

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile

-

FALLIMENTO N. 202/2021

C TRE SRL IN LIQUIDAZIONE

-

G.D.: DOTT.SSA GUENDALINA PASCALE

CURATORE: AVV. M. TERESA BOCHICCHIO

PERITO: DOTT.SSA ANGELA CAMPOCHIARO

-

RELAZIONE DI STIMA DI RAMO D'AZIENDA



ANGELA CAMPOCHIARO

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE

MILANO - VIA LAMARMORA 33

TEL. 02-5469842 – FAX 02-45509972

E-MAIL: a.campochiaro@studiocampochiaro.it



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

INDICE

| Parag. | | Pagina |
|--------|--|--------|
| I | PREMESSA: OGGETTO, FINALITA' E LIMITI DELL'INCARICO | 3 |
| II | DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED INFORMAZIONI ACQUISITE | 6 |
| III | INFORMAZIONI SULL'ATTIVITÀ SVOLTA DALLA FALLITA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO ECONOMICO DELL'AZIENDA | 9 |
| IV | CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA A "10CC GLOBAL SHOP SRL" | 19 |
| V | L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO DA PARTE DI "10CC GLOBAL SHOP SRL" | 23 |
| VI | SCELTE VALUTATIVE OPERATE PER LA VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA ED I RISULTATI OTTENUTI | 25 |
| VII | CONCLUSIONI | 34 |



I - PREMESSA: OGGETTO, FINALITA' E LIMITI DELL'INCARICO

Conferimento dell'incarico

La sottoscritta Dott.ssa Angela Campochiaro, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 4310/A ed al Registro dei Revisori Legali al n. 91237, nonché all'Elenco dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 10321 e dei Periti Penali del Tribunale di Milano al n. 616, con studio in Milano, Lamarmora 33, è stata nominata in data 25 Maggio 2021 Perito Estimatore del ramo d'azienda del Fallimento C TRE Srl in Liquidazione dal Curatore, Avv. M. Teresa Bochicchio.

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Guendalina Pascale, ha confermato la nomina con l'approvazione in data 30 Novembre 2021 del Programma di Liquidazione del Curatore.

Il Curatore ha chiesto alla sottoscritta di valutare il ramo d'azienda di compendio del Fallimento, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di ristorazione e dell'attività di piccolo hotel, nonché il commercio al minuto di prodotti di pasticceria, svolte in Milano, Corso Como 10.

Finalità della stima

La presente valutazione è diretta a determinare il valore del ramo d'azienda in quanto sarà oggetto di cessione nell'ambito del



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela CamPOCHIARO

Fallimento C TRE tramite procedura competitiva ex art. 105 e 107 L.F ai fini della massima soddisfazione dei creditori concorsuali.

Il ramo d'azienda oggetto di valutazione è stato affittato dalla società C TRE ad una società terza denominata “**10CC Global Shop Srl**” in data antecedente alla dichiarazione di Fallimento avvenuta il 18.3.2021, preceduta a sua volta dal ricorso ai sensi e per gli effetti dell'art. 161 – 6° comma L.F. (domanda di Concordato Preventivo).

Allo stato il contratto di affitto d'azienda è tuttora in corso ed in seguito, nell'apposito paragrafo, saranno dati maggiori dettagli.

La società “**10CC Global Shop Srl**” in data 13 Dicembre 2021 ha formulato al Fallimento un'offerta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda. Anche di questa si dirà in seguito al paragrafo 5.

Dunque la finalità della presente stima è quella della determinazione del valore di mercato del ramo d'azienda così da poter esprimere un giudizio di congruità rispetto all'offerta ricevuta dalla società affittuaria “**10CC Global Shop Srl**”.

Appare opportuno precisare che la presente stima sul valore del ramo d'azienda dovrà essere effettuata in via prudenziale avuto riguardo alle grandezze monetarie minime attribuibili ad i beni oggetto dell'acquisto. Difatti il prezzo effettivo di mercato del valore di detti beni è diverso da detta grandezza di cui è stata chiesta la stima ed il primo si determina dalla libera contrattazione degli operatori mediante procedure competitive.



Limiti dell’incarico

Le informazioni relative all’azienda oggetto di stima ed i documenti utilizzati sono state forniti dal Curatore fallimentare o dalla società affittuaria il ramo d’azienda.

Al riguardo la scrivente precisa che i dati contabili ricevuti sono stati acquisiti, consultati ed utilizzati per la redazione della presente relazione senza svolgere alcuna attività di revisione contabile per attestarne la veridicità.

Non sono state effettuate verifiche sull'esistenza giuridica dei rapporti contrattuali e sui titoli di proprietà dei beni, basando la presente valutazione su quanto risultante dalla documentazione ricevuta.

Tenuto conto del perimetro dell’incarico sono state approfondite esclusivamente le problematiche di tipo valutativo delle consistenze patrimoniali ed economiche rese disponibili.

La sottoscritta dichiara di essere indipendente rispetto alle citate società e di non avere alcun interesse diretto od indiretto in eventuali operazioni che possano essere svolte tra le stesse.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

II - DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED INFORMAZIONI ACQUISITE

Il perito, al fine dell'espletamento dell'incarico conferito, ha esaminato la documentazione contabile e quella agli atti del fascicolo concorsuale resa disponibile dal Curatore del Fallimento C TRE Srl in Liquidazione, Avv. M. Teresa Bochicchio.

La scrivente in data 7 Giugno 2021 ha effettuato l'accesso presso l'immobile di Corso Como 10, Milano allo scopo di verificare lo stato dei luoghi e dei beni ed al fine di acquisire le informazioni ritenute utili all'analisi del ramo d'azienda in esame.

In tale occasione erano presenti il Curatore fallimentare, Avv. Bochicchio, il Cancelliere Dott. Pititto Alberto, la Dott.ssa Annalisa Cosmai ed il Dott. Paolo Vannucchi in rappresentanza dell'affittuaria "10CC Global Shop Srl".

E' stata estratta la visura camerale della società TFC Srl e 10CC Global Shop Srl.

