanza ordinata. Si informa che nell'arco dell'esercizio 2024 la società ha cambiato il proprio Studio di commercialisti di riferimento e, quindi, sono stati utilizzati programmi diversi di gestione della contabilità fra i periodi antecedenti al 2024 e quelli successivi.

Si è riscontrata, però, una mancata corresponsione del libro cespiti con l'inventario dei beni affittati. Ciò ha portato ad identificare il valore contabile solamente di una parte dei cespiti.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI OGGETTO DI VENDITA**

Il perito si è recato per un sopralluogo in via Monastero n. 19, Merano (BZ), accompagnato dal curatore fallimentare e dal marito dell'affittuaria. Il perito conferma che tutti i beni precedentemente inventariati e oggetto dell'affitto d'azienda sono ancora presenti, funzionanti e, soprattutto, in buono stato.

Per quanto riguarda il bene denominato "Frigo positivo" della marca Frigogello (in tabella con riferimento n. 32), come da verbale dell'inventario del 12/03/2025, si conferma che tale bene non è presente, essendo stato pignorato in data 23/07/2024 e messo in vendita.

Il perito, dopo aver preso, quindi, visione del libro dei cespiti ammortizzabili, ove parte dei beni presenti risulta interamente ammortizzata, e dopo aver svolto il suddetto sopralluogo, tenuto conto del loro modesto valore, della loro vetustà e della loro obsolescenza, ritiene di stimare i suddetti beni come di seguito riportato in dettaglio:

Numero	Descrizione	MARCA	Quantità	Valore UNITARIO	Valore TOTALE	Riferimento foto inventario
1	Frigo positivo	SAGI	1	150,00	150,00	Foto 11
2	Frigo positivo	FRIULINOX	1	150,00	150,00	Foto 2
3	Frigo negativo	HIBER	1	150,00	150,00	Foto 15
4	Frigo negativo	HIBER	1	150,00	150,00	Foto 25
5	Sfogliatrice	SOTTORIVA	1	1.550,00	1.550,00	Foto 21
6	Abbattitore	LAINOX	1	200,00	200,00	Foto 9
7	Abbattitore	FRIULINOX	1	200,00	200,00	Foto 9
8	Carello acciaio INOX		2	50,00	100,00	Foto 7
9	Tavolo lavoro acciaio INOX		1	50,00	50,00	Foto 5
10	Portategla singolo		2	25,00	50,00	Foto 4 - 14
11	Portategla doppio		1	50,00	50,00	Foto 14
12	Impastatrice media	BAKERMIX	1	950,00	950,00	Foto 32
13	Impastatrice piccola	BAKERMIX	1	850,00	850,00	Foto 16
14	Impastatrice grande	COMIDA	1	1.050,00	1.050,00	Foto 23
15	Tuffatrice	GIOTEC	1	1.600,00	1.600,00	Foto 20
16	Pallinatrice	VITELLA	1	3.500,00	3.500,00	Foto 37
17	Pastorizzatore	ICETECH	1	100,00	100,00	Foto 24
18	Friggitrice		1	100,00	100,00	Foto 33
19	Banco frigo positivo	HIBER	1	150,00	150,00	Foto 8
20	Lavastoviglie	DIHR	1	100,00	100,00	Foto 13
21	Tramoggia INOX		3	50,00	150,00	Foto 27
22	Tavolo lavoro acciaio INOX		3	50,00	150,00	Foto 17 - 18
23	Tavolo centrale preparazioni		1	150,00	150,00	Foto 12
24	Forno con camera di lievitazione	ZANOLI	1	1.000,00	1.000,00	Foto 3
25	Fornello elettrico	HENDI	1	100,00	100,00	Foto 22
26	Bilancia		2	50,00	100,00	Foto 6 - 18 - 29
27	Contenitore alimenti rig. grandi		22	15,00	330,00	Foto 38
28	Contenitore alimenti rig. piccole		26	10,00	260,00	Foto 38
29	Microonde		1	100,00	100,00	Foto 31
30	Bilancia	METTLER TOLEDO	1	50,00	50,00	Foto 10
31	Frigo positivo	HIBER	1	150,00	150,00	Foto 30
32	Frigo positivo	FRIGOGELLO	1	0,00	0,00	Assente
33	Frigo positivo	EVERLASTING	1	150,00	150,00	Foto 1
34	Stampante	CANON PIXMA	1	0,00	0,00	Foto 19
35	Stampi per torte vari formati		30	10,00	300,00	Foto 26 - 28 - 34 - 35 - 36
<b><i>TOTALE valutazione beni mobili</i></b>					<b><i>14.190,00</i></b>	

