



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 185/2023

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Andrea Salvadori**

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 185/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone industriale** a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **1.218,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un capannone con annessi uffici ed abitazione in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso edilizio è all'interno di un'area perimetrata con recinzione parte con inferriate e parte in con pannelli in c.a. prefabbricati. ed è composta da:

- A) un deposito con struttura in c.a., pareti in blocchi di cls e copertura in lastre di metallo;
- B) una tettoia con capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega la palazzina uffici al deposito;
- C) una tettoia in c.a.p. con copertura in tegole in c.a.p. con altezza interna di 11,85m;
- D) cortile con area di manovra, zona deposito materiale con pannelli divisorii prefabbricati in calcestruzzo, pesa per autocarri e "mulino" per demolizioni, cabina elettrica, pavimentazione con sistema di scarico acque meteoriche
- E) edificio ad uso uffici e residenza del custode su due piani, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.928,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788911 in atti dal 27/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 205453.1/2009) graffato a foglio 1 mappale 131 e graffato a foglio 1 mappale 238

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**B appartamento** a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un appartamento ad uso foresteria interno ad una palazzina uffici di un complesso produttivo in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare si trova al primo piano della palazzina uffici, realizzata con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788968 in atti dal 27/07/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4647.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.284,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 776.620,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 660.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 9, stipulato il 16/06/2020, con scadenza il 17/06/2029, registrato il 29/06/2020 a MONZA ai nn. 15294, trascritto il 01/07/2020 a MILANO 2 ai nn. 67354/41513 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 48.000

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/02/2019 a firma di TRIBUNALE DI BOLOGNA ai nn. 1365 di repertorio, registrata il 19/05/2022 a Milano 2 ai nn. 13779/70910, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 242.505,23

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/03/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 51914/27506 di repertorio, iscritta il 21/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 30075/5189, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.050.000,00.

Importo capitale: € 525.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 217/2023 di repertorio, trascritta il 29/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 118793/83553, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO, stipulata il 05/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6103/2021 di repertorio, trascritta il 07/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 13141/8917, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro [REDACTED].  
IN DATA 05/01/2022, IL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI DEL TRIBUNALE DI MONZA, DOTT.SSA [REDACTED] HA DISPOSTO IL SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATO ALLA CONFISCA "DIRETTA" NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED] FINO A CONCORRENZA DELLA SOMMA DI E 177.180,42.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO, stipulata il 05/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6103/2021 di repertorio, trascritta il 02/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 10933/7495, a favore di ERARIO DELLO STATO, contro [REDACTED].  
Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 19/10/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 17809 Registro generale n. 146728 Tipo di atto: 0700 - RESTRIZIONE DI BENI IN SEQUESTRO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di ██████████ ai nn. 30998/10982 di repertorio, registrato il 06/02/2004 a Monza 1 ai nn. 997, trascritto il 09/02/2004 a Milano 2 ai nn. 15614/8404

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **26/74** e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di un edificio industriale con uffici, presentata il 25/10/1974, rilasciata il 06/09/1975 con il n. 27/74 di protocollo, agibilità del 04/10/1977.

Variante in fase d'esecuzione 'opera n. 419 del 6/9/1975 concessione edilizia in variante n. 226 del 14/05/1977 Si precisa che la licenza edilizia 26/74 sostituisce la 27/71.

Denuncia di inizio attività N. **12/2006**, intestata a ██████████ per lavori di demolizione ci capannone e tettoie, ampliamento cancello, costruzione di bagni e spogliatoi, installazione pesa camion, costruzione tettoia, presentata il 08/02/2006 con il n. prot. 1230 di protocollo, agibilità del 11/05/2007 con il n. prot 5184 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **38/2007** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di ristrutturazione e nuova costruzione, presentata il 26/06/2007 con il n. prot. 7268 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante DIA 41/2008 prot. 6909 del 18/06/2008 variante DIA 77/2008 prot. 10868 del 10/10/2008 non risulta agli atti fine lavori ed agibilità

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **24/2/D**, intestata a ██████████ per lavori di opere abusive oggetto di condono, presentata il 27/03/1986, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nuovo balcone camera P1, tavolati spostati piano terra (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €3.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- ripristino balcone in facciata: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: balcone camera non rappresentato al P1, diversa distribuzione spazi interni al PT (normativa di riferimento: L 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento catastale in seguito a pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DEL LAVORO 26, FRAZIONE CAVALLASCO

# CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **1.218,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un capannone con annessi uffici ed abitazione in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

Il complesso edilizio è all'interno di un'area perimetrata con recinzione parte con inferriate e parte in con pannelli in c.a. prefabbricati. ed è composta da:

- A) un deposito con struttura in c.a., pareti in blocchi di cls e copertura in lastre di metallo;
- B) una tettoia con capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega la palazzina uffici al deposito;
- C) una tettoia in c.a.p. con copertura in tegole in c.a.p. con altezza interna di 11,85m;
- D) cortile con area di manovra, zona deposito materiale con pannelli divisorii prefabbricati in calcestruzzo, pesa per autocarri e "mulino" per demolizioni, cabina elettrica, pavimentazione con sistema di scarico acque meteoriche
- E) edificio ad uso uffici e residenza del custode su due piani, realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in

metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.928,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788911 in atti dal 27/07/2009 AMPLIAMENTO (n. 205453.1/2009) graffato a foglio 1 mappale 131 e graffato a foglio 1 mappale 238

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### 1. Deposito in c.a.

Trattasi di un deposito con struttura portante in c.a, altezza interna oltre sei metri, pavimentazioni in battuto di cemento, tamponamenti con blocchi in calcestruzzo. Copertura con lastre in metallo, sono state segnalati problemi di infiltrazione dal tetto. Il capannone è diviso in due depositi, collegati tra di loro. Presente un soppalco in c.a. perimetrato da parapetti in metallo di circa 25mq accessibile da una scala in ferro. Portoni scorrevoli a tutta altezza per l'ingresso.

La scheda catastale non riporta la scala di collegamento con il soppalco e neppure una porta di uscita laterale, tali imprecisioni non costituiscono difformità catastali ai sensi della L 122/2010.

L'immobile non è conforme all'ultima pratica comunale presentata in quanto sono presenti modifiche di facciata non autorizzate, consistenti in nuove finestre e modifica delle aperture laterali. Si precisa che la scala interna per collegare il piano terra al soppalco, non è stata autorizzata.

##### 1. tettoia in metallo

Trattasi di una tettoia capriate in metallo e copertura in lastre di metallo che collega il capannone con l'edificio con uffici ed abitazione. Altezza sottotrave 5,50 m. La parte terminale della tettoia in parte è chiusa da pareti in c.a. che dividono l'area di stoccaggio dalla palazzina uffici. Non risultano pratiche edilizie per la realizzazione dei muri di contenimento.

##### 1. Tettoia in C.A.P.

Trattasi di una tettoia in c.a.p. con copertura in tegoli in c.a.p. con altezza interna di 11,85m. La tettoia è in parte perimetrata su tre lati per un'altezza di circa quattro metri, oltre è completamente

aperta. Non risultano pratiche edilizie presentate per la formazione dei muri perimetrali, la scheda catastale non riporta la situazione attuale.

#### 1. Cortile

Il piazzale di manovra è in parte utilizzato come deposito a cielo aperto, con divisori in pannelli in c.a., alcuni sono prefabbricati ed autoportanti. All'ingresso è presente una pesa per autocarri. Il piazzale è dotato di un sistema di raccolta acque meteoriche, la rete fognaria è provvista di pozzetti desolatori e di campionamento. Il Comune ha rilasciato in data 13/3/2007 autorizzazione allo scarico in pubblica fogna delle acque reflue domestiche e meteoriche di prima pioggia

#### 1. Palazzina Uffici

L'edificio che ospita gli uffici so sviluppa su due piani ed è collegato da una scala esterna in metallo.

Al piano terra sono presenti quattro locali, un bagno ed uno spogliato con accesso indipendente da cortile esterno. I pavimenti son parte in ceramica e carte in parquet, riscaldamento con caldaia a gas e diffusione del calore tramite caloriferi in ghisa, impianto di condizionamento presente. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, tapparelle elettriche ed inferriate alle finestre. Nel corridoio è stato realizzato un ribassamento, uno dei locali è stato diviso in due uffici singoli.

