

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione III civile e procedure concorsuali

Liquidazione giudiziale: “Beyond Engineering S.r.l.”

n. 13/2026

Giudice delegato: Dott. Marco Molaro

Curatore: Dott. Gabriele Baldoni

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELL’AZIENDA
di
BEYOND ENGINEERING S.r.l. in Liquidazione giudiziale

Periti stimatori:

Dott. Riccardo Bonetti

Dott. Giovanni Bulgarelli

INDICE:

1. PREMESSE: CONFERIMENTO DI INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.	3
<i>1.1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO.</i>	3
<i>1.2. INQUADRAMENTO NORMATIVO E FUNZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA.</i>	3
<i>1.3 I DOCUMENTI ACQUISITI ED ANALIZZATI.</i>	4
2. QUADRO DI SINTESI DELLA REALTÀ AZIENDALE OGGETTO DI STIMA.	6
2.1 BREVI CENNI STORICI IN MERITO A BEYOND E INQUADRAMENTO DEL BUSINESS AZIENDALE.	6
2.2. LE RAGIONI CHE HANNO CONDOTTO AL DISSESTO DI BEYOND.	6
2.3. L'ESERCIZIO DELL'IMPRESA NELL'AMBITO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 211 CCII.	8
2.4. L'INVENTARIO DEI BENI MOBILI DI BEYOND E LA VALUTAZIONE DEGLI STESSI.	10
3. L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE E LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE DA ADOTTARE.	12
3.1. L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE.	12
3.2 I METODI DI VALUTAZIONE ADOTTABILI.	12
3.2.1. I c.d. "Metodi di valutazione diretti"	13
3.2.2. I c.d. "Metodi di valutazione indiretti".	13
3.3. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO PER LA STIMA DI BEYOND.	15
4. LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BEYOND E DI UN EVENTUALE CANONE DI AFFITTO DELLA PREDETTA AZIENDA CONGRUO.	17
4.1 ANALISI DEI DATI ECONOMICO-CONTABILI MESSI A DISPOSIZIONE DEI SOTTOSCRITTI TECNICI.....	17
4.2 VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE PATRIMONIALE.	20
4.3 VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO E, PIÙ IN GENERALE, DELLE COMPONENTI IMMATERIALI.....	21
4.4. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI BEYOND.	24
4.5. LA DETERMINAZIONE DI UN POSSIBILE CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA CONGRUO.	25
5. CONCLUSIONI.	28

* * *

1. PREMESSE: CONFERIMENTO DI INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.

1.1. Conferimento dell'incarico.

Con istanza di autorizzazione alla nomina di coadiutori tecnici *ex artt.* 129, secondo comma, 216, primo comma, e 140, quarto comma, CCII del 30 marzo 2026, il Dott. Gabriele Baldoni, in qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale BEYOND ENGINEERING S.r.l. (con sede [REDACTED] – d'ora in poi anche solo “Beyond” o “la Società” – ha chiesto all'Ill.mo Signor Giudice delegato apposita autorizzazione alla nomina dei sottoscritti Dott. Riccardo Bonetti e Dott. Giovanni Bulgarelli «*al fine di redigere una perizia valutativa dell'azienda della debitrice, finalizzata alla stima del valore da attribuire a una potenziale futura cessione in blocco o al fine di determinare un equo canone di affitto, nel caso il potenziale futuro acquirente preferisca passare per un periodo di affitto d'azienda per poi concludere con la cessione (operazione di rent to buy)*». Tale atto è stato poi oggetto di autorizzazione da parte dell'Autorità giudiziaria con provvedimento del 31 marzo 2026.

1.2. Inquadramento normativo e funzione della perizia di stima.

L'art. 216, primo comma, del Codice della Crisi e dell'Insolvenza disciplina le modalità con cui, nell'ambito della procedura di Liquidazione giudiziale, si deve procedere alla vendita dei beni contenuti nell'attivo aziendale, orientando il processo verso una gestione improntata a criteri di trasparenza e competitività. La norma impone che il Curatore adotti strumenti di vendita che incentivino la competizione tra gli offerenti, così da massimizzare il coinvolgimento dei potenziali acquirenti e, conseguentemente, l'efficienza del processo liquidatorio. A tal fine, è prevista la nomina di un perito che, mediante la predisposizione di una relazione di stima, fornisca, tanto agli Organi della Procedura, quanto agli aspiranti partecipanti al procedimento di vendita un supporto tecnico, finalizzato ad offrire una rappresentazione sintetica del valore economico del complesso aziendale oggetto di liquidazione, rendendo così il procedimento accessibile e ponderabile per tutte le parti interessate.

In particolare, la presente perizia si configura come uno strumento di analisi tecnica volto a determinare il valore economico dell'azienda di una società posta in Liquidazione giudiziale, tenendo conto sia delle sue componenti materiali che di quelle intangibili.

Nel caso di specie – trattandosi la valutazione che ci occupa di una stima di un compendio aziendale tutt'ora in funzionamento – l'incarico peritale si estende ben oltre la mera quantificazione dei singoli cespiti, esigendo un'indagine approfondita che abbracci sia le componenti economiche che quelle strutturali dell'impresa. In tale prospettiva, il Codice della Crisi e dell'Insolvenza impone al perito di elaborare una stima complessiva che, oltre a individuare il valore di mercato dei beni, rifletta le potenzialità e le vulnerabilità dell'azienda nel suo complesso, con un'attenzione particolare agli elementi intangibili che ne influenzano il valore. Tra questi emerge il “*goodwill*”, o avviamento positivo, che si sostanzia nella capacità dell'impresa di consolidare rapporti favorevoli con clienti e fornitori, sfruttare efficacemente il *know-how* accumulato e promuovere il capitale umano e relazionale dell'organizzazione. Di contro, occorre tenere in considerazione anche eventuali e possibili elementi di “*badwill*”, ovvero di avviamento negativo, che riflettono, invece, aspetti di criticità, quali l'esistenza di difficoltà economiche, di inefficienze operative o di problematiche relazionali, capaci di ridurre il valore percepito dell'azienda. Il professionista stimatore è, dunque, chiamato a integrare

entrambe queste componenti nella propria stima, offrendo agli Organi della Procedura e agli interessati al processo di vendita una rappresentazione completa e trasparente delle dinamiche aziendali, in grado di valorizzare ogni risorsa e di segnalare ogni criticità. Nel caso di specie, l'attività valutativa mostra taluni profili di peculiarità per due distinti ordini di motivi. Il primo afferente la natura innovativa del *business* aziendale. Il secondo riguardante la sussistenza di significative componenti immateriali, che richiedono un'attenta analisi ai fini della determinazione del valore economico complessivo.

