

# VALUTAZIONE DEI BENI E DELL'AZIENDA DI

IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Giudice delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi**

**Curatore: Avv. Franco Benassi**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Luca Gasparini, Dottore commercialista iscritto al n. 332/A dell'Albo tenuto presso l'ODCEC di Mantova, con Studio in Viale Italia, 19, Mantova, C. F. GSPLCU63S14D548V, ha ricevuto dall'Avv. Franco Benassi, Curatore di in liquidazione giudiziale C.F. il seguente incarico

Egregio Dottor Gasparini,

nella mia qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale, faccio seguito al nostro recente colloquio per confermarLe la nomina a perito stimatore dei beni della Procedura, rappresentati dal complesso aziendale per l'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso di pesce di mare e d'acqua dolce.

L'azienda è attualmente condotta in affitto dalla, in forza di contratto stipulato in data 5 giugno 2023, avente ad oggetto l'immobile, le attrezzature, gli arredi d'ufficio ed i veicoli, quali elencati nel verbale dell'inventario che Le allego, eseguito presso la sede di Castel d'Ario (MN), Via Cesure n. 29; beni di cui Vorrà indicare il valore unitamente a quello dei beni immateriali (avviamento, ecc.), che pure compongono l'ente aziendale.

Come d'accordo, potrà farsi affiancare, per la valutazione sia dell'immobile che dei beni mobili da un tecnico di Sua fiducia esperto in materia.

Rimango a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento e porgo cordiali saluti.

Il curatore Avv. Franco Benassi

L'incarico fu conferito in pendenza del contratto di affitto d'azienda che stipulò, nella sua veste di affittante e con l'affittuaria in data 23/6/2023.

Oggetto d'affitto era l'azienda esercente l'attività di commercio all'ingrosso di pesce di mare e di acqua dolce svolta nell'immobile di Via Cesure, 29, a Castel d'Ario, in forza di decreto del Ministero della Sanità 9/5/1996 n. 600.7/24481/AG50/3399 e con la dotazione dei mezzi e delle attrezzature dettagliatamente indicati nel verbale di inventario redatto dal Curatore.

Lo scrivente si era quindi predisposto a valutare un ente aziendale in funzionamento e, a tal fine, aveva ritenuto appropriato adottare il metodo patrimoniale complesso, che somma ai valori degli assets patrimoniali tangibili i valori delle immobilizzazioni immateriali e, quindi, principalmente l'avviamento, tecnicamente definito *goodwill* se

LUCA GASPARINI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
VIALE ITALIA, 19 – MANTOVA  
luca.gasparini@studioscardovelli.it

positivo.

Al tempo stesso, pendendo l'accennato contratto d'affitto d'azienda, il sottoscritto si era altresì predisposto a valutare il più probabile canone di locazione congruo, anche per fornire al Curatore un parametro confrontabile a vari fini rispetto al canone indicato in atto.

Il descritto scenario di riferimento, configurante una continuità aziendale potenzialmente valorizzabile, subiva tuttavia una repentina e sostanziale modificazione, poiché, in occasione del sopralluogo del 25/3/2024, lo scrivente verificava che l'immobile sociale risultava abbandonato con palese cessazione dell'attività, che risultava evidente anche dal chiaro stato di fermo degli automezzi.

Preso atto del diverso scenario emerso ed assunte tutte le iniziative gestionali di sua competenza, il Curatore, in data 7/6/2024, riformulava l'incarico come segue

Egregio Dottor Gasparini,

facendo seguito ai precedenti contatti, Le comunico che, essendo tramontata la prospettiva della valutazione dell'affitto dell'azienda di proprietà della [redatto] intendo dar corso al più presto alle attività di vendita.

Le chiedo, pertanto, di voler procedere alla stima dell'azienda stessa e dei cespiti mobiliari ed immobiliari che ne fanno parte, confermandoLe che potrà avvalersi del supporto di un tecnico di fiducia da Lei scelto.

La ringrazio della preziosa collaborazione e rimango a disposizione.

Cordiali saluti.

Il curatore

Avv. Franco Benassi

Come consentito dall'Avv. Benassi, per svolgere l'incarico il sottoscritto si è avvalso della necessaria collaborazione tecnica del Geometra Glauco Zunica, il quale, ai fini delle canoniche verifiche immobiliari, ha formulato immediatamente richiesta di accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Castel d'Ario, venendo però posto nella condizione di accedere solamente in data 13/8/2024.