Altre informazioni sono state assunte dal sito www.10corsocomo.com e consultando la rassegna stampa degli articoli apparsi il 20.7.2017 fashiounited.it, 12.3.2018 amilanopuoi.com, 16.3.2021 MF Fashion, 2.5.2021 Bazaar, 27.5.2021 ecodibergamo.it, 30.8.2021 ansa.it, 31.8.2021 milanocorriere.it e affariitaliani.it, 9.9.2021 il giorno.it, 10.9.2021 ilsole24ore.com, 16.11.2021 milanofinanza.it.



Elenco documenti resi disponibili dal Curatore

Di seguito l'elenco della documentazione che, nell'espletamento del proprio incarico, la scrivente ha acquisito ed analizzato:

- Sentenza dichiarativa di Fallimento di C Tre Srl in Liquidazione del Tribunale di Milano R.G. n. 206 Fall. N. 202 del 18.3 – 22.3.2021;
- Istanza di fallimento in proprio ex art 15 LF del 12 Marzo 2021;
- Ricorso ex artt. 160 e 161 – 6° comma L.F. di C Tre Srl in Liquidazione del 13.11.2020;
- Contratto d'affitto d'azienda, completo di allegati A), B), C e D), tra C Tre Srl e 10CC Global Shop Srl del 9.9.2020;
- Visura storica della società C Tre Srl in Liquidazione;
- Bilanci di esercizio con chiusura al 31 gennaio dal 2018 al 2020;
- Situazione contabile al 30 Giugno 2020, 29 Settembre 2020, 28 Febbraio 2021, 31 Gennaio 2021;
- Registro dei beni ammortizzabili dall'1.2.2019 al 31.1.2020;
- Fattura n. 21 del 28/9/2020 emessa da C Tre Srl a 10CC Global Shop Srl;
- Contratto di sublocazione parziale dell'immobile tra Carla Sozzani Editore Srl e C Tre Srl dell'1.9.2020 (fino 18.3.2022);
- Contratto di sublocazione parziale dell'immobile tra Carla Sozzani Editore Srl e C Tre Srl del 28.3.2018 e accordo di risoluzione consensuale dell'1.7.2020;



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

- Contratto di licenza di marchio tra Carla Sozzani Editore Srl e C Tre Srl dell'1.9.2020 (fino 18.3.2022);
- Breve relazione del liquidatore di C Tre Srl;
- Verbale Assemblea C Tre di scioglimento del 28.9.2020, Notaio Luca Zona;
- Elenchi dei beni fallimentari trasmessi dal Curatore per l'inventario effettuato il 10 Maggio 2021 e 7 Giugno 2021;
- Offerta irrevocabile d'acquisto del ramo d'azienda formulata da 10 CC Global Shop Srl il 13 Dicembre 2021.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

III – INFORMAZIONI SULL’ATTIVITA’ SVOLTA DALLA FALLITA SOCIETA’ E SULL’ANDAMENTO ECONOMICO DELL’AZIENDA

La Società è stata costituita in data 27 ottobre 1997 con la denominazione “**C Tre s.r.l.**” ed ha come oggetto sociale *“apertura e gestione di bar, ristoranti, tavola calda e fredda, trattorie e qualsiasi altra forma di somministrazione di bevande e alimenti al pubblico (...) il commercio al minuto di pasticceria fresca (...) l’attività di allestimento e organizzazione di servizi di ristorazione a domicilio (etc.)”*.

La storia della Società è legata alla figura della Sig.ra Carla Sozzani, editrice, gallerista e imprenditrice nel settore della moda nonché creatrice del marchio “**10 CORSO COMO**”, il primo *“concept store”* italiano rappresentativo di uno spazio fisico in cui unire, simultaneamente, diverse esperienze riconducibili a cultura e tendenza, moda e design, arte e commercio.

La Società ha sempre svolto dal 1997 la propria attività d’impresa utilizzando per l’appunto il marchio “**10 CORSO COMO**” del quale, come si vedrà, è licenziataria nei locali ubicati in Milano, Corso Como n. 10, di proprietà di terzi.

Dal 2004 la Società ha iniziato altresì a svolgere *attività alberghiera* in seguito alle creazione delle camere di albergo finalizzate ad offrire ospitalità ai turisti ed utilizzando il marchio



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

“3 ROOMS”.

Successivamente, a partire dal mese di Luglio dell’anno 2015, la Società ha esercitato l’attività di impresa utilizzando il marchio “10 CORSO COMO CAFE” derivante dal Marchio 10 Corso Como, di cui è licenziataria.

In Corso Como 10, oltre all’attività di bar, ristorazione e *hotellerie* gestite da C TRE, sono infatti presenti una galleria d’arte, una libreria, un negozio di abbigliamento gestito dalla società DIECI Srl¹.

L’idea del “*concept store*” è stata sicuramente vincente ed ha attirato turisti e operatori culturali da tutto il mondo, i quali nel medesimo luogo, 10 Corso Como, potevano usufruire di una pluralità di servizi (dormire, mangiare, bere), acquistare i prodotti di abbigliamento, ed avere esperienze di natura artistica e culturale di alto livello.

Dal ricorso per l’ammissione alla procedura di Concordato preventivo del Novembre 2020, emerge che l’attività della Società, “*quantomeno sino all’anno 2006 ha sempre conseguito ottimi risultati economici, per merito sia della notorietà del marchio sia della continua ricerca di soluzioni (anche di carattere architettonico) che hanno avuto come effetto l’arricchimento estetico dei locali*”.

¹ Anche la società Dieci Srl è stata oggetto di procedura concorsuale, essendo stato dichiarato il Fallimento dal Tribunale di Milano RG n. 232/2021 il 30.3.2021, G.D. Dott. Sergio Rossetti, Curatore Dott. Ignazio Arcuri.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

Anche nell'istanza di Fallimento in proprio si segnala che i primi problemi sono stati registrati a partire dal 2006 con la realizzazione di alcuni importanti interventi urbanistici da parte del Comune di Milano, risistemazione dell'area c.d. "ex Varesine" e la pedonalizzazione dell'asse Corso Garibaldi – Corso Como, e la realizzazione della nuova linea metropolitana "lilla".