1.3. I documenti acquisiti ed analizzati.

Allo scopo di poter predisporre l'elaborato che qui ci occupa, gli scriventi coadiutori hanno esaminato una serie di documenti che verranno meglio delineati nel prosieguo del presente paragrafo.

In via preliminare, con riguardo alla documentazione analizzata, pare opportuno precisare quanto segue:

- i) tutte le informazioni relative all'azienda oggetto del presente elaborato che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione valutativa sono state fornite dalla Curatela della Liquidazione giudiziale di Beyond;
- ii) i dati contabili desumibili dalle informazioni e dai documenti utilizzati sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile e riscontro analitico dell'esistenza fisica dei beni e dell'esistenza giuridica dei rapporti contrattuali, approfondendo esclusivamente le problematiche di tipo valutativo delle consistenze patrimoniali ed economiche riferite dal Curatore;
- iii) con riguardo ai documenti di natura contrattuale messi a disposizione è stato assunto che detti contratti siano completi ed includano qualsiasi successiva modifica o variazione agli stessi apportata nel tempo.

Fatta questa sintetica premessa, si fornisce l'elenco della documentazione che, nell'espletamento del proprio incarico, gli scriventi hanno acquisito:

- 1) Slide di presentazione dei prodotti oggetto del *core business* di Beyond;
- 2) Visura storica della Società estratta al 18 febbraio 2026;
- 3) Relazione *ex art.* 130, primo comma, CCII predisposta dal Curatore in data 18 marzo 2026;
- 4) Relazione riepilogativa degli atti di straordinaria amministrazione di cui all'articolo 94, comma 2 CCII compiuti nell'ultimo quinquennio, depositata dalla Società al momento dell'istanza di apertura della Liquidazione giudiziale in proprio;
- 5) Elenco brevetti aggiornato alla data del 26 febbraio 2026;
- 6) Elenco marchi di proprietà di Beyond aggiornato al 26 febbraio 2026;
- 7) Verbale di inventario *ex art.* 195 CCII del 4 marzo 2026;
- 8) "Relazione dell'amministratore unico sulla situazione economico-patrimoniale ai sensi dell'art. 2482-*bis* del codice civile" predisposta in data 15 ottobre 2025 dall'Amministratore unico ed allegata al Ricorso per l'apertura della Liquidazione giudiziale in proprio;
- 9) Bilanci di esercizio al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021, al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2023, approvati dall'assemblea dei soci e depositati presso il RDI;
- 10) Bilanci di esercizio al 31 dicembre 2024 ed al 30 giugno 2025 predisposti in formato Cee ma non depositati presso l'RDI;

- 11) Elenco nominativo dei creditori predisposto dall'Amministratore unico ed allegato al Ricorso per l'apertura della Liquidazione giudiziale in proprio;
- 12) Certificato dei debiti tributari, certificato dei debiti previdenziali e certificato dei premi assicurativi Inail;
- 13) Libro cespiti al 31 dicembre 2024;
- 14) Situazione contabile patrimoniale ed economica analitica aggiornata al 30 giugno 2025;
- 15) "Istanza di autorizzazione all'esercizio dell'impresa (art. 211, c. 3 CCII)" del 6 marzo 2026 ed il conseguente provvedimento autorizzativo del 10 marzo 2026;
- 16) una serie di contratti pendenti alla data di apertura della Liquidazione giudiziale;
- 17) Verbale di audizione dell'amministratore unico del 25 febbraio 2026;
- 18) Bilancio al 31 dicembre 2025 predisposto dall'amministratore unico *ex art.* 198, secondo comma, CCII;
- 19) Bilancio analitico al 31 dicembre 2025, consegnato al Curatore dall'Amministratore unico successivamente all'apertura della Liquidazione giudiziale;
- 20) Mastrini contabili al 31 dicembre 2024 ed al 31 dicembre 2025;
- 21) "Ricorso ai sensi degli artt. 40 e ss. CCII per l'apertura della liquidazione giudiziale in proprio" depositato dalla Società in data 2 febbraio 2026;
- 22) "Determina dell'amministratore unico" ai sensi dell'art. 120-*bis* CCII del 25 novembre 2025;
- 23) Prospetto di analisi dei flussi di cassa previsti dal Curatore in sede di presentazione dell'istanza *ex art.* 211 CCII.

Sono stati poi intrattenuti costanti colloqui con la Curatela della Liquidazione giudiziale allo scopo, fra l'altro, di comprendere al meglio lo stato di avanzamento dell'esercizio di impresa *ex art.* 211 CCII.

* * *

2. QUADRO DI SINTESI DELLA REALTÀ AZIENDALE OGGETTO DI STIMA.

2.1. Brevi cenni storici in merito a Beyond e inquadramento del business aziendale.

Beyond è una società costituita in data 12 luglio 2016 che, sin dal momento della sua costituzione, è stata iscritta nell'apposita sezione speciale del Registro Imprese riservata alle PMI innovative.

La Società opera nel settore del *food delivery*, suddividendo il proprio *business* in due distinte attività: la prima, quella principale, afferente la commercializzazione di forni professionali per il trasporto di pizze ed altri alimenti (c.d. HotBox). Detti forni erano progettati e realizzati direttamente dalla Società, con possibilità di installarli su motocicli ed automobili. La seconda attività riguarda invece la produzione di un *packaging* professionale in cartone per il trasporto di pizze, prodotto dalla Società a partire dal 2024. Tale attività è stata avviata in risposta a talune *sotto-performance* registrate dal *business* principale degli HotBox.

