

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Sezione Fallimentare**

---

**Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop.**

**R.L.G. 166/2023**

---

**Giudice Delegato dott. Cristian Soccia**

**Curatore dott. Lapo Sassorossi**

**Integrazione alla perizia di stima del valore dell'azienda caduta nella  
Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop. autorizzata con  
provvedimento del Giudice Delegato del 29/1/2025**

**1) Premessa**

Il sottoscritto dott. Marco Tanini, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Firenze il 7 aprile 1995, al n. 1065/sez. A, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. 87482, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale IV serie speciale - supplemento n. 77 - del 28.9.1999, con provvedimento del 22 dicembre 2023, è stato nominato perito dal Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop. (R.L.G. 166/2023) per la valutazione dell'azienda caduta nella Liquidazione Giudiziale CICLAT SAN MARCO soc. coop. con sede in Sesto Fiorentino (FI), via Arno n. 102, cod. fisc. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Firenze 00427840483 - REA n. FI-203072, dichiarata dal Tribunale di Firenze con sentenza n. 198 del 12 dicembre 2023, avente ad oggetto servizi di pulizia e igiene, servizi alberghieri, ristorazione, bar, accoglienza ospiti/reception, gestione di attività sociali, ricreative e culturali, a favore di soggetti pubblici, attraverso contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi.

Il data 22/2/2024 lo scrivente, in adempimento dell'incarico ricevuto, ha trasmesso al curatore della liquidazione giudiziale la relazione di stima dell'azienda costituita dei seguenti elementi:

- 1) Contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi proseguiti dalla curatela nell'ambito dell'esercizio provvisorio autorizzato con provvedimento ex art. 211 CCII del 14/12/2023, aventi ad oggetto:
- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative presso:
    - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze, in data 24/2/2022;
    - ✓ la Sala Convegno Unico della caserma "Predieri" di Firenze, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord di Padova, in data 12/9/2023;
    - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021;
  - Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022;
  - Contratto di accordo quadro per l'affidamento di servizi n. 1/2020 del 1/2/2020, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75 - Lettere di affidamento per l'esercizio del servizio di pulizia e igiene ambientale presso:
    - ✓ gli uffici di CEI Piemonte - CIG n. ZC026F94C4, con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75, sottoscritta per accettazione in data 1/2/2020;
    - ✓ gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo

nell'ambito della macroarea immobiliare nord ovest Regione Lombardia – Lotto 2 – Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, Edifici MAL ed Edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. – CIG 83991161CA, sottoscritta per accettazione in data 28/6/2021;

- Contratto di appalto dei servizi di pulizia dello showroom e degli uffici della società PATRIOT MILITARY AUTOMOBILES S.r.l. di Vicenza, sottoscritto in data 1/2/2020.
- 2) beni strumentali di proprietà della società in uso presso le strutture per i quali, essendo stata la curatela autorizzata a non procedere all'inventario, è stato assunto il valore contabile risultante dalla situazione contabile al 31/12/2023;
- 3) partecipazioni strumentali all'esercizio dell'attività, risultanti dalla situazione contabile al 31/12/2023 per le quali, per le stesse ragioni, è stato assunto il valore risultante da detta situazione contabile.

Non hanno costituito oggetto della valutazione dall'azienda i crediti e debiti di qualsiasi natura maturati fino alla data di trasferimento dell'aziendale, i contratti in corso diversi dai contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di servizi oggetto dell'esercizio provvisorio autorizzato dal Giudice Delegato, sopra esposti.

La valutazione dell'azienda è stata effettuata tenendo conto delle clausole e condizioni previste dai singoli contratti di appalto e/o di affidamento in concessione di multiservizi, costituenti l'oggetto della attività della cooperativa.