I lavori sono stati poi ultimati dopo 8 anni, nel 2014.

Al problema del contesto urbano in cui era svolta l'attività, stando al ricorso per l'ammissione al concordato preventivo ed all'istanza di fallimento in proprio, si è poi aggiunta la nota crisi economica internazionale della fine del 2008 che ha determinato la significativa contrazione di tutti i settori del mercato, specialmente quello della ristorazione.

Quindi è stato registrato un trend economico costantemente in diminuzione, con un significativo decremento del volume di affari della Società.

In mancanza del supporto del sistema bancario, la crisi economica ha necessariamente generato la crisi finanziaria.

Com'è noto poi, la pandemia ex Covid 19 non ha giovato alla situazione di per sé già critica.

Quindi alla fine del 2020 la Società non ha potuto far altro che ricorrere al Tribunale di Milano presentando la domanda di Concordato preventivo poi sfociata nella procedura fallimentare.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

I dati di Bilancio dell'ultimo quinquennio

Nelle seguenti Tabelle sono riportati i dati di bilancio relativi agli ultimi cinque anni di attività della Società, dal 31.1.2017 al 31.1.2021, facendo presente che gli stessi sono stati rilevati dai Bilanci approvati dall'Assemblea dei Soci e depositati presso il Registro imprese della CCIAA di Milano mentre quello relativo all'esercizio chiuso al 31.1.2021 provengono da situazioni contabili intermedie trasmesse dal Curatore fallimentare.

Si evidenzia altresì che gli esercizi sociali non coincidevano con gli anni solari ma chiudevano al 31 Gennaio di ogni anno (periodo 1.2 - 31.1 di ogni anno).

Quindi il Bilancio chiuso al 31 Gennaio 2018 rappresenta sostanzialmente l'anno 2017 e così per gli anni successivi la data X del Bilancio rappresenta maggiormente quello dell'anno precedente (X-1).

| STATO PATRIMONIALE - ATTIVO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | | | | |
| TOT. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 1.326.294 | 1.332.337 | 964.533 | 216 | 216 |
| TOT. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | 493.341 | 507.748 | 829.527 | 510.994 | 510.994 |
| TOT. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE | 4.300 | 4.300 | 0 | 0 | |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B) | 1.823.935 | 1.844.385 | 1.794.060 | 511.210 | 511.210 |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE | | | | | |



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| STATO PATRIMONIALE - ATTIVO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TOTALE RIMANENZE | 288.530 | 433.525 | 27.824 | 28.959 | 0 |
| II) CREDITI | | | | | |
| a) esigibili entro l'anno | 201.383 | 184.551 | 42.458 | 138.895 | 5.246 |
| b) esigibili oltre l'esercizio successivo | 3.364 | 5.275 | 0 | | |
| c) imposte anticipate | 129.519 | 129.519 | 22.553 | | 33.921 |
| TOTALE CREDITI | 334.266 | 319.345 | 65.011 | 138.895 | 39.167 |
| III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI | | | | | |
| IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE | | | | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 0 | 0 | 18.651 | 4.074 | |
| 2) Assegni | 0 | 0 | 0 | | |
| 3) Denaro e valori in cassa | 0 | 0 | 0 | 6.554 | |
| TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE | 36.052 | 21.887 | 18.651 | 10.627 | 19.041 |
| TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C) | 658.848 | 774.757 | 111.486 | 178.481 | 58.209 |
| D) RATEI E RISCONTI | 118.496 | 4.615 | 4.287 | 3.110 | |
| TOTALE ATTIVO | 2.601.279 | 2.623.757 | 1.909.833 | 692.801 | 569.419 |

* * *

| STATO PATRIMONIALE - PASSIVO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | | | | |
| I) Capitale | 11.100 | 11.100 | 11.100 | 11.100 | 11.100 |
| II) Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | | | | |
| III) Riserve di rivalutazione | | | | | |



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| STATO PATRIMONIALE - PASSIVO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| IV) Riserva legale | 1.430 | 1.430 | 1.430 | 1.430 | 1.430 |
| V) Riserva vincolata azioni proprie | | | | | |
| VII) Altre riserve: | 287.609 | 287.607 | 326.355 | 326.354 | 326.354 |
| a) Riserva straordinaria | | | | 5.962 | 5.962 |
| b) Sopravv./contributi articolo 55 T.U. | | | | | |
| c) versamento soci in conto capitale | | | | 320.392 | 320.392 |
| d) arrotondamento Euro | | | | | |
| e) Riserva da fusione | | | | | |
| VIII) Utile (Perdita) portati a nuovo | -141.182 | -274.787 | -296.181 | -2.869.353 | -4.542.531 |
| IX) Utile (Perdita) esercizio | -133.605 | -21.394 | -2.573.172 | -2.012.062 | -812.749 ² |
| X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio arrotondamento all'unità di euro | | 0 | | 0 | |
| A) TOTALE PATRIMONIO NETTO | 25.352 | 3.956 | -2.530.468 | -4.542.531 | -5.016.396 |
| B) FONDI PER RISCHI E ONERI | | | | | |
| TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI B) | 22.667 | 22.667 | 0 | 0 | |
| C) TRATT.TO FINE RAPP. LAVORO SUB. | 136.430 | 156.385 | 171.271 | 248.871 | 251.771 |
| D) DEBITI | | | | | |
| a) esigibili entro l'anno | 1.012.359 | 1.405.723 | 2.448.810 | 3.424.096 | 2.373.271 |
| b) esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.403.692 | 1.031.886 | 1.820.220 | 1.562.365 | 2.960.773 |
| D) TOTALE DEBITI | 2.416.051 | 2.437.609 | 4.269.030 | 4.986.461 | 5.334.044 |
| E) RATEI E RISCONTI | 779 | 3.140 | 965 | 1.692 | |
| TOTALE PASSIVO | 2.601.279 | 2.623.757 | 1.909.833 | 692.801 | 569.419 |