Quanto all'attività relativa ai forni, la stessa riguarda prevalentemente il noleggio a lungo termine degli stessi ai vari clienti e, solo in via minoritaria o comunque residuale, la vendita dei medesimi forni, prevalentemente in un momento successivo alla scadenza del contratto di noleggio.

Nel corso degli anni – ed in particolare nella fase iniziale del percorso aziendale – la Società ha sostenuto rilevanti investimenti in attività di ricerca e sviluppo, generando un patrimonio di conoscenze tecniche e soluzioni progettuali che costituisce un elemento rilevante del valore aziendale, unitamente ai brevetti e agli altri diritti di proprietà industriale detenuti.

Successivamente, superata la prima fase di progettazione e raccolta fondi a sostegno degli investimenti – fondi derivanti sia dalla partecipazione nel 2018 ad un acceleratore di *start-up*, che ha condotto alla raccolta di Euro 180.000, sia da taluni finanziamenti bancari – la Società è passata da un fatturato di circa Euro 80.000 nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ad un fatturato di circa Euro 300.000 nell'esercizio seguente, spinto anche dall'evoluzione del settore del *food delivery* e della ristorazione registrato durante il periodo della pandemia.

Tuttavia successivamente al superamento della fase pandemica, l'andamento dell'attività caratteristica della Società ha sofferto una contrazione della domanda in misura estremamente significativa e nel corso del 2022 e 2023, a causa di una sistematica flessione del *food delivery*, taluni clienti non hanno prolungato i contratti di noleggio definiti con Beyond.

Parimenti, contestualmente allo scoppio del conflitto Russo Ucraino, si è registrata nel settore ristorazione un incremento dei costi di energia, e in generale, di tutti i costi operativi, circostanza quest'ultima alla quale ha conseguito una forte contrazione nella domanda di nuovi noleggi e di nuove vendite dei forni.

A partire dal luglio 2023 stante il decremento dei risultati della gestione ordinaria sono stati avviati tagli al personale, con sacrificio di talune posizioni quali quella del Capo Produzione, del Direttore operativo, del direttore commerciale, nonché di un operaio.

La situazione di crisi si è quindi mano a mano aggravata, fino alla decisione, assunta con determina dell'Amministratore unico *ex art. 120-bis CCII* del 25 novembre 2025 di presentare istanza per l'apertura della Liquidazione giudiziale "in proprio".

2.2. Le ragioni che hanno condotto al dissesto di Beyond.

Ai fini della valutazione di un'azienda assoggetta a Procedura concorsuale, uno degli aspetti chiave per adottare in maniera consapevole e coerente un determinato metodo di valutazione

ed applicarlo al caso concreto è quello di comprendere ed analizzare le cause che hanno condotto al dissesto; ciò al fine di recepire informazioni idonee a comprendere se dette cause dipendano da fattori esogeni all'azienda o endogeni alla stessa. Se vi siano ragioni a fondamento della crisi di carattere economico strutturale o invece motivi peculiari e specifici, dovuti, ad esempio, a particolari rapporti contrattuali o a specifiche scelte imprenditoriali particolarmente infelici.

Inquadrato il tema di analisi, si segnala che in sede di determina dell'amministratore unico *ex art. 120-bis* CCII del 25 novembre 2025, lo stesso ha preliminarmente dichiarato e dato atto dell'assenza, in capo a Beyond, «di capacità reddituale attuale e prospettica e, sotto il profilo finanziario, [trovandosi così in una situazione di] *strutturale incapacità di fronteggiare il proprio indebitamento*».

In particolare in tale sede l'Amministratore unico ha fatto constatare l'insussistenza di condizioni per un riequilibrio finanziario e che l'incapacità della Società di fronteggiare le obbligazioni è conseguentemente irreversibile, tenuto conto:

- i) della non sostenibilità della gestione caratteristica;
- ii) dell'assenza di sostanziali prospettive di crescita del *business* che possano condurre ad una significativa marginalità anche solo prospettica, da porsi al servizio dell'indebitamento;
- iii) dell'assenza di prospettive di sostenibilità e di crescita che possano essere poste alla base di alcuna ipotetica raccolta di ulteriori capitali presso i soci e/o sul mercato;
- iv) dell'impossibilità di condurre studi e approfondimenti su eventuali spazi di espansione in diversi mercati, anche stranieri, in assenza di risorse per condurre tali ipotetiche analisi con sufficiente livello di professionalità, e comunque in assenza di alcuna prospettiva di remunerazione e incentivazione di un *team* di gestione che dovrebbe ipoteticamente farsi carico della conduzione e coordinamento delle analisi stesse.

Ciò nondimeno, la Società ha continuato a mantenere una limitata operatività, in particolare attraverso l'attività di noleggio degli HotBox; tale attività consente la generazione di flussi economici in entrata, che seppur di misura contenuta, risultano essere caratterizzati da un non irrilevante grado di ricorrenza, derivando gli stessi da una serie di contratti di noleggio con durata minima biennale.

Quanto, più nello specifico, alle cause della crisi – sulla base del corredo documentale raccolto ed esaminato dagli scriventi – le stesse sono da individuarsi:

- nella flessione di mercato registrata dal settore del *delivery* successivamente al picco raggiunto nel corso del periodo pandemico. Ciò ha comportato una serie numerosa di disdette dei contratti di noleggio degli HotBox con conseguente decremento dei ricavi operativi;
- al significativo incremento dei costi operativi in capo ai clienti derivanti in particolare dal c.d. caro bollette, voce di costo di primario rilievo per le pizzerie clienti di Beyond. Ne è conseguita una flessione negli ordini sia per quanto attiene la vendita diretta dei prodotti, sia per il noleggio;
- il conflitto Russo Ucraino ha rallentato gli investimenti nelle c.d. *start up* innovative, indebolendo gli investimenti in detti settori, in ragione della diffusa situazione di incertezza generata dalla guerra.

A tali fattori, di natura sostanzialmente esogena, se ne aggiungono poi taluni di natura endogena quale l'interruzione, avvenuta nel 2021, della collaborazione con due soci fondatori, circostanza che ha generato contrasti e conflitti nella compagine societaria.

