

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
dr. Emmanuele AGOSTINI

CURATORE
Avv. Giuseppe DONNICI

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO [REDACTED]
procedura n°21/2015 R.G.F.

ELABORATO PERITALE ACCERTAMENTO IPOCATASTALE

Tecnico incaricato: *ing.* Giuseppe Perri
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotona al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona R. Es. I.
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotona (Kr) -- Via I° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotone lì, 29 APRILE 2016

il Ctu
ing. Giuseppe PERRI

Giudice Delegato: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Giuseppe DONNICI

ACCERTAMENTO VENTENNALE

N. Richiesta KR 7930

agg. al 28.APRILE.2016

RIF: [REDACTED]

IMMOBILE:

* - in comune di **SQUILLACE**: - in via Nazionale, fabbricato commerciale al piano terra, della superficie di circa mq. 1.000 - censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 30, particella 306 subalterno 4.

ATTUALE DITTA PROPRIETARIA:

[REDACTED] - con sede in Crotone

TITOLO DI PROVENIENZA/STORIA IMMOBILIARE

1. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 30.04.2001:

--- acquisto dalla società

[REDACTED] L. con sede in Squillace

Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 24.04.2001, repertorio 68372, trascritta il 30.04.2001, n. 6872 RP e 8571 RG;

--- alla [REDACTED] l'area su porzione della quale risulta realizzato il bene oggetto di accertamento (N.C.T. foglio di mappa 30, particella 30) - era pervenuta per **conferimento** - da:

- [REDACTED], [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED] C. [REDACTED]
Atto notaio [REDACTED] del 7.12.1991, repertorio 26345, trascritto il 3.01.1992, n. 277 RP e 285 RG;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 16.05.2001; R.P. 7637, R.G. 9532

--- locazione ultranovennale

GRAVAMI

3. ISCRIZIONE CONTRO:

--- **ipoteca** n. 5171 RP e 20850 RG del 28.09.2005 a favore della [REDACTED] - con sede in Crotone, per €. 1.950.000,00 - a garanzia della somma di €. 975.000,00 concessa a titolo di mutuo alla [REDACTED] con sede in Crotone, con atto notaio [REDACTED], repertorio 70321/21813;

4. ISCRIZIONE CONTRO:

--- **ipoteca legale** - a norma dell'art. 77 DPR 602/73, eseguita in data 28.05.2014, n. 442 RP e 6317 RG - a favore della [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] per €. 72.168,64 - derivante da atto amministrativo emesso in data 14.05.2014, repertorio 106560/1 dalla medesima [REDACTED] contro la società [REDACTED] - per la sicurezza della somma di €. 36.084,32;

5. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6.10.2014, n. 9483 RP e 11527 RG;

--- **verbale pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Crotone in data 20.09.2014, repertorio 598 a favore della [REDACTED] - e contro la società [REDACTED], con sede in Crotone, - per la somma di €. 79.079,22 oltre interessi e spese;

6. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10.08.2015, n. 7560 RP e 9441 RG;

--- **sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Crotone in data 29.07.2015, repertorio 116/15.

NON SI RILEVANO ALTRI GRAVAMI

--- in quanto una ipoteca iscritta contro la società [REDACTED] in data 3.01.2003, n. 7 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 17.08.2006, n. 2542 RP;

--- in quanto una ipoteca [REDACTED] iscritta contro la società [REDACTED] in data 10.07.2009, n. 1875 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 28.08.2009, n. 2028 RP;

--- in quanto una ipoteca [REDACTED] iscritta contro la società [REDACTED] in data 21.08.2009, n. 2259 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 14.03.2011, n. 492 RP;

--- in quanto una ipoteca iscritta contro la società [REDACTED] in data 24.12.1993, n. 2013 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 5.02.2003, n. 279 RP;

--- in quanto una ipoteca iscritta contro la società [REDACTED] in data 4.04.1995, n. 586 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 5.02.2003, n. 278 RP;

--- in quanto una ipoteca iscritta contro la società [REDACTED] in data 2.09.1999, n. 2567 RP - risulta essere stata cancellata con annotazione eseguita in data 13.06.2003, n. 1385 RP;

NOTE: - nessuna

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione FALLIMENTARE
Ufficio Procedure Concorsuali



GIUDICE DELEGATO
dr. Emmanuele AGOSTINI

CURATORE
Avv. Giuseppe DONNICI

ESPERTO C.T.U.
ing. Giuseppe PERRI

FALLIMENTO [REDACTED]
procedura n°21/2015 R.G.F.

ELABORATO PERITALE

Stima di BENI IMMOBILI

Tecnico incaricato: *ing. Giuseppe Perri*
Iscritto all'Albo della Provincia di Crotona al n° 170
Iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona R. Es. I.
C.F. PRR GPP 58RO1 D122N – P.IVA 00419130794
cell. 328/6672200 – tel/fax 0962/26011
con studio in Crotona (Kr) – Via 1° Maggio n° 40/B
e.mail : pinoperri@libero.it
P.E.C. : giuseppe.perri@ingpec.eu

Crotona li, 28 Settembre 2015

il Ctu
ing. Giuseppe PERRI

Giudice Delegato: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Giuseppe DONNICI

Indice

La relazione tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

01 - Premessa	pag. 03;
02 - Stima bene immobile	
-- LOTTO 02: Supermercato, in Via Nazionale	pag. 05;
03 - Conclusioni	pag. 14;

01 - Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe PERRI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona con il n° 170, con studio Professionale in Via I° Maggio n. 40/B a Crotona, nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] in liquidazione, su proposta del Curatore Avv. Giuseppe DONNICI, dal G.D. Dr. Emmanuele AGOSTINI in data Settembre 2015, assumeva l'incarico di che trattasi e dava immediatamente inizio alle Operazioni Peritali.

Il Ctu

Premesso che,

- ✓ l'immobile oggetto di stima, è situato nel Comune di Squillace, ed identificato nel NCEU come riportato di seguito:
 - 1. Supermercato**, Via Nazionale, al foglio 30, p.lla 306, sub.4, cat. D/8.
- ✓ La nomina del consulente stimatore, è finalizzata alla descrizione ed alla stima del bene immobile sopra indicato;
- ✓ non è stata richiesta alcuna verifica, circa iscrizioni e trascrizioni, eventualmente presenti presso la C.RR.II. di Crotona e Catanzaro per gli immobili in esame;
- ✓ il sottoscritto ha ricevuto a mezzo email dal Curatore una copia della sentenza dichiarativa di fallimento, del contratto di affitto del ramo di azienda e dell'accertamento ipocatastale;
- ✓ **in data 23/09/2015** è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia;
- ✓ durante il sopralluogo, svolto alla presenza di un Responsabile del punto vendita, sono stati realizzati sia il rilievo fotografico che il rilievo metrico del bene in esame, propedeutici alla stima del compendio immobiliare;
- ✓ sono state verificate altresì, le informazioni riportate all'interno della documentazione fornita dal Curatore, relativamente ai dati catastali, alla destinazione d'uso, alla consistenza della superficie, ai dati delle autorizzazioni amministrative, allo stato di conservazione e manutenzione;

- ✓ è stata acquisita la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, della Provincia di Catanzaro, al fine di compiere la ricognizione degli immobili di proprietà della [REDACTED]

Tutto ciò premesso,

- ✓ il Ctu ha redatto la Relazione di Consulenza Tecnica che segue.

02 - Sima del bene immobile

Lotto 02

SUPERMERCATO situato nel Comune di Squillace (CZ) - Via Nazionale

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO

EDIFICIO COMMERCIALE , situato nel Comune di Squillace (Cz), Via Nazionale, S.S. 106.
Identificati nel Catasto fabbricati <ul style="list-style-type: none">• Foglio 30 – particella 306, sub. 4, categoria D/8, posto al piano Terra, rendita: € 5.164,57 - intestato a [REDACTED] [REDACTED] con sede in CROTONE, p. i. [REDACTED]

Foto dell'esterno, realizzato durante il sopralluogo del 23/09/2015
NOTA: A seguito delle verifiche svolte dal sottoscritto Ctu, l'edificio commerciale oggetto di stima, indicato nell'elenco dei cespiti, è stato oggetto di variazione toponomastica del 01/10/2011 n.64644.1/2011 in atti dal 01/10/2011 (protocollo n. cz0255377), variazione di toponomastica richiesta dal comune, ed in precedenza del frazionamento del 15/02/2001 n. 867.1/2001 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 47412) frazionamento per trasferimento di diritti. <i>(allegati visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale).</i>