* * *

² Importo determinato dalla scrivente per differenza tra l'attivo ed il passivo in mancanza dei dati relativi al conto economico.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| CONTO ECONOMICO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e prestazioni | 2.618.653 | 2.668.550 | 2.242.382 | 2.051.553 | nd ³ |
| 2) Var. riman. di prodotti in corso lav., semil. e finiti | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 4) Incrementi immob. per lavori interni | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 5) Altri ricavi e proventi | 1.330 | 114.974 | 397.331 | 0 | |
| contributi in conto esercizio | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| TOTALE VALORE PRODUZIONE | 2.619.983 | 2.783.524 | 2.639.713 | 2.051.553 | nd |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE | | | | | |
| 6) per materie prime, suss. consumo e merci | 803.511 | 787.738 | 689.726 | 693.456 | |
| 7) per servizi | 279.111 | 258.134 | 407.044 | 429.182 | |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 237.884 | 233.402 | 289.120 | 305.455 | |
| 9) Per il personale: | | | | | |
| a) salari e stipendi | 809.183 | 820.324 | 843.594 | 774.637 | |
| b) oneri sociali | 270.764 | 284.789 | 371.309 | 240.314 | |
| c), d), e) T.F.R., trattamento di quiescenza, | 54.763 | 74.531 | 53.175 | 45.854 | |
| c) trattamento di fine rapporto | 54.763 | 73.277 | 48.062 | 38.175 | |
| d) lavoro interinale | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| e) altri costi | 0 | 1.254 | 5113 | 7.679 | |
| Totale costi per il personale | 1.134.710 | 1.179.644 | 1.268.078 | 1.060.805 | |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | | 241.778 | 30.308 | |
| a), b), c) ammortamento delle immob. Imm. | 118.874 | 118.874 | | | |

³ ND: non disponibile il dato o non coerente.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| CONTO ECONOMICO | 31/01/2017 | 31/01/2018 | 31/01/2019 | 31/01/2020 | 31/01/2021 |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------|
| a) ammortamento delle immobilizz. immateriali | 82.403 | 82.403 | 190.932 | 72 | |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 36.471 | 36.471 | 50.846 | 30.236 | |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 118.874 | 118.874 | 241.778 | 30.308 | |
| d) sval. dei crediti compresi nell'attivo circolante | | | | | |
| 11) Variazioni delle rimanenze di: materie prime | 10.270 | -144.995 | 405.700 | -1.135 | |
| 14) Oneri diversi di gestione | 58.973 | 170.553 | 1.794.525 | 1.497.671 | |
| Totale costi della produzione | 2.643.333 | 2.603.350 | 5.095.971 | 4.015.742 | |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZ. (A-B) | -23.350 | 180.174 | -2.456.258 | -1.964.189 | nd |
| C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI | | | | | |
| 16) altri proventi finanziari | | | | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | | 111 | 2 | |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | -93.729 | 156.271 | 117.025 | 47.875 | |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | | | 117.025 | 47.875 | |
| 17-bis) utili e perdita su cambi | 0 | -27 | | | |
| Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17 bis) | -93.729 | -156.748 | -116.914 | -47.873 | |
| Risultano prima delle imposte (A-B+-C+-D) | -117.079 | 23.426 | -2.573.172 | -2.012.062 | |
| 20) Imposte sul reddito, correnti, differite e anticipate | | | | | |
| Imposte correnti | 16.528 | 44.820 | 0 | 0 | |
| Totale delle imposte sul reddito d'esercizio | 16.528 | 44.820 | 0 | 0 | |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | -133.605 | -21.394 | -2.573.172 | -2.012.062 | nd |



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela CamPOCHIARO

Come anticipato per l'esercizio chiuso al 31.1.2021 non si dispone del Bilancio completo di Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa ma di alcune situazioni contabili, i cui dati economici infra-annuali non pare possibile siano aggregabili. Si tratta di dati parziali e mancanti delle scritture di rettifica. Dall'esame dei dati di Bilancio sopra esposti si rileva quanto segue:

- un trend decrescente del fatturato dal 2017 al 2020;
- la circostanza più significativa è che il primo margine di contribuzione (A-B) è sempre negativo eccezione fatta per il 2018; ciò significa che la Società senz'altro non produceva risultati economici positivi ma neppure riusciva a coprire i costi fissi di struttura;
- detto margine (A-B) nel 2019 e 2020 è negativo per un importo pari al fatturato; ciò significa che i costi della produzione erano pari al doppio del fatturato; il costo per il personale è sempre stato molto elevato con un'incidenza pari a circa il 50% del fatturato e costante nel tempo;
- i risultati economici degli esercizi sono stati anche negativamente influenzati a partire dal 2018 (Bilancio 31.1.2019) dall'incremento degli oneri diversi di gestione che, hanno accolto la registrazione di rilevanti importi per sanzioni ed interessi afferenti l'ingente debito per imposte e contributi non versati all'Amministrazione Finanziaria dello Stato.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

Relativamente all'indebitamento, si registra un notevole incremento dall'esercizio 2017 al 2018; ed infatti da € 2.593.993,58 il debito cresce sino ad € 4.439.336,60, per poi incrementarsi ulteriormente nell'esercizio 2019 sino ad € 5.233.639,69 complessivi, costituiti principalmente dal debito verso l'Erario e verso gli istituti di previdenza.