I valori si intendono IVA esclusa. In caso di vendita dei suddetti beni dovrà essere emessa fattura con applicazione dell'aliquota IVA del 22%.

Il valore totale dei beni, inoltre, è stato attualizzato. Per fare questo, il perito ha preso in considerazione un tasso di sconto che rappresenta il costo opportunità del capitale e ha considerato quindi il rischio associato all'investimento o al flusso di cassa. Il perito ha tenuto opportuno prendere in considerazione i tassi di rendimento medio degli investimenti in Italia nell'anno 2024, che sono stati del 2,93%. Per prudenza, considerando la volatilità dei mercati in questi anni, il perito ritiene corretto aggiungere una percentuale di spread medio per investimenti pari all'1,50%, arrivando quindi ad un tasso di sconto del 4,43%.

Come periodo di riferimento sono stati considerati i 39 mesi che mancano, dal 30 giugno 2025, al termine del contratto di affitto. Tale periodo viene preso in considerazione per i beni, che si ipotizza non ceduti fino alla scadenza dell'affitto d'azienda

Qui di seguito si ripropone una tabella riepilogativa:

Descrizione	Importo	Tasso %	Periodi/mesi	Sconto	Valore attualizzato
Beni mobili	14.190,00	4,43%	39	1.899,49	12.290,51
					<b>12.290,51</b>

### VALORE REDDITTUALE

Come detto precedentemente il ramo d'azienda è affittato fino al 30/09/2028 ad un importo pari a 2.000,00 euro al mese.

Il perito, quindi, ha valutato il reddito considerando i canoni che saranno incassati dalla data del 30 giugno 2025 al termine dell'affitto d'azienda.

Anche nel caso dei canoni di affitto che verranno incassati è stato posto in essere un procedimento di attualizzazione degli stessi.

In questo caso, però, l'attualizzazione è stata calcolata considerando il pagamento rateale.

Si rappresenta qui di seguito il calcolo:

Tasso di attualizzazione: 4,43%

<b>Data</b>	<b>Mesi</b>	<b>Importo</b>	<b>Attualizzazione</b>
10.07.2025	1	2.000,00	2.000,00
10.08.2025	2	2.000,00	1.992,63
10.09.2025	3	2.000,00	1.985,28
10.10.2025	4	2.000,00	1.977,96
10.11.2025	5	2.000,00	1.970,67
10.12.2025	6	2.000,00	1.963,41
10.01.2026	7	2.000,00	1.956,17
10.02.2026	8	2.000,00	1.948,96
10.03.2026	9	2.000,00	1.941,77
10.04.2026	10	2.000,00	1.934,62
10.05.2026	11	2.000,00	1.927,48
10.06.2026	12	2.000,00	1.920,38
10.07.2026	13	2.000,00	1.913,30
10.08.2026	14	2.000,00	1.906,25
10.09.2026	15	2.000,00	1.899,22
10.10.2026	16	2.000,00	1.892,22
10.11.2026	17	2.000,00	1.885,24
10.12.2026	18	2.000,00	1.878,29
10.01.2027	19	2.000,00	1.871,37
10.02.2027	20	2.000,00	1.864,47
10.03.2027	21	2.000,00	1.857,60
10.04.2027	22	2.000,00	1.850,75
10.05.2027	23	2.000,00	1.843,93
10.06.2027	24	2.000,00	1.837,13
10.07.2027	25	2.000,00	1.830,36
10.08.2027	26	2.000,00	1.823,61
10.09.2027	27	2.000,00	1.816,89
10.10.2027	28	2.000,00	1.810,19
10.11.2027	29	2.000,00	1.803,52
10.12.2027	30	2.000,00	1.796,87
10.01.2028	31	2.000,00	1.790,24
10.02.2028	32	2.000,00	1.783,64
10.03.2028	33	2.000,00	1.777,07
10.04.2028	34	2.000,00	1.770,52
10.05.2028	35	2.000,00	1.763,99
10.06.2028	36	2.000,00	1.757,49
10.07.2028	37	2.000,00	1.751,01
10.08.2028	38	2.000,00	1.744,56
10.09.2028	39	2.000,00	1.738,12
		<b>78.000,00</b>	<b>72.777,17</b>