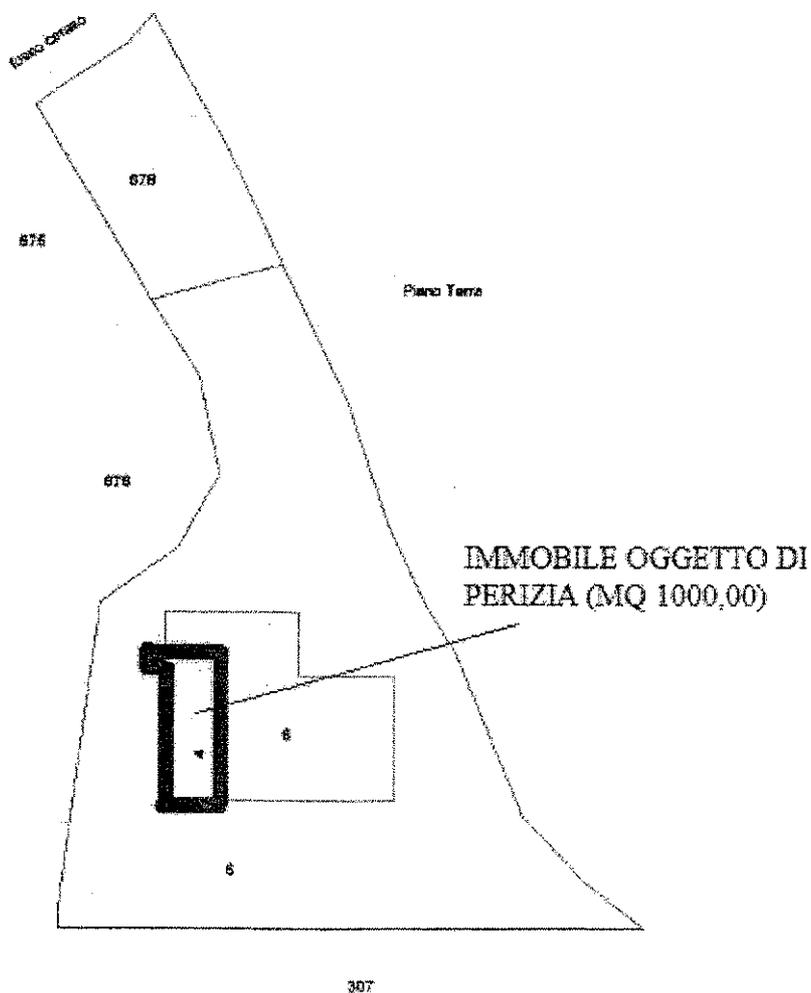
DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DI FATTO

Si tratta di una porzione di edificio ad un piano f.t., di forma rettangolare, adibito a supermercato, annesso funzionalmente ad un altro immobile di maggiore consistenza, identificato con il foglio 30, particella 306, sub. 6.

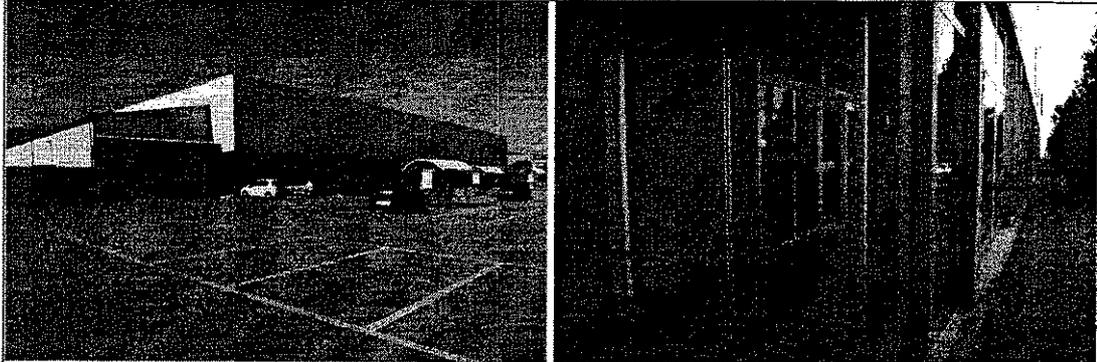
L'intero edificio è servito da parcheggio pubblico ubicato sulla corte antistante, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 30, particella 306, sub. 6.

Confina a Nord con altra strada, a Sud con fosso di scolo, ad Ovest con terreno di proprietà della stessa società e ad Est con parcheggio privato e SS 106.

Il corpo di fabbrica oggetto di stima ha una superficie lorda di circa mq 1.000, come già evidenziato in premessa, lo stesso è annesso ad altro immobile (NON OGGETTO DI STIMA) della superficie di mq 3.000,00 circa.



DESCRIZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE
<u>Caratteristiche zona:</u> Residenziale / Commerciale
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u> Residenziali, a ridosso del litorale
<u>Collegamenti pubblici:</u> Strada Statale 106 nuovo tratto, Linea Urbana ed Extra urbana degli autobus.
<u>Servizi della zona:</u> Piccoli negozi al dettaglio, Distributore di benzina, Alberghi, Ristoranti e Villaggi stabilimenti balneari a Squillace Lido; Inoltre la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Foto di localizzazione del compendio dall'alto, fonte bing maps
Al lotto edificato si accede dalla strada pubblica S.S.106, anche denominata via Nazionale, passante davanti l'accesso principale al fabbricato. All'esterno, il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale coperto, di un ampio parcheggio - di altro proprietario - posto sul fronte principale sulla Via Nazionale, asfaltato e illuminato con pubblica illuminazione.

Foto dell'esterno, realizzato durante il sopralluogo del 23/09/2015

L'area del compendio immobiliare risale ad una vecchia urbanizzazione di questa parte del territorio Comunale, che si contraddistingue per la presenza di altri capannoni industriali e di edifici residenziali uni-bifamiliari.

Trattasi quindi di un buon contesto ambientale - paesaggistico, nelle vicinanze del centro abitato della frazione litoranea del Comune di Squillace, caratterizzato da numerose costruzioni residenziali e turistiche, distante poche centinaia di metri, da qualche tempo decongestionato dal traffico, ma ben collegato con le arterie stradali principali, alla luce della realizzazione del nuovo tratto stradale della S.S.106.

La tipologia costruttiva dell'edificio rispecchia la costruzione dei capannoni industriali in cemento armato prefabbricato, con travi del tipo a capriata e pilastri in c.a.p., rivestite da lastre in c.a.p. per quanto riguarda la copertura e da pannelli in lamiera grecata per quanto riguarda le facciate principali.

L'immobile identificato con il sub.4, oggetto della presente stima, sviluppa una superficie pari a circa 1.000,00 ed ha un'altezza interna pari a circa 6,00 mt, collegati da un lato - senza alcuna divisione - direttamente all'immobile identificato con il sub. 6, di altro proprietario, e da un lato con un deposito non riportato catastalmente, nè sull'elaborato planimetrico, nè sulla planimetria.

All'interno, il capannone è stato controsoffittato - in alcuni reparti con pannelli in cartongesso ed altri con pannelli in lamiera.

E' composto dalla zona adibita a supermercato; suddivisa in reparti tramite scaffalature, ovvero barriere casse, gastronomia e macelleria con celle frigo, ortofrutta, salumeria, gastronomia, PLS, pescheria, surgelati con banchi frigo, e dalla zona adibita a servizi: uffici, spogliatoi e wc.

All'esito del sopralluogo effettuato l'edificio commerciale con gli annessi spazi esterni, si presenta in buono stato d'uso, di manutenzione e conservazione.



Foto: a sinistra reparto ortofrutta e a destra reparto gastronomia, rilievo del 23/09/2015



Foto: a sinistra reparto pescheria, a destra reparto panetteria, rilievo del 23/09/2015



Foto: a sinistra zona uffici, a destra zona spogliatoi/wc, rilievo del 23/09/2015

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Squillace è vigente il piano regolatore adottato dal Consiglio Comunale con la delibera n° 8 del 23/02/2002, in forza di Decreto n°4140 del 04/04/2003, del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Dalla lettura dell'atto di cessione di Ramo d'Azienda a firma del Notaio Dr. Mario CAPOCASALE del 24/04/2001, è stato riscontrato che: "Il manufatto è stato edificato in virtù di concessione edilizia n°13 rilasciata dal Comune di Squillace in data 08/04/1993, e che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della Legge n°47/85.

Nessuna menzione è fatta circa il rilasciato del certificato di Agibilità.

Dalla lettura dell'atto di affitto di Azienda a firma del Notaio Dr. Sebastiano PANZARELLA, del 11/12/2013, è stato riscontrato che: " La società [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto della presente perizia, univocamente all'immobile di maggiore consistenza, è costituito da locali , dipendenze, adeguati impianti e servizi corrente, mediante le seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione Sanitaria n° 17/2006, rilasciata dal Comune di Squillace in data 20/11/2006, per il locale di vendita di carne bovina, , suina, ovi caprina, avi cunicole, carni equine, insaccati freschi per la vendita estemporanea;

- Autorizzazione Sanitaria n° 18/2006, rilasciata dal Comune di Squillace in data 20/11/2006, per i locali di deposito di prodotti alimentari e non;

- Autorizzazione Sanitaria n° 19/2006, rilasciata dal Comune di Squillace in data 20/11/2006, per il locale di vendita di carne ittica fresca di tutte le specie consentite;

- Autorizzazione Sanitaria n° 20/2006, rilasciata dal Comune di Squillace in data 20/11/2006, per il locale posto nell'area lavorazione situata tra la pescheria e la pasticceria all'interno dell'ipermercato per la rigenerazione e la cottura del pane semilavorato, confezionato e congelato industrialmente.

- Autorizzazione n° 135, rilasciata dal Comune di Squillace in data 20/11/1993, per la vendita di generi e di largo e generale consumo per ipermercato nulla osta regionale.