Al piano primo sono presenti due uffici, un bagno, ed un balcone. Dal disimpegno di accede all'unità residenziale. Attualmente uno dei due locali è adibito impropriamente a cucina e deve essere ripristinata la destinazione di utilizzo.

La scheda catastale non è conforme con lo stato dei luoghi ai sensi della L. 122/2010 per le divisioni al piano terra dell'edificio con destinazione uffici. Si precisa inoltre che i locali a destinazione ufficio al piano primo intercludono l'accesso all'abitazione identificata al foglio 1, mappale 239 sub 702.

Lo stato dei luoghi non è conforme alle pratiche edilizie presentate in quanto nella palazzina uffici i tavolati interni sono posizionati diversamente. Sono inoltre presenti modifiche di facciata per i depositi, tamponamenti e divisori per le tettoie e per la zona cortile. Non risulta agli atti la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità per il sopralzo. Le opere sopra descritte sono sanabili tramite la pratica in sanatoria prevista per la palazzina uffici ed i depositi.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio al PT	122,00	x	130 %	=	158,60
Ufficio P1	47,00	x	130 %	=	61,10
balcone ufficio	14,00	x	40 %	=	5,60
capannone deposito	326,00	x	100 %	=	326,00
soppalco deposito	25,00	x	50 %	=	12,50
tettoia in metallo	103,00	x	70 %	=	72,10
tettoia in c.a.	166,00	x	80 %	=	132,80



piazzale	4.500,00	x	10 %	=	450,00
<b>Totale:</b>	<b>5.303,00</b>				<b>1.218,70</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: complesso produttivo, uffici al PT 140 mq, uffici al P1 146 mq, appartamento 125 mq, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1994

Superfici accessorie:

Prezzo: 990.000,00 pari a 496,49 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: complesso produttivo, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1352

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 510,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: ██████████

Descrizione: capannone libero su 4 lati e con doppio accesso carraio. Lotto di 6090 mq, dove sono stati edificati 1500 mq e con la possibilità di ampliamento fino a 2400 mq, sono presenti una palazzina uffici, disposta su due livelli oltre spogliatoi e servizi

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica valori unitari per i capannoni tra i 550 ed i 750 €/mq, la banca dati di [REDACTED] indica valori unitari tra i 461 ed i 743 €/mq. Considerato inoltre i valori medi unitari dei comparabili individuati, si ritiene congruo utilizzare un parametro unitario pari a 600 €/mq.

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie equivalente sono stati opportunamente individuati per assegnare un valore unitario di circa 600 €/mq al capannone, 450 €/mq per le tettoie e 800 €/mq per uffici ed abitazione.

Per quanto riguarda il piazzale di deposito considerata la natura industriale, la pavimentazione, la rete fognaria e la presenza della pesa per gli automezzi, i coefficienti di adeguamento sono stati calcolati al fine di considerare un valore unitario del piazzale pari a circa 60 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.218,70 x 600,00 = **731.220,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 731.220,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 731.220,00**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DEL LAVORO 26, FRAZIONE CAVALLASCO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a POZZO D'ADDA via del Lavoro 26, frazione Cavallasco, della superficie commerciale di **65,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento ad uso foresteria interno ad una palazzina uffici di un complesso produttivo in Pozzo d'Adda, via del Lavoro n. 26, zona periferico del Comune dove gli insediamenti sono prevalentemente a carattere produttivo. La zona è poco servita dai mezzi pubblici, la fermata dell'autobus è a cinquecento metri mentre la stazione metropolitana di Gessate si trova a circa 10 km. Il sito risulta ben servito dalla rete autostradale, l'ingresso dell'autostrada A4 Torino Trieste dista circa due chilometri. La viabilità è scorrevole con buone possibilità di parcheggio.

L'unità immobiliare si trova al primo piano della palazzina uffici, realizzata con struttura portante in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, tetto con struttura in legno a vista e manto di copertura con tegole. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 239 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL LAVORO n. 26, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 27/07/2009 Pratica n. MI0788968 in atti dal 27/07/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4647.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione per il custode, ad uso foresteria, composta da cucina, soggiorno, camera e bagno. Il soggiorno e la camera sono serviti da un balcone. I pavimenti sono in legno, ceramica per bagno e rivestimenti, soffitto con travi in legno a vista. Divisori in tavolati, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ghisa, finestre in alluminio doppio vetro, tapparelle elettriche. Si sottolinea che tale immobile è legato all'attività industriale e che non è soggetto ad agevolazioni prima casa.

La scheda catastale non è conforme con lo stato dei luoghi, il balcone della camera non è stato rappresentato sulla planimetria catastale, il soggiorno e la cucina sono stati invertiti tra di loro. Si precisa inoltre che l'ingresso all'unità abitativa avviene dall'interno di un'altra unità immobiliare, l'unità è priva di un accesso indipendente.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'ultima pratica edilizia in atti, è necessario verificare presso gli uffici comunali la possibilità di mantenere l'ampliamento del balcone della camera, diversamente l'opera è da rimuovere. I costi per le due ipotesi sono simili.

CLASSE ENERGETICA:



[533,65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1517700001920 registrata in data 14/02/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P1	62,00	x	100 %	=	62,00
balcone	10,00	x	35 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>65,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: complesso produttivo, uffici al PT 140 mq, uffici al P1 146 mq, appartamento 125 mq, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1994

Superfici accessorie:

Prezzo: 990.000,00 pari a 496,49 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: complesso produttivo, capannone 726 mq + 218 mq, 5000 mq area verde

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1352

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 510,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: [REDACTED]

Descrizione: capannone libero su 4 lati e con doppio accesso carraio. Lotto di 6090 mq, dove sono stati edificati 1500 mq e con la possibilità di ampliamento fino a 2400 mq, sono presenti una palazzina uffici, disposta su due livelli oltre spogliatoi e servizi

Indirizzo: Pozzo d'Adda

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di abitazione legata all'attività ed agli uffici, si ritiene opportuno utilizzare un parametro unitario pari a 800 €/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,50	x	800,00	=	<b>52.400,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 52.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pozzo d'Adda, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pozzo d'Adda, agenzie: [REDACTED] osservatori del mercato immobiliare OMI, [REDACTED]

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.218,70	0,00	731.220,00	731.220,00
B	appartamento	65,50	0,00	52.400,00	52.400,00
				<b>783.620,00 €</b>	<b>783.620,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 776.620,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 116.493,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

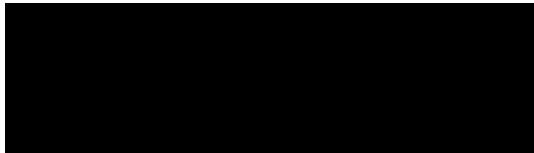
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 127,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 660.000,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Andrea Salvadori



**Tribunale di Milano**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**



**L.G. N. 185/2023**

Giudice Delegato: 

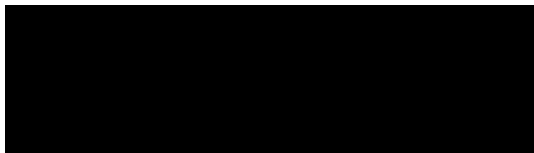
Curatore: 

**STIMA DEL RAMO D'AZIENDA RELATIVO A  
RECUPERO, TRASFORMAZIONE, LAVORAZIONE E  
RIVENDITA DI ROTTAMI E RIFIUTI**

Perito: dott. Giuseppe ACCIARO

25 settembre 2023





---

## INDICE

---

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO E FINALITA' DELLA PERIZIA .....	4
3. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA .....	4
4. LA METODOLOGIA VALUTATIVA .....	5
4.1 METODO PATRIMONIALE.....	7
4.2 METODO REDDITUALE.....	8
4.3 METODO MISTO.....	9
4.4 METODO FINANZIARIO.....	9
5. IL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO NEL CASO DI SPECIE.....	11
6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA [REDACTED] .....	12
6.1 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO NORMALIZZATO "R" .....	12
6.1.1 I componenti positivi di reddito.....	13
6.1.2 I componenti negativi di reddito .....	15
6.1.3 Conto economico normalizzato e determinazione di "R" .....	18
6.2 LA DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO RETTIFICATO "K" .....	19
6.3 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA ....	21
7. VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA di [REDACTED] .....	22



## 1. PREMESSA

Il [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di CURATORE della Liquidazione Giudiziale R.G. 185/2023 nominato con sentenza del 30 marzo 2023 della società denominata [REDACTED] (di seguito “Società” o “debitrice”) con [REDACTED] [REDACTED], ha conferito al Dott. Giuseppe ACCIARO, Iscritto all’Ordine di Milano al [REDACTED] dal 29.03.2006 - Circostrizione di Milano Lodi [REDACTED] ed iscritto al registro dei revisori contabili al [REDACTED] con decreto del 17.04.2007 pubblicato nella G.U. 4° Serie Speciale n. 34 del 27.04.2007 - quale esperto per la stima “del ramo aziendale della procedura relativo a recupero, trasformazione, lavorazione e rivendita di rottami e rifiuti attualmente in affitto a [REDACTED]”, quest’ultima con sede legale in [REDACTED].