All'importo totale dei canoni è stata poi decurtata una percentuale riferita alle imposte dovute per il reddito incassato, che il perito valuta in una percentuale forfettaria del 27%.

<b>Importo totale</b>	<b>% Imposte forfettarie</b>	<b>Imposte forfettarie</b>
78.000,00	27%	21.060,00

Diminuendo, quindi, l'importo attualizzato delle imposte ipotizzate, il valore finale è come da tabella sottostante:

<b>Importo attualizzato</b>	<b>Imposte totali</b>	<b>Totale</b>
72.777,17	21.060,00	<b>51.717,17</b>

### **VALORE DELL'AVVIAMENTO**

Per quanto riguarda l'avviamento, il perito fa presente che, come detto precedentemente, non è stato possibile prendere in considerazione i dati di bilancio precedenti al 2024, non essendo stata redatta una contabilità a centri di costo, ed essendo quindi impossibile scorporare i dati della sola attività di laboratorio di pasticceria.

Tenendo conto del bilancio 2024, si deve inoltre considerare il fatto che l'attività si è svolta fino al mese di settembre 2024. Successivamente a tale data la società ha incassato solamente i canoni dell'affitto d'azienda.

Qui di seguito si propone un bilancio rettificato. Le rettifiche sono state operate tenendo in considerazione i seguenti elementi:

- l'attività nel 2024 è stata svolta per solamente 9 mesi. La rettifica, quindi, ha rapportato gli importi ai 12 mesi;
- sono stati eliminati tutti i costi straordinari, non inerenti all'attività propria, ma più che altro a storni di importi dovuti allo stato di crisi dell'azienda e alla situazione debitoria della stessa.

Per semplicità nella tabella sono state riportate solamente le macrovoci del conto economico.

**Conto economico rettificato al 31/12/2024**

	Bilancio 31/12/2024	Rettifiche	Bilancio rettificato
<b>A) Valore della produzione</b>			
<b>1) Ricavi delle vend. e delle prestazioni</b>	211.620,43	70.540,14	282.160,57
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	6.583,30	-6.582,90	0,40
Totale Valore della produzione (A)	218.203,73	63.957,24	282.160,97
<b>B) Costi della produzione</b>			
<b>6) Per mat. prime, suss., cons. e merci</b>	128.082,28	42.060,76	170.143,04
<b>7) Per servizi</b>	26.553,53	-5.312,08	21.241,45
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>	20.585,20	0,00	20.585,20
<b>9) Per il personale</b>			
a) Salari e stipendi	77.336,56	25.778,85	103.115,41
b) Oneri sociali	29.672,20	9.890,73	39.562,93
c) Trattamento di fine rapporto	3.740,10	1.246,70	4.986,80
<b>Totale Costi per il personale</b>	110.748,86	36.916,28	147.665,14
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
b) Ammortamento delle imm. materiali	8.597,65	0,00	8.597,65
<b>Totale Ammortamenti e svalutazioni</b>	8.597,65	0,00	8.597,65
<b>Variazioni delle rimanenze</b>	1.170,99	-1.170,99	0,00
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	235.778,42	-230.414,33	5.364,09
<b><u>Totale Costi della produzione (B)</u></b>	<b>531.516,93</b>	<b>-157.920,36</b>	<b>373.596,57</b>
Differenza tra Valore e Costi della produzione (A - B)	-313.313,20	221.877,60	-91.435,60
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari</b>			
e) Interessi e altri oneri fin. verso altri	-454,91	0,73	-454,18
Risultato prima delle imp. (A - B +- C +- D)	-312.858,29	221.876,87	-90.981,42
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	-312.858,29	221.876,87	-90.981,42

