

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

Egregio sig.  
Dott. Matteo Panelli  
Corso Matteotti n.2  
15048 Valenza

**Oggetto: incarico di peritare ramo d'azienda *CorsoRoma* ovvero - in subordine - di redigere parere di congruità sulla transazione proposta da Dolceloko.**

Tribunale di Alessandria  
SEZ. CIVILE – GRUPPO 1  
Procedure concorsuali ed esecuzioni immobiliari  
Liquidazione Giudiziale: LOKOBAR S.R.L. n° 33 anno: 2023  
Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Brera  
Curatore: Dott. MATTEO PANELLI

### **Incarico**

Il sottoscritto Giuseppe Caniggia, nato a Tortona il 01.10.1967, con studio in Tortona, via Emilia n.199, CF: CNGGPP67R01L304K, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Alessandria al n. 581/A, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n.19840, all'elenco dei CTU ed all'Albo dei Gestori della Crisi e Insolvenza delle Imprese ha ricevuto incarico dalla procedura sopra intestata di  
*peritare il ramo d'azienda CorsoRoma, ovvero – in subordine - di redigere parere di congruità sulla transazione proposta da Dolceloko, nella procedura di liquidazione giudiziale Lokobar s.r.l.*

### **Il ramo di azienda oggetto di valutazione (con gravi mutilazioni)**

Lokobar S.r.l., sito in Alessandria, Corso Roma n.122 P.iva 022171170063, svolge l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (BAR)  
Il 26.10.2023, interveniva la procedura di Liquidazione giudiziale e veniva nominato curatore il dott. Panelli Matteo. Tra i vari rami d'azienda a suo tempo gestiti dalla società, vi è il bar sito in Alessandria, Corso Roma n.122 "*CorsoRoma*".  
Lokobar s.r.l. dispone dei locali siti in Corso Roma 122 in forza di contratto di locazione, originariamente stipulato in data 22 settembre 2015 fra la Libreria internazionale

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

Bertolotti di [REDACTED] & C. SAS, fusa per incorporazione in Corso Roma 122 S.r.l. (locatore) e Lokobar S.A.S. di [REDACTED] & C., poi trasformata in Lokobar S.r.l (conduttore) il 13 maggio 2021

Il ramo d'azienda è gestito indebitamente dalla società Dolceloko s.r.l.s, società costituita in data 11.03.2021 con socio ed amministratore unico la signora [REDACTED] madre del sig. [REDACTED] amministratore di Lokobar S.r.l..

Il ramo d'azienda è costituito da una serie di beni mobili che sono stati oggetto di inventario (non valorizzati) da parte del Curatore, dott. Panelli.

- n. 1 Bancone bar con celle frigo
- n. 2 vetrine per gelati
- n. 1 vetrina tavola fredda
- n. 2 fabbricatori del ghiaccio
- n. 1 lavastoviglie
- n. 1 macchina del caffè
- n. 1 vetrina bibite
- n. 1 registratore di cassa.
- n. 1 affettatrice
- n. 1 bancone refrigerato
- n. 1 vetrina frigo
- n. 1 lavandino doppio
- n. 1 forno brioches
- n. 1 piastra panino
- n. 20 piatti generici (circa)
- n. 50 posate varie (circa)
- n. 8 tavoli dehor
- n. 20 sedie dehor
- n. 14 tavoli interni
- n. 40 sedie interno bar Arredi vari

I suddetti di proprietà di Lokobar S.r.l. risultano attualmente utilizzati impropriamente dalla società Dolceloko S.r.l.s, P.iva e CF 02658220062 con sede in Corso Roma n.122 (AL).

Lokobar, non ha più alcun dipendente; gli ultimi sono cessati nel corso del 2022.

Pertanto, il ramo d'azienda è gestito unicamente con dipendenti di Dolceloko S.r.l.s.

**Base informativa assente od inattendibile ove presente**

La situazione descritta per Lokobar srl presenta una serie di gravi irregolarità contabili e amministrative. Ecco un riassunto delle problematiche principali:

1. Mancata Presentazione dei Bilanci: Lokobar srl non ha mai depositato alcun bilancio al registro delle imprese, nonostante l'obbligo legale a partire dal 2021. Questo è un grave inadempimento normativo che ostacola la trasparenza e la rendicontazione patrimoniale, ed economica dell'azienda.

2. Scritture Contabili Inadeguate: Le scritture contabili esistenti sono incomplete, incoerenti e inattendibili. Questo significa che la contabilità dell'azienda non riflette accuratamente la realtà economica e finanziaria della società.