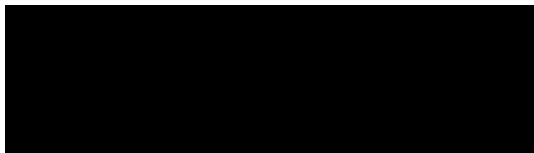
In data 11 luglio 2023 il Giudice Delegato [REDACTED], su istanza del curatore [REDACTED] (di seguito “Curatore”), ha autorizzato la nomina dello scrivente quale perito per la determinazione del valore del ramo d’azienda della Società, attualmente in affitto a [REDACTED].

In data 14 luglio 2023 il Curatore ha comunicato allo scrivente la predetta autorizzazione, fissando al 15 settembre 2023 la scadenza per la consegna dell’elaborato peritale (**all. 1**). Tuttavia, in accordo con il Curatore, in considerazione delle maggiori tempistiche connesse all’evasione della richiesta di documentazione avanzata dallo scrivente, tale scadenza è stata prorogata.

In data 18 settembre 2023 lo scrivente ha rilasciato la dichiarazione di giuramento del perito estimatore ai sensi dell’art. 193, comma 2, c.p.c. (**all. 2**).

Ai fini del presente incarico il sottoscritto dichiara:



1. il rispetto dell’etica professionale;
2. di essere indipendente rispetto alla Società e alla [REDACTED] (in seguito “[REDACTED]”);
3. l’insussistenza di conflitti di interesse diretti o indiretti;
4. di assolvere al presente incarico con diligenza;
5. di possedere le competenze necessarie;

- 
6. che le informazioni di cui dispone sono sufficienti a consentire di esprimere il giudizio con l'attendibilità richiesta dalla peculiare tipologia di incarico;
  7. di aderire ai PIV, Principi Italiani di Valutazione.


---


## 2. OGGETTO E FINALITA' DELLA PERIZIA

---

In data 16 giugno 2020 la Società ha stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda con   ad un canone annuo pari ad euro 60.000,00 e con validità sino al 16 giugno 2029, avente ad oggetto l'attività di recupero, trasformazione, lavorazione e rivendita di rottami e rifiuti con le relative autorizzazioni ossia:

- Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) rilasciata dalla Regione Lombardia con Decreto n. 5333 in data 25 giugno 2015, per lo stoccaggio ed il recupero di rifiuti;
- Attestato di conformità n. 083/2014 A/3 rilasciato in data 26 settembre 2014 e rinnovato in data 25 settembre 2017 per il recupero di materiali (rame);
- Attestato di conformità n. 082/2014 A/3 rilasciato in data 26 ottobre 2011 e rinnovato in data 25 settembre 2017 per il recupero di materiali (ferro-acciaio-alluminio);
- Attestato di conformità ISO 14001:2015 rilasciato in data 31 luglio 2012 valido sino al 30 giugno 2021 per la trasformazione di rifiuti metallici non pericolosi compreso il ramo e il commercio di prodotti siderurgici in acciaio e inox.

In virtù di tale contratto, attualmente  gestisce il ramo d'azienda della Società nei cui confronti è intervenuta in data 30 marzo 2023 la dichiarazione di apertura della Liquidazione giudiziale.

La presente perizia verte, pertanto, sulla determinazione del valore del capitale economico del ramo d'azienda riconducibile all'attività di recupero, trasformazione, lavorazione e rivendita di rottami e rifiuti, comprensivo dei beni elencati nel verbale di inventario ex art. 195 del Dlgs 12 gennaio 2019, n. 14 (di seguito anche "**Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza**" o "**CCII**") del 24 maggio 2023, attualmente gestito da , in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 16 giugno 2020.

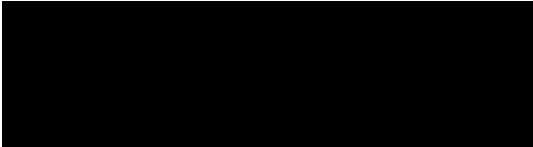
---

## 3. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

---

La documentazione raccolta ed esaminata per la stesura della presente perizia è stata la seguente:

1. Fascicolo storico;

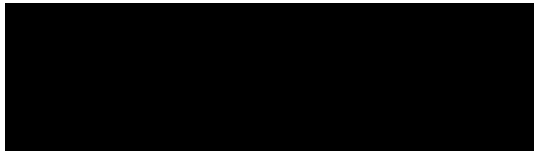
- 
2. Fascicolo di bilancio relativo all'esercizio 2017;
  3. Fascicolo di bilancio relativo all'esercizio 2018;
  4. Fascicolo di bilancio relativo all'esercizio 2019;
  5. Fascicolo di bilancio relativo all'esercizio 2020;
  6. Fascicolo di bilancio relativo all'esercizio 2021;
  7. Situazione economico-patrimoniale al 31.12.2018;
  8. Situazione economico patrimoniale al 31.12.2019;
  9. Situazione economico patrimoniale al 31.12.2020;
  10. Situazione economico patrimoniale al 31.12.2022;
  11. Schede contabili relative agli esercizi 2018-2022;
  12. Copia libro cespiti al 31.12.2019;
  13. Verbale di inventario ex art. 195 CCII datato 24 maggio 2023;
  14. Valorizzazione beni mobili inventariati realizzata da [REDACTED];
  15. Contratto di affitto ramo d'azienda del 16 giugno 2020;
  16. Appendice al contratto di affitto di ramo d'azienda del 10 ottobre 2021;
  17. Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) rilasciata dalla Regione Lombardia con Decreto n. 5333 in data 25 giugno 2015, per lo stoccaggio ed il recupero di rifiuti;
  18. Attestato di conformità ISO 14001:2015 rilasciato in data 31 luglio 2012 valido sino al 30 giugno 2021 per la trasformazione di rifiuti metallici non pericolosi compreso il ramo e il commercio di prodotti siderurgici in acciaio e inox;
  19. Contratto di locazione dell'immobile sito in Pozzo d'Adda, località Cascina Cavallasco, Via del Lavoro n. 26, del 16 giugno 2020 tra [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]
  20. Fascicolo storico [REDACTED] [REDACTED]
  21. Bilanci d'esercizio 2020-2021 [REDACTED] [REDACTED]

---

#### 4. LA METODOLOGIA VALUTATIVA

---

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo è necessario individuare le caratteristiche specifiche dell'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa. Pertanto, anche in funzione delle diverse caratteristiche di ciascun elemento di analisi, si ritiene opportuno effettuare una disamina dei criteri e delle linee guida proposte dalla dottrina aziendalista per la quantificazione del valore economico del ramo d'azienda oggetto di valutazione.



La dottrina aziendalistica ha sempre precisato che la determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale.

Sulla base di tale principio, nella pratica si riscontrano così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In merito all'oggetto di osservazione si precisa altresì che con il termine azienda (o ramo di essa) si fa riferimento a un complesso di beni materiali ed immateriali intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

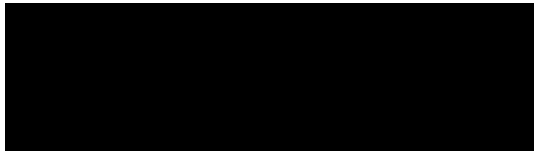
Le stime peritali, pertanto, sono generalmente dirette a valutare non una serie di cespiti singolarmente assunti ma un insieme imprenditorialmente organizzato di beni materiali ed immateriali omogenei sotto il profilo funzionale e preordinati al raggiungimento di un risultato economico.