La Tabella sottostante rappresenta l'indebitamento della Società nel triennio 2017-2019 avuto a mente la citata sfasatura per chiusura dei Bilanci al 31.1 dell'anno successivo.

| Descrizione voci | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| DEBITI VERSO BANCHE | € 325,15 | € 3.580,49 | € 0,00 |
| DEBITI VERSO FORNITORI | € 363.366,26 | € 633.796,53 | € 889.074,64 |
| DEBITI TRIBUTARI | € 1.602.929,22 | € 2.871.692,54 | € 3.502.087,71 |
| DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA | € 225.796,74 | € 503.615,43 | € 289.841,31 |
| DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI | € 33.077,91 | € 29.727,91 | € 31.127,91 |
| ALTRI DEBITI | € 212.113,26 | € 225.652,35 | € 272.637,26 |
| DEBITI PER T.F.R. | € 156.385,04 | € 171.271,35 | € 248.870,86 |
| TOTALE DEBITI | € 2.593.993,58 | € 4.439.336,60 | € 5.233.639,69 |



IV - CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA A 10CC GLOBAL SHOP SRL

La Società C Tre, in data 9 Settembre 2020 ha concesso in affitto, con atto a rogito notaio dott. Luca Zona rep. n. 38121, racc. n. 17426, alla società “**10CC Global Shop s.r.l.**” l’azienda avente ad oggetto l’esercizio dell’attività di ristorazione e dell’attività di piccolo hotel, nonché il commercio al minuto di prodotti di pasticceria, svolte in parte dell’immobile sito in Milano, Corso Como 10.

Il contratto d’affitto d’azienda, secondo quanto affermato dal Liquidatore di C Tre, appariva funzionale a (i) *messa in sicurezza del ramo d’azienda*; (ii) *aver accollato all’affittuario le relative spese di mantenimento*; (iii) *aver conservato il valore del ramo d’azienda e il suo avviamento, in vista della sua vendita nel rispetto della normativa concorsuale*; *ferma restando comunque per legge la facoltà della procedura di sciogliersi dal contratto di affitto ove lo ritenesse opportuno*”.

L’azienda data in affitto, come indicato nel contratto, è composta da:

- 1) beni materiali, di cui all’elenco in allegato A;
- 2) beni immateriali costituiti da software di cui all’allegato B;
- 3) i contratti di assistenza dei misuratori fiscali cui all’allegato C;



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

4) i rapporti di lavoro in essere con i dipendenti di cui all'allegato D.

Il contratto d'affitto del ramo d'azienda ha la durata di 18 mesi a decorrere dal 18 Marzo 2020, quindi fino al 18 Marzo 2022, con facoltà di rinnovo, su richiesta della affittuaria, di ulteriori 6 mesi; il canone annuo ammonta ad € 72.000,00 oltre IVA, da versare in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese.

Il citato contratto era pendente alla data della dichiarazione di fallimento (13 Marzo 2021) ed è tuttora in corso.

E' stato escluso dal contratto il magazzino e quindi è stata effettuata la vendita dei vini e degli alcolici del bar alcolici, come da fattura n. 21 del 28 Settembre 2020.

E' opportuno evidenziare che l'attività è svolta in Corso Como 10, Milano non sulla base di un contratto di locazione immobiliare di lunga durata (6+6 anni), come solitamente avviene per il commerciale, ma in forza del **contratto di sublocazione parziale concesso da Carla Sozzani Editore s.r.l. in data 1 Settembre 2020 ed avente scadenza a breve - 18 Marzo 2022** - prevedendo un canone annuo di € 500.000,00.

Il contratto fa seguito ad un previgente analogo atto fra le medesime parti del 28.3.2018 rinnovabile di sei anni in sei anni (durata 1 Marzo 2018 – 28 Febbraio 2024) con canone annuo di sublocazione pari ad € 500.000,00 per il primo anno che si incrementa fino ad € 550.000,00 a partire dal terzo anno.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

La società Carla Sozzani Editore Srl – sublocatrice concedeva in locazione la porzione di immobile a CTRE – subconduttrice in forza del contratto di locazione a sua volta stipulato in data 27.3.2018 con la proprietà Crumpsall SA, società di diritto lussemburghese.

Il previgente contratto è stato risolto con accordo consensuale fra C Tre e Carla Sozzani Editore Srl in data 1.7.2020 *“a causa delle gravi ripercussioni avute sulla propria attività per l'emergenza sanitaria Covid 19; in particolare, la cessazione dell'operatività sia del caffè ristorante sia del mini hotel e la conseguente incertezza sul futuro della somministrazione e dell'hotellerie non le consentirebbero di proseguire nel rapporto di sublocazione”*.

E' altresì importante sottolineare che C TRE non è titolare del marchio “10 Corso Como Cafè”, “3 Rooms” essendo questi di proprietà della società Carla Sozzani Editore Srl.

Infatti, la società Carla Sozzani Editore Srl (CSE), titolare del marchio “10 Corso Como” e dei marchi connessi e derivati , “10 Corso Como Cafè”, “3 Rooms”, ha inizialmente concesso a C Tre la licenza d'uso di questi marchi sulla base di un contratto stipulato in data 31.10.2014 e poi risolto consensualmente con atto del 28.4.2020 *“in considerazione della cessazione della operatività sia del caffè ristorante sia del mini hotel di lusso dell'emergenza sanitaria Covid 19 e della conseguente incertezza sul futuro della somministrazione e dell'hotellerie”*.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

In data 1.9.2020, sempre fra le stesse parti, risulta stipulato un nuovo contratto di licenza del marchio, quello attualmente vigente, con durata fino al 18.3.2022 a fronte di una royalty pari al 5% del fatturato annuo di C Tre Srl.

In seguito alla modifica nell'Ottobre 2020 della denominazione sociale da Carla Sozzani Editore Srl a TFC Srl, attualmente la proprietà dei marchi è di quest'ultima società, riconducibile alla Sig.ra Tiziana Fausti ossia la medesima persona di riferimento della società affittuaria il ramo d'azienda "10CC Global Shop Srl". Dunque la **Società svolge semplicemente l'attività di gestione** senza essere titolare di due importanti assets aziendali di natura immateriale riferibili al:

- 1) contratto di locazione dell'immobile di Corso Como nr. 10;
- 2) marchio "10 Corso Como Cafè", "3 Rooms";

il cui utilizzo avviene sulla base di due contratti di breve durata, la cui scadenza è imminente (18.3.2022).

