

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale
Viale Nino Bixio, 27/a
31100 TREVISO TV

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 237/2015

[REDACTED]
[REDACTED]
con sede in via [REDACTED] - [REDACTED]

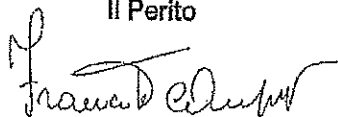
**Perizia di Stima
dei Beni Mobili Strumentali**

Giudice Delegato: Dott. Antonello Fabbro
Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

Commessa 2014

Treviso, li 10 maggio 2016

Il Perito



Ing. Franco De Angeli

Tel. +39 0422 262588
Fax +39 0422 263960
Cell. +39 348 2416810

E-mail: franco@ing-deangeli-srl.com
PEC: franco@pec.ing-deangeli-srl.com

C.F./P.IVA. 04760440265
Cap. Sociale €3.000,00 I.V.

INDICE

1. INCARICO	3
2. DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PERITO	3
3. SOPRALLUOGHI	4
3.1. PREMESSA	4
3.2. ATTIVITÀ DEL PERITO	4
3.3. BENI MOBILI STRUMENTALI	6
3.3.1. Autovetture	6
3.3.2. Automezzi	6
3.3.3. Arredi e macchine per ufficio	6
3.3.4. Movimentazione magazzino	6
3.3.5. Scaffalature	7
3.3.6. Migliorie all'immobile	7
4. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI	7
5. STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI	9
5.1. STIMA DI MERCATO	10
5.2. STIMA DI REALIZZO	10
5.3. STIMA DI MERCATO AL 2019	11
5.4. STIMA DI REALIZZO AL 2019	12
6. CONGRUITÀ DELL'AFFITTO D'AZIENDA	12

ALLEGATI

- ALLEGATO 01a: autovetture
- ALLEGATO 01b: autoveicoli commerciali
- ALLEGATO 02: beni mobili e attrezzature
- ALLEGATO 03: estratto contratto affitto azienda con XXXXXXXXXX
- ALLEGATO 04: riepilogo stime
- ALLEGATO 05: libro cespiti
- ALLEGATO 06: stima autovetture
- ALLEGATO 07: dettaglio automezzi con collegamenti ipertestuali alle fotografie

1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Franco De Angeli, Amministratore Unico e Direttore Tecnico di *Ing. Franco De Angeli s.r.l.* iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A600 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per il Tribunale di Treviso, in esecuzione dell'istanza presentata dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore Fallimentare, accolta dal G.D. dott. Antonello Fabbro del Tribunale di Treviso, è stato incaricato di procedere all'inventariazione del patrimonio della società fallita e alla stima dei beni mobili.

Visti i risultati dell'inventario, il Curatore chiedeva al CT di valutare anche la congruità dell'affitto di azienda pagato dalla [REDACTED] al fallimento.

2. DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PERITO

Nel corso delle attività il Perito riceveva copia della seguente documentazione:

- Perizia di stima di beni mobili riferita agli automezzi di proprietà e in contratto di leasing, firmata dall'arch. Alfonso Vesentini in data 24/04/2015;
- Perizia di stima di beni mobili riferita ai beni presenti presso la sede della Fallita, che comprendono scaffalature, attrezzature, arredi e macchine da ufficio, firmata dall'arch. Alfonso Vesentini in data 24/04/2015;
- Perizia di stima di beni mobili riferita a n. 2 autovetture, firmata dall'arch. Alfonso Vesentini in data 27/10/2015;
- Copia del libro cespiti della [REDACTED];
- Contratto di affitto d'azienda stipulato tra la Fallita e la [REDACTED] il 28/07/2015.

3. SOPRALLUOGHI

3.1. PREMESSA

La ditta [REDACTED] era specializzata in autotrasporti frigoriferi conto terzi di derrate alimentari e in particolare di formaggi, latticini, salumi e altre derrate refrigerate.

Per svolgere l'attività aziendale la Ditta si è dotata di un grande capannone coibentato e refrigerato, in cui le derrate di terzi possono essere stoccate e conservate in attesa della distribuzione a supermercati e negozi alle opportune temperature previste dalle normative alimentari. Il capannone è dotato di rampe di carico carraie per il carico e lo scarico della merce pallettizzata dagli autoarticolati mediante sollevatori e transpallet.