Non sono stati rinvenuti, né mostrati, giacché non richiesti, i seguenti certificati:

- Certificato di Collaudo statico delle opere strutturali;
- Certificato di collaudo, di conformità delle opere al progetto, di regolare allaccio alle reti dei servizi, rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, a firma dei DD.LL.;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici ai sensi della Legge 46/90;
- Dichiarazione di conformità degli impianti di condizionamento ai sensi del D.M. 22/01/08 n°37;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, antincendio e di protezione antincendio, ai sensi dell'art.7 del D.M. 22/01/2008 n°37;

Per quanto concerne la Certificazione energetica, ai sensi della L. 63/2013 ex DLgs 192/2005 e s.m.i. è stata rinvenuta copia dell'attestato a firma dell'ing. [REDACTED], dal quale si evince che il bene immobile ricade nella classe energetica G.

All'esito delle ricerche svolte e del sopralluogo effettuato, l'immobile periziato risulta pienamente conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: Non sono state realizzate, perché non rientrante nell'incarico ricevuto dal sottoscritto CTU, ispezioni ipotecarie né su territorio Nazionale, né su territorio Provinciale, per la ricerca di eventuali domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, per l'immobile in oggetto.

ATTUALE PROPRIETARIO E PROVENIENZA:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], piena proprietà quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dr. Mario CAPOCASALE, in data 24/04/2001, Rep. n° 68372/14599, registrato a Crotona in data 27/04/2001 al n°978, trascritto alla C.RR.II. di Crotona in data 30/04/2001, ai nn. RG 8571, RP 6872.

Nota: Con tale Atto è stato acquistato il ramo d'azienda dalla Soc. [REDACTED], comprendente tra gli altri, "il bene immobile adibito ad ipermercato, composto da più vani al piano terra, della superficie di circa mille metri quadrati; sito in Squillace alla località Impise; confinante con restante proprietà della società venditrice da tutti i lati; riportato nel NCEU al foglio 30, particella 306, sub.4, via ss106 km 179.500".

Nota: Dalla lettura dell'atto si riscontra che l'immobile in questione è pervenuto ai venditori, insieme a maggiore consistenza, in forza di atto di compravendita del 16/11/1990 a firma del Notaio Rosa Gallelli da Soverato del Repertorio n° 15725, registrato a Soverato il 27/11/1990 n°1127.

PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche svolte, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 13 del 08/04/1993.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DI FATTO: dal sopralluogo svolto.

Caratteristiche strutturali:

Strutture fondazioni:	materiale: plinti in c.a. in opera, condizioni: non verificate
Strutture verticali travi e pilastri:	materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
Solai:	tipologia: coppelle in c.a. prefabbricato, condizioni: buone. condizioni: buone.

<i>Scale:</i>	Non presenti.
<i>Rampa:</i>	Non presente.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: pareti prefabbricate in c.a.v.
<i>Pareti interne</i>	Tipologia: in parte muratura in mattoni forati ed in parte pannelli in cartongesso su intelaiatura in acciaio zincato.
<i>Rivestimenti esterni</i>	Tipologia: Pannelli in lamiera. Condizioni buone.
<i>Rivestimenti interni</i>	Tipologia: piastrelle in ceramica. Condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	tipologia: piastrelle di gres porcellanato antiscivolo. condizioni: buone.
<i>Soffitti:</i>	Tipologia: pannelli in cartongesso. condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio anodizzato, PVC con oblo, legno (per uffici), condizioni: buone.
<i>Porte uscite d'emergenza:</i>	tipologia: a battente, materiale: REI 60, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: scorrevoli, fisse e battente, materiale: alluminio anodizzato, con sistema automatico di apertura e chiusura.
<i>Servizi igienici :</i>	tipologia: distinte pubblico da privato. Rivestimento con piastrelle di ceramica, pezzi igienico sanitari in ceramica. condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia a terrazzo.
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia e a vista, in buone condizioni. Assenza della Dichiarazione di conformità.
<i>Impianto di smaltimento</i>	reflui e acque chiare collegate alle reti Comunali esistente.
<i>Impianto idrico e Antincendio</i>	Sottotraccia e a vista, in buone condizioni. Assenza della Dichiarazione di conformità.
<i>Impianto di condizionamento.</i>	Sottotraccia e a vista, in buone condizioni. Assenza della Dichiarazione di conformità.
<i>Altri Impianti</i>	telefonico, citofonico, automazione porte, antintrusione, vari Assenza delle Dichiarazioni di conformità.

CALCOLO DELLE SUPERFICI (Superfici Lorde da rilievo metrico)

Supermercato / deposito / bar-pasticceria

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
	Sup. reale lorda	1.000,00		1.000,00
	Sup. reale lorda	1.000,00		1.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

Criterio di Stima

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello sintetico - comparativo.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione, si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare, hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca della stima.

A tal fine, sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato, dello scrivente.

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

- a) Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante; (posizione, sviluppo commerciale, servizi della zona e inoltre accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona).
- b) Le caratteristiche costruttive ed i particolari tipi delle costruzioni dipendenti dalle specifiche destinazioni;
- c) L'andamento attuale e del periodo di riferimento della stima, dei prezzi in generale e delle relative condizioni di mercato;
- d) La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;
- e) Le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari (lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale esecuzione di lavori per l'adeguamento normativo degli impianti).

Si è preferito inoltre, estendere il raggio di tali indagini anche alle zone immediatamente fuori dalla zona ove è situato il centro commerciale, in modo da confrontare anche parametri derivanti da altri immobili simili, dal momento che è l'unico presente nella zona oggetto di indagine.

Considerando quindi, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione, le caratteristiche estrinseche del contesto abitativo che lo rende unico e piuttosto appetibile sul mercato, dopo aver condotto le indagini opportune ed aver confrontato le quotazioni immobiliari della banca dati dell'O.M.I., dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro per il Comune di Squillace, relativamente al primo semestre dell'annualità 2014, e fermo restando che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, poiché riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, il sottoscritto CTU ritiene di non discostarsi dalla realtà, determinando il più probabile valore vendite in **euro 1.100,00/mq** per l'edificio commerciale. (allegata Tabella OMI)

La superficie commerciale viene, per come stabilito dalla letteratura in materia di estimo, così calcolata: Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni: al 100% fino a 30 cm.

FONTI DI INFORMAZIONE

Giudice Delegato: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Giuseppe DONNICI

Fallimento

procedura R.G.F. n° 21/2015

Giudice Delegato: Dr. Emmanuele AGOSTINI
Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Giuseppe PERRI
Curatore: Avv. Giuseppe DONNICI

RELAZIONE DI STIMA

Del valore attribuibile al complesso aziendale consistente nel ramo di azienda sito a Crotone in Corso Mazzini n. 59/65, per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari – macelleria, nella forma di supermercato della

DI PIU' DISTRIBUZIONE SRL IN LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Dr. Vincenzo Gimondo nato a Crotone KR il 19.4.1966 con studio sito in Crotone via Torino 63, C.F. GMNVCN66D19D122Q, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della provincia di Crotone al n. 161/A, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n.81869 con provvedimento del 27.7.1999 pubblicato nella gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n. 77 – IV serie speciale del 28.9.1999, incaricato, quale esperto, per la stima di cui sopra, dall'Avv. Giuseppe Donnici nella sua qualità di curatore fallimentare della stessa "I [redacted] codice fiscale [redacted] iscritta al Reg. delle Imprese di Crotone con REA n. [redacted] dichiarata fallita con provvedimento del 29 luglio 2015;

Svolgimento delle operazioni

Al sottoscritto è affidato il compito di valutare il ramo di azienda di proprietà della società fallita corrente a Crotone in Corso Mazzini n. 59/65 avente ad oggetto la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari nella forma di supermercato.

E' opportuno in primo luogo ricordare che in data 25 ottobre 2013 con atto notarile redatto a Crotone dal notaio Carlo Proto al repertorio n. 3855 e registrato con n. 3755 in data 8.11.2013, la [redacted] ha concesso in affitto di ramo di

azienda alla [redacted] con sede legale a [redacted] codice fiscale [redacted] ed iscritta la Registro delle Imprese di [redacted] con [redacted] n. [redacted] quale conduttore, il ramo di azienda sito a Crotona in Corso Mazzini 59/65 per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari – non alimentari e macelleria nella forma di supermercato.

Si consideri che i bilanci della società conduttrice sono rappresentativi in forma cumulativa di più punti vendita, non potendosi pertanto rilevare i dati di bilancio necessari alla formulazione dei classici sistemi di valutazione.