Sulla base del metodo di valutazione adottato la relazione stima trasmessa alla curatela il 22/2/2024 ha determinato **“il presunto valore di avviamento attribuibile alla azienda CICLAT, in complessivi euro 350.000,00, pur con Palea dovuta alle condizioni contrattuali esposte.**

***Al valore dell'avviamento dovrà aggiungersi il valore, risultante dalla Situazione Contabile al 31/12/2023, dei beni materiali strumentali, escluso il fabbricato da stimare***

*autonomamente, al netto dei relativi fondi ammortamento, valore ammontante a complessivi euro 80.000,00, oltre al valore delle partecipazioni in società strumentali, risultante sempre dalla Situazione Contabile al 31/12/2023 in circa euro 32.000,00, ove dalla curatela ritenute doversi cedere unitamente all'azienda, salvo diversa stima che fosse dalla curatela ritenuta opportuna”.*

Il curatore dott. Lapo Sassorossi con comunicazione in data 3/2/2025 ha informato lo scrivente che con provvedimento del Giudice Delegato in data 16/12/2024 la curatela è stata autorizzata a proseguire l'esercizio dell'impresa ex art. 211 CCII fino al 30/6/2025, in funzione di una auspicabile cessione dell'azienda in continuità nell'ambito della procedura competitiva che:

- ha già visto l'esperimento di quattro tentativi di vendita unitaria dell'azienda, come sopra costituita, tutti con esito negativo, dei quali l'ultimo tenutosi il 17/12/2024 al prezzo base d'asta di euro 225.000,00;
- con provvedimento in data 14/1/2025 la curatela è stata autorizzata ad esperire ulteriori quattro tentativi di vendita dell'azienda, con ribasso del 25% sull'ultimo prezzo base d'asta risultato deserto;
- con successivo provvedimento del 29/1/2025 la curatela è stata autorizzata a **“mettere all'asta l'intera azienda nel suo complesso e, in caso di mancata ricezione di offerte per l'azienda intera, prevedere la vendita dei singoli rami d'azienda, costituiti dai singoli appalti attualmente in essere, come da bozza predisposta dal Notaio Gunnella, allegata in calce all'istanza”**;
- con il suddetto provvedimento è stato altresì incaricato lo scrivente *“di valutare il valore dei singoli rami d'azienda della CICLAT”* costituiti dai singoli appalti ancora attivi, oggetto dell'esercizio dell'impresa da parte della curatela.
- i contratti di appalto e/o di affidamento in concessione ancora attivi, costituenti l'azienda gestita in esercizio dell'impresa ex art. 211 CCII dalla curatela, autorizzata con

provvedimento del 16/12/2024, sono i seguenti:

- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso:
  - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze, in data 24/2/2022;
  - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021;
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022.

Dalle informazioni fornite dalla curatela con comunicazione in data 29/1/2025, risultano cessati i seguenti Contratti di appalto e/o di affidamento in concessione:

- Contratto di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso la Sala Convegno Unico della Caserma "Predieri" di Firenze, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord di Padova, in data 12/9/2023;
- Contratto di accordo quadro per l'affidamento di servizi n. 1/2020 del 1/2/2020, sottoscritto con COPERNICO soc. per azioni consortile con sede in Roma, via Vittorio Emanuele Orlando n. 75 - Lettere di affidamento per l'esercizio del servizio di pulizia e igiene ambientale, presso:
  - ✓ gli uffici di CEI Piemonte - CIG n. ZC026F94C4, con sede in Roma, via

Vittorio Emanuele Orlando n. 75, sottoscritta per accettazione in data 1/2/2020;

- ✓ gli immobili in uso a Poste Italiane S.p.a. e alle società del gruppo nell'ambito della macro-area immobiliare nord ovest Regione Lombardia - Lotto 2 - Busto Arsizio, Varese, Bergamo 1 e 2, Como, Lecco, Sondrio, Edifici MAL ed Edifici SDA EXPRESS COURIER S.p.a. - CIG 83991161CA, sottoscritta per accettazione in data 28/6/2021.
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia dello showroom e degli uffici della società PATRIOT MILITARY AUTOMOBILES S.r.l. di Vicenza, sottoscritto in data 1/2/2020.