La contrazione dei ricavi si è tuttavia insidiata in un contesto caratterizzato da una struttura dei costi solo parzialmente comprimibile nel breve periodo, circostanza che ha determinato un progressivo deterioramento degli equilibri economico-finanziari.

Questi fattori, unitamente considerati, hanno comportato la necessità di una sensibile rivisitazione dell'organizzazione aziendale con tagli significativi nei ruoli apicali dell'azienda, rivestiti da soggetti che avevano contribuito in maniera significativa al temporaneo successo del *business*.

In tale contesto, la presenza di contratti in essere e di una struttura operativa già organizzata rappresenta al contempo un elemento di rigidità, in termini di costi fissi e di impegni economici, ma anche un fattore di potenziale continuità aziendale, idoneo a generare flussi economici positivi, soprattutto laddove il *business* aziendale potrebbe essere oggetto di incremento in termini di volumi di fatturato.

Gli elementi sopra indicati hanno comportato, all'unisono, l'incapacità, anche prospettica, dei flussi economico-finanziari di coprire l'indebitamento complessivo, circostanza che ha condotto il management a richiedere, in via autonoma, l'apertura della Liquidazione giudiziale in capo a Beyond.

Tuttavia, la perdurante operatività di taluni segmenti dell'attività aziendale e la presenza di flussi economici, seppur ridotti, costituiscono elementi che assumono rilievo ai fini della presente valutazione, consentendo di tener conto, in via prudenziale, di una residua capacità dell'azienda di generare valore in ipotesi di prosecuzione dell'attività in capo a terzi.

2.3. L'esercizio dell'impresa nell'ambito della Liquidazione giudiziale ex art. 211 CCII.

Con "Istanza di autorizzazione all'esercizio dell'impresa (art. 211, terzo comma, CCII)" del 6 marzo 2026, la Curatela della Liquidazione giudiziale Beyond ha chiesto all'Ill.mo Signor Giudice delegato di voler «*valutare l'opportunità di autorizzare l'esercizio dell'impresa per un periodo di mesi dieci, ai sensi dell'art. 211, comma 3 CCII*». Con successivo decreto del 10 marzo 2026 l'Autorità giudiziaria ha quindi autorizzato l'atto richiesto dalla Curatela.

Detto ciò la richiesta di cui sopra è stata fondata, in via principale, sul fatto che l'immediata interruzione dell'attività di noleggio degli HotBox avrebbe provocato, verosimilmente, una serie di non irrilevanti conseguenze ed in particolare:

- i) l'immediata interruzione del *cash flow* positivo derivante dai canoni mensili che sono stati incassati sino ai giorni precedenti la sentenza di Liquidazione giudiziale;
- ii) la necessità di dover gestire gli aspetti logistici relativi al recupero di tutti i forni oggi presenti presso la clientela, circostanza che condurrebbe la procedura a sostenere una serie di costi di trasporto;
- iii) la necessità di tutelare e salvaguardare l'attività di noleggio che, se interrotta, avrebbe condotto necessariamente alla cessione atomistica dei singoli beni con i correlati rischi in termini economici e di *timing* di realizzo. Da tale scelta ne sarebbe risultata anche compromessa la valorizzazione di tutte le componenti *intangibile* (avviamento, brevetti, marchi). Ne è conseguito che, ad avviso della Curatela, «*la prosecuzione dell'attività di noleggio [...] oltre che generare un flusso di cassa positivo a favore del ceto creditorio, [avrebbe consentito] di mantenere un maggiore valore intrinseco dei prodotti HotBox, e di conseguenza del relativo brevetto e marchio, in quanto il potenziale acquirente dell'azienda [avrebbe potuto trovare] una situazione avviata, con un parco clienti*

solido e una gestione operativa ormai consolidata. Tutte condizioni che si annullerebbero in caso di interruzione dell'attività»⁽¹⁾.

Non solo. La richiesta della Curatela è stata poi accompagnata, e avvallata, da talune considerazioni di natura economico-finanziaria laddove l'esercizio dell'attività di impresa avrebbe dovuto produrre un *cash flow* positivo in entrata di circa Euro 6.000 mensili, il tutto come meglio sintetizzato nel prospetto redatto dalla Curatela e qui di seguito esposto.

ANALISI PER LA RICHIESTA DELL'ESERCIZIO PROVVISORIO					
BEYOND ENGINEERING SRL					
ENTRATE	01/03/2026	01/04/2026	01/05/2026	01/06/2026	01/07/2026
Fatturato Noleggio E-BOX	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
TOTALE RICAVI	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
USCITE	01/03/2026	01/04/2026	01/05/2026	01/06/2026	01/07/2026
<i>gestione ordinaria</i>					
Elena Sappa affitto capannone	1.722,54 €	1.722,54 €	1.722,54 €	1.722,54 €	1.722,54 €
ENEL - luce capannone	500,00 €		500,00 €		500,00 €
TIM - telefono ██████████ (commerciale)	27,94 €	27,94 €	27,94 €	27,94 €	27,94 €
FASTWEB - 4 cell + 1 fisso	139,82 €	139,82 €	139,82 €	139,82 €	139,82 €
TARI		184,00 €			
Contabilità in cloud	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €
Software contratti PANDA Doc			550,00 €		
HUBSPOT Software gestionale		1.339,20 €			1.339,20 €
Google - mail e drive	108,70 €	108,70 €	108,70 €	108,70 €	108,70 €
Assicurazione capannone (GENERALI)	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
ADDIT Paghe	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
tot.	2.924,00 €	3.947,20 €	3.474,00 €	2.424,00 €	4.263,20 €
<i>paghe</i>					
██████████ - SERVICE	1.838,50 €	1.838,50 €	1.838,50 €	1.838,50 €	1.838,50 €
██████████ - AMMIN.NE	1.919,00 €	1.919,00 €	1.919,00 €	1.919,00 €	1.919,00 €
tot.	3.757,50 €	3.757,50 €	3.757,50 €	3.757,50 €	3.757,50 €
<i>contributi e imposte</i>					
INPS	1.852,00 €	1.852,00 €	1.852,00 €	1.852,00 €	1.852,00 €
Fondi	29,00 €	29,00 €	29,00 €	29,00 €	29,00 €
IRPEF in busta	454,04 €	454,04 €	454,04 €	454,04 €	454,04 €
tot.	2.335,04 €	2.335,04 €	2.335,04 €	2.335,04 €	2.335,04 €
TOTALE COSTI	9.016,54 €	10.039,74 €	9.566,54 €	8.516,54 €	10.355,74 €
UTILE	15.983,46 €	14.960,26 €	15.433,46 €	16.483,46 €	14.644,26 €
Rigenerazione batterie (340€/una)	3.400,00 €	3.400,00 €	3.400,00 €	3.400,00 €	3.400,00 €
Ticket assistenza clienti (100€/una)	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
IVA a debito (Vendite)	4.508,20 €	4.508,20 €	4.508,20 €	4.508,20 €	4.508,20 €
IVA a credito (Acquisti)	1.352,72 €	1.262,56 €	1.352,72 €	1.262,56 €	1.352,72 €
NETTO CON IMPREVISTI	6.427,99 €	5.314,62 €	5.877,99 €	6.837,82 €	5.088,79 €