3.2. ATTIVITÀ DEL PERITO

Al fine di acquisire un quadro completo e aggiornato dello stato dei beni materiali presenti, previo accordo con l'Affittuaria, il sottoscritto accompagnato dai suoi collaboratori ing. Paolo Precoma e il sig. [REDACTED], ha effettuato una serie di sopralluoghi presso la sede della Fallita.

Nel dettaglio, il 26 gennaio 2016 veniva eseguito un primo accesso presso la sede della [REDACTED]. In tale occasione si effettuava una ricognizione sommaria dei beni oggetto della perizia preconcorsuale, prendendo visione dell'intero processo produttivo.

Venivano anche monitorati veicoli frigoriferi parcheggiati nelle vicinanze dell'Azienda che da indagini effettuate risultavano già di proprietà di terzi da parecchi anni prima del fallimento. Successivamente, si procedeva all'assunzione di ulteriori informazioni e documentazioni che venivano richieste anche alla [REDACTED] attuale Affittuaria.

Le attività proseguivano, previo consenso e disponibilità dell'Affittuaria, in data 30 gennaio 2016 con l'inventariazione degli automezzi di proprietà e quelli oggetto di contratti di leasing e in data 09 marzo 2016 con l'inventariazione dei beni mobili ubicati presso gli uffici ed il magazzino.

Per quanto inerente ai beni mobili strumentali, dapprima sono stati presi a riferimento i beni descritti ed identificabili dal libro cespiti della Fallita, ricercandone riscontro tra i beni

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

in uso alla affittuaria. Per quelli asseritamente dismessi si richiedevano fatture di vendita o documenti di dismissione e fuori uso. Un ulteriore riscontro era effettuato sulla scorta di quanto descritto nella perizia preconcorsuale e nel corso dei controlli veniva verificata la sussistenza di detti beni. Nel corso dei sopralluoghi veniva effettuato il rilievo fotografico di dettaglio dei beni rinvenuti.

Nel corso dei sopralluoghi si riscontrava anche che presso la sede della Fallita sono presenti ulteriori beni di proprietà della ██████████, nella disponibilità dell'Affittuaria, non elencati nella perizia preconcorsuale e negli inventari allegati al contratto di affitto di azienda. Essi venivano pertanto inventariati, anche se alcuni tra questi potrebbero fare parte della impiantistica dello stabilimento ed in quanto tali oggetto della valutazione del compendio immobiliare.

Si riscontrava altresì che i beni oggetto di inventario sono presenti due autovetture, la cui volturazione di proprietà non era ancora stata effettuata alla data del fallimento e perciò ricadenti nella disponibilità del Fallimento.

In **Allegato 01a, 01b e 02** vi è copia dell'inventario dei beni mobili, rispettivamente delle autovetture, degli automezzi/autocarri e dei beni/attrezzature presenti presso la sede della Fallita. Negli allegati i beni sono individuabili mediante note specifiche per ogni voce in elenco; sono contrassegnati i beni compresi o esclusi al contratto di ramo d'azienda, nonché quelli di proprietà o oggetto di contratto di leasing.

Nel corso delle OOPP si accertava che tutti i beni di proprietà della ██████████ trovano ubicazione presso la sede operativa aziendale di Giavera del Montello, a meno di 3 autocarri che erano in riparazione presso l'officina e di 1 semirimorchio Lambert targato TN018739 utilizzato da un terzista.

Nel corso delle attività era assunta ampia documentazione fotografica, al fine di meglio individuare l'oggetto dei beni. In **Allegato 02** la stampa della documentazione fotografica realizzata nel corso dei sopralluoghi.

3.3. BENI MOBILI STRUMENTALI

Nel corso delle visite venivano identificate ed esaminate le specifiche tecnico-funzionali dei beni mobili strumentali oggetto della presente perizia, prendendo a riferimento i beni presenti.

I beni mobili strumentali descritti in **Allegati 01a, 01b, e 02** possono essere suddivisi nelle categorie di seguito descritte.

3.3.1. AUTOVETTURE

Trattasi di (vedi allegato 01a):

- 1) Autovettura BMW X6 XDrive 30 D, targa DZ892ML, motore 2993cc Diesel, 173 kW, anno di immatricolazione gennaio 2010, 155.300 km;
- 2) Autovettura Mercedes classe A, targa CB010VY, motore 1689cc Diesel, 55 kW, anno immatricolazione luglio 2002, 180.100 km.