Si è proceduto ad esaminare la documentazione messa a disposizione dal curatore: bilanci dal 2009 al 2013, registro dei cespiti, libri contabili presenti e redatti fino alla data di dichiarazione di fallimento, l'atto di affitto di ramo di azienda; anche in tal caso rilevando che i bilanci ufficiali e depositati dalla [redacted] [redacted] ripilano i dati dei diversi punti vendita operanti della società fallita.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La società

Come risulta dagli atti esaminati la società:

- veniva costituita in data 24.1.2001,
- il capitale sociale come risulta dai bilanci e dal depositato elenco soci è pari ad euro 2.000.000,00 interamente versato;
- si scioglie ed avvia il procedimento di liquidazione con data iscrizione 16.5.2014 ed atto del notaio Carlo Proto numero 4580 del 07.04.2014;
- infine viene dichiarata fallita in data 29.7.2015 dal Tribunale di Crotona;

Ai fini della presente valutazione è opportuno evidenziare i seguenti trasferimenti d'azienda e avvenute cessazioni di unità locali realizzati negli ultimi cinque anni di esercizio sociale, che hanno visto concentrarsi tali eventi nei periodi 2013 – 2014 con riferimento ai punti vendita aventi luogo in:

Rossano

Crotone

Squillace

Cropani Marina

- in data 02.04.2013 a seguito dell'avvenuta cessazione della media struttura di vendita nella forma di supermercato avente luogo di esercizio in Rossano, le relative attrezzature vengono cedute alla [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], con fattura n. ● e per un valore complessivo di euro 107.690,00
- in data 25.10.2013 con atto rep. 3855 viene concesso in affitto il ramo di azienda operante a Crotone a favore della [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] oggetto della presente valutazione;
- in data 11.12 2013 con atto rep. n. 14987 viene concesso in affitto il ramo di azienda operante a Squillace (cz) a favore della [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- in data 31.12.2014 a seguito dell'avvenuta cessazione della media struttura di vendita nella forma di supermercato avente luogo di esercizio in Cropani Marina, le relative attrezzature vengono cedute alla [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con fattura n. ● e per un valore complessivo di euro [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

Elementi rilevanti di valutazione

La media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari avente luogo di esercizio a Crotone in Corso Mazzini n. 59/65, oggetto dal 25.10.2013 di contratto di affitto di ramo di azienda a favore di società terza, è ubicata nei locali che storicamente hanno ospitato la medesima tipologia di attività commerciale, succedendosi da almeno trenta anni diverse gestioni e titolarità.

La [REDACTED] iniziato l'attività descritta in data 17.1.2002, su una superficie lorda complessiva di vendita dei locali di mq. 1575 circa mentre la superficie di vendita autorizzata è pari a 850 mq.

La attuale società affittuaria opera in forza di SCIA SUAP di subingresso e SCIA operatori del settore alimentare ai fini igienico sanitari, delle quali se ne conferma la validità.

I locali sono individuati in catasto fabbricati del Comune di Crotone al foglio 36 part. 440 sub. 72 categoria D/8.

La società affittuaria occupa i locali anzidetti in virtù di contratto di locazione stipulato direttamente con i proprietari della struttura. Pertanto è d'obbligo rilevare che l'eventuale trasferimento dell'azienda a soggetti acquirenti/aggiudicatari diversi e lo svolgimento dell'attività da parte di questi, determinerebbe il configurarsi di quanto previsto dall'art. 36 legge 392/1978, in materia di cessione del contratto di locazione. Nel caso invece della prosecuzione dell'attività esercitata da parte della attuale società affittuaria, si determinerebbe, in capo all'aggiudicatario il subentro, quale concedente, nel contratto di affitto di ramo di azienda in essere. All'uopo si specifica che tale contratto di affitto di ramo di azienda prevede un canone di affitto annuo convenuto nella misura del 2,50% dei

corrispettivi netti, con un minimo garantito di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) annui oltre iva.

Ai fini della valutazione del suo valore è importante rilevare che

- l'azienda, dotata della descritta storicità, è ubicata in pieno centro cittadino ove si rileva la più ampia densità abitativa del territorio e dunque facilmente raggiungibile ove si consideri che la maggior parte delle medie strutture di vendita di analoghe dimensioni, anche per quanto di seguito, sono ubicate nelle zone periferiche se non fuori dall'area cittadina;
- nonostante la intervenuta liberalizzazione delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio di media struttura, aventi superficie di vendita non superiore ai 2.500,00 mq, sono ancora in vigore le prescrizioni previste nel regolamento del Comune di Crotone approvato con deliberazione commissariale del 27.2.2003. Tale regolamento prevede ai fini del rilascio della autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su superfici di vendita superiori a 250 mq e non oltre 2.500 mq, tra gli altri requisiti di struttura obbligatori, soprattutto la disponibilità di parcheggio "dedicato" per una superficie pari a 1,5 mq per ogni 1 mq di superficie di vendita. Da ciò ne discende l'effettiva ed oggettiva impossibilità di avviare esercizi di analoghe dimensioni nel centro cittadino. Pertanto ove si consideri che tale obbligo non si applica all'azienda oggetto di valutazione, stante la data di rilascio della autorizzazione amministrativa precedente all'introduzione del citato regolamento, è palese il vantaggio competitivo che si deve obbligatoriamente tradurre in termini di valore di azienda e di avviamento.
- è doveroso segnalare che in data 22 settembre 2015 lo scrivente ha elaborato su richiesta della curatela una relazione attestante la congruità del canone di affitto di ramo di azienda intercorrente, come sopra indicato, tra la fallita (concedente) e la [REDACTED] (affittuaria), decorrente dal 25 ottobre 2013 ed a tutt'oggi in corso. L'elaborato, che in copia si allega, esprime la valutazione positiva di congruità del canone di affitto di ramo di azienda, che

le parti hanno determinato in misura annua pari al 2,5% dei corrispettivi netti del punto vendita, con un minimo garantito pari ad euro [REDACTED] oltre [REDACTED].

Metodo di valutazione

In considerazione della attuale situazione di conduzione del punto vendita oggetto di valutazione che, come noto, non è esercitato dalla [REDACTED] bensì dall' ottobre 2013 è gestito da altra società affittuaria, i cui dati contabili non sono disponibili, si è ritenuto opportuno adattare alle esigenze di valutazione ed ai vincoli che la situazione descritta impone, tra i vari metodi che la prassi professionale individua (patrimoniale, reddituale, finanziario, misto) il

Metodo misto patrimoniale/reddituale

Con le seguenti caratteristiche contingenti.

Finalità di tale metodo è la ricerca di un risultato finale che consideri l'aspetto patrimoniale unitamente alle attese reddituali.

Il primo risultato è il cosiddetto "patrimonio netto rettificato" dato dal valore della consistenza patrimoniale espressa a valori correnti. Nel caso specifico e per la situazione contingente sopra descritta non si è potuto effettuare una analisi delle voci attive e passive afferenti il patrimonio dell'azienda, in quanto voci di attivo patrimoniale quali merce, crediti, ratei e risconti, oltre che voci classiche del passivo quali i debiti di ogni natura, sono allo stato tutti derivanti dalla gestione di altra società affittuaria il ramo di azienda. Conseguentemente non vi è la oggettiva possibilità di partire dalla situazione patrimoniale aziendale espressa a valori di funzionamento e conseguentemente valutare le voci dell'attivo e del passivo a valore di realizzo e presunto valore di estinzione. Pertanto la valutazione di tipo patrimoniale si è concentrata

sull'attribuzione di un valore corrente all'insieme di attrezzature di proprietà della società fallita che costituiscono oggetto del ramo di azienda concesso in affitto con atto del 25 ottobre 2013, il cui inventario dettagliato ne costituisce parte integrante.

All'uopo si è tenuto conto di quanto indicato nel registro dei cespiti e dei valori di cessione attribuiti a beni ed attrezzature di medesima tipologia e caratteristiche, come individuati nelle fatture attive emesse dalla società fallita di cui a pag. 2 e 3 della presente relazione.

Pertanto in primo luogo si identificano gli elementi dell'attivo patrimoniale dati da quanto risulta dall'inventario dei beni allegato al citato atto di affitto di ramo di azienda:

Alla luce di tutto quanto sopra il patrimonio netto rettificato del ramo di azienda oggetto di valutazione è pari ad euro 39.423,00

INVENTARIO BENI SUPERMERCATO C.SO MAZZINI - CROTONE

PROGR	DESCRIZIONE	Q.tà
1	Arredo Box informazione	1
2	Sedia a tre tazze	2
3	Computer	1
4	Cassettiera	2
5	Lettore barcode	1
6	Stampante monocromatica HP	1
7	Impianto Hi-Fi	1
8	Amplificatore suono per impianto fonia	1
9	Bilico	1
10	Transpallet	3
11	Casse	4
12	Registratori di cassa	4
13	Gruppo di rifasamento	1
14	Scala e forbice	1
15	Armadietto metallico	1
16	Bilancia elettronica	1
17	Cassettiera portabilancia	1
18	Lavapavimenti	1
19	Ceste per il pane	4
20	Affettatrice	2
21	Bilancia elettronica	3
22	Forno elettrico	1
23	Macchinetta per il sottovuoto	1
24	Banco frigorifero per l'esposizione	1
25	Macchinetta preincarto	1
26	Grattuggia elettrica	1
27	Mobile in legno	1
28	Mobile con lavello e ripiano in marmo	1
29	Scaffalatura in legno	1
30	Secchio in acciaio inox	2
31	Porto rotolo carta	2
32	Banco in acciaio inox	1
33	Gruppo di continuità	1
35	Banco acciaio inox con sportelli	1

36	Tritacarne elettrico	1
37	Attrezzo per il confezionamento degli hamburger	1
38	Insaccatrice	1
39	Bilancia elettronica	2
40	Macchinetta per il preincarto	1
41	Ceppo con ripiano in teflon	2
42	Banco in acciaio inox con lavabo ad una vasca	1
43	Banco in acciaio inox con ripiano in teflon	1
44	Banco aperto in acciaio inox	1
45	Secchio in acciaio inox	1
46	Banco frigorifero per l'esposizione della carne	1
47	Dispenser sapone in acciaio inox	1
48	Cella frigorifera surgelati	1
49	Cella frigorifera per la conservazione del pollame	1
50	Cella frigorifera per prodotti gastronomici	1
51	Cella frigorifera con binario carni rosse	1
52	Affettatrice	1
53	Mobile in acciaio inox e ripiano in teflon	2
54	Scrivania	1
55	Sedia	3
56	Armadio con ante scorrevoli	1
57	Scaffalatura	1
Totale a valori correnti		€ 39.423,00

Il secondo risultato del metodo applicato è dato dalla determinazione di un valore di "avviamento" scaturente dalla futura capacità reddituale propria del ramo di azienda.