⁽¹⁾ A tali aspetti di convenienza ed opportunità se ne aggiunge uno ulteriore, ovvero la possibilità, mediante la prosecuzione del *business* principale, di riattivare anche un altro ramo d'azienda oggi interrotto. Ci si riferisce in particolare all'attività afferente la produzione legata ai forni HotBox; sul punto riporta la Curatela «che, nei mesi di gennaio e febbraio 2026, mentre la società era in attesa dell'esito del ricorso presentato in proprio per l'apertura della Liquidazione Giudiziale, sono giunti alla società ordini fra vendita e noleggio di forni nuovi per un controvalore superiore a Euro 200.000», affermando poi che nell'attuale situazione «nella situazione attuale, non avendo più il ramo produttivo attivo, la società non è in grado di soddisfare tale domanda di mercato».

Tale flusso, derivante prevalentemente dai contratti di noleggio – contratti che per definizione risultano caratterizzati da una certa stabilità e ricorrenza nel tempo – evidenzia come l'azienda, pur in un contesto di crisi, sia in grado di generare risultati economici positivi, seppur di entità contenuta.

La presenza di flussi economici ricorrenti, ancorché limitati, rappresenta, senza dubbio, un elemento di particolare rilievo ai fini della presente valutazione, in quanto consente di riconoscere all'azienda una residua capacità di generare reddito, che si pone in discontinuità rispetto ad una logica prettamente liquidatoria.

Riferisce la Curatela che nel corso dei mesi di marzo ed aprile 2026 i risultati effettivamente conseguiti, sono sostanzialmente in linea – o addirittura superiori – con le aspettative riportate nella tabella poc'anzi esposta.

Tale circostanza conferma, in via empirica, la sostenibilità dell'attività nel breve periodo e rafforza l'assunto secondo cui l'azienda conserva una propria funzionalità operativa idonea a generare valore economico, seppur in misura ridotta.

In tale prospettiva, la prosecuzione dell'attività di impresa assume rilievo non solo ai fini della conservazione del valore dei beni aziendali ma anche quale elemento idoneo a supportare, in via prudenziale, una valutazione che tenga conto della capacità dell'azienda di generare flussi economici, anche in un contesto di discontinuità.

2.4. L'inventario dei beni mobili di Beyond e la valutazione degli stessi.

Nel rispetto del dettato di cui all'art. 195 CCII, in data 4 marzo 2026, la Curatela ha predisposto apposito "Verbale di inventario (art. 195 CCII)" in presenza dell'Amministratore unico della Società e di un collaboratore di studio.

Ritenendo di non avvalersi dell'assistenza di un professionista stimatore – facoltà questa prevista dal dettato di cui all'art. 195, secondo comma, CCII – la Curatela ha attribuito apposito valore a ciascun bene, partendo dalle risultanze contabili della Società ed applicando dei decrementi sulla base della vetustà degli *asset* e di considerazioni di mercato direttamente compiute.

In particolare i beni mobili sono stati distinti in due categorie:

- i) beni materiali, il cui valore complessivo ammonta ad Euro 140.850;
- ii) rimanenze, il cui valore complessivo ammonta ad Euro 1.990.

Si aggiungono poi una serie di brevetti non oggetto di specifica valutazione da parte del Curatore, essendo detta valutazione – si evidenzia sin da ora – ricompresa nell'ambito del presente elaborato.

Nello schema che segue si fornisce un quadro delle varie componenti facenti parte dell'inventario.

Tipologia asset	Valore di stima
Beni immateriali - brevetti	da definire
Beni materiali	140.850,00 €
Rimanenze	1.990,00 €
Totale	142.840,00 €

Ai fini della presente perizia, gli scriventi hanno preso atto delle valutazioni effettuate dalla Curatela, ritenendole nel complesso coerenti con le caratteristiche dei beni e con il contesto di riferimento.

Eventuali rettifiche e considerazioni di natura valutativa verranno sviluppate nei successivi Capitoli dedicati alla determinazione del valore economico dell'azienda.

* * *

3. L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE E LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE DA ADOTTARE.

3.1. L'individuazione del perimetro dell'azienda oggetto di valutazione.

Venendo ora alla puntuale individuazione del perimetro della valutazione che qui ci occupa, si rappresenta che l'oggetto della valutazione medesima riguarda sostanzialmente l'intera azienda di Beyond oggetto di "esercizio" da parte del Curatore *ex art.* 211 CCII ⁽²⁾.

Nello specifico, oltre ai diversi *asset* riportati puntualmente nell'inventario redatto dalla Curatela, rientrano nel perimetro aziendale le seguenti componenti:

- i)* n. 2 contratti di lavoro con personale dipendente, entrambi *full time*;
- ii)* l'avviamento, in ragione del fatto che l'azienda è tutt'ora in funzionamento ed operante sul mercato seppur sotto la gestione della Curatela, essendo, come più volte ribadito, stato disposto l'esercizio dell'attività di impresa *ex art.* 211 CCII;
- iii)* "Contratto di locazione di immobile strumentale" del 25 maggio 2021 sottoscritto con la Signora ██████████ avente ad oggetto un immobile sito in Cinisello Balsamo (MI), ██████████, costituito da un capannone artigianale con servizi al piano terra ed uffici al piano prima, oltre a n. 4 posti auto ad uso esclusivo;
- iv)* contratti per il software gestionale e contabilità sottoscritti con Esaedro S.r.l. in data 19 settembre 2023;
- v)* contratto con fastweb S.p.a. avente ad oggetto rete internet e telefonica "Fastweb NeXXt Business Light";
- vi)* contratto con HubSpot Ireland Ltd per l'uso di un software necessario per la gestione dei noleggi dei forni;
- vii)* contratto con PandaDoc Inc del 13 maggio 2025 afferente l'utilizzo di un software in grado di sottoscrivere i contratti a "distanza" con firma certificata;
- viii)* contratto con PMI Servizi Associati S.r.l. del 14 novembre 2016 afferente i servizi relativi agli adempimenti relativi al personale dipendente;
- ix)* n. 234 contratti di noleggio afferenti gli *hotbox* oggetto del *core business* aziendale.

Inquadro il perimetro degli *asset* che compongono l'azienda di Beyond gli scriventi esprimeranno, quindi, il proprio giudizio sulla valutazione complessiva dell'azienda, fondato, *inter alia*, sul contenuto dell'inventario predisposto dalla Curatela e sulla base dei diversi valori attribuiti ai beni rientranti nell'anzidetto inventario.

3.2. I metodi di valutazione adottabili.

Quanto nella teoria che nella pratica professionale, il tecnico dispone di una molteplicità di metodi di valutazione, e ciò alla luce del fatto che ogni azienda ha connotati a sé stanti, peculiari e caratteristici, quanto ad esempio in termini di storia societaria, settore produttivo di appartenenza, mercati e clientela di sbocco; in ragione di ciò la sussistenza di diversi metodi valutativi consente all'operatore di adottare quello ritenuto più adeguato al contesto oggetto di esame. Alla luce di ciò, prima di procedere con il processo valutativo si ritiene opportuno –

⁽²⁾ Stante la prosecuzione dell'esercizio di impresa da parte della Curatela, il perimetro dei beni oggetto di trasferimento potrebbe essere oggetto di variazioni, in ogni caso contenute, dovute all'acquisto di talune merci ed il trasferimento a terzi di altre, ovvero per l'utilizzo di talune rimanenze nei processi di riparazione dei forni elettrici.

per ragioni di chiarezza e completezza – esporre i metodi di valutazione più comunemente utilizzati, evidenziando poi le ragioni che hanno condotto alla scelta di un metodo valutativo piuttosto che un altro.

3.2.1. I c.d. “Metodi di valutazione diretti”.

I metodi di valutazione diretti stimano il valore aziendale facendo riferimento a grandezze esogene all'azienda oggetto di stima. Tale metodologia si fonda sull'esame dei prezzi direttamente desunti dal mercato per quote di capitale, recentemente negoziate, di aziende con caratteristiche simili o con profili di affinità.

Non siamo quindi nell'ambito delle valutazioni analitiche, ma soltanto dei prezzi raggiungibili e negoziabili alla vendita o all'acquisto, dedotti da osservazioni empiriche di mercato riferite ad esperienze omogenee o comunque paragonabili.

Trattasi, sostanzialmente, di valutazione che si fonda sui prezzi formati direttamente nel mercato borsistico oppure in transazioni effettuate al di fuori dei mercati regolamentati e pubblicate dalle maggiori società nazionali e internazionali di M&A per aziende paragonabili a quella oggetto di valutazione.

È un sistema che, per il caso che ci occupa, non mostra alcuna garanzia di oggettività e solidità, stante, *in primis*, il fatto che i prezzi derivati dal mercato borsistico sono soggetti alle forze della domanda e dell'offerta: solitamente si riferiscono a quote di titoli modeste rispetto alla totalità delle quote di partecipazione al capitale sociale ed infine questi valori, come anche quelli pubblicati dalle maggiori società di M&A, riguardano solitamente realtà aziendali di grandi dimensioni e pertanto di per sé già ampiamente distanti da Beyond ma ancor più oggi, in ragione dell'apertura della Liquidazione giudiziale.

3.2.2. I c.d. “Metodi di valutazione indiretti”.

Questi metodi di valutazione, a differenza di quelli rappresentati nel paragrafo che precede, si basano su grandezze tipiche della realtà aziendale oggetto di analisi. I punti di partenza per la valutazione con metodi indiretti sono rappresentati da grandezze significative, endogene all'azienda stessa, che vengono elaborate tramite rettifiche e successive applicazioni di formule matematiche il cui risultato conduce ad un valore di riferimento per la valutazione definitiva. I metodi indiretti riconosciuti dalla dottrina e dalle “*best practices*” come i più adeguati a determinare il valore di un'azienda sono:

- il metodo patrimoniale;
- il metodo reddituale;
- il metodo finanziario;
- il metodo dei multipli;
- il metodo misto.

Il metodo patrimoniale si fonda sul presupposto che il valore dell'azienda discenda esclusivamente dal valore della somma dei beni di proprietà che, per il solo fatto di esistere, garantirebbero un reddito normale e quindi un valore all'azienda oggetto di analisi. Tale metodo di valutazione si definisce complesso qualora siano aggiunti anche componenti di natura immateriale.

Il metodo patrimoniale semplice considera il valore economico (W) del capitale d'azienda pari al valore del capitale netto opportunamente rettificato (K') e si esprime con la seguente formula:

$$W = K'$$

In sintesi si procede a valutare le attività e passività del complesso aziendale ed a rettificare i valori contabili quando non rispondenti alla realtà di mercato.

Tali rettifiche divengono sempre più frequenti e significative quanto più la situazione aziendale si allontana temporalmente dalla data di iscrizione di ciascun singolo bene in bilancio, posto che il legislatore non consente di prescindere dal costo storico anche in favore dei beni più significativi sotto il profilo del valore corrente di mercato. Pertanto, punto di partenza del metodo, è il capitale netto contabile riscontrabile dall'ultima situazione patrimoniale, che dovrà essere esposto a valori correnti, desunti dal mercato o definiti alla luce di una stima, determinando rettifiche positive o negative sulle singole componenti patrimoniali. Tale approccio si rivela particolarmente adeguato per aziende meno dinamiche, ossia realtà che non presentano un'intensa crescita o innovazione, ma che possiedono principalmente beni materiali e pochi elementi intangibili, e che spesso operano in settori maturi o statici. In queste situazioni, la valutazione patrimoniale consente di ottenere un valore oggettivo, che rispecchia più accuratamente la consistenza economica e patrimoniale dell'impresa. Accanto alla stima patrimoniale, si procede generalmente a una valutazione dell'avviamento, componente immateriale che rappresenta il valore aggiunto dell'azienda in termini di capacità di generare reddito oltre il semplice ammontare dei suoi beni tangibili. L'avviamento è, quindi, un indicatore del potenziale economico dell'azienda e si manifesta come espressione della sua reputazione, della fidelizzazione della clientela e dell'efficienza organizzativa, nonché di tutti quegli elementi intangibili che contribuiscono a creare un plusvalore.

Passando alla valutazione con il metodo reddituale, si evidenzia che la stessa si fonda sul presupposto che il valore di un'azienda corrisponda alla sua capacità di generare reddito disponibile per i soci e non tiene in considerazione le componenti patrimoniali ed immateriali. Di conseguenza, in questo caso, una corretta determinazione del valore aziendale discende da un'altrettanta corretta valutazione delle seguenti grandezze: flussi reddituali del passato, stima dei flussi reddituali futuri, orizzonte temporale di stima dei flussi futuri, modalità con cui i flussi futuri stimati sono portati all'attualità.

Le incognite considerate ai fini del calcolo in tale assunzione sono molteplici, infatti, per ottenere un risultato attendibile risulta necessario stimare:

- l'arco temporale della prosecuzione dell'attività di impresa come orizzonte plausibile;
- la variabile del reddito netto;
- il coefficiente di attualizzazione della variabile in modo attendibile considerando il giusto profilo di rischio afferente la gestione aziendale.

Nel caso che ci occupa l'utilizzo unico di una tale metodologia mostrerebbe profili di assoluta aleatorietà, essendo la Società assoggettata a Liquidazione giudiziale e dipendendo, l'effettiva ripartenza sostanziale del *business* – a prescindere dall'esercizio dell'impresa *ex art. 211 CCII* disposto dall'Autorità giudiziaria – dalle capacità imprenditoriali del soggetto che eventualmente si approccerà al procedimento competitivo, dovendo peraltro l'attività di impresa necessariamente subire variazioni anche organizzative per poter proseguire nel tempo.

Ciò non esclude, tuttavia, che taluni indicatori reddituali possano essere utilizzati in via integrativa e prudenziale, non già per fondare autonomamente la stima, ma per verificare la coerenza del valore determinato nella stima con la residua capacità dell'azienda di generare flussi economici.

Venendo al c.d. metodo finanziario, lo stesso considera il valore del capitale economico della azienda come funzione del valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro.

Il più diffuso tra i metodi finanziari è l'*Unlevered Discounted Cash Flow*, il quale individua il valore dell'azienda dai flussi di cassa attesi dalla gestione operativa, cioè calcolati prima degli oneri finanziari, attualizzati al tasso di rendimento offerto da investimenti alternativi omogenei e, quindi, confrontabili.

Tale metodo presuppone la disponibilità di un piano industriale attendibile e di flussi di cassa prospettici ragionevolmente stimabili. Nel caso di specie, l'elevato grado di incertezza connesso alla situazione concorsuale, alla futura configurazione dell'azienda e alla capacità di mantenere nel tempo i rapporti commerciali in essere, rende tale metodologia non pienamente applicabile come criterio principale di stima.

I criteri empirici sono quelli maggiormente utilizzati nella prassi aziendalistica e finanziaria delle aziende *in bonis*, essendo gli stessi di facile applicazione e consentendo di determinare valutazioni comparative di aziende similari, operanti nello stesso settore merceologico.

Essi sono definiti anche come metodo dei multipli, fondandosi sul presupposto che il valore di una realtà economica deve essere individuato come un coefficiente di moltiplicazione per n volte di una variabile economica o finanziaria della realtà analizzata.

Da ultimo, i metodi misti attuano un connubio tra due metodi di valutazione espliciti precedentemente – ovvero quello patrimoniale e quello reddituale – consentendo di determinare il valore dell'azienda considerando sia la prospettiva di reddito dell'azienda che la sua effettiva consistenza patrimoniale.

La stima sarà pertanto idonea a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità dell'analisi patrimoniale, tenendo conto, quanto meno parzialmente, delle possibili attese reddituali più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Si giunge al valore del patrimonio netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite a cui si aggiunge l'avviamento che rettificherà in aumento, *goodwill*, o in diminuzione, *badwill*, il predetto valore patrimoniale.

La componente reddituale consiste nella capacità dell'impresa di generare, potenzialmente, redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore o minore rispetto al rendimento medio offerto da investimenti alternativi.

Alla luce delle caratteristiche di *Beyond*, pare doveroso adottare una impostazione che valorizzi, da un lato, gli elementi patrimoniali oggettivamente riscontrabili e, dall'altro, la residua capacità dell'azienda di produrre flussi economici ricorrenti, pur nei limiti e con le cautele imposte dal contesto di riferimento.

3.3. Il metodo di valutazione adottato per la stima di *Beyond*.

Sulla base degli elementi rappresentati, pare evidente come la scelta del metodo di valutazione non possa essere effettuata a priori, ma compiendo un'analisi approfondita dell'azienda oggetto di stima e del settore in cui la stessa opera, considerando, del pari, che la valutazione

in oggetto non riguarda un'azienda *in bonis*, bensì un compendio assoggettato a Liquidazione giudiziale, essendo quindi la logica sottesa al futuro trasferimento quella di una discontinuità obbligatoria e forzata, secondo le norme del Codice della Crisi.