3.3.2. AUTOMEZZI

Questi comprendono i veicoli registrati di proprietà ed in leasing, che consistono in 13 trattori stradali, 10 autocarri frigoriferi, 5 furgoni frigoriferi, 1 rimorchio e 15 semirimorchi tutti con allestimento frigo (Vedi allegato 01b).

Si segnala che non sono stati rinvenuti il trattore stradale targato EF718ZZ e l'autocarro con numero di telaio ZCFA1EG1402564268 (entrambi oggetto di contratto di leasing): Dalla documentazione fornita risulta che tali veicoli sono stati dismessi/demoliti a seguito di incidenti.

3.3.3. ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO

Trattasi prevalentemente di mobilia da ufficio, tra cui scrivanie, cassettiere, librerie, oltre ad attrezzatura informatica di ufficio, quali PC completi, monitor, stampanti, server, ecc. (vedi allegato 02).

3.3.4. MOVIMENTAZIONE MAGAZZINO

Comprendono i mezzi di movimentazione delle materie a magazzino, ovvero a carrelli elevatori elettrici ed alcuni transpallet, oltre ad una piattaforma elevabile (vedi allegato 02).

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

3.3.5. SCAFFALATURE

Comprendono le scaffalature portapallet ubicate all'interno del magazzino, utili per lo stoccaggio della merce (quest'ultima di proprietà di terzi) che la ████████ trasporta per conto terzi (vedi allegato 02).

3.3.6. MIGLIORIE ALL'IMMOBILE

Comprendono le migliorie installate sull'immobile (quest'ultimo di proprietà di terzi), presenti nel libro cespiti e che sono a servizio e funzionali all'attività aziendale (vedi allegato 02).

4. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI

Per la valutazione dei beni mobili strumentali oggetto della presente stima si è inizialmente adottato il criterio economico del più probabile valore a nuovo, prendendo come riferimento il costo storico indicato nel libro cespiti e/o i prezzi di vendita di beni nuovi simili.

Sulla scorta dei prezzi a nuovo, sono stati confrontati e individuati i valori dei beni inventariati giudicati ancora in grado di essere utilizzati. I valori dei beni riutilizzabili sono stati fissati tenendo conto della vetustà, dello stato di usura e di eventuali situazioni di guasto riparabile, oltre ai costi di smaltimento di beni che per essere reimpiegati necessitano lo smaltimento di contenuti imprecisati.

Si è poi considerato che nella realtà attuale vi sono fattori negativi che finiscono per abbassare considerevolmente il valore di ogni cespite.

Per le macchine da ufficio e la parte informatica si è dovuto tenere nel conto opportuno la rapida obsolescenza delle apparecchiature di questo settore che se in uso mantengono un valore legato al loro utilizzo, ma che in caso di sospensione della attività aziendale consentono ricavi molto limitati.

In sede di stima si è tenuto conto anche dell'onere che avrà l'acquirente per l'effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa a norma, assolutamente necessaria e a carico dell'acquirente, sia nel caso di un reimpiego diretto sia nel caso di reimmersione nel mercato comunitario.

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

Per quanto inerente alla valutazione degli automezzi, lo scrivente si è attenuto al Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene considerato e le valutazioni di mercato di veicoli simili ricavati da stampa di settore e ricerche presso concessionari e rivenditori di mezzi usati.

Lo scrivente perito, per i veicoli commerciali che costituiscono la parte più consistente del patrimonio aziendale, ha proceduto ad effettuare n. 2 stime distinte, relative ai seguenti due criteri:

- al **Valore di Mercato**: che tiene conto del reale valore commerciale dei veicoli da trasporto in un contesto di congruenza con veicoli del tutto simili per allestimento e percorrenza disponibili presso vari concessionari del nord Italia. Tale stima ha lo scopo di identificare il valore effettivo ed attuale dei mezzi attualmente in uso alla [REDACTED]
- al **Valore di Realizzo**:, condizione corrispondente alla esigenza di liquidazione totale dell'azienda, con conseguente necessità di una rapida alienazione specie dei veicoli che altrimenti, se lasciati fermi deperirebbero.

Tenuto conto che oggi è in essere un contratto di affitto di ramo d'azienda che andrà a scadere, salvo rinnovi, il 31-12-2018, lo Scrivente ha elaborato una ulteriore stima degli automezzi per valutarne il più probabile valore di mercato al 1 gennaio 2019 quando in base al contratto l'Azienda dovrebbe essere acquistata dalla [REDACTED] o in alternativa i veicoli potrebbero ritornare nella disponibilità del Curatore che dovrà decidere il da farsi.

La ragione di tale stima sta nel fatto che per la loro tipologia i veicoli commerciali sono utilizzati intensamente e pertanto hanno un deperimento annuale legato alla usura e alla percorrenza. Sulla base dei valori di stima attuali (descritti precedentemente), sono stati applicati coefficienti riduttivi ricavati da analisi di mercato, in modo tale che la valutazione sia basata su criteri estremamente prudenziali.

A questo proposito va evidenziato che una parte del parco veicoli è assai obsoleto, al 2019 tutti i veicoli con più di 15 anni di operatività saranno stati dismessi. Già oggi per questi veicoli i costi di manutenzione sono tali da non giustificare il proseguo dell'impiego operativo. Dall'analisi del libro cespiti si evidenzia che per alcuni furgoni i costi di

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

riparazione annuali superano di gran lunga il valore dei mezzi. In ogni caso anche di questo si è tenuto conto nelle stime.

Vi è poi un altro aspetto che riguarda i veicoli più recenti, che sono ancora di proprietà delle varie società di leasing. Si tratta della parte performante e più operativa della flotta per la quale i vari contratti sono in corso di scadenza. Va da sé che è indispensabile il saldo dei ratei restanti, non pagati per via del fallimento e dei relativi riscatti in modo da entrare nel pieno possesso di questi mezzi senza dei quali l'Azienda non potrebbe operare.

Sulla base della documentazione fornita sono stati computati per ciascun contratto gli oneri residui che vengono portati in detrazione rispetto alla consistenza ricavata dalle stime.

In **Allegato 01b**, le schede di stima dei singoli automezzi con l'applicazione dei coefficienti riduttivi che mostrano i risultati delle tre stime.

In queste schede per i veicoli in leasing è indicata anche la situazione di questi veicoli con le residue rate da pagare e gli importi dei relativi riscatti.

5. STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

In riferimento all'incarico ricevuto, con la scorta di quanto descritto nelle documentazioni rese disponibili nel corso delle attività (perizie preconcorsuali, libro cespiti e contratto di affitto di ramo d'azienda), eseguiti i sopralluoghi presso la Fallita, lo scrivente ha:

- effettuato l'inventariazione dei beni mobili strumentali di proprietà ed oggetto di contratto di leasing (vedi Allegato 01a, 01b e 02);
- individuato mediante specifiche note i beni oggetto di affitto di ramo d'azienda e quelli esclusi, nonché quelli di proprietà e quelli oggetto di contratto di leasing.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla valutazione sulla base dei criteri di stima descritti nel capitolo precedente.

I valori di stima sono riportati in calce all'**Allegato 01b** (per quanto inerente gli automezzi) ed in calce all'**Allegato 02** (per quanto inerente i beni presenti negli uffici e nel

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

magazzino). Il sottoscritto perito stimatore ritiene di poter stimare i Beni Mobili Strumentali come riportato nel seguente riepilogo.

5.1. STIMA DI MERCATO

Stima del valore di mercato dei veicoli, tenuto conto del loro stato d'uso. Si fa riferimento al valore che viene loro attribuito mediamente nelle transazioni commerciali di autoconcessionari e rivendite di veicoli simili usati. Tenuto conto dei canoni di leasing residui e dei riscatti si determina il valore effettivo al 1-1-2016. Per le attrezzature si determina la stima al valore attuale d'uso.

<i>Autovetture (All. 01a)</i>	€	<u>24.800,00</u>
<i>Veicoli commerciali (All. 01b)</i> Per questi ultimi i rispettivi valori sono:		
Automezzi di proprietà	€	321.100,00
Automezzi oggetto di contratto di leasing	€	<u>425.000,00</u>
Valore totale dei veicoli commerciali	€	746.100,00
Importo totale dei ratei di leasing da pagare	€	-140.300,00
Valore effettivo al 1 gennaio 2016	€	<u>605.800,00</u>
<i>Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino della sede operativa (All.02)</i>		
	€	<u>66.000,00</u>

<i>Valore totale della stima di mercato</i>	€	<u>671.800,00</u>
--	----------	--------------------------

*** **

5.2. STIMA DI REALIZZO

Si riportano di seguito gli ulteriori valori di stima determinati dallo scrivente in caso di vendita di realizzo. I valori delle attrezzature e beni in uffici e magazzini sono dimezzati per tener conto della difficoltà di collocazione di attrezzature informatiche e software funzionanti ma obsoleti di difficile alienazione.

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

Autovetture (All. 01a): queste sono state vendute al prezzo di mercato in considerazione che le pratiche di vendita erano già in corso al momento del fallimento, pertanto tale valore non viene considerato.

Automezzi (All. 01b):

Automezzi di proprietà	€ 253.900,00
Automezzi oggetto di contratto di leasing	€ 319.000,00
Totale	€ 572.900,00
Importo totale dei ratei di leasing da pagare	€ -140.300,00
Valore di realizzo veicoli al 1 gennaio 2016	€ 431.700,00

Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino

della sede operativa (All.02): a realizzo € 33.000,00

Valore totale della stima realizzo	€ 465.600,00
---	---------------------

*** **

5.3. STIMA DI MERCATO AL 2019

Come descritto nelle tabelle presenti in Allegato 01b, si deducono i valori di stima alla scadenza del contratto di affitto d'azienda. Va da sé che tali valori sono teorici nella ipotesi che i veicoli siano mantenuti nello stato in cui si trovano oggi con tutti gli interventi manutentivi per garantirne la normale efficienza e affidabilità correlate allo stato d'uso:

Automezzi commerciali (All. 01b)

Automezzi di proprietà	€ 133.350,00
Automezzi riscattati dai contratti di leasing	€ 297.500,00
Totale	€ 430.850,00

N.B.: nessuna detrazione per canoni leasing essendo tutti i beni già stati riscattati a quella data.

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino

Per quanto inerente ai Beni mobili strumentali ubicati negli uffici e nel magazzino, lo scrivente considera la seguente valutazione legata al fatto che le attrezzature possono ancora continuare ad operare con l'ordinaria manutenzione fino a quella data.

della sede operativa al 2019 (All. 02): € 50.000,00

Valore della stima di mercato al 2019	€ 480.850,00
--	---------------------

5.4. STIMA DI REALIZZO AL 2019

Questa stima viene rilasciata nella ipotesi che la [REDACTED] nel 2019 non effettui l'acquisto della Azienda in affitto.

Automezzi commerciali (All.01b)

Automezzi di proprietà € 106.500,00

Automezzi riscattati dai contratti di leasing € 223.300,00

Totale € 329.800,00

Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino

della sede operativa al 2019 (All. 02): € 25.000,00

Valore della stima di realizzo al 2019	€ 354.800,00
---	---------------------

6. CONGRUITÀ DELL'AFFITTO D'AZIENDA

Nel contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato il 27/10/2015, si evince che tutti i beni descritti in Allegato 01b ed una cospicua parte dei beni descritti in Allegato 02 sono dati in affitto alla [REDACTED]. In contratto è pure stabilito che la durata del contratto sia di 36 mesi a partire dal 01/08/2015, con un canone d'affitto annuo è pari a € 48.000,00.

In Allegato 03 copia del contratto di affitto.

In forza dell'art. 11 del contratto, poi, la [REDACTED] (Affittuaria) promette di acquistare, alla scadenza del contratto di affitto, e salve proroghe concordate, l'azienda nello stato e consistenza che risulterà al termine dell'affitto.

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

Il corrispettivo per l'acquisto dell'azienda è stato determinato in € 1.134.740,00: tale valore tiene conto dei beni valutati nelle perizie preconcorsuali, comprendenti gli automezzi di proprietà e quelli in leasing (€ 678.000,00), i mobili e le attrezzature (€ 56.740,00), oltre all'avviamento (fissato in contratto in € 50.000,00) e il valore del credito ceduto (fissato in contratto in € 350.000,00).