A tal fine si considerino le osservazioni fatte nel paragrafo dedicato agli elementi rilevanti di valutazione, ove si individuano in maniera oggettiva specifici elementi che assicurano certezze di potenziali risultati economici.

Inoltre l'Osservatorio sulla distribuzione 2015 **Guida Nielsen Largo Consumo** riconosciuta quale fonte ufficiale dell'istituto di ricerca più autorevole su un piano mondiale nella elaborazione dei dati di mercato, a gennaio 2015 comunica che la produttività (fatturato) per mq dei supermercati a marchio "Simply" (area Auchan), utilizzato dall'attuale società affittuaria, nel 2014 è stata di 4.333,00 € "valore medio totale Italia". Mentre la produttività di un supermercato della stessa tipologia (area 4) nel sud Italia è stata rilevata in euro 3.870,00 per mq.

Dalla applicazione di tale ultimo indicatore al totale della superficie di vendita del ramo di azienda individuato paria mq. 850, si individuerrebbe un fatturato annuo medio pari ad euro 3.280.000,00 circa.

Tuttavia il fatturato (corrispettivi al netto di iva) comunicati per l'intero anno 2014 dalla società affittuaria il ramo di azienda, al fine di effettuare il calcolo di conguaglio dovuto per il canone di affitto, espresso in termini percentuali sul fatturato come previsto dal contratto siglato, è stato di euro 4.780.491,00. Lo scostamento positivo che si può rilevare tra i dati statistici medi ed il dato

realizzato è a parere dello scrivente da imputarsi in primo luogo alla, storica, posizione privilegiata del punto vendita .

La redditività della [REDACTED] è generalmente molto bassa. Nel caso del marchio Simply, o di un supermercato dalle caratteristiche simili nell'area geografica ove sorge l'azienda oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene prudenzialmente di non poter applicare una percentuale superiore al 2%. Al fine di determinare il reddito medio normalizzato quale base di calcolo del metodo applicato si considera una redditività media pari al 2% del volume di affari 2014, decurtato prudenzialmente del 10%.

Pertanto:

Volume d'affari medio euro 4.302.442,00

Reddito medio normalizzato euro 86.048,84

Sulla base di tali ultimi dati per il calcolo del valore dell'avviamento comprensivo del valore delle autorizzazioni si è fatto ricorso alla seguente formula che determina l'applicazione del metodo reddituale con rendita limitata a "n" anni.

R . a n i

Riepilogando atteso che:

R, rappresenta il reddito medio normale, pari ad euro 86.0000,00

i, rappresenta il tasso di attualizzazione, assunto pari al 8%

n, indica il numero di anni in cui viene attualizzato il reddito medio normale, nella fattispecie, pur tenendo conto della più volte menzionata storicità dell'azienda, si considera tuttavia prudenzialmente in 15 in luogo di 20.

Si ottiene il seguente risultato:

$$= 86.000,00 \cdot \frac{(1+0,08)^{15} - 1}{0,08 \cdot (1+0,08)^{15}}$$
$$= 746.480,00$$

Che rappresenta il valore dell'avviamento comprensivo del valore delle autorizzazioni amministrative.

Il valore complessivo del ramo di azienda è riassunto nella seguente tabella:

ATTREZZATURE	EURO	39.423,00
AVVIAMENTO/AUTORIZZAZIONI	EURO	746.480,00
TOTALE	EURO	785.903,00

CONCLUSIONI

Esaminata la documentazione fornita, assunte le necessarie informazioni ed esperite le opportune ricerche, il sottoscritto ritiene che il valore del ramo di azienda in oggetto, facente capo al fallimento n. 21/2015 della [REDACTED]

[REDACTED] corrente in [REDACTED] sia pari ad euro 785.903,00.

Con osservanza

Crotone 10 dicembre 2015

Dott. Vincenzo Gimondo

Elenco degli allegati:

Visura camerale storica

Estratto Osservatorio distribuzione 2015 Nielsen

Copia dichiarazione di congruità del canone

A circular stamp is partially visible behind the signature. The signature is written in cursive and appears to read 'Vincenzo Gimondo'.



Osservatorio della Distribuzione 2015

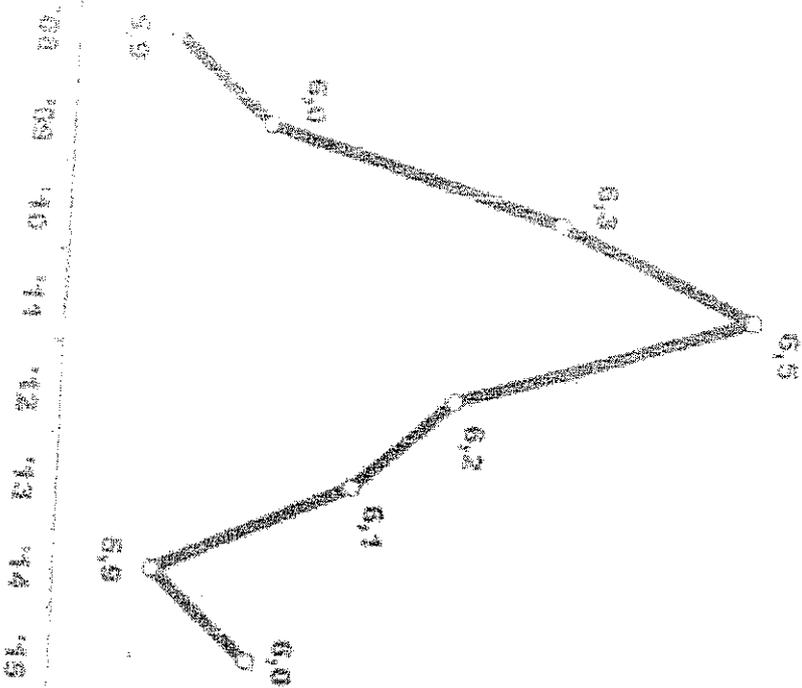
**Evoluzione rete e formati di vendita
Alleanze d'acquisto e gruppi distributivi**

DISTRIBUZIONE | 2015

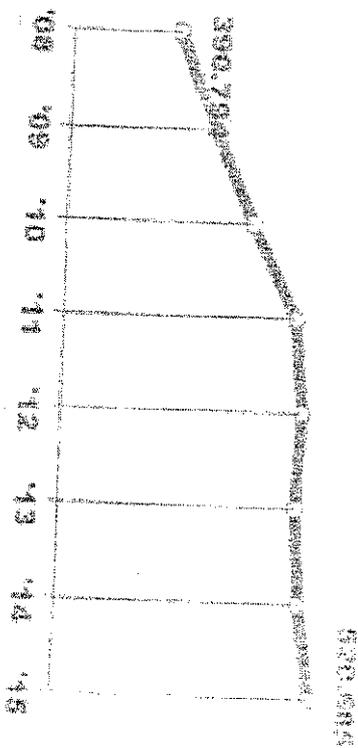
Super (400-2.499 mq) - Gruppo Auchan

Quota

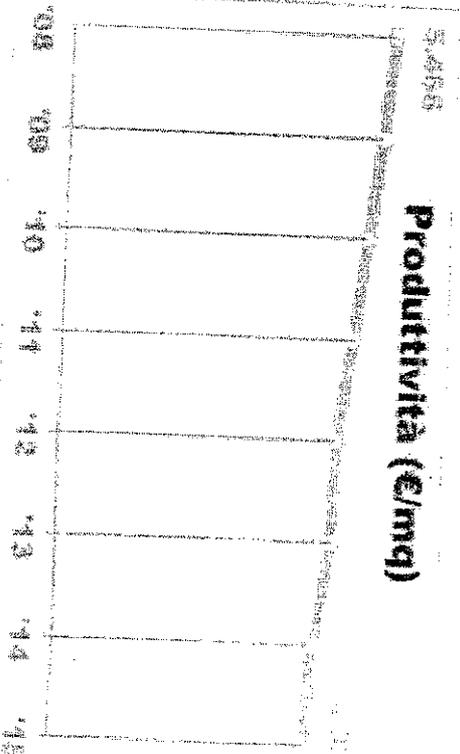
56 sul Super (400-2.499 mq)