Per lo svolgimento dell'incarico affidato allo scrivente avente ad oggetto, come riferito, la determinazione del "valore dei singoli rami d'azienda della CICLAT" costituiti dai contratti di appalti ancora attivi, oggetto dell'esercizio dell'impresa da parte della curatela, lo scrivente ha ricevuto dal curatore della liquidazione giudiziale dott. Lapo Sassorossi, la seguente documentazione:

- provvedimento 16/12/2024 che dispone ex art. 211 CCII la prosecuzione dell'esercizio dell'impresa fino al 30/6/2025;
- Conto Economico al 31/12/2024 relativo a ciascuno dei singoli contratti di appalto e/o affidamento ancora attivi, oggetto dell'esercizio dell'impresa da parte della curatela.

Tale documentazione, provenendo dalla curatela, è stata assunta dal sottoscritto come originale e veritiera, non apparendo necessaria nessuna revisione o controllo contabile.

Il sottoscritto ha, tuttavia, svolto sulla documentazione acquisita normali controlli di solidità e coerenza dei contenuti, finalizzati all'espressione della presente stima ed ha proceduto a richiedere le spiegazioni ed integrazioni ritenute necessarie ad una compiuta espressione della stessa.

A tal fine il sottoscritto ha incontrato il curatore, al fine di assumere informazioni ed elementi necessari ad una più ampia comprensione dello stato dei contratti di appalto oggetto della

presente perizia integrativa.

2) **Aggiornamento del valore di avviamento attribuito all'azienda**

Come evidenziato nella relazione di stima depositata il 20/2/2024, il valore di avviamento dell'azienda oggetto di valutazione non può essere stimato in base a previsioni pluriennali di continuità e di redditività, dovendosi tenere conto della rigidità e delle incertezze derivanti dalle clausole contrattuali analiticamente esposte nel paragrafo 2) della relazione di stima 20/2/2024.

Nella relazione di stima depositata alla curatela veniva altresì rilevato che dette circostanze sono peraltro attenuata dalla suscettibilità di "revisione *in melius*" delle condizioni contrattuali vigenti e da una possibile riduzione della incidenza sui ricavi dei costi del personale e generali, da ritenersi possibile ad essere realizzata da una gestione più attenta, come confermato dai risultati conseguiti dalla curatela nell'esercizio dell'impresa ex art. 211, risultanti dal Conto Economico al 31/12/2024 relativo a ciascuno dei seguenti contratti di appalto e/o di affidamento in concessione ancora attivi:

- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso:
  - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - Istituto Geografico Militare di Firenze, in data 24/2/2022;
  - ✓ il Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso, via Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021;
- Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la base NATO di Aviano, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022.

Dal Conto Economico al 31/12/2024, trasmessi dalla curatela, relativi a ciascuno dei suddetti Contratti, risultano i seguenti dati:

**CONTO ECONOMICO al 31/12/2024**

	Aviano Base Nato	IGM	Circolo Treviso
<b>RICAVI OPERATIVI</b>			
Ricavi	720.398	590.776	280.098
Altri ricavi e proventi	2.142	3	4
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>722.541</b>	<b>590.779</b>	<b>280.102</b>
<b>COSTI OPERATIVI</b>			
- Acquisto materie prime e merci	75.258	73.833	64.026
- Costi per servizi	9.140	12.394	20.334
- Godimento beni terzi	1.452	26.948	11.464
- costi per il personale	506.444	452.157	125.687
<i>costi del personale + costi per servizi % sui ricavi</i>	<i>71,36%</i>	<i>78,63%</i>	<i>52,13%</i>
- ammortamenti			
- variazioni delle rimanenze			
- oneri diversi di gestione	20	10.438	26.382
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>592.314</b>	<b>575.771</b>	<b>247.894</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE</b>	<b>130.227</b>	<b>15.007*</b>	<b>32.208</b>

\* La curatela riferisce che il modesto differenziale è imputabile alla chiusura per ristrutturazione dell'immobile adibito a Circolo (bar, ristorante e foresteria) nei mesi di agosto fino a metà settembre 2024, con una perdita stimata di circa € 100.000,00.