Dalla somma determinata per l'acquisto, in contratto si stabilisce che dovranno essere detratte le seguenti somme:

- debiti di competenza dell'Affittante dei quali l'Affittuaria si sia fatta carico in virtù del contratto d'affitto, ivi compresi i debiti accollati nei confronti del personale dipendente trasferito, che nel contratto vengono esplicitati pari ad € 615.709,00 riferiti al 30/06/2015;
- ogni altra sopravvenienza passiva, per tale intendendosi ogni eventuale debito o obbligo imputabile all'Affittante che venga a porsi a carico dell'Affittuaria o comunque dei quali l'Affittuaria sia chiamata a rispondere (nel contratto non viene esplicitato alcun importo certo);
- le rate e prezzo di riscatto relative al subentro nei contratti di leasing, che alla data della firma del contratto assommavano a € 238.859,00
- i canoni di affitto eventualmente corrisposti fino alla data di perfezionamento del contratto definitivo di vendita.

Per quanto riguarda le rate ed i riscatti dei leasing secondo le verifiche del sottoscritto questi assommano a € 239.158,53 derivanti da:

o Ratei e riscatti da pagare al 1-1-2016	€	140.300,47
o Rate pagate dalla [REDACTED]	€	92.646,73
o Rate pagate dalla [REDACTED] per la [REDACTED]	€	6.211,34
o Totale	€	<u>239.158,54</u>

Come da richiesta del Curatore sono state fornite le valutazioni dei beni mobili materiali dell'azienda riferite anche alla scadenza del contratto, e a tre anni dalla data della presente valutazione (e quindi al 1-1-2019).

Per la valutazione si assumono le stime a valore di mercato e il calcolo è riportato in Allegato 04. da cui si ha:

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

STIMA di MERCATO attuale (1-1-2016) € 671.800,00

Valore determinato dalla somma di:

Automezzi (proprietà e in leasing) € 746.100,00

Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino € 66.000,00

Importo totale dei ratei di leasing da pagare € -140.300,00

STIMA di MERCATO dopo tre anni (1-1-2019) € 480.850,00

Valore determinato dalla somma di:

Automezzi di proprietà in parte ex leasing € 430.850,00

Beni ed attrezzature presso uffici e magazzino € 50.000,00

Quest'ultimo valore di stima tiene conto della valorizzazione dei beni aziendali riferita al 1-1-2019. I beni riferiti a tale valutazione sono descritti nell'Allegato 01b e nell'Allegato 02, nella quale sono compresi n. 34 automezzi, tra cui 9 trattori stradali, 10 autocarri, 4 furgoni, 1 rimorchio e 10 semirimorchi.

A livello prudenziale, infatti, si ipotizza che nel 2019 n. 10 automezzi verranno dismessi per obsolescenza. Si considera altresì che l'Affittuaria abbia completato il pagamento delle rate residue del leasing e abbia provveduto a riscattare gli automezzi, curando il passaggio di proprietà alla procedura.

La maggior parte dei beni dell'azienda comprende veicoli stradali caratterizzati da un forte deterioramento. Ne deriva che nella valutazione del canone d'affitto fatta nell'agosto 2015 deve essere introdotta la perdita di asset societari conseguente all'uso dei veicoli fatto dalla [REDACTED]

In una proiezione all'1-1-2019 la procedura si verrà a trovare con asset per € 480.850,00 contro € 671.800,00 attuali.

Avrà altresì incassato, a fronte dell'affitto d'azienda, canoni per € 144.000,00 (€ 48.000,00 x 3 anni)

Pertanto la procedura avrà in attivo € 624.850,00 per il valore attualizzato dei veicoli e gli introiti derivati dall'affitto d'azienda.

Ing. FRANCO DE ANGELI s.r.l.
Società unipersonale

Il confronto tra questo attivo presunto e l'attivo attuale di € 671.800,00 porta una differenza di € 46.950,00

Per mantenere il valore attuale stimato dei beni materiali che costituiscono l'asset aziendale all'1-1-2016, si ritiene che l'affitto d'azienda, oltre a quanto stabilito dal contratto in essere, debba annualmente comprendere una quota pari ad un terzo di questo valore e quindi $46.950,00 : 3 = € 15.650,00$.

Pertanto la valutazione che il sottoscritto dà per un congruo affitto d'azienda si attesta su un valore che non può essere inferiore a € $(48.000 + 15.650) = € 63.650,00,00$ per anno.

Va da sé che se, al termine del periodo di affitto, venisse azionata la clausola di acquisto di azienda, essa dovrà essere pari alla valutazione aziendale attuale, si dovrà tener conto di quanto previsto dall'art. 11 del contratto di affitto.

Treviso, 10 maggio 2016

Il Perito


Ing. Franco De Angeli