3. Situazione Patrimoniale Inaccurata: La situazione patrimoniale del 2022 riporta un valore di cassa anomalo (cassa corrispettivi oltre Euro 1.000.000,00 !), evidenziando ulteriori problemi di accuratezza e attendibilità delle informazioni finanziarie.

4. Dichiarazioni Fiscali Insufficienti: Le dichiarazioni fiscali fornite sono vecchie e non sufficienti per ottenere dati utili o per avere un'idea chiara sulla redditività dell'azienda.

I dati di Dolceloko srl non sono nella disponibilità, in quanto società "in bonis". I "dati pubblici", ovvero i bilanci, che avrebbero dovuto essere depositati presso il Registro Imprese relativi esercizi 2021 e successivi, non sono presenti

In questo contesto, non sono presenti dati volti a consentire un'adeguata ricostruzione delle diverse attività svolte se non con riferimento all'individuazione dei corrispettivi delle attività 2021 e primo trimestre 2022

Il sottoscritto ha fatto riferimento quindi a quanto indicativamente sottoriportato ed ha avuto frequenti confronti col curatore per avere riscontri riguardo peculiarità dell'attività. In particolare si è fatto riferimento a:

- Fascicolo storico Lokobar S.r.l.
- Fascicolo storico Dolceloko S.r.l.s
- Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra Lokobar S.r.l e Libreria internazionale [REDACTED] & c. sas stipulato il 22.09.2015 e successive modifiche.
- Inventario Lokobar (con alcune fotografie) al 30.10.2023
- Lokobar Scheda contabile conto corrispettivi Bar CorsoRoma al 31.12.2021 ed al 31.12.2022 movimentata solo dal 01.01.22 al 21.03.22

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

- Situazione patrimoniale al 31.12.2022 di Lokobar S.r.l
- Prospetto elenco dipendenti Lokobar S.r.l
- Offerta irrevocabile Dolceloko S.r.l.s del 15.11.2023
- Bozza transazione proposta da Dolceloko s.r.l.s

### **Valutazione del ramo d'azienda (impossibilità)**

Il perimetro aziendale è desumibile, invece, dall'offerta irrevocabile, datata 15.11.2023, proposta da DOLCELOKO S.r.l.s, per complessivi Euro 30.000,00 (non accettata dalla liquidazione giudiziale) che fa riferimento ad un ramo d'azienda costituito da:

- contratto di locazione commerciale dell'immobile di proprietà della società Corso Roma 122 s.r.l., stipulato il 22.08.2015 con scadenza il 21.08.2027 e con un canone annuo di € 48.000,00 oltre Iva;
- i mobili e le attrezzature nello stato di fatto in cui si trovano e che attualmente lo arredano ed i contratti di somministrazione (luce, acqua).

Non sono compresi nel ramo d'azienda i dipendenti poiché questi sono dipendenti della società che gestisce effettivamente l'attività (DOLCELOKO S.r.l.s).

La valutazione del ramo d'azienda richiederebbe almeno bilanci contabili o perlomeno risultanze contabili affidabili degli ultimi esercizi per poter fare inferenze sulla produzione di redditi futuri.

Tuttavia, come già sopra evidenziato, non risultano depositati né i bilanci della società Lokobar SRL (trasformatasi da sas in srl) né quelli della società Dolceloko s.r.l.s. (che avrebbero dovuto essere presenti in entrambi i casi a partire dall'esercizio 2021)

Qualora fosse stato depositato al Registro Imprese almeno bilancio di Dolceloko srls si sarebbe potuto effettuare almeno una ricostruzione indiretta del ramo CorsoRoma, (pur con tutti i limiti del caso) vista "la gestione senza titolo" dello stesso ramo.

In assenza di documentazione contabile completa, attendibile ed aggiornata si è fatto riferimento ai pochissimi elementi dedotti dalle schede contabili che però non sono idonei a consentire una ricostruzione della redditività. Risultano presumibilmente riferibili all'attività i corrispettivi bar *CorsoRoma*, indicati nella situazione contabile 2022 e la scheda contabile corrispettivi bar *CorsoRoma* relativa al periodo 01.01.2022- 22.03.2022.

Il dato dei corrispettivi per il 2022 è indicato in € 120.430,21 mentre quello del 2021 in € 379.706,25.