Assumendo come condizione prevalente la continuità gestionale, l'azienda deve essere valutata con criteri di stima che attengono alla determinazione del cosiddetto capitale di esercizio.

Come già anticipato, la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie di valutazione fondate su diversi approcci concettuali che sono andati evolvendosi nel corso degli anni nel senso di dare enfasi crescente ai vari aspetti finanziari e reddituali oltre a quelli patrimoniali.

I diversi criteri correntemente utilizzati nella prassi sono i seguenti:

- i criteri patrimoniali, che fondano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale;
- i criteri reddituali, che determinano il valore economico del capitale di azienda in funzione delle autonome capacità di generare reddito, non considerando le condizioni qualitative e quantitative del patrimonio;
- i criteri misti patrimoniali-reddituali, che associano i principi essenziali dei criteri patrimoniali e reddituali. Tali criteri, in sostanza, considerano unitamente nella stima del capitale economico d'impresa la consistenza patrimoniale e le potenzialità reddituali del complesso aziendale. Tra questi, i più diffusi sono i criteri che prevedono la stima autonoma del valore di avviamento;
- i criteri finanziari, che si basano sull'attualizzazione di flussi monetari generati dalla gestione e disponibili per l'investitore.



Viene pertanto rimessa alla esperienza professionale del perito estimatore la scelta del criterio valutativo, che meglio è in grado di stimare il capitale economico dell'impresa oggetto di valutazione.

In ogni caso, è bene ricordare che qualsiasi criterio valutativo per la stima del capitale economico dell'impresa deve necessariamente rispondere alle seguenti caratteristiche (principi guida nella valutazione del capitale economico di un'azienda o di un ramo di essa stilati dalla miglior dottrina):

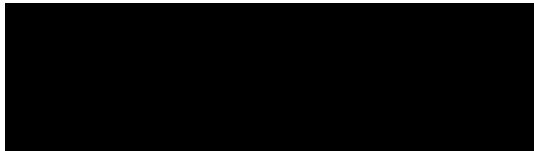
- razionalità, nel senso che deve derivare da un processo logico, chiaro e convincente;
- dimostrabilità, ovvero che sia possibile controllare tutti i dati presenti nelle formule;
- oggettività, nel senso che il perito non può influenzare i risultati. La valutazione deve prescindere da effetti contingenti di domanda e di offerta e, in particolare, dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione (di acquisizione, apporto, fusione, ecc.) e dalle forze contrattuali che le parti esprimono. Questo concetto si contrappone al valore «soggettivo», che definisce il valore di un'azienda nella prospettiva dell'utilità della sua struttura, introducendo nella valutazione una serie di elementi, di opinioni, di ipotesi, ecc. che sono legati alla sua peculiarità;
- stabilità, perché la valutazione non subisca continue oscillazioni per mutamenti di opinione. La stima deve tendenzialmente rifuggire da quanto vi è di provvisorio, e quindi di rapidamente mutevole, nei fatti e nelle grandezze che influenzano il risultato. Nelle misure del reddito conseguito, ad esempio, vanno esclusi componenti straordinari e difficilmente ripetibili; spesso è opportuno mediare tra risultati di vari esercizi in cui si alternano andamenti più o meno favorevoli; nelle scelte dei prezzi di beni patrimoniali vanno evitati riferimenti a negoziazioni non normali: e così via.

Ciò posto, è opportuno ricordare che i metodi di stima del capitale economico d'impresa più seguiti sono i seguenti:

#### **4.1 METODO PATRIMONIALE**

Tale metodo consiste nel rettificare i valori contabili attribuendo alle poste dell'attivo i prezzi che dovrebbero essere pagati per riacquisirle singolarmente.

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio della riespressione delle singole voci di bilancio a valori correnti; ciò avviene mediante opportune rettifiche alle quali dette voci vengono sottoposte al fine di farne coincidere il valore contabile con quello corrente di mercato riferito alla data di stima.



Ogni singola posta contabile è quindi oggetto di un processo di valutazione straordinaria, al termine del quale si perviene ad una situazione patrimoniale dell'azienda aggiornata a valori correnti, ove le poste di patrimonio netto non figurano più riportate in quanto comprese in detti valori.

Attraverso tale procedimento si perviene al cosiddetto valore contabile rettificato dell'azienda, costituito dalla somma algebrica delle componenti patrimoniali attive e passive singolarmente valutate a valori correnti. Tale valore viene quindi modificato, ricorrendone i presupposti, in aumento attraverso l'aggiunta del valore positivo dell'avviamento (*goodwill*), ovvero in diminuzione attraverso la sottrazione del valore negativo dell'avviamento (*badwill*) in relazione alla più o meno elevata capacità dell'azienda di produrre reddito.

## 4.2 METODO REDDITUALE

Tale criterio attribuisce ad un'azienda un valore che è funzione del reddito medio normale attualizzato relativo ad un certo numero (n) di anni. Detto reddito è calcolato quale media dei redditi passati e futuri, depurati delle componenti della gestione non caratteristica.

I metodi reddituali fondano i propri modelli sulla convinzione che la componente essenziale del patrimonio dell'azienda sia la capacità della stessa di produrre reddito.

La determinazione del valore dell'azienda, in tale ipotesi, avviene attraverso l'attualizzazione del cosiddetto reddito medio prospettico ad un tasso espressivo del grado di rischio della specifica attività svolta dall'impresa. Esprimendo questa rappresentazione in termini matematici, il valore del capitale economico dell'azienda può essere così raffigurato.

$$W = \frac{R}{i}$$

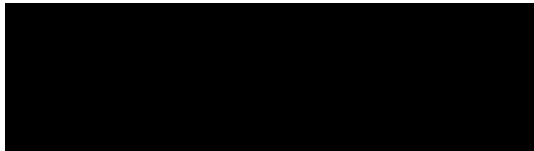
Dove:

W = valore del patrimonio sociale dell'azienda

R = reddito medio prospettico

i = tasso di attualizzazione espressivo del grado di rischio dell'investimento nell'impresa

Fra i metodi reddituali, oltre alla formula sopra riportata della rendita perpetua, vengono anche utilizzate metodologie che introducono nel calcolo il presunto numero di anni di produzione del reddito.



I valori che si ottengono con tale ultima metodologia non sono comunque molto differenti rispetto a quelli ai quali si perviene mediante l'applicazione della formula della rendita perpetua e ciò soprattutto se il numero di anni presi in considerazione per il calcolo è relativamente elevato (almeno 6-8 anni).

A ciò si aggiunga che l'esigenza di prevedere una possibile durata di produzione del reddito introduce nello schema valutativo una ulteriore componente di stima soggettiva che aumenta il grado di incertezza della valutazione.

### 4.3 METODO MISTO

Il metodo misto considera contemporaneamente sia l'aspetto reddituale che l'aspetto patrimoniale. Tali metodi integrano i principi del procedimento patrimoniale e di quello reddituale descritto in precedenza.

Il risultato finale, infatti, considera contemporaneamente il valore del capitale rettificato del metodo patrimoniale, senza prescindere dalle attese di reddito che, in tale caso, costituiscono una componente rilevante del valore patrimoniale di una azienda.

La formula estimativa maggiormente utilizzata per la stima del capitale economico di impresa ( $W$ ) è la seguente:

$$W = K + (R - Ki) * ann_i$$

Dove:

$K$  = capitale economico rettificato

$R$  = reddito medio normalizzato

$a/n/i$  = rendita annua posticipata temporanea

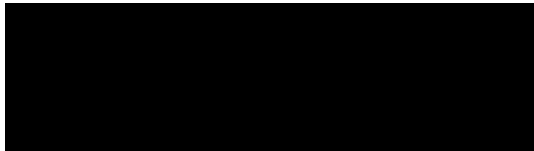
$i'$  = tasso di attualizzazione

$n$  = numero degli anni considerati

$i$  = tasso di interesse ritenuto idoneo a remunerare l'investimento.

### 4.4 METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario (comunemente conosciuto con l'acronimo di «Dcf», *Discounted Cash Flow*) è il modello più diffuso nel mondo anglosassone e, più in generale, tra gli investitori professionali.



Il metodo in questione si basa sulla stima dei flussi di cassa generati dalla gestione opportunamente elaborati («free cash flows» nella terminologia anglosassone) e, pertanto, esclude le voci di costo e di ricavo non aventi natura monetaria («accruals»).

Si tratta di metodi che determinano il valore dell'azienda unicamente in termini di attualizzazione dei flussi di cassa futuri generati dalla gestione.

I metodi finanziari sono utilizzati soprattutto per le valutazioni di convenienza economica di specifici investimenti riguardanti aziende, progetti ed opere che richiedono ingenti risorse finanziarie e di lungo periodo, valutazione di convenienza economica di specifici investimenti riguardanti aziende, progetti ed opere che richiedono ingenti risorse finanziarie e di lungo periodo.

La formula maggiormente utilizzata per la stima del capitale economico di impresa (E) è la seguente:

$$\sum_{t=1}^n \frac{OFCF_t}{(1 - i')^t} + V_f - D - M + SA$$

dove:

OFCF = flussi di cassa operativi attesi nel periodo di previsione esplicita;

i' = tasso di attualizzazione dei flussi n = numero di anni di previsione esplicita

V<sub>f</sub> = valore finale attualizzato dell'azienda, corrispondente al valore attuale dei flussi relativi agli anni successivi all'n-esimo

D = posizione finanziaria netta

M = *minorities* (valore di mercato del patrimonio netto di terzi)

SA = surplus asset

Al fine di stimare il valore di un'azienda in funzionamento si precisa comunque che è possibile fare ricorso ad una molteplicità di metodi che possono tenere conto dell'entità del patrimonio, del reddito atteso per il futuro, dei flussi di cassa che l'azienda è in grado di generare, del valore dei beni immateriali che compongono l'azienda o di altri ancora a seconda delle caratteristiche del compendio da valutare.



## 5. IL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO NEL CASO DI SPECIE

Ai fini della valutazione del ramo d'azienda oggetto della presente perizia, lo scrivente, ritenuto che la debitrice prima di concedere in affitto il ramo d'azienda oggetto di valutazione ha depositato bilanci in perdita, la metodologia da adottare in un contesto complesso quale quello delle aziende con una redditività negativa sia il metodo misto. Infatti, i metodi di valutazione tradizionalmente utilizzati per la determinazione del valore di imprese in normali condizioni di funzionamento possono condurre a stime fuorvianti se non opportunamente "modificati" in modo da tenere conto della loro applicazione ad aziende in crisi ovvero in *default*<sup>1</sup>. In tale contesto la Fondazione Nazionale Commercialisti nel documento "*La valutazione delle aziende in crisi: spunti e riflessioni*" del 31 luglio 2015, suggerisce di utilizzare il metodo misto patrimoniale-reddituale che si sostanzia nella formula espressa la par. § 4.3 che si riporta integralmente:

$$W = K + (R - Ki) * ann_i$$

Dove:

K = capitale economico rettificato

R = reddito medio normalizzato

a/n/i = rendita annua posticipata temporanea

i' = tasso di attualizzazione

n = numero degli anni considerati

i = tasso di interesse ritenuto idoneo a remunerare l'investimento.

Infatti, solamente tramite questo metodo è possibile valorizzare, da un lato, la possibile capacità dell'impresa di generare reddito attraverso la normalizzazione dei risultati storici conseguiti e, dall'altro, le componenti materiali (beni mobili) funzionali alla produzione del reddito stesso.

Ai fini della determinazione del reddito medio normale atteso del ramo d'azienda si è preso a riferimento i bilanci d'esercizio e contabili resi a disposizione dello scrivente riferiti agli esercizi 2018 e 2019, e si è proceduto ad isolare le componenti reddituali positive e negative afferenti al ramo d'azienda rideterminandole a normali condizioni di mercato.

<sup>1</sup> [REDACTED]

Inoltre, ai fini della valorizzazione delle componenti patrimoniali afferenti al ramo d'azienda si è preso l'elenco dei beni indicati nel verbale di inventario ex art. 195 CCII (all. 3).

---

## **6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA**

---

Come anticipato nei paragrafi precedenti, poiché la presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore del capitale economico attribuibile al ramo d'azienda della Società oggetto di contratto di affitto a favore di [REDACTED], lo scrivente ha proceduto dapprima ad analizzare i bilanci analitici della Società alla data del 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019, al fine di verificare la redditività complessivamente espressa dalla stessa.

Dopodiché il perito estimatore ha provveduto a: (i) determinare il reddito medio normalizzato andando ad isolare e rettificare le componenti positive e negative di reddito del ramo oggetto di valutazione; (ii) determinare il valore dei beni mobili inventariati sulla base delle stime effettuate dalla società specializzata nelle vendite giudiziarie del Tribunale di Milano, [REDACTED]; (iii) stimare il valore del capitale economico del ramo d'azienda di [REDACTED].

### **6.1 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO NORMALIZZATO "R"**

In primo luogo, si è provveduto alla determinazione della redditività generata dalla Società negli esercizi 2018 e 2019, ossia i due anni anteriori alla concessione in affitto del ramo d'azienda alla società [REDACTED].

Di seguito si riporta il conto economico riclassificato a valore aggiunto di tali esercizi.

	2018	2019
Ricavi delle vendite e prestazioni	8.472.805	6.487.726
Altri ricavi e proventi	1.114.188	877.694
<b>= Valore della produzione caratteristica</b>	<b>9.586.994</b>	<b>7.365.419</b>
(Acquisti mat. prime, sussidiarie, di consume e merci)	7.064.655	5.809.998
(Costi per servizi)	432.977	433.059
(Costi godimento beni terzi)	67.450	38.902
Var. rim. mat. Prime, di consumo, suss. e merci	2.579.325	984.950
<b>= Totale componenti negativi</b>	<b>10.144.406</b>	<b>7.266.909</b>
<b>= Valore aggiunto</b>	<b>-557.413</b>	<b>98.510</b>
(Costi per il personale)	345.432	282.603
<b>= Margine Operativo Lordo</b>	<b>-902.845</b>	<b>-184.092</b>
(Accantonamenti per T.F.R.)	24.389	18.694
<b>= EBITDA</b>	<b>-927.234</b>	<b>-202.786</b>
(Ammortamenti imm.mat)	24.680	22.740
(Ammortamenti imm.immat)	11.277	11.277
<b>= Risultato operativo</b>	<b>-963.192</b>	<b>-236.802</b>
(Oneri diversi di gestione)	1.211.751	49.238
<b>= Risultato operativo ante gestione finanziaria</b>	<b>-2.174.943</b>	<b>-286.040</b>
(Oneri finanziari)	143.454	227.790
<b>= Risultato corrente ante imposte</b>	<b>-2.318.397</b>	<b>-513.830</b>
(Imposte sul reddito dell'esercizio)	-	-
<b>= Risultato netto</b>	<b>-2.318.397</b>	<b>-513.830</b>

Prospetto 1 - Conto Economico 2018 e 2019

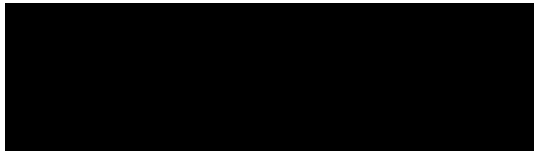
Come si evince dal prospetto sopra esposto, la debitrice presenta una redditività, qui intesi in termini di EBITDA, negativa in entrambi gli esercizi considerati e, più specificatamente, pari ad euro 927.234 nel 2018 ed euro 202.786 nel 2019.

Sulla scorta di tali risultati, lo scrivente ha proceduto a normalizzare le componenti positive e negative afferenti al ramo d'azienda.

### 6.1.1 I componenti positivi di reddito

Per quanto concerne i componenti reddituali positivi si è giunti alla determinazione dei seguenti valori.

Per l'esercizio 2018, come da seguente prospetto.