Vista la non immediata disponibilità fornita dal Comune, il Geometra Zunica ha potuto completare solo nello scorso mese di novembre le verifiche necessarie alla redazione di un elaborato tecnico contenente tutte le informazioni necessarie per porre il Curatore nella condizione di promuovere correttamente la vendita

LUCA GASPARINI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
VIALE ITALIA, 19 – MANTOVA  
luca.gasparini@studioscardovelli.it

dell'immobile; per tale ragione, in data 9/10/2024, lo scrivente ha fornito all'Avv. Benassi un primo elaborato sintetico recante il valore dei beni e dell'azienda, valore che, di concerto con il Geometra Zunica, era già determinabile ad ottobre, pur in assenza di tutti i riscontri tecnici relativi all'immobile.

L'odierna valutazione definitiva non si discosta minimamente quanto ai valori espressi nell'elaborato del 9/10/2024, ma l'elaborato tecnico finale del Geometra Zunica del 4/12/2024 (**allegato e comprensivo degli allegati 1, 2, 3, 4, 5 e 6**) riporta informazioni rilevanti, in parte richiamate in questo documento.

Ciò premesso, si espongono nel seguito le valutazioni dei due lotti proposti nonchè dell'azienda.

### **LOTTO 1**

Piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso commerciale, sita nel Comune di Castel d'Ario (MN) – strada Cesure c.m., composto da piccolo capannone utilizzato per la vendita di prodotto ittici, con locali accessori e area di pertinenza, oltre a n. 2 celle frigorifere temperatura -21° e n. 2 celle frigorifere temperatura 0°, il tutto attualmente censito al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Castel d'Ario come segue:

§ fg. 9 mapp.le 14 sub. 302, cat. C/3, cl. 3, cons. 410 mq., sup. cat. 469 mq., rend. € 1.270,48;

§ fg. 9 mapp.le 76, qual. seminativo, cl. 2, sup. 390 mq, r.d. € 3,81, r.a. € 3,22.

Rimandando all'elaborato tecnico del Geometra Zunica per la completa disamina di quanto attiene **i)** migliore descrizione, **ii)** intestatari, **iii)** confini, **iv)** inquadramento urbanistico, **v)** certificazione energetica, **vi)** posizione edilizia e urbanistica, **vii)** conformità progettuale e catastale, **viii)** provenienze, **ix)** trascrizioni pregiudizievoli, **x)** accertamento dello stato di possesso del bene e **xi)** valore di mercato, qui si rendono opportuni i seguenti richiami di informativa:

- pag. 11 *“A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell’immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale”.*
- pag. 12 *“benché da visura storica camerale risulti annotato il Contratto di Affitto d’Azienda del 05.06.2023, dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall’esame della documentazione fornita dal Curatore gli immobili costituenti il LOTTO 1 (così come i beni mobili di cui al LOTTO 2), che in precedenza erano oggetto del predetto Contratto di Affitto d’Azienda, sono ritornati nel pieno possesso della curatela della Procedura a seguito di provvedimento di sequestro emesso dal Tribunale di Mantova in data 02.05.2024 confermato integralmente e in via definitiva con provvedimento in data 11.09.2024.*

Quanto al valore di mercato stimato, il sottoscritto ha pienamente condiviso con il Geometra Zunica i criteri di valutazione (pag. 4 punto vii), così come ha condiviso la svalutazione per difformità urbanistiche (€ 10.000,00) e la svalutazione per assenza di garanzie (€ 20.000,00).

All’esito si è pervenuti ad un

**Valore di mercato stimato di € 170.000,00 (euro centosettantamila,00).**

Trattasi di valore prudente, ma pur sempre di valore di mercato, ragion per cui si ritiene che il Curatore, specie in caso di vendita autonoma dell’immobile, possa valutare anche l’ipotesi di determinare un minore prezzo base (si rammenta al riguardo che nell’ambito delle esecuzioni immobiliari le ordinanze dei Giudici delle Esecuzioni prevedono una riduzione del 15%).