Superficie di vendita (mq)



Produttività (€/mq)

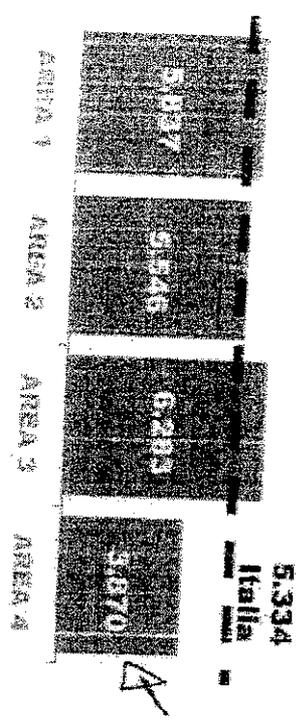




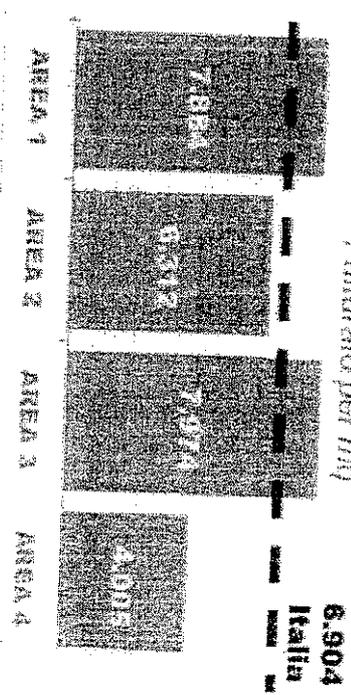
DISTRIBUZIONE 2015

La redditività per mq: format / aree

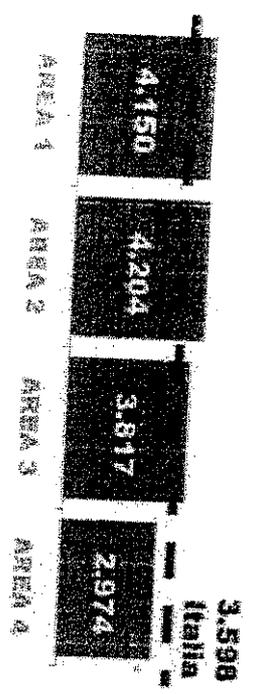
Supermercati Fatturato per mq



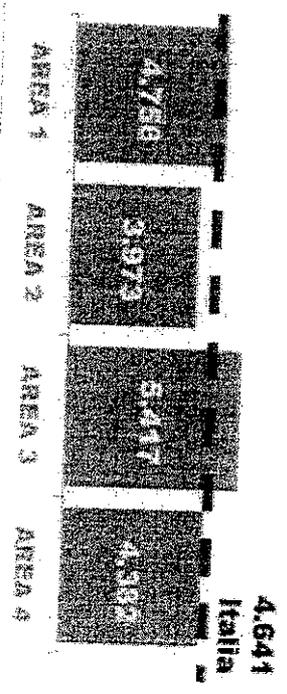
Ipermercati Fatturato per mq



Liberi Servizi Fatturato per mq



Discount Fatturato per mq



Fonte: Nielsen GMI C (gennaio 2015)

TRIBUNALE DI CROTONE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

[REDACTED] N. 21/2015 R.G.F.

Giudice Delegato *dr.* Emmanuele AGOSTINI

Curatore *AVV.* Giuseppe DONNICI

VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA
SITO IN SQUILLACE

IL C.T.P.
DR. TURANO NICOLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-CONTABILE

Il sottoscritto dott. Turano Nicola, con studio in Crotone alla Via S. Misciascio, 8, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Crotone al n. 120/A e al Registro dei Revisori Contabili al n. 82600, redige la seguente relazione per la

VALUTAZIONE DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA

di proprietà della fallita "████████████████████", fallimento n. 21/2015 R.F. Tribunale di Crotone, ceduto in affitto alla società "████████████████████ con unico socio", in data 11 dicembre 2013, con atto stipulato dal Notaio Sebastiano Panzarella in Lamezia Terme ed ivi registrato il 16 dicembre 2013 al n. 3459, serie 1T.

Introduzione

Il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Curatore Fallimentare, Avv. Donnici Giuseppe, nel procedimento fallimentare della "████████████████████", giusta autorizzazione del G.D., Dott. Agostini.

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha ricevuto la seguente documentazione contabile/amministrativa:

- Fascicolo di Bilancio (stato patrimoniale - conto economico - nota integrativa - relazione e verbale CdA) relativo alle annualità 2009/2010/2011/2012/2013;
- Bilancio di verifica al 31/12/2014;
- Registro beni ammortizzabili;
- Copia atto notarile di affitto d'azienda, completo di allegati;
- Copia visura ordinaria CCIAA;
- Copia visura storica diritto annuale CCIAA;
- Perizia estimativa dei beni mobili redatta in data 28/09/2015 dall'Ing. Perri Giuseppe;
- Perizia estimativa dei beni immobili redatta in data 28/09/2015 dall'Ing. Perri Giuseppe;

Tenuto conto che per la valutazione del ramo d'azienda occorre identificare il valore del compendio aziendale concesso in affitto, il sottoscritto reputa necessario procedere all'individuazione e valorizzazione degli stessi, sulla base dei criteri economici-tecnici indicati nei successivi paragrafi. I risultati ottenuti devono essere interpretati inoltre alla luce dei seguenti presupposti, nonché delle limitazioni di seguito illustrate:

- Tutte le informazioni, i dati ed i documenti a supporto della presente relazione sono stati forniti dal Curatore;
- Lo scrivente ha effettuato la valutazione adottando tutte le necessarie precauzioni, nei limiti suesposti, per un'attenta valutazione dei dati stessi, dei documenti e delle informazioni disponibili, avendo condotto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio;
- Considerato lo stato fallimentare della Società allo scrivente non è stato possibile verificare l'adeguatezza del sistema di controllo interno, così da attestare la validità e la correttezza delle scritture contabili, l'effettiva consistenza delle poste attive e passive e, di conseguenza, l'attendibilità dei dati contabili espressi nella situazione contabile e nei bilanci d'esercizio;
- Trattandosi di stima di un ramo d'azienda di proprietà di una società fallita, è stato necessario escludere dalla stima tutte le altre poste rimaste in carico al fallimento, quali crediti e debiti, giacenze (espressamente escluse dal contratto di affitto) ed accantonamenti vari.

Si è ritenuto opportuno riepilogare sinteticamente le principali notizie storiche relative alla società proprietaria del complesso dei beni da valutare, anche per inquadrare l'ambito in cui ha operato l'azienda stessa. I dati esposti sono stati desunti dalla documentazione acquisita.

La **[REDACTED]**, avente sede legale in **[REDACTED]** alla via **[REDACTED]**, risulta costituita in data 24 gennaio 2001 ed iscritta nella sezione ordinaria della CCIAA di KR in data **[REDACTED]**, con partita iva **[REDACTED]**.

Il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato risulta essere di € 2.000.000 . costituito da n. 2.000.000 di quote dal valore nominale di 1 euro e così suddiviso:

- 70% pari ad € 1.400.000 di proprietà della **[REDACTED]** in **[REDACTED]**;
- 30% pari ad € 600.000 di proprietà della **[REDACTED]**.

La società è operante fin dalla sua costituzione nel settore della distribuzione all'ingrosso ed al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari. Il dettaglio viene effettuato tramite la gestione di punti vendita dislocati sul territorio calabrese col marchio "GS Carrefour".

La società risultava amministrata da un consiglio d'amministrazione composto da 4 membri ovvero:

- **[REDACTED]** Presidente
- **[REDACTED]** Consigliere

- [REDACTED] Consigliere

- [REDACTED] Consigliere

In data 07/04/2014, con atto pubblico redatto dal Notaio Proto Carlo, la società veniva posta in liquidazione e veniva nominato Liquidatore il Sig. [REDACTED] e giorno 16 maggio 2014, si procedeva alla registrazione della procedura presso la CCIAA di KR . Successivamente in data 31 luglio 2015 la società veniva dichiarata fallita ed aperta la procedura concorsuale.

I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE

L'indagine deve prendere le mosse dalla definizione di azienda che è appunto il complesso dei beni materiali ed immateriali organizzati per l'esercizio dell'attività d'impresa.

Il valore di un'azienda scaturisce dalla somma del suo valore patrimoniale e del suo avviamento, laddove il valore patrimoniale è dato dal valore di mercato degli elementi patrimoniali attivi, mentre il valore dell'avviamento è dato dalle condizioni immateriali, la cui presenza attribuisce al complesso aziendale una maggiore attitudine al raggiungimento dei propri obiettivi e, quindi, all'ottenimento di utili. Un'azienda con avviamento dispone di una serie di fattori sia soggettivi (legati alla figura dell'imprenditore), sia oggettivi (licenze per esercizio attività, marchio, personale qualificato), che rendono possibile il conseguimento di un'extra profitto rispetto a quello desumibile dalla mera valutazione dei beni di cui l'azienda è dotata.