Conto di contabilità	2018	rettifiche di normalizzazione	2018 normalizzato
Vendite prodotti finiti e merci italia	8.379.847,66	-	8.379.847,66
Altri ricavi su prodotti finiti e merci italia	75.029,41	-	75.029,41
Prestazioni di servizi italia	17.928,40	-	17.928,40
Locazioni attive fabbricati strumentali/merci	9.000,00	-9.000,00	
Rimanenze finali merci	1.840.000,00	-1.840.000,00	
Rimborso spese bolli	57,50	-57,50	
Arrotondamenti attivi	1.039,41	-1.039,41	
Contributi in conto esercizio	16.128,55	-16.128,55	
Interessi da depositi bancari	8,56	-8,56	
Plusvalenze straordinarie non rateizzabili	42.039,75	-42.039,75	
Sopravvenienze attive straordinarie	1.045.914,38	-1.045.914,38	

*Prospetto 2 - Normalizzazione componenti positivi di reddito esercizio 2018*

Per l'esercizio 2019, come da seguente prospetto.

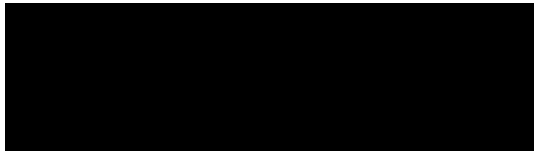
Conto di contabilità	2019	rettifiche di normalizzazione	2019 normalizzato
Vendite prodotti finiti e merci italia	6.439.399,03	-	6.439.399,03
Altri ricavi su prodotti finiti e merci italia		-	
Prestazioni di servizi italia	48.326,63	-	48.326,63
Locazioni attive fabbricati strumentali/merci	8.000,00	-8.000,00	
Rimanenze finali merci	855.050,00	-855.050,00	
Rimborso spese bolli	760,03	-760,03	
Arrotondamenti attivi	386,02	-386,02	
Contributi in conto esercizio		-	
Interessi da depositi bancari	4,56	-4,56	
Plusvalenze straordinarie non rateizzabili	814.042,89	-814.042,89	
Sopravvenienze attive straordinarie		-	
Plusvalenze ordinarie non rateizzabili	54.500,10	-54.500,10	

*Prospetto 3 - Normalizzazione componenti positivi di reddito esercizio 2019*

Come si evince dal prospetto di sintesi sopra esposto, le principali operazioni di normalizzazione sono state condotte con riferimento a: (i) locazioni attive; (ii) contributi; (iii) sopravvenienze e plusvalenze.

In funzione di ciò, i ricavi normalizzati ammontano a:

- Euro 8.472.805 nell'esercizio 2018;
- Euro 6.487.726 nell'esercizio 2019.



### **6.1.2 I componenti negativi di reddito**

L'attività di normalizzazione legata ai componenti negativi di reddito è stata realizzata sulla base dei prospetti di seguito esposti.

Per l'esercizio 2018, come da seguente prospetto.

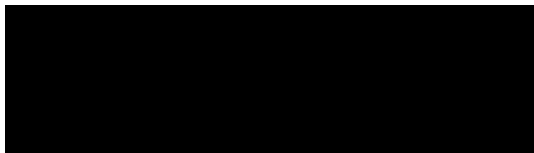
Conto di contabilità	2018	rettifiche di normalizzazione	2018 normalizzato
Merci	6.947.681,54	402.920,01	7.350.601,55
Esistenze iniziali merci	4.419.324,63	-4.419.324,63	-
Dazi su importazioni	21.979,72	-	21.979,72
Carburanti/lubrificanti autocarri	93.364,57	-	93.364,57
Spese di trasporto su acquisti	1.628,76	-	1.628,76
Lavorazioni esterne	33.244,08	-	33.244,08
Energia elettrica uso industriale	6.672,21	-	6.672,21
Acqua e gas	5.516,55	-	5.516,55
Servizi vari	22.874,16	-	22.874,16
Consulenze tecniche	1.230,00	-	1.230,00
Spese di pubblicità e propaganda	242,68	-	242,68
Spese di rappresentanza deducibili	5.620,79	-	5.620,79
Assicurazioni autocarri	9.327,94	-	9.327,94
Assicurazioni diverse	34.307,99	-	34.307,99
Spese viaggio, vitto, alloggio ded. dip. e coll	2.918,92	-	2.918,92
Servizi vari commerciali	56.018,09	-	56.018,09
Manut./riparaz. autocarri propri	20.211,33	-	20.211,33
Manut./riparaz. su altri beni propri	11.378,92	-	11.378,92
Manut./riparaz. su altri beni di terzi	877,51	-	877,51
Spese condominiali immobili strum. di proprietà	43,20	-43,20	
Pedaggi autostradali deducibili	22.305,47	-	22.305,47
Emolumenti amministratori società di capitale	73.354,32	-73.354,32	
Emolumenti collegio sindacale	3.120,00	-	3.120,00
Spese postali	181,07	-	181,07
Spese telefoniche (deducibili 80%)	1.703,19	-	1.703,19
Spese bancarie	70.795,56	-70.795,56	
Spese legali e di consulenza	100,00	-	100,00
Servizi e prestazioni rese da professionisti	46.560,01	-	46.560,01
Spese telefonia mobile (deducibili 80%)	2.966,28	-	2.966,28
Assicurazioni autovetture (deducibili 20%)	876,44	-	876,44
Manut./riparaz. autovetture proprie (deduc. 20%)	530,31	-	530,31
Locazione stabilimenti	28.800,00	-28.800,00	
Leasing autovetture deducibile	14.100,08	-14.100,08	
Altri leasing deducibili	15.757,81	-15.757,81	
Noleggi attrezzature ed altri beni	1.024,00	-	1.024,00
Noleggi autovetture deducibili 20%	7.768,15	-	7.768,15
Salari e stipendi apprendisti	253.071,64	-	253.071,64
Contributi assic. obbligatorie contro infortuni	4.339,39	-	4.339,39
Oneri sociali per operai	88.021,28	-	88.021,28
TFR corrisposto ad altri dipendenti	24.388,89	-	24.388,89
Ammort. altre immobilizzazioni immateriali	11.277,40	-11.277,40	
Ammort. altri beni materiali	24.680,44	-24.680,44	
Perdite su crediti deducibili senza limitazioni	1.774,49	-1.774,49	
Tasse di possesso autocarri	3.791,81	-	3.791,81
Imposta di registro	240,00	-	240,00
I.m.u.	5.334,00	-5.334,00	
Altre imposte deducibili	2.795,30	-2.795,30	
Spese di cancelleria	1.878,07	-	1.878,07
Omaggi di beni inferiori ad Euro 50,00	170,66	-170,66	
Omaggi di beni superiori ad Euro 50,00	493,02	-493,02	
Valori bollati	1.223,35	-	1.223,35
Arrotondamenti passivi	15,18	-	15,18
Multe ed ammende	6.201,98	-6.201,98	
Altri oneri di gestione	10.942,20	-10.942,20	
Tasse di possesso autovetture (deducibile 20%)	775,71	-	775,71
Interessi ed oneri su debiti v/banche	115.553,49	-115.553,49	
Interessi passivi su mutui	15.383,29	-15.383,29	
Interessi ed oneri su altri debiti	12.517,51	-12.517,51	
Minusvalenze straordinarie deducibili	7.747,92	-7.747,92	
Sopravvenienze passive straordinarie deduc.	1.168.367,62	-1.168.367,62	

Prospetto 4 - Normalizzazione componenti negativi di reddito esercizio 2018

Per l'esercizio 2019, come da seguente prospetto.