Pertanto l'azienda che sarà oggetto della presente stima è composta solamente da Immobilizzazioni immateriali, irrilevanti nell'importo e nella sostanza trattandosi dei software gestionali, e materiali, un complesso di beni come da dettaglio in allegato al contratto di affitto d'azienda:

| Descrizione delle Immobilizzazioni | Dettaglio |
|------------------------------------|---|
| - IMMATERIALI | Allegato B del contratto di affitto d'azienda |
| - MATERIALI | Allegato A del contratto di affitto d'azienda |



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

V - L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO DA PARTE DI "10CC Global Shop Srl"

In data 13 Dicembre 2021 la società affittuaria "10CC Global Shop Srl" ha formulato un'offerta congiunta ai due fallimenti: C TRE Srl e Dieci Srl, per l'importo complessivo di € 1.100.000,00 oltre imposte per l'acquisto dei due rami d'azienda condotti in affitto. Infatti come già detto anche la società Dieci Srl, che gestisce il negozio di abbigliamento ed accessori all'interno del *concept store* di 10 Corso Como, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Milano con sentenza RG n. 232/2021 il 30.3.2021, G.D. Dott. S. Rossetti, Curatore Dott. Ignazio Arcuri.

Nel dettaglio al Fallimento C Tre Srl ha offerto la somma di € 530.000,00 oltre imposte per l'acquisto del ramo d'azienda relativo a ristorante, bar ed albergo, comprensivo di tutti i beni richiamati nel contratto d'affitto nonché di tutti i beni effettivamente facenti parte dell'azienda affittata con facoltà di pagamento anche mediante accollo dei debiti maturati nei confronti dei dipendenti sino al 18 Settembre 2020.

La proposta d'acquisto è stata cauzionata tramite assegno circolare di € 53.000,00, pari al 10% del prezzo offerto, a mani del Curatore fallimentare.

L'offerente è interessato all'acquisto dei due rami d'azienda da considerarsi quale lotto unico ai fini dell'asta, essendo attività



operanti nel medesimo immobile e con contratti collegati.

L'Amministratore Unico della società "10CC Global Shop Srl" è la Sig.ra Tiziana Fausti, un'impreditrice di Bergamo del settore della moda interessata a rilevare e rilanciare tutte le attività presenti nella location di 10 Corso Como.

Dai numerosi articoli di stampa ed in particolare dall'intervista alla Sig.ra Tiziana Fausti comparsa su "MF fashion" in data 16.3.2021, risulta che la società Holding Exor Srl, di proprietà della Sig.ra Fausti, nel Settembre 2020 ha rilevato il 100% di KCS Srl, la holding che possedeva interamente la Carla Sozzani Editore Srl (ridenominata TFC Srl con atto dell'8.10.2020) *"che ha al suo attivo il marchio 10 Corso Como e il contratto di affitto dell'immobile di Corso Como 10 con la società dei Signori Sgarbi e Barbieri che sono in proprietari dell'immobile. Quindi la mia società TFC, oltre a essere proprietaria del marchio 10 Corso Como ne gestisce le licenze ed è titolare del contratto d'affitto della location. Sempre nello stesso periodo e sempre con Holding Exor, attraverso una newco che ho creato appositamente e che si chiama 10CC Global Shop Srl, ho firmato un contratto di affitto di ramo d'azienda con Dieci Srl per la gestione della struttura e il mantenimento del personale per tutte le attività del negozio e con C Tre Srl per le attività di ristorazione di 10 Corso Como. Per entrambe le attività la durata del contratto di affitto è di un anno e mezzo"*.



VI – SCELTE VALUTATIVE OPERATE PER LA VALUTAZIONE DEL RAMO D’AZIENDA ED I RISULTATI OTTENUTI

Di seguito vengono indicati i principali metodi di valutazione delle aziende che la dottrina aziendale e la pratica professionale hanno elaborato, per poi specificare quello ritenuto opportuno al caso in esame.

I metodi utilizzabili in astratto possono essere i seguenti:

- il metodo patrimoniale
- il metodo reddituale
- i metodi finanziari
- i metodi empirici.

Ciascuno dei suddetti metodi valutativi ha in sé dei punti di forza e dei punti deboli e di seguito vengono riassunte le relative caratteristiche.

I **metodi patrimoniali** basano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale. In sostanza il valore dell’azienda è espresso in funzione del suo patrimonio netto opportunamente rettificato. Il limite di detto metodo è quello di trascurare del tutto la determinazione del valore della redditività espressa dal complesso aziendale.

I **metodi reddituali** puri calcolano invece il valore economico del capitale di impresa in funzione delle sole prospettive di reddito



stimate sulla base di “risultati medi normalizzati”. Prescindendo da ogni valutazione di tipo patrimoniale, questi metodi pervengono alla determinazione del valore aziendale tenendo conto esclusivamente dell’andamento dei risultati economici passati o basandosi sui rendimenti attesi, opportunamente rettificati in funzione delle prospettive aziendali e del mercato.

I **metodi finanziari** fondano il calcolo del valore economico sui flussi di cassa generati dall’azienda e disponibili per i soci. Tra questi la metodologia più diffusa è quella che fa riferimento alle prospettive dei flussi di cassa operativi netti. Questi ultimi si prestano però ad essere utilizzati solo in limitate realtà aziendali e sono poco utilizzati nella prassi, soprattutto a causa della difficoltà nel prevedere i flussi futuri nel loro esatto ammontare.

I **metodi empirici** fondano l’analisi circa la valutazione del complesso dei beni aziendali sulla base di parametri e formule dedotti da specifici comportamenti negoziali degli operatori sul mercato o dall’esperienza in contesti analoghi.

* * *

La scelta circa l’utilizzo di ciascun metodo valutativo dipende dalla preventiva analisi delle **caratteristiche dell’azienda** oggetto di valutazione e dalle **finalità della valutazione** connessa alla tipologia dell’operazione (vendita dell’azienda, conferimento ramo d’azienda etc..).

Quanto al primo aspetto si rinvia all’analisi fatta nei precedenti



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

paragrafi n. III e IV, che evidenziano la composizione e lo stato dell'azienda, sostanzialmente in crisi prima del 31.1.2017, ossia il primo Bilancio esaminato.

Quanto alla finalità della presente stima, si rinvia al paragrafo n. I, ed in sintesi si tratta di offrire alla Procedura Fallimentare una valutazione al fine di effettuare il raffronto, e quindi esprimere un giudizio di congruità, rispetto all'offerta cauzionata pervenuta e da prendersi a base, quest'ultima, per la procedura competitiva di vendita ex art. 107 L.F..

Partendo dalla considerazione che nel caso in esame siamo di fronte ad un'azienda in crisi da tempo non appare possibile procedere ad effettuare la *stima autonoma dell'avviamento*.

Infatti detta attività oltre ad essere complessa, secondo la dottrina⁴ non risulta possibile nelle situazioni liquidatorie: *“l'avviamento è potenzialmente determinabile nelle situazioni di ristrutturazione dell'azienda, e cioè nei casi di riconversione dello stato di crisi, ma non nelle situazioni liquidatorie”*.

Vengono assimilate alle situazioni liquidatorie le cessioni di *“singoli rami d'azienda, oggetto di ristrutturazione e quindi di possibile cessione, nell'ambito di una procedura “liquidatoria” giudiziale”*⁵.

A ciò si aggiunge il fatto che il contratto di locazione immobiliare ha una scadenza imminente ossia il 18.3.2022 ed i marchi in uso

⁴ CNDCEC SIDREA Linee guida per la valutazione delle aziende in crisi (2015).

⁵ CNDCEC SIDREA 2015.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

riferibili a “10 Corso Como” non sono di proprietà del Fallimento, ed anch’essi sono utilizzabili fino al 18.3.2022 sulla base di un contratto di licenza.

Poi, visto l’andamento dei risultati economici passati, sempre negativi, viene a mancare la componente reddituale, intesa come capacità dell’azienda di produrre reddito e quindi non appare possibile, nel caso di specie, applicare il *metodo reddituale*.

Lo stesso dicasi per il *metodo finanziario*, inapplicabile, in mancanza di un piano finanziario da cui ricavare i flussi di risultato attesi che il ramo d’azienda potrebbe essere in grado di generare nel medio termine.

Quindi escludendo anche i *metodi empirici* mancando contesti analoghi a quello in esame, rimane il *patrimoniale* quale unico metodo di valutazione applicabile che prende in considerazione la consistenza patrimoniale, intesa come semplice aggregato di valori attribuibili alle immobilizzazioni ed ai beni che compongono il patrimonio.

Prendendo in esame i beni materiali ed immateriali facenti parte del ramo d’azienda, come indicati nel contratto di affitto, ed i valori delle immobilizzazioni indicati nel Bilancio al 31.1.2020, il cui valore netto contabile è rimasto invariato nella situazione contabile al 31.1.2021, anche se variato l’importo del costo storico e del fondo della voce “Altre immobilizzazioni materiali”, risulta quanto segue:



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| Descrizione delle Immobilizzazioni | Bilancio al 31.1.2021 | Dettaglio |
|------------------------------------|-----------------------|--|
| - IMMATERIALI | € 216,00 | Allegato B del contratto di affitto d'azienda |
| - MATERIALI | € 510.994,00 | Allegato A del contratto di affitto d'azienda |
| Totale | € 511.210,00 | |

I **beni immateriali** di cui all'allegato B del contratto d'affitto d'azienda consistono nelle licenze dei software aziendali, il cui costo capitalizzato è iscritto a Bilancio al 31.1.2021 per l'importo complessivo residuo (al netto degli ammortamenti) di € 216,00.

I software sono stati consegnati all'affittuaria 10 CC Global Shop Srl e si considerano funzionali all'attività aziendale in corso.

Pertanto la scrivente, in ossequio al principio di continuità contabile, conferma per detti beni il valore netto contabile di € 216,00.

I **beni materiali** sono dettagliati nell'allegato A del contratto d'affitto d'azienda in corso.

In contabilità detti beni trovano riscontro nelle seguenti voci delle **Immobilizzazioni Materiali**:

- Impianti e macchinari
- Attrezzature industriali e commerciali
- Altre immobilizzazioni materiali

Detti beni, alla data del 31.1.2021, sono iscritti in contabilità ai seguenti valori (importi in Euro):



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

| DESCRIZIONE | Valore Lordo Contabile | Fondo ammortamento | Valore Netto Contabile |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|
| IMPIANTI E MACCHINARI | | | |
| Impianti di condizionamento | 21.100,00 | 2.318,00 | 18.782,00 |
| Impianti telefonici | 650,00 | 260,00 | 390,00 |
| Impianti specifici | 6.079,75 | 4.255,76 | 1.823,99 |
| Altri impianti e macchinari | 1.677,87 | 0,00 | 1.677,87 |
| sub-Totali | 29.507,62 | 6.833,76 | 22.673,86 |
| ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI | | | |
| Attrezzatura specifica ristorante | 69.674,07 | 48.849,96 | 20.824,11 |
| sub-Totali | 69.674,07 | 48.849,96 | 20.824,11 |
| ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | |
| Mobili e arredi ristorante | 335.010,51 | 261.251,78 | 73.758,73 |
| Mobili e arredi 3 Rooms | 39.583,00 | 6.126,43 | 33.456,57 |
| Macchine d'ufficio elettroniche | 4.807,09 | 1.428,21 | 3.378,88 |
| Altri beni materiali | 1.400,00 | 671,68 | 728,32 |
| Altri beni materiali - Piante | 354.770,00 | 0,00 | 354.770,00 |
| Beni di valori esiguo | 1.403,16 | 0,00 | 1.403,16 |
| sub-Totali | 736.973,76 | 269.478,10 | 467.495,66 |
| TOTALI | 836.155,45 | 325.161,82 | 510.993,63 |

La scrivente in occasione dell'accesso effettuato in data 7 Giugno 2021 ha preso visione dei beni presso i locali di Corso Como n. 10 e consistono in mobili, arredi, comprese le piante ornamentali, attrezzature del ristorante e del bar, ed arredi dell'albergo.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

Dal registro dei beni ammortizzabili si evince anche alcuni di questi beni non sono di recente acquisizione ed alcuni hanno quasi esaurito il processo di ammortamento contabile.