I metodi di valutazione di un'azienda elaborati dalla dottrina e dalla prassi possono essere così sinteticamente riassunti:

- Metodo patrimoniale
- Metodo reddituale
- Metodo finanziario
- Metodo misto patrimoniale-reddituale
- Metodi empirici

Metodo patrimoniale

Questo metodo vuole esprimere il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio: i singoli elementi patrimoniali che compongono il capitale dell'azienda vengono rettificati ed adeguati ai valori di mercato. Si deve fare quindi riferimento sia ai valori di mercato degli immobili,

delle attrezzature, etc. che costituiscono il patrimonio materiale dell'impresa, sia il valore del patrimonio immateriale dell'azienda (marchio, autorizzazioni commerciali, portafoglio clienti, preparazione qualificata del personale dipendente, etc.).

Il valore dell'azienda corrisponde al patrimonio netto rettificato, che tiene conto di plusvalenze, minusvalenze e degli altri componenti positivi e negativi derivanti dall'applicazione dei valori di mercato agli attivi di proprietà.

Metodo reddituale

Il valore viene determinato facendo riferimento ai redditi che l'azienda ha prodotto e che si presume sia in grado di produrre. Questa valutazione è in funzione appunto del reddito conseguito e poggia sul principio che un'azienda vale se ed in quanto il suo complesso di diritti e di beni di cui si compone sia in grado di produrre reddito per remunerare il capitale investito.

Metodo finanziario

Il valore dell'azienda si determina facendo riferimento al valore attuale dei flussi monetari futuri. L'attualizzazione dei flussi di cassa ad un congruo tasso di valutazione non è sufficiente ad esprimere l'intero valore del patrimonio: a ciò deve aggiungersi il valore del compendio aziendale al termine del periodo cui si riferisce l'analisi dei flussi di cassa. Il metodo in esame privilegia sia la liquidità che l'attività d'impresa ed è in grado di creare rispetto alla capacità reddituale dei fattori produttivi.

Metodo misto patrimoniale-reddituale

Questo metodo, che esprime il valore dell'azienda in funzione sia dell'aspetto patrimoniale che dell'aspetto reddituale, presenta due sottometodi:

- *Metodo del valore medio*, che è la sintesi degli aspetti propri dei metodi che ne costituiscono il fondamento, ossia mantenere l'elemento di obiettività e verificabilità del

metodo patrimoniale, senza trascurare un elemento importante nella valutazione, dato dalla capacità reddituale dell'azienda

- *Metodo della stima autonoma dell'avviamento*, laddove il valore dell'azienda rinviene dalla somma del valore di mercato dell'attivo patrimoniale con il valore dell'avviamento, quest'ultimo determinato secondo il metodo reddituale.

Metodi empirici

I metodi empirici muovono dalla prassi professionale e non rappresentano un metodo razionale di valutazione: consistono nell'applicare ad uno degli elementi che caratterizzano l'azienda un moltiplicatore ritenuto, in un processo di semplificazione, in grado di esprimere il suo valore economico. Questi metodi sono frequentemente utilizzati in sede di determinazione del valore di aziende di cui non si dispone di dati contabili, in grado di soddisfare tutte quelle esigenze informative connesse all'applicazione degli altri metodi. In considerazione dell'attività esercitata dalla società fallita, i criteri empirici usualmente utilizzati sono:

- Percentuale sul fatturato;
- Canone annuo di affitto dell'azienda limitatamente alla parte mobiliare, moltiplicato per un coefficiente 3.

Mentre i metodi finanziari e reddituali attengono concettualmente a fatti ed eventi futuri (proiezioni e stime future), il metodo patrimoniale è essenzialmente basato su dati storici ed esprime, a valori economici, gli elementi presenti nei bilanci d'esercizio e nelle situazioni contabili.

Le metodologie miste si caratterizzano per la ricerca di un risultato ponderato e prudentiale che consideri sia gli aspetti reddituali, sia quelli patrimoniali, in modo da tenere conto dei fattori di obiettività e verificabilità propria dell'aspetto patrimoniale, senza trascurare le attese e le dinamiche reddituali.

IL METODO ADOTTATO

Nel caso esaminato, la società **[REDACTED]**, dichiarata fallita in data 31/07/2015, già in procedura di liquidazione volontaria dal 16/05/2014, ha ceduto in affitto per sei anni, a far data da dicembre 2013, il ramo aziendale (oggetto della presente valutazione) ricadente nel comune di Squillace e precisamente in località Impise, garantendo la continuità aziendale necessaria a consentire la valorizzazione dell'azienda come complesso funzionante.

Va, inoltre, ricordato che un'azienda in funzionamento, anche se in perdita, conserva un suo valore estrinseco: il suo passaggio di mano consente al cessionario di evitare costi d'impianto, addestramento del personale, relazioni esterne, penetrazione dei mercati di sbocco e tutti gli altri costi di durevole utilità che una nuova attività deve comunque sostenere ex novo.

In considerazione che l'attività era inserita in un gruppo avviato, si potrebbero verificare ulteriori benefici reciproci in termini di economie di scala e di contenimento dei costi indiretti. Da un punto di vista teorico, un'impresa in funzionamento configura un insieme dinamico di risorse, attività e risultati tra di loro spazialmente e temporalmente interrelati. L'esclusiva considerazione delle risorse, ovvero dei risultati, può pertanto indurre ad una valutazione solo parziale del capitale economico. Infatti, solo in uno studio teorico, i singoli elementi patrimoniali hanno valore disgiuntamente dalle combinazioni economiche aziendali. Quando invece l'azienda è in pieno funzionamento assumono rilievo i caratteri di continuità e di unitarietà della stessa; caratteri che accentuano i collegamenti spazio temporali tra i diversi elementi connotanti la gestione.

Le suesposte considerazioni hanno indotto la dottrina alla combinazione di differenti metodi valutativi e sottolineano l'utilità di adozione di metodi considerati "misti", diretti appunto ad integrare l'oggettività sostanziale dei metodi patrimoniali con l'orientamento al futuro e alla gestione propria dei metodi reddituali.

Sulla scorta delle precedenti considerazioni è corretto adottare il **metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (goodwill)** in quanto criterio di valutazione sostanzialmente più completo, essendo fondato sia sulla consistenza patrimoniale, che sulla capacità reddituale di un'azienda in funzionamento, quale si configura quella oggetto della presente relazione.

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 di terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda. Fra i metodi di valutazione sviluppati dalla Dottrina, questo metodo è largamente utilizzato nella valutazione di aziende commerciali e suggerito dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti.

Tale metodo si fonda sul presupposto che il valore di un'azienda dipende dal patrimonio netto contabile rettificato e dalla sua capacità dinamica di produrre una remunerazione dell'investimento. In altri termini, al valore rappresentato dal patrimonio netto contabile rettificato si aggiunge il valore (positivo o negativo) corrispondente all'attualizzazione dei sovraredditi relativi ad un numero limitato di esercizi.

La componente reddituale, cioè la capacità dell'azienda di produrre redditi provenienti dalla sua gestione caratteristica, in assenza di elementi straordinari, influisce nella valutazione avendo come riferimento un "normale investimento alternativo". Quando i redditi attesi sono superiori ai redditi di un normale investimento alternativo si ha il sovrareddito che, opportunamente contabilizzato, costituisce il valore dell'avviamento dell'azienda.

Quando il sovrareddito non si realizza, il capitale economico d'impresa non risulta sufficientemente remunerato se rapportato ad altre forme di finanziamento e quindi il valore dell'azienda subisce una riduzione.

Il **metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (goodwill)** si compendia nella seguente formula:

$$W=K+(R-iK) a \frac{1}{n/i'}$$

Il significato dei simboli che compongono la formula è il seguente:

W = valore dell'azienda da determinare

K = patrimonio netto a valori correnti; tale valore si ottiene rettificando il patrimonio contabile mediante un'apposita analisi rivolta ad evidenziare sia i plusvalori sia le minusvalenze non espresse dalla contabilità aziendale.

R = reddito prospettico atteso, in assenza di eventi eccezionali e no ricorrenti;

i = esprime il tasso di rendimento normale dell'impresa, tenuto conto del settore in cui opera e delle sue dimensioni ed include il rischio ad essa associato.

n = indica la durata del sovrareddito, da considerarsi ai fini della determinazione dell'avviamento.

i' = è un tasso di natura finanziaria che vale ad attualizzare il flusso futuro dei sovraredditi.

Si precisa che la valutazione che di seguito sarà esposta, si baserà sui redditi prospettici attesi in quanto si ritiene che i bilanci degli esercizi precedenti siano poco rappresentativi del reale valore del ramo d'azienda perché comprensivi di elementi derivanti da dinamiche economiche e societarie che non interesseranno la futura attività del ramo d'azienda.

Dopo aver illustrato l'adozione della metodologia di stima prescelta, si riportano, nel seguito, la descrizione ed il valore attribuito ai diversi elementi patrimoniali oggetto di valutazione e si procederà a determinare il valore del capitale economico del ramo d'azienda,

dapprima identificando tutti gli elementi alla base della formula adottata:

- a. Patrimonio netto rettificato (**K**)
- b. Reddito medio normalizzato atteso (**R**)
- c. tasso di rendimento normale ed attualizzato ($i - i'$)

a) Determinazione del patrimonio netto rettificato relativamente al ramo d'azienda

Come in precedenza delineato, e come ben specificato nell'allegato A del contratto di affitto di ramo d'azienda, del patrimonio aziendale fanno parte esclusivamente macchinari, impianti generici e specifici, arredamenti, macchine elettroniche d'ufficio ed attrezzature varie. Nel caso specifico sarà valutato anche il valore dell'immobile di proprietà in cui viene svolta l'attività ed anch'esso, come i predetti cespiti, oggetto di perizia di stima redatta dall'Ing. Perri Gianluca.