Conto di contabilità	2019	rettifiche di normalizzazione	2019 normalizzato
Merci	5.694.520,70	-94.253,59	5.600.267,11
Esistenze iniziali merci	1.840.000,00	-1.840.000,00	-
Dazi su importazioni	3.945,37	-	3.945,37
Carburanti/lubrificanti autocarri	91.473,81	-	91.473,81
Spese di trasporto su acquisti	17.682,37	-	17.682,37
Materiale per manut./riparazione beni propri	260,36	-	260,36
Acquisti vari deducibili	14,45	-	14,45
Materiali di consumo	2.008,51	-	2.008,51
Carburanti/lubrif. autovetture (deducibile 20%)	92,79	-	92,79
Spese di trasporto su vendite	12.702,24	-	12.702,24
Lavorazioni esterne	100.451,18	-	100.451,18
Energia elettrica uso industriale	7.749,50	-	7.749,50
Acqua e gas	3.912,74	-	3.912,74
Servizi vari	11.469,40	-	11.469,40
Consulenze tecniche	18.093,38	-	18.093,38
Spese di pubblicità e propaganda	100,00	-	100,00
Assicurazioni autocarri	8.162,53	-	8.162,53
Assicurazioni diverse	27.364,35	-	27.364,35
Spese viaggio, vitto, alloggio ded. dip. e coll	2.069,10	-	2.069,10
Servizi vari commerciali	13.602,79	-	13.602,79
Manut./riparaz. autocarri propri	36.039,90	-	36.039,90
Manut./riparaz. su altri beni propri	1.065,56	-	1.065,56
Spese condominiali immobili strum. di proprietà	1.266,08	-1.266,08	-
Pedaggi autostradali deducibili	17.734,59	-	17.734,59
Emolumenti amministratori società di capitale	69.624,00	-69.624,00	-
Spese postali	43,63	-	43,63
Spese telefoniche (deducibili 80%)	2.804,33	-	2.804,33
Spese bancarie	18.826,30	-18.826,30	-
Commissioni per fidejussioni, factoring, ecc.	15.103,53	-15.103,53	-
Commissioni per servizi di incasso	24,50	-24,50	-
Spese legali e di consulenza	35.266,35	-	35.266,35
Servizi e prestazioni rese da professionisti	12.723,11	-	12.723,11
Visite ed esami medici per dipendenti	1.097,36	-	1.097,36
Spese aggiornamento e formazione personale	1.390,00	-	1.390,00
Servizi vari generali e amministrativi	3.277,58	-	3.277,58
Spese telefonia mobile (deducibili 80%)	2.911,03	-	2.911,03
Manut./riparaz. Attrezzature	3.615,00	-	3.615,00
Manut./riparaz. Impianti e Macchinari	210,00	-	210,00
Assicurazioni autovetture (deducibili 20%)	1.542,12	-	1.542,12
Manut./riparaz. autovetture proprie (deduc. 20%)	2.816,74	-	2.816,74
Locazione stabilimenti	8.000,00	-8.000,00	-
Leasing autocarri	17.288,03	-17.288,03	-
Oneri finanziari su leasing	16,50	-16,50	-
Corrispettivi per licenze software	3.085,16	-	3.085,16
Leasing autocarro	9.101,38	-9.101,38	-
Noleggi attrezzature ed altri beni	660,20	-	660,20
Noleggi autovetture deducibili 20%	450,86	-	450,86
Oneri su leasing	299,50	-299,50	-
Salari e stipendi apprendisti	207.337,05	-	207.337,05
Contributi assic. obbligatorie contro infortuni	1.537,37	-	1.537,37
Oneri sociali per operai	62.017,77	-	62.017,77
Oneri sociali per amministratori	11.710,48	-11.710,48	-
TFR corrisposto ad altri dipendenti	16.604,06	-	16.604,06
Quota TFR destinata fondi previdenza complement	2.089,54	-	2.089,54
Ammort. altre immobilizzazioni immateriali	11.276,56	-11.276,56	-
Ammort. altri beni materiali	22.739,93	-22.739,93	-
Tasse vidimazione libri	309,87	-	309,87
Tasse di possesso autovetture deducibili	32,38	-	32,38
Tasse di possesso autocarri	3.715,74	-	3.715,74
Imposta sulla pubblicità	70,17	-	70,17
Imposta di registro	688,75	-	688,75
I.m.u.	4.727,00	-4.727,00	-
Tassa raccolta rifiuti	2.709,00	-	2.709,00
Spese di cancelleria	1.821,41	-	1.821,41
Valori bollati	176,78	-	176,78
Arrotondamenti passivi	398,50	-398,50	-
Multe ed ammende	2.155,85	-2.155,85	-
Diritti camerali (cciaa)	649,59	-	649,59
Minusvalenze realizzate ordinarie	18.591,25	-18.591,25	-
Soppravvenienze passive ordinarie	219,00	-219,00	-
Altri oneri di gestione	2.054,01	-2.054,01	-
Altri oneri di gestione indeducibili	880,43	-880,43	-
Interessi ed oneri su debiti v/banche	218.971,30	-218.971,30	-
Interessi passivi su mutui	8.814,35	-8.814,35	-
Interessi ed oneri su altri debiti	3,85	-3,85	-
Interessi passivi di mora	850,96	-850,96	-
Sopravvenienze passive straordinarie deduc.	9.186,97	-9.186,97	-

Prospetto 5 - Normalizzazione componenti negativi di reddito esercizio 2019



Come evidenziato nei prospetti di cui sopra, le operazioni di normalizzazione riguardano costi che, a parere dello scrivente, non sono strettamente legati all'attività caratteristica del ramo d'azienda oggetto della presente perizia.

In relazione al costo dei consumi (inteso quale costo della materia prima al netto della variazione delle rimanenze di merce), lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una rilevante attività di normalizzazione. In particolare, lo scrivente in considerazione di quanto indicato nella Relazione sulla gestione ai bilanci 2018 e 2019, ha provveduto alla rideterminazione di tale componente di costo sulla base dell'incidenza media registrata dalla Società negli esercizi 2016 e 2017, considerando che nei bilanci 2018 e 2019 tale voce è stata influenzata negativamente dalla "svendita" operata del magazzino<sup>2</sup>. Sulla base di tale analisi, l'incidenza media dei consumi sui ricavi è pari al 13%. Al fine di corroborare la modalità di determinazione dell'incidenza normalizzata dei consumi, lo scrivente ha ritenuto opportuno formulare un'analisi di alcune aziende definibili come *comparables*. In particolare, sono state analizzate n.ro 113 aziende relative all'esercizio 2018 e n. 97 per l'esercizio 2019, aventi un fatturato compreso tra 6 mln e 20 mln di euro, con il medesimo codice ATECO della Società relativamente agli esercizi 2018 e 2019<sup>3</sup>. L'analisi ha confermato i valori espressi dalla debitrice negli esercizi 2016 e 2017, utilizzati quali parametro per la normalizzazione di tale componente negativo di reddito.

### 6.1.3 Conto economico normalizzato e determinazione di "R"

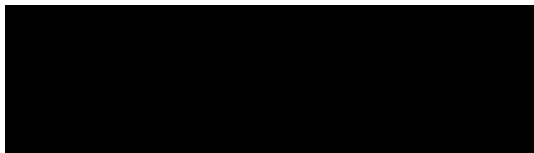
Sulla scorta della normalizzazione operata in relazione alle componenti positive e negative di reddito di seguito si riporta il conto economico normalizzato afferente il ramo d'azienda oggetto di valutazione.

---

<sup>2</sup> Nella Relazione sulla gestione del bilancio relativo all'esercizio 2018 si legge che: "*il magazzino [...] pur svenduto e svalutato rappresenta anche quest'anno un grosso polmone finanziario.*". Nella Relazione sulla gestione del bilancio relativo all'esercizio 2019 si legge altresì che: "*il magazzino, pur venduto a un prezzo inferiore a quello di mercato.*".

<sup>3</sup> Tale analisi è stata condotta utilizzando la banca dati 





	<b>2018 norm</b>	<b>2019 norm</b>
Ricavi delle vendite e prestazioni	8.472.805	6.487.726
<b>= Valore della produzione caratteristica</b>	<b>8.472.805</b>	<b>6.487.726</b>
(Acquisti mat. prime, sussidiarie, di consume e merci, al netto della variazione delle rimanenze)	7.467.575	5.715.745
(Costi per servizi)	288.784	328.215
(Costi godimento beni terzi)	8.792	4.196
<b>= Totale componenti negativi</b>	<b>7.765.151</b>	<b>6.048.155</b>
<b>= Valore aggiunto</b>	<b>707.655</b>	<b>439.570</b>
(Costi per il personale)	345.432	270.892
<b>= Margine Operativo Lordo</b>	<b>362.222</b>	<b>168.678</b>
(Accantonamenti per T.F.R.)	24.389	18.694
<b>= EBITDA</b>	<b>337.834</b>	<b>149.984</b>
(Oneri diversi di gestione)	7.924	10.174
<b>= Risultato netto normalizzato</b>	<b>329.909</b>	<b>139.811</b>

*Prospetto 6 - Prospetto economico normalizzato 2018 e 2019*

Dal prospetto sopra esposto si evince che la redditività media normalizzata della debitrice risulta pari ad euro 234.860.