Anche rettificando il bilancio, l'attività risulta comunque in perdita.

Il perito, considerando i valori di bilancio, ritiene prudentiale non dare alcun valore all'avviamento.

**DEBITI PERSONALE DIPENDENTE**

Nel ramo d'azienda affittato sussiste anche un rapporto di lavoro subordinato con un dipendente.

Tale rapporto è stato trasferito all'affittuario.

Nell'atto di affitto del ramo d'azienda è scritto che: *“Le parti concordano che gli arretrati per stipendi, TFR e ratei dovuti dalla concedente al lavoratore verranno compensati con i canoni di affitto sino alla capienza del credito che il dipendente vanta nei confronti della parte concedente”*. Dalle informazioni ricevute, il Perito è venuto a conoscenza che tali arretrati sono stati compensati fino all'apertura della liquidazione giudiziale e che successivamente sono stati versati sul conto corrente della procedura. Per tale motivo al dipendente sono stati pagati gli arretrati compensando gli affitti dal mese di ottobre 2024 al mese di gennaio 2025.

Inoltre, sempre nel medesimo atto notarile è scritto che: *“Al termine del contratto d'affitto l'affittuario si impegna a restituire il ramo d'azienda senza dipendenti, salvo diverso accordo tra le parti. Resteranno in ogni caso a carico dell'affittuaria gli stipendi, il TFR ed i ratei dovuti ai lavoratori per i rapporti di lavoro maturati nel corso dell'affitto. L'affittuaria si obbliga a tenere indenne la concedente per quanto questa fosse tenuta a pagare ai dipendenti per detti titoli ex art. 2112 cod. civ.”*. Non potendo conoscere le evoluzioni che riguarderanno la Procedura e gli eventuali accordi fra le parti, ovvero se il ramo d'azienda dovesse essere ceduto insieme all'organico o meno, oltre al fatto che non si è a conoscenza se ci sarà un eventuale periodo intercorrente fra la conclusione del contratto di affitto e la successiva vendita, il Perito ritiene opportuno evidenziare la possibile responsabilità solidale fra concedente e affittuario di eventuali debiti nei confronti del dipendente.

Per la quantificazione dei debiti maturati fino alla redazione del bando di vendita, si rimanda agli opportuni conteggi che saranno tenuti presenti dal Curatore.

## Conclusioni

Riassumendo e schematizzando quanto in precedenza illustrato, si riporta un prospetto riepilogativo sulla composizione e sul valore del ramo d'azienda:

Descrizione	Valutazione al 30/06/2025
Beni mobili	12.290,51
Valore reddituale dei canoni	51.717,17
Avviamento	0,00
<b>Totale</b>	<b>64.007,68</b>

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del ramo d'azienda, tenuto inoltre conto di tutti gli aspetti precedentemente indicati che hanno una rilevante ed evidente incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore totale del ramo d'azienda, si

ritiene necessario applicare un abbattimento del 10% del valore individuato, arrivando quindi ad un importo pari ad euro 57.606,91 (arrotondato 57.600,00 euro).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione complessivo dei beni oggetto di stima sia pari ad **Euro 57.600,00 (oltre imposte)**.

Bolzano, li 29/08/2025

Il Perito

Dott. Massimo Moser



Firmato digitalmente da:

Moser Massimo

Firmato il 29/08/2025 14:22

Seriale Certificato: 2999110

Valido dal 23/11/2023 al 23/11/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

 ASTALEGALE.NET