Tali dati sono indicativi di un bar che sviluppava nel 2021 e nel primo trimestre del 2022 un buon fatturato, derivante certamente dall'ottima ubicazione territoriale in centro e di grande passaggio pedonale. Il fatturato però, può dare solo un'indicazione delle dimensioni dell'attività. Ai ricavi infatti vanno contrapposti costi di rilievo che non risulta possibile quantificare (per tutti i motivi sopra indicati)

- Contratto di locazione euro 48.000 annui oltre iva di legge,
- Costo del lavoro fondatamente riferibile a 5 dipendenti oltre al contributo lavorativo dell'amministratore.
- Le utenze che negli ultimi anni hanno visto un rilevante aumento
- Costi legati all'acquisto di materie prime (cibi e bevande) che vengono somministrate direttamente o trasformate

Ricapitolando:

- a) Lokobar s.r.l. ha in essere contratto di locazione con la società Corso Roma 122 s.r.l, proprietaria dei muri, che lamenta debiti complessivi per tre mensilità.
- b) Dalla scarna ed incompleta documentazione contabile di Lokobar s.r.l., non è possibile in alcun modo ricostruire i principali dati contabili del ramo di azienda CorsoRoma.
- c) Lokobar è proprietaria di alcuni beni mobili utilizzati senza titolo da Dolceloko s.r.l.s.
- d) Lokobar s.r.l non ha dipendenti e conseguentemente nessun dipendente è riferibile all'attività, dipendenti presumibilmente riassunti dalla Dolceloko s.r.l.s
- e) La diffida ad adempiere inviata il 9 maggio 2024 dal proprietario degli immobili rischia inoltre di minare il vero asset del ramo di azienda, costituito dal titolo per la disponibilità dell'immobile
- f) Qualora dovesse venire a mancare il titolo di disponibilità, arredi ed attrezzature, disgiunte dall'attività dovrebbero essere cedute quale usato senza garanzie ad operatori del settore con grave nocumento per il loro valore che presumibilmente non arriverebbe ad euro 10.000,00

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

**In questo caso il valore del ramo d'azienda, oltre a non essere determinabile utilizzando gli strumenti valutativi di prassi, non è nemmeno desumibile dalla scarsa ed incoerente documentazione contabile in essere. Pertanto, risultano inapplicabili al caso di specie tutti gli standard valutativi previsti dai PIV (principi italiani di valutazione) emanati nell'anno 2015 dalla fondazione OIV (organismo italiano di valutazione)**

**Sia le valutazioni di tipo patrimoniale, di tipo finanziario e reddituale, nonché quelle comparative di Mercato, adattate al caso di specie, condurrebbe a risultati del tutto inidonei a rappresentare la reale situazione del ramo di azienda.**

**In particolare, la mancanza di bilanci depositati (sia per Lokobar s.r.l. che per Dolceloko s.r.l.s) e la gravissima carenza documentale e fiscale non consentono alcuna valutazione del ramo di azienda CorsoRoma.**

\*\*\*

**Parere di congruità sulla transazione proposta da Dolceloko s.r.l.s**

Conseguentemente l'impossibilità di poter effettuare una valutazione d'azienda per tutti i motivi sopra riportati con conseguente depauperamento del ramo CorsoRoma, il dott. Panelli, Curatore della L.G. Lokobar s.r.l. ha portare all'attenzione del comitato dei creditori (ricevendo positivo riscontro) proposta di transazione.

Per completezza va detto che una prima proposta di transazione era pervenuta alla curatela quale offerta irrevocabile, in data 15.11.2023, importo € 30.000,00. Tale offerta non era stata accettata dal curatore.

In data 11.03.2024, la sig.ra [REDACTED], legale rappresentante di Dolceloko s.r.l.s, proponeva transazione alla procedura Lokobar s.r.l, di cui è bene ripercorrere i **termini economici** che oltre ad essere molto più rilevanti tengono anche di altri aspetti **includendo la monetizzazione del pregresso godimento dell'azienda e l'eliminazione degli effetti della prededuzione a sfavore di lokobar srl relativa i canoni di locazione post inizio procedura. La transazione proposta prevede già un importo doppio (rispetto alla prima proposta) relativamente la sola valorizzazione del ramo di azienda.**

**Esiste inoltre presumibilmente un maggior interesse che si traduce in possibilità di offrire somme maggiori per un soggetto quale Dolceloko srls che dispone (anche se senza titolo) del ramo di azienda (funzionante) con dipendenti.**

Dolceloko srls si offre di acquistare il ramo di azienda a fronte del pagamento della somma di euro 60.000 da corrispondersi come segue:

- a) quanto ad euro 20.000 già incassata, sarà definitivamente trattenuta dalla liquidazione giudiziale Lokobar S.r.l. n.33/2023 e imputata ad acconto del prezzo;
- b) quanto ad euro 10.000 contestualmente alla sottoscrizione della presente a mezzo assegno circolare;
- c) quanto ad euro 30.000 entro i 2 mesi successivi alla sottoscrizione.