**Sulla base delle evidenze sopra esposte lo scrivente ritiene di attribuire al reddito medio normalizzato “R” il valore di**

**Euro 234.860**

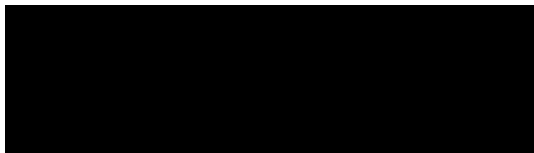
## **6.2 LA DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO RETTIFICATO “K”**

Come in precedenza espresso, il metodo misto patrimoniale-reddituale considera contemporaneamente sia l'aspetto reddituale che l'aspetto patrimoniale.

Il risultato finale, infatti, considera contemporaneamente il valore del capitale rettificato del metodo patrimoniale, senza prescindere dalle attese di reddito che, in tale caso, costituiscono una componente rilevante del valore di una azienda o di un suo ramo.

Nel caso di specie, le componenti patrimoniali afferenti al ramo d'azienda oggetto di valutazione sono esclusivamente quelle rinvenute in sede di inventario ex art. 195 CCII e di seguito elencate:

- Mercedes targato EK392EJ anno 2012 con cassone ribaltabile e gru palfinger;
- Scania 4 assi targato EC418TR con attrezzatura scarrabile anno 2002;
- Container scarrabile con gru da utilizzare con camion Scania;
- N. 1 pianale da utilizzare con camion Scania;
- Semirimorchio ribaltabile con cassone targato AF51474 anno 2010;



- N. 23 container scarrabili depositati in aziende di varie misure;
- N. 10 container scarrabili depositati c/o magazzino;
- Rimorchio ribaltabile con cassone targato AF56636 anno 2010;
- Trituratore proeco 500 anno 2009;
- Compressore;
- Officina completa di attrezzatura;
- Mobili e attrezzature da ufficio;
- Pesa ponte in cemento anno 2007;
- Box ecologico contenitori olio motore e idraulico con accessori vari anno 2007;
- Moto scopa blue 12000 e marco faip anno 2009;
- Idropulitrice 2012;
- Pistola riconoscimento metalli marca Sirio Analytcs anno 2018;
- Macchinetta portatile per controllo radioattività anno 2005;
- Muri di sostegno in cemento.

In funzione di tale elencazione di beni mobili, lo scrivente, con l'ausilio del curatore, ha proceduto a richiederne una stima da parte di un soggetto specializzato nelle vendite giudiziarie, identificato nella società ██████████ operante presso il Tribunale di Milano. Quest'ultima ha fornito la seguente valutazione, sia in ipotesi di dismissione sia di continuazione dell'attività, come nel caso di specie (**all. 4**).

	V. dismissione	V. continuità
Mercedes targato EK392EJ anno 2012 con cassone ribaltabile e gru palfinger	25.000	25.000
Scania 4 assi targato EC418TR con attrezzatura scarrabile anno 2002	10.000	10.000
Container scarrabile con gru da utilizzare con camion Scania		
N. 1 pianale da utilizzare con camion Scania	5.000	5.000
Semirimorchio ribaltabile con cassone targato AF51474 anno 2010	10.000	15.000
N. 23 container scarrabili depositati in aziende di varie misure	25.000	50.000
N. 10 container scarrabili depositati c/o magazzino		
Rimorchio ribaltabile con cassone targato AF56636 anno 2010	500	10.000
Trituratore proeco 500 anno 2009	2.500	
Compressore	500	
Officina completa di attrezzatura	-	10.000
Mobili e attrezzature da ufficio	500	10.000
Pesa ponte in cemento anno 2007	-	
Box ecologico contenitori olio motore e idraulico con accessori vari anno 2007	500	
Moto scopa blue 12000 e marco faip anno 2009	1.500	
Idropulitrice 2012	500	
Pistola riconoscimento metalli marca Sirio Analytcs anno 2018	1.000	10.000
Macchinetta portatile per controllo radioattività anno 2005	500	
Muri di sostegno in cemento	-	10.000
<b>TOTALE</b>	<b>82.500</b>	<b>145.000</b>

In considerazione del fatto che la presente valutazione è realizzata utilizzando il metodo misto, che comprende una valutazione reddituale ipotizzando una continuazione dell'attività d'impresa,

si ritiene opportuno attribuire la valorizzazione indicata da [REDACTED] in ipotesi di continuazione dell'attività d'impresa.

**Sulla base delle evidenze sopra esposte lo scrivente ritiene di attribuire al capitale economico rettificato "K" il valore di**

**Euro 145.000**

### **6.3 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA**

Sulla base del metodo misto patrimoniale, il valore del ramo d'azienda è funzione del valore del capitale economico rettificato "K" a cui si aggiunge il reddito medio normalizzato atteso per il futuro attualizzato ad un certo numero di anni.

La determinazione del valore dell'azienda avviene pertanto attraverso la determinazione del valore del capitale economico rettificato "K" e l'attualizzazione del cosiddetto reddito medio prospettico ad un tasso espressivo del grado di rischio della specifica attività svolta dall'impresa secondo la formula per cui:

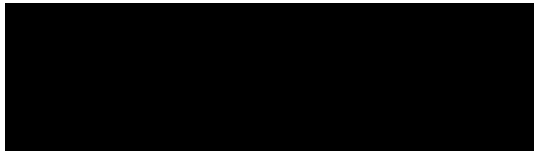
$$W = K + (R - Ki) * ann_i$$

Per quanto concerne il valore di "K" lo scrivente, come già anticipato, ritiene di attribuire il valore pari ad euro 145.000 (par. 6.2).

Per quanto concerne il valore di "R" lo scrivente come già anticipato, ritiene di attribuire il valore pari ad euro 234.860 (par. 6.1.3).

Per quanto concerne il periodo di riferimento (**n**), in funzione delle incertezze previsionali che derivano sia dalla difficoltà di reperimento di informazioni caratterizzate da elevata attendibilità, sia dal grado di volatilità del mercato della vendita di metalli, lo scrivente in aderenza ai PIV prudenzialmente ha stimato il periodo di riferimento in **n. tre anni**.


Per la determinazione del tasso di rendimento del capitale investito (**K<sub>e</sub>**), lo scrivente ha preso a riferimento la banca dati del prof. [REDACTED]. In particolare, dalle ultime rilevazioni effettuate a gennaio 2023, il tasso di rendimento del capitale investito specifico per il settore dei metalli del mercato europeo è pari al 8,98%.



Per la determinazione del tasso di attualizzazione (**i**) del sovra-reddito, lo scrivente ha utilizzato il tasso di rendimento del capitale investito prudenzialmente aumentato di un punto percentuale e quindi pari a 9,98%

Sulla base delle predette assunzioni il reddito prospettico attualizzato è stato calcolato come da seguente prospetto.




<b>Valutazione ramo d'azienda</b>	
Capitale economico rettificato "K"	145.000
Sovrareddito "R"	234.860
Tasso di rendimento del capitale investito "Ke"	8,98%
Periodo "n"	3
Tasso di attualizzazione "i"	9,98%
<b>Valore del ramo azienda "W"</b>	<b>311.743</b>

Sulla base di tale calcolo il valore del ramo d'azienda di  è pari a  
**Euro 310.000.**

---

## 7. VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA DI

---

Allo scrivente perito è stato richiesto dalla curatela della Liquidazione Giudiziale di   
 di stimare il valore del capitale economico del ramo d'azienda concesso in affitto alla società 

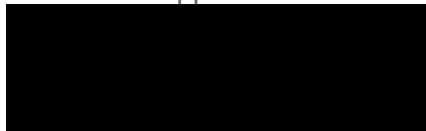
Lo scrivente perito, sulla base delle evidenze sopra esposte, ha determinato il valore del ramo d'azienda, arrotondato in

**Euro 310.000**

Con osservanza,  
Milano, 25 settembre 2023

Il perito incaricato

Dott. Giuseppe ACCIARO



Elenco allegati:

- 001 – Lettera nomina perito;
- 002 – Dichiarazione di giuramento ex art. 193, comma 2, c.p.c.
- 003 – Verbale di inventario ex art. 195 CCII;
- 004 – Valutazione beni mobili realizzata da 