Tale eventuale ipotesi, inoltre, troverebbe solide argomentazioni tecniche di supporto nel documento *Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (allegato b)*.

Altresì, per ampliare il novero di potenziali interessati a partecipare alla gara, il Curatore potrà prevedere la possibilità di partecipare all'asta anche mediante la formulazione di un'offerta minima con riduzione fino al 25% rispetto al prezzo base.

## LOTTO 2

Il lotto è formato da sette automezzi dotati di celle frigorifere, da attrezzature varie e da mobili e macchine d'ufficio, presenti nell'immobile di proprietà di \_\_\_\_\_ ed ivi visionati.

Il condiviso **Valore di mercato stimato è pari ad € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila,00)**, come da dettaglio valori riportato a pagina 16 dell'elaborato del Geometra Zunica.

Lo scrivente osserva che il 90% di tale valore è formato dagli automezzi e che trattasi di valore di mercato, ragion per cui anche per i beni mobili il Curatore potrà valutare l'ipotesi di riduzione della prima base d'asta in caso di vendita atomistica, alla stregua di quanto riportato per il LOTTO 1.

## VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Preliminarmente, si richiama la circostanza che la valutazione dell'immobile incorpora il valore delle quattro celle frigorifere in esso inserite, che, di fatto, ne fanno parte (n.d.r. non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento); tali celle configurano solo astrattamente beni mobili dotati di una loro autonomia, pur non potendosi escludere una loro separata alienabilità, ma a valori minori rispetto al valore di € 20.000,00 con cui concorrono a determinare in € 200.000,00 il valore (di partenza) dell'immobile, prima delle svalutazioni di € 10.000,00 per difformità urbanistiche e di € 20.000,00 per assenza di garanzia.

L'inclusione delle celle frigorifere nella valutazione dell'immobile è suscettibile di consentire al Curatore di valutare l'opzione di vendita dell'azienda ex art. 214 CCII, anche alla luce del fatto che nel perimetro aziendale figurano, fra gli altri beni, sette automezzi dotati di celle frigorifere, almeno in parte utilizzabili senza particolari

interventi di manutenzione.

Infatti, benché l'attività d'impresa risulti cessata, l'insieme dei beni di \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale conserva una sua unitarietà e configura ancora, ex art. 2555 c.c., un complesso di beni organizzato per lo svolgimento dell'attività di commercio di pesce, previo ottenimento delle relative autorizzazioni da parte dell'aggiudicatario.

Ciò si traduce in un possibile vantaggio competitivo per potenziali soggetti interessati ad entrare nel settore del commercio di pesce o per disporre di un ulteriore magazzino, vantaggio competitivo (per certi profili equiparabile ad una componente dell'avviamento) che, a parere dello scrivente, legittima un incremento del 10%, rispetto ai sopraindicati valori dei lotti 1 e 2, nella prospettiva dell'eventuale opzione di vendita dell'azienda.

Altre componenti di avviamento non sono ragionevolmente individuabili, anche perché la cessazione dell'attività *medio tempore* intervenuta ha dissolto i rapporti commerciali che \_\_\_\_\_ aveva messo nella disponibilità di \_\_\_\_\_ mediante il contratto di affitto d'azienda; si trattava di rapporti commerciali di fornitura destinata principalmente a operatori della ristorazione nella provincia di Mantova e limitrofe, che non hanno avuto alcuna difficoltà a rivolgersi a pronti ad altri fornitori, in un mercato che, in provincia, annovera anche grossisti strutturati e qualificati.

All'esito delle considerazioni di cui sopra e confermando i sopra esposti valori dei singoli lotti 1) e 2), si ritiene che l'**azienda di proprietà di \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale** presenti l'arrotondato **Valore di stima di € 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila,00).**

Con osservanza.

Allegati: 1) valutazione Geom. Glauco Zunica comprensiva di n. 6 allegati

Mantova, lì 14 dicembre 2024

L'esperto stimatore

Dott. Luca Gasparini

LUCA GASPARINI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
VIALE ITALIA, 19 – MANTOVA  
luca.gasparini@studioscardovelli.it



Firmato digitalmente da:  
**GASPARINI LUCA**  
Firmato il 13/12/2024 16:11  
Seriale Certificato: 3399930  
Valido dal 15/03/2024 al 15/03/2027  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA