

- l'autorimessa posta al piano terra del cortile interno dello stesso stabile registrata al catasto fabbricati come segue: fg. 15, mappale 801, sub. 11;
- la sottoscritta ritiene conveniente porre in vendita il ramo d'azienda di pertinenza della Liquidazione Giudiziale della Ditta Individuale

per la ragione del fatto che la vendita dei singoli beni comporterebbe una minore soddisfazione ai creditori, conseguente alla svalutazione che gli stessi subirebbero anche in ragione dell'eventuale asporto degli stessi dai locali, essendo la maggior parte dell'arredamento realizzato su misura;

- peraltro, in data 15/05/2024, la società _____

_____ ha fatto pervenire alla Curatela un'offerta irrevocabile di acquisto dell'importo di € 20.000,00, da intendersi unica ed inscindibile, non frazionabile in lotti, avente ad oggetto il ramo d'azienda di pertinenza della liquidazione giudiziale sopra descritto (All. 2);

- il pagamento del prezzo è previsto alle seguenti condizioni:
 - € 2.000,00 a titolo di cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile _____, in data 13/05/2024, consegnato alla curatela in data 17/05/2024;
 - l'importo a saldo, oltre oneri di legge, sarà versato in un'unica soluzione entro 15 giorni dall'aggiudicazione (All. 2);

- di conseguenza, la scrivente contattava il Prof. Giorgio Pellati _____, iscritto all'albo dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili di Pavia al n. 241 A, professore a contratto di valutazione d'azienda sia presso l'Università di Pavia che l'Università dell' Insubria, _____ che rendeva la propria disponibilità a predisporre una relazione di valutazione (*fairness opinion*) sul valore economico attribuibile al ramo d'azienda costituito dal negozio _____ di pertinenza della Ditta Individuale _____, oggi in liquidazione giudiziale, ai fini della probabile cessione a terzi;
- per il suddetto incarico il Prof. Pellati formulava preventivo pari a € 3.000,00 (oltre spese e oneri di legge);
- nel proprio elaborato, il perito ha così concluso le proprie valutazioni:



«Una volta determinato il valore economico dell'Intangible asset, occorre spostare l'attenzione sul valore complessivo del Ramo d'azienda. Al fine di quantificare il valore di quest'ultimo, risulta necessario sommare al valore dell'Intangible asset, come sopra determinato, il valore dei beni mobili di pertinenza del perimetro del Ramo d'azienda oggetto di valutazione. Questi ultimi sono stati sottoposti ad un procedimento di stima da parte dell'I.V.G. Pavia e Lodi, dalla cui perizia emerge un valore pari ad Euro 11.500,00.

In ultima istanza, disponendo dei valori di entrambe le componenti del Ramo d'azienda di cui, per prontezza di riferimenti, si riportano i rispettivi valori:

- Intangible asset pari ad Euro 21.738,14;
- beni mobili pari ad Euro 11.500,00;

è possibile giungere alla valorizzazione del Ramo d'azienda, la quale risulta pari ad un valore arrotondato di Euro 33.000,00.

Occorre, altresì, precisare che il Curatore della Liquidazione Giudiziale ha segnalato allo scrivente che, ai fini del rinnovo dell'autorizzazione emessa dall'ASL per la ripresa dell'attività "commercio al dettaglio generi alimentari" in loco, è necessario far fronte ad un investimento iniziale pari a circa Euro 3.000. Questa spesa trova giustificazione nella necessità di adeguare l'altezza della canna fumaria della cucina del locale, rientrando nel Ramo d'azienda oggetto di valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa recentemente entrata in vigore. Detto investimento si concretizza, dunque, quale capitale integrativo: l'ipotetico acquirente, per poter continuare a svolgere l'attività di impresa svolta dalla Ditta individuale fino ad oggi, dovrà quindi disporre di ulteriori risorse finanziarie necessarie a far fronte al citato capitale integrativo. Ai fini della determinazione del valore economico del Ramo d'azienda in discorso non si può, quindi, trascurare questo ulteriore ed inevitabile costo. A livello pratico, l'onere derivante dall'adattamento alla normativa sopra descritto viene sottratto al valore economico del Ramo d'azienda così come è stato calcolato in precedenza, generando un valore finale, riferibile allo stesso, pari ad Euro 30.000,00.

Capitolo 3

3.1 Conclusioni

Sulla base delle considerazioni esposte, avuto riguardo per le ipotesi e i limiti adottati nel corso delle analisi valutative svolte secondo la metodologia patrimoniale complessa, si ritiene che il valore attribuibile al ramo d'azienda di pertinenza della Liquidazione Giudiziale della Ditta Individuale, al netto dei capitali integrativi come identificati in precedenza, sia pari ad un valore arrotondato di Euro 30.000,00.» (All. 3)



- tuttavia, tenendo presente che ai sensi dell'art. 572 c.p.c. gli eventuali interessati all'acquisto del ramo d'azienda oggetto di valutazione hanno la possibilità di offrire il 25% in meno rispetto al valore di perizia, ammontante ad € 22.500,00 (=€ 30.000,00-7.500,00), in deroga all'articolo sopra citato, la curatela ritiene opportuno fissare quale prezzo base d'asta € 20.000,00, così come offerto irrevocabilmente dalla società _____, senza prevedere ulteriori ribassi ma rilanci pari a € 2.500,00, cosicché il valore subirà inevitabilmente aumenti e non diminuzioni;
- qualora dovessero pervenire più offerte si procederà ad effettuare una gara presso lo studio del Curatore, al fine di aggiudicare il ramo d'azienda al miglior offerente;
- in caso di più offerte valide il ramo d'azienda verrà aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta più alta in termini di prezzo e, a parità di prezzo, all'offerente che assicurerà il pagamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri di legge) nel minor tempo;
- la vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili compresi nel ramo d'azienda si trovano, trattandosi di vendita a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- in data 07/03/2024 la cancelleria delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Pavia ha rilasciato il certificato da cui si evince che non risultano iscritte procedure esecutive sui beni mobili di pertinenza della ditta in liquidazione giudiziale (All. 4);
- la Curatela ritiene, quindi, opportuno procedere alla vendita mediante procedura sincrona mista, provvedendo alla pubblicazione della successiva ordinanza che verrà emessa dalla S.V. Ill.ma sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it - per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a. I dati sensibili verranno oscurati in ottemperanza alle disposizioni del vigente codice della riservatezza;



- tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 20 giorni;
- saranno a carico dell'acquirente gli oneri fiscali conseguenti la vendita ed il costo per la stipula dell'atto notarile di compravendita;
- il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro la data della stipula dell'atto di cessione da concludersi avanti ad un Notaio che verrà indicato dalla parte acquirente, entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
- ad oggi il Comitato dei Creditori non è ancora stato formato;
- il sottoscritto Curatore non ha ad oggi provveduto a depositare il programma di liquidazione essendo i termini non ancora spirati.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore,

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela a:

1. procedere, visti gli artt. 214 e 216 CCII, alla vendita del ramo d'azienda costituito dal negozio " " alle condizioni descritte in premessa;
2. provvedere alla pubblicazione dell'ordinanza di vendita sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet del Tribunale di Pavia (<http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/>), sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it per il tramite dell'operatore Astalegale.net S.p.a., nelle modalità indicate in premessa;

INFORMA

1. di aver conferito l'incarico di redazione della relazione (*fairness opinion*) sul valore economico attribuibile al ramo d'azienda costituito dal negozio " " al Prof. Giorgio Pellati \
2. di aver conferito l'incarico di pubblicazione ad Astalegale.net S.p.A.

Con ossequio.

Pavia, 16/05/2024

IL CURATORE

Dott.ssa Alice Bassini