La Dolceloko S.r.l.s. si impegna a versare entro e non oltre 3 mesi dalla data di sottoscrizione della presente alla liquidazione giudiziale la somma di euro 20.000,00 oltre iva di legge a titolo di remunerazione per il godimento del ramo di azienda nei periodi ante apertura della procedura concorsuale e fino al trasferimento dell'azienda

Dolceloko srls è responsabile del corretto adempimento di tutti i canoni di locazione nei confronti di Corso Roma srl a far data dalla apertura della LG che da lettera diffida inviata il 9 maggio assommerebbero ad euro 14.640,00.

Per valutare la congruità, intesa soprattutto come convenienza per la procedura, occorre fare riferimento ai seguenti aspetti:

- Lokobar s.r.l in liquidazione giudiziale è proprietaria dei beni mobili ed è titolare del contratto di locazione, valevole sino al 21.08.2027.
- La società proprietaria dell'immobile di Corso Roma 122, in data 09.05.24, sollecitava il pagamento dei canoni insoluti e comunicava nuovamente la diffida minacciando di rivolgersi alle Autorità giudiziarie per ottenere la restituzione dell'immobile
- La titolarità del contratto di locazione è elemento indispensabile per poter cedere l'azienda, diversamente il tutto si ridurrebbe ad una mera cessione atomistica di beni usati, "mutilando" ulteriormente il ramo di azienda.

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

- la transazione prevede il passaggio dei beni mobili nello stato attuale di fatto e di diritto in cui si trovano con rinuncia a sollevare qualsiasi tipo di eccezione o di rilievo.

Esiste quindi un ulteriore specifico aspetto di convenienza rispetto la possibilità eventuale di cedere a soggetto diverso:

Dolceloko SRLS si impegna al pagamento dei canoni pregressi in prededuzione ad oggi pari ad Euro 14.640,00 ed offre un ristoro per il pregresso godimento dell'azienda senza titolo per Euro 20.000,00 oltre iva di legge.

Tali importi sarebbero difficilmente ottenuti al di fuori della transazione.

E' certamente vero che Lokobar SRL ha la titolarità sul piano legale per ottenere restituzione o risarcimento a tale titolo. Sul piano operativo però non troverebbe analoga soddisfazione a quella ottenuta in sede transattiva con la previsione di importi specifici, in quanto (a parte la limitata alea del giudizio) dovrebbe instaurare una causa di merito che comporterebbe perlomeno tempi e costi incompatibili con le necessità della liquidazione giudiziale a fronte di società di dubbia solvibilità in quanto Dolceloko s.r.l.s., non ha alcun bene immobile di proprietà e comunque non si può esprimere sulla solvibilità stante l'assenza di bilanci depositati.

Lokobar s.r.l. non ha disponibilità liquide idonee a permettere il pagamento in prededuzione dei canoni di affitto, che come definiti nell'atto di transazione, cui Dolceloko SRLS si impegnerebbe a far fronte dall'apertura della LG agli impegni derivanti dal canone di locazione che porterebbero ad una risoluzione del contratto.

Il venir meno della titolarità del contratto creerebbe un grave nocumento in quanto priverebbe l'azienda dell'avviamento legato alla strategica posizione.

E' del tutto evidente che venendo meno la disponibilità dei locali, non si potrà più parlare di cessione di azienda, ma di cessione di beni presumendo corrispettivi dell'ordine di Euro 10.000,00 non potendo la liquidazione giudiziale offrire alcuna garanzia circa il funzionamento dei beni.

**Si ritiene pertanto che la transazione sopra descritta sia congrua per tutti i motivi sopradescritti e più conveniente per la procedura rispetto ad altre alternative.**

**Gestione Crisi d'Impresa - Governance Societaria**  
Dottore Commercialista, Revisore Legale, CTU, Consulente Aziendale

Il sottoscritto, pertanto esprime parere favorevole sulla congruità della transazione  
Lokobar SRL in LG e Dolceloko SRLS

Tortona li 22.05.24

Liquidazione Giudiziale: LOKOBAR S.R.L. n° 33 anno: 2023

Perito Incaricato

Giuseppe Caniggia