I risultati sopra esposti consentono di confermare la stima del valore dell'avviamento di euro 350.000,00 che, per effetto degli abbattimenti conseguenti gli esperimenti di vendita svolti dalla curatela risultati deserti, come dalla stessa riferito con istanza al Giudice Delegato del 13/1/2025, si è ridotto ad euro 170.000,00, comprensivo del valore degli altri elementi costituenti l'azienda oggetto di stima, rappresentati dalle attrezzature di proprietà della società in uso presso le strutture, come da stima inventariale effettuata dal perito rag. Giovanni Gallo trasmessa allo scrivente dalla curatela con mail in data 1/2/2025 e dalle partecipazioni, strumentali dall'esercizio dei contratti di appalto.

Detto valore complessivo di euro 170.000,00, in ipotesi di vendita unitaria dell'azienda costituita dai Contratti di appalto attualmente in corso e dalle attrezzature e partecipazioni strumentali alla gestione dei servizi, come da provvedimento del Giudice Delegato 14/1/2025, potrà costituire il prezzo base del quinto esperimento di vendita competitiva unitaria dell'azienda (v. Lotto Unico della bozza di Avviso di vendita predisposto dalla curatela).

In ipotesi di vendita frazionata dei singoli rami d'azienda costituiti da ciascuno dei Contratti d'appalto e/o affidamento in concessione ancora attivi, oggetto dell'esercizio dell'impresa da parte della curatela ex art. 211 CCII (v. Lotti 1, 2 e 3 della bozza di Avviso di vendita predisposto dalla curatela), detto valore, tenuto conto dei risultati emergenti dal Conto Economico al 31/12/2024 relativo a ciascun ramo d'azienda e fermo restando l'alea insita nei contratti, potrà essere ripartito per ciascun ramo d'azienda/contratto, come segue:

	Aviano Base Nato	IGM	Circolo Treviso
Valore stimato di ciascun singolo ramo d'azienda/appalto in base al valore del MOL	79.720,18	63.667,68	26.612,14
Valore stimato di ciascun singolo ramo d'azienda/appalto in base al valore del MON	124.765,11	14.377,96	30.856,92
Valore di stima di ciascun singolo ramo d'azienda/appalto in base al valore medio del MOL e MON	84.851,22	58.053,12	27.095,66

Pertanto, il valore di stima dell'azienda in ipotesi di vendita separata di ciascun ramo d'azienda/contratto d'appalto potrà essere ripartito come segue:

- Contratto di appalto dei servizi di pulizia presso la **base NATO di Aviano**, sottoscritto con ACCTG DISB STA NR 387700 con sede in USA, in data 1/3/2022 euro 84.850,00
- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso il **Circolo Unificato dell'Esercito S. Jacopo a Ripoli di Firenze**, con sede in Firenze, via della Scala n. 68, sottoscritto con il Ministero della Difesa - **Istituto Geografico Militare di Firenze**, in data 24/2/2022 euro 58.000,00
- Contratti di affidamento in concessione dei servizi alberghieri per foresteria, ristorazione, bar, pulizia locali, reception gestione attività sociali, culturali e ricreative, presso il **Circolo Unificato dell'Esercito di Treviso**, via

Reggimento Italia Libera n. 5 - Caserma Micca Colombo di  
Treviso, sottoscritto con il Comando Forze Operative  
Nord Direzione d'Intendenza di Padova, in data 4/3/2021

euro 27.000,00

Le manifestazioni di interesse che dovessero pervenire alla curatela e le risultanze dell'esercizio provvisorio, potranno costituire ulteriori elementi di valutazione da parte della stessa in ordine al valore da porre a base della procedura competitiva di vendita unitaria dell'azienda e/o dei singoli rami, stante l'alea insita nella stima del valore dell'avviamento per le ragioni esposte nella relazione di stima.

Con osservanza.

Firenze, 4 febbraio 2025