Dai valori scaturenti dalle suddette perizie il valore dell'immobile viene quantificato in € 1.100.000,00 ed il valore dei beni mobili in € 50.000,00

I suddetti valori non sono stati considerati nella presente trattazione in quanto la vendita di un ramo aziendale risulterà coerente con le finalità della procedura concorsuale fintanto che il valore di vendita del complesso aziendale nella sua interezza potrà avvenire a valori superiori alla sommatoria del presumibile valore di realizzo in caso di smobilizzo.

Nella determinazione del patrimonio netto non sono considerati debiti, crediti, giacenze (espressamente escluse dal contratto di affitto) e accantonamenti vari.

I valori utilizzati sono quelli risultanti dal libro dei cespiti valorizzato al 31/12/2014 e sono stati estrapolati i dati relativamente ai cespiti che risultano utilizzati presso la sede di Squillace come nel seguente prospetto (escludendo il terreno e fabbricato):

Categoria	valore storico	fondo ammortamento	residuo
IMPIANTI GENERICI	€ 295.928,63	€ 209.955,72	€ 85.972,91
ARREDAMENTO	€ 70.097,25	€ 47.567,95	€ 22.529,30
MACCHINARI	€ 107.307,57	€ 80.683,14	€ 26.624,43
ATTR. IND. E COMMERC.	€ 117.968,95	€ 103.224,94	€ 14.744,01
ALTRI BENI MATERIALI	€ 52.556,14	€ 50.516,14	€ 2.040,00
IMPIANTI SPECIFICI	€ 100.756,99	€ 93.972,63	€ 6.784,36
MACCHINE D'UFFICIO	€ 246.400,83	€ 172.091,89	€ 74.308,94
BENI IMMATERIALI	€ 114.882,37	€ 107.101,32	€ 7.781,05
totali	€ 1.105.898,73	€ 865.113,73	€ 240.785,00

Gli elementi patrimoniali attivi afferenti il ramo d'azienda risultano essere i seguenti:

Elementi dell'attivo al netto dei fondi

Beni Ammortizzabili:

Terreno	€ 54.228,00
Fabbricato	€ 996.480,00
Altri Cespiti	€ <u>240.785,00</u>

Totale elementi attivi € 1.291.493,00

Totale elementi passivi € 0,00

Totale Patrimonio netto € 1.291.493,00

Il valore del Patrimonio netto a valori contabili (K) è pari ad € 1.291.493,00

b) Determinazione del reddito medio normalizzato relativamente al ramo d'azienda

Esaurita la valutazione complessiva dei beni che compongono il ramo d'azienda è necessario procedere alla stima della capacità di reddito che i beni stessi in quanto coordinati in un contesto organizzato al fine della produzione del reddito sono in grado ragionevolmente di fornire per il futuro. Ai fini della determinazione del reddito medio prospettico da utilizzare per l'individuazione del sovrareddito si ritiene opportuno tenere in considerazione il reddito

Nella seguente tabella viene rappresentato quanto suesposto:

ANNO	2015	2016	2017	2018	2019
FATTURATO	5.250.000	5.512.500	5.788.125	6.077.531	6.381.407
Quota variabile 2.5% fatturato	131.250	137.812	144.703	151.938	159.535
Quota fissa	60.000	72.000	72.000	72.000	72.000
Totale canone	191.250	209.812	216.703	223.938	231.535
Reddito netto	133.875	146.868	151.692	156.756	162.074

Il reddito medio pertanto scaturente dai suesposti dati viene quantificato in

€ 150.000,00 che sarà assunto come **valore normalizzato del reddito atteso (R)**.

c) Determinazione del tasso d'interesse normale e di attualizzazione del reddito futuro

Il tasso di attualizzazione del profitto (sovrareddito) misura il rischio che il sovrareddito possa non ripetersi nel tempo e viene determinato, nella prassi, con differenti impostazioni che vengono di seguito enunciate:

- Il tasso è pari al tasso di attualizzazione individuato per la singola impresa; impostazione in uso negli Stati Uniti;
- Il tasso è elevato perché deve scontare il rischio di cessazione del sovrareddito; questa impostazione è tipica dell'UEC (Unione Europea degli Esperti Contabili);
- Il tasso i' va inteso come il puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo, come tale non è correlato ai rischi specifici dell'impresa e di conseguenza si collega a parametri finanziari senza rischio; è quindi particolarmente contenuto;

- Il tasso è inteso come compenso finanziario per il trascorrere del tempo aumentato di una componente dovuta alla maggiorazione per l'investimento azionario.

La soluzione migliore è rappresentata dall'intersezione delle ultime due possibilità citate: la determinazione del tasso di attualizzazione del profitto dovrebbe essere data dalla somma del tasso di interesse per attività prive di rischio con durata pari ad n e il tasso espressivo del rischio correlato all'investimento, dedotto il tasso di inflazione.

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento fa riferimento ad un tasso di attualizzazione del profitto (i') uguale al tasso di interesse normale applicato al capitale netto rettificato (i'').

Il motivo dell'uguaglianza dei due tassi di interesse va ricercato nella necessità di garantire equità sia al cessionario che all'acquirente il quale verrebbe danneggiato dall'applicazione di un tasso normale applicato a K maggiore di quello utilizzato nell'attualizzazione del profitto.

Per cui secondo la considerazione logica sopraesposta non è possibile ammettere un tasso di attualizzazione del profitto inferiore al tasso di interesse normale del settore in cui l'azienda opera; al contrario il tasso di remunerazione del profitto deve essere superiore al tasso di remunerazione normale del capitale investito perché il rischio di ripetizione del sovrareddito è più elevato rispetto a quello relativo alla probabilità di persistenza della redditività aziendale.

Nello specifico possiamo considerare quale tasso di interesse per l'attività commerciale esercitata un tasso che oscilla tra il 5% ed il 9%; in virtù di una stima prudentiale si utilizzerà quale tasso base il valore del 5%.

Occorre aggiungere un ultimo elemento per depurare i rendimenti sopra esposti che è dato dall'inflazione attualmente esistente allo 0,6% (Fonte Banca D'Italia) che va a depurare il valore del tasso di rendimento dei BTP quinquennali che è pari oggi al 1,67% (Fonte Banca D'Italia):

$$i = i' + \beta * MRP = 5\% + 1 * 1.65\% = 6,05\%$$

Per ultimo per individuare il valore da attribuire al ramo d'azienda oggetto della presente perizia è necessario stimare la durata del sovrareddito ovvero il periodo nel quale si stima che le condizioni

atte a generare l'extrareddito possano perdurare nel tempo e viene indicato in dottrina in un periodo variabile tra i 3 ed i 7 anni.

Per i motivi sin qui esposti si è ritenuto corretto considerare una **durata (n) pari a 5 anni**.

A conclusione dell'analisi svolta veniamo ora ad esaminare in dettaglio gli elementi da utilizzare nella formula di valutazione prescelta.

PATRIMONIO NETTO (K)	€ 1.291.493,00
REDDITO NORMALIZZATO (R)	€ 150.000,00
TASSO DI RENDIMENTO NORMALE (i)	6,05 %
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (i')	5 %
PERIODO DI AVVIAMENTO (n)	5

Per cui

$$W = K + (R - iK) a_{\frac{n}{i'}}$$

$$= 1.291.493,00 + (150.000,00 - 86.013) a_{\frac{5}{5\%}}$$

$$= € 1.595.431,00$$

Che si assume arrotondato ad **€ 1.595.000,00**

Per il riscontro del valore su esposto si è proceduto al calcolo del valore attribuibile al ramo di azienda oggetto della presente perizia utilizzando i seguenti due metodi di confronto:

1. Metodo del valore medio, determinato dalla media aritmetica del capitale netto rettificato e del valore di rendimento del reddito atteso secondo la seguente formula:

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

$$= (1.291.493,00 + 150.000,00 / 6,05\%) / 2$$

$$= \text{€ } 1.773.566,00$$

2. Metodo Patrimoniale, riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi del patrimonio aziendale, in base alla seguente formula:

$$W = K$$

$$= \text{€ } 1.291.493,00$$

Effettuando il calcolo con i suddetti metodi si giunge a identificare un range di valore del patrimonio sociale compreso tra un minimo di 1.291.493,00 e un massimo di € 1.773.566,00

Alla luce dei valori ottenuti, si ritiene, quindi, ben rappresentativo del **valore del ramo d'azienda** l'importo di **€ 1.595.000,00** valore intermedio rispetto ai valori calcolati applicando i due metodi di confronto, ottenuto tramite l'applicazione del metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

Ritenendo di aver adempiuto a quanto richiesto nel quesito dal Curatore, lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza

Crotone 09/11/2015

Dott. Turano Nicola