Considerato che detti beni sono stati consegnati all'affittuaria in virtù del contratto d'affitto di ramo d'azienda e quest'ultima li sta utilizzando per la gestione aziendale, la scrivente, in aderenza del principio di continuità contabile, conferma il valore netto contabile delle voci componenti le immobilizzazioni materiali come indicate nel bilancio al 31.1.2020 ed al 31.1.2021, fatta eccezione per **“altri beni materiali – piante”**.

Queste ultime sono state indicate in contabilità per € 354.770,00, come risultanti dal Bilancio di verifica; nessuna rilevazione risulta nel registro beni ammortizzabili ed infatti non risulta alcun processo di ammortamento, in mancanza del relativo fondo di ammortamento nel Bilancio.

Dal contratto di affitto risultano n. 531 vasi in terracotta (di cui n. 6 KRIS RUHS⁶) e varie piante ornamentali.

In occasione del sopralluogo la scrivente ha preso visione dei vasi e delle numerosissime piante.

In considerazione del fatto che le piante per loro caratteristica hanno una durata di vita utile breve la scrivente ritiene che il costo storico di € 354.770,00 non sia stato aggiornato, ossia che non sia stata fatta la scrittura di scarico di quelle perdute mentre appare

⁶ KRIS RUHS è artista, scultore e designer nato a New York e compagno di vita della Sig.ra Carla Sozzani.



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

opportuna la rilevazione.

Poi riguardo i vasi in terracotta, considerato un prezzo corrente da € 50,00 ad € 100,00, variabile secondo l'altezza, si stima un valore attuale di circa € 30.000,00.

Ai fini dell'odierna valutazione la scrivente ritiene opportuna in un'ottica prudenziale attribuire una stima complessiva ad i vasi ed alle piante di € 50.000,00 a fronte del netto contabile pari ad € 354.770,00.

Nella seguente Tabella è riportato il valore di stima dei singoli beni facenti parte del ramo d'azienda ed il loro valore complessivo, partendo dal valore netto contabile ed effettuate le rettifiche sopra indicate.

E' precisato che dal confronto dei valori indicati nei Bilanci al 31.1.2020 con quelli al 31.1.2021 risulta nell'ultimo anno una diminuzione di valore della voce "Altre Immobilizzazioni materiali" e del relativo fondo ammortamento dell'importo di € 170.000,00. Quindi il valore netto contabile è rimasto inalterato.

In sostanza è stato azzerato il valore di beni interamente ammortizzati che poi sono stati venduti a Carla Sozzani Editore Srl con la fattura n. 14 emessa in data 4 Maggio 2020 al prezzo di € 73.770,49 oltre IVA.

Il totale delle Immobilizzazioni (materiali ed immateriali) risulta essere complessivamente arrotondato ad € **206.440,00**, come in dettaglio nella seguente Tabella, che rappresenta quindi l'importo



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

della stima attribuita al ramo d'azienda.

| DESCRIZIONE | Valore Netto Contabile | Rettifiche | Valore di stima |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------|
| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | | | |
| Software | 216,00 | 0,00 | 216,00 |
| sub-Totale | 216,00 | 0,00 | 216,00 |
| IMPIANTI E MACCHINARI | | | |
| Impianti di condizionamento | 18.782,00 | 0,00 | 18.782,00 |
| Impianti telefonici | 390,00 | 0,00 | 390,00 |
| Impianti specifici | 1.823,99 | 0,00 | 1.823,99 |
| Altri impianti e macchinari | 1.677,87 | 0,00 | 1.677,87 |
| sub-Totale | 22.673,86 | 0,00 | 22.673,86 |
| ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI | | | |
| Attrezzatura specifica ristorante | 20.824,11 | 0,00 | 20.824,11 |
| sub-Totale | 20.824,11 | 0,00 | 20.824,11 |
| ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI | | | |
| Mobili e arredi ristorante | 73.758,73 | 0,00 | 73.758,73 |
| Mobili e arredi 3 Rooms | 33.456,57 | 0,00 | 33.456,57 |
| Macchine d'ufficio elettroniche | 3.378,88 | 0,00 | 3.378,88 |
| Altri beni materiali | 728,32 | 0,00 | 728,32 |
| Altri beni materiali - Piante | 354.770,00 | -304.770,00 | 50.000,00 |
| Beni di valori esiguo | 1.403,16 | 0,00 | 1.403,16 |
| sub-Totale | 467.495,66 | -304.770,00 | 162.725,66 |
| TOTALI | € 511.209,63 | -304.770,00 | 206.439,63 |



Fall. n. 202/2021 C TRE Srl in liquidazione – Perito Dott.ssa Angela Campochiaro

VII – CONCLUSIONI

La sottoscritta, nominata perito estimatore, è pervenuta alle conclusioni di seguito esposte. Le stesse sono state analiticamente illustrate e motivate nel precedente Paragrafo VI.

All’esito di detta procedura è scaturita una valutazione complessiva del ramo d’azienda pari ad € 206.440,00.

Pertanto si ritiene congrua l’offerta d’acquisto del ramo d’azienda avanzata da parte dell’affittuaria “**10 CC Global Shop Srl**” per l’importo di € 530.000,00 oltre imposte, essendo parecchio superiore al valore minimo dell’azienda sopra stimato.

L’offerta d’acquisto rappresenterà la base della procedura competitiva ex art. 107 L.F..

* * *

I valori a cui il perito estimatore è pervenuto rappresentano la conclusione di un processo estimativo condotto con il solo scopo di far conoscere la verità a chi di dovere, con serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

La sottoscritta, ringrazia per la fiducia accordata e fa presente che i documenti citati nella presente relazione sono a disposizione degli Organi della Procedura.

Con osservanza.

Milano, 20 Gennaio 2022

Dott.ssa Angela Campochiaro