La scelta della metodologia da impiegare ai fini della stima del valore economico di un'azienda dipende infatti dalla finalità della valutazione, dalla qualità e dalla quantità delle informazioni e dei dati disponibili, nonché dalle caratteristiche dell'azienda medesima.

In relazione alla valutazione dell'azienda, il caso in esame presenta elementi di particolare complessità, in gran parte ascrivibili alla peculiare struttura dell'impresa stessa – di modestissime dimensioni – e soprattutto al *business* in cui opera connotato da taluni profili di innovazione, che hanno condotto alla registrazione in capo all'azienda di taluni brevetti riguardanti i prodotti oggetto del *core business* di Beyond.

L'innovatività del *business* aziendale, la sua espansione durante il periodo pandemico e la successiva contrazione di mercato, sono elementi che inducono gli scriventi ad adottare un approccio valutativo prudente e rigoroso, volto a determinare un valore che non risulti inficiato da elementi ipotetici o proiezioni economiche caratterizzate da scarsa affidabilità.

A giudizio di chi scrive, l'adozione di un metodo patrimoniale con valutazione a latere del valore di avviamento, e più in generale degli *intangibles* appare dunque l'opzione preferibile. In primo luogo, è da escludere l'opportunità di adottare criteri unicamente reddituali, in quanto l'innovatività del *business* aziendale ed i risultati più che altalenanti registrati negli anni avrebbero l'effetto di introdurre nel computo elementi di distorsione e aleatorietà che comprometterebbero certamente la stima.

Ciò non esclude, tuttavia, la possibilità di considerare taluni indicatori reddituali in via integrativa e prudenziale, quale elemento di supporto alla valutazione patrimoniale, senza che gli stessi assumano autonoma rilevanza ai fini della determinazione del valore.

Diversamente, il metodo indicato, che si basa, anche in parte, sul valore economico dei beni che compongono l'azienda, permette di giungere ad una stima che ne rappresenti più fedelmente il valore attuale, evitando le incertezze che deriverebbero dall'adozione univoca di prospettive economiche inapplicabili o, peggio ancora, del tutto illusorie.

L'obiettivo della presente stima, pertanto, non potrà essere quello di rilevare un ipotetico potenziale di redditività, ma dovrà essere orientato all'individuazione di un valore economico dell'azienda coerente con la situazione in cui la stessa versa, al quale aggiungere (ovvero scontare) un avviamento (ovvero un *badwill*).

In conclusione, l'adozione del metodo patrimoniale con separata imputazione dell'avviamento risulta, a giudizio di chi scrive e sulla base del ragionamento qui illustrato, la scelta più coerente con la realtà aziendale in esame, in quanto essa consente di valorizzare adeguatamente i beni materiali e di attribuire, al contempo, un'eventuale misura correttiva che tenga conto dello stato funzionale dell'azienda, garantendo una rappresentazione del valore d'azienda che rispecchia in maniera realistica le condizioni economiche e operative dell'impresa.

Tale approccio consente, inoltre, di pervenire ad una stima che tenga conto, in modo equilibrato, sia degli elementi oggettivi rappresentati dai beni aziendali, sia della residua capacità dell'impresa di generare flussi economici, pur con le cautele imposte dal contesto che ci occupa.

* * *

4. LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BEYOND E LA DETERMINAZIONE DI UN POSSIBILE CANONE DI AFFITTO CONGRUO PER LA PREDETTA AZIENDA.

Come indicato nei Capitoli che precedono, la valutazione dell'azienda facente capo a Beyond verrà effettuata adottando un approccio fondato principalmente sulla componente patrimoniale, integrando la stessa con considerazioni in merito al valore dell'avviamento mediante l'utilizzo di elementi di natura prettamente reddituale.

Tale impostazione si ritiene coerente con le caratteristiche della Società, la quale, pur essendo oggi assoggettata a Liquidazione giudiziale, presenta ancora una struttura aziendale operativa e una residua capacità di generazione di flussi economici, sebbene in un contesto caratterizzato da: *i) incertezza, ii) discontinuità gestionale e iii) taluni profili di inefficienza*, questi ultimi inevitabili nell'ambito dell'esercizio dell'impresa *ex art. 211 CCII*.

In particolare, l'attività svolta dalla Società, basata prevalentemente sul noleggio degli HotBox, consente la produzione di flussi economici caratterizzati da una certa ricorrenza, elemento che, pur non potendo essere assunto quale unico fondamento della valutazione, risulta rilevante ai fini della determinazione dell'avviamento, ciò, a maggior ragione, qualora si consideri anche il potenziale di incremento del *business* qualora lo stesso venga, in futuro, condotto secondo una logica imprenditoriale maggiormente efficiente.

La valutazione verrà pertanto sviluppata tenendo conto, da un lato, degli elementi oggettivi rappresentati dai beni aziendali, così come risultanti dall'inventario predisposto dalla Curatela, e, dall'altro, della residua capacità dell'impresa di generare reddito, considerata in via integrativa.

In tale prospettiva, la stima verrà articolata attraverso le seguenti fasi:

- i) analisi dei dati economico-contabili della Società, con riferimento sia ai bilanci depositati sia alle più recenti situazioni contabili disponibili;
- ii) determinazione del valore della componente patrimoniale, mediante valorizzazione dei beni aziendali, la cui base di valutazione è già stata compiuta direttamente dalla Curatela;
- iii) valutazione dell'avviamento, quale espressione della residua capacità dell'azienda di produrre flussi economici;
- iv) determinazione del valore dell'azienda complessivamente considerata.

Nei paragrafi che seguono si procederà quindi, dapprima, all'analisi dell'andamento economico-contabile della Società sotto un profilo storico, per poi pervenire alla quantificazione del valore economico complessivo dell'azienda.

Da ultimo, coerentemente all'incarico conferito, gli scriventi procederanno a determinare un possibile canone di affittanza d'azienda congruo qualora la Curatela intenda, prima del trasferimento, definire un contratto di affitto con il terzo futuro interessato che riterrà di partecipare al relativo procedimento competitivo.

4.1. Analisi dei dati economico-contabili messi a disposizione dei sottoscritti tecnici.

Ai fini della presente valutazione, si è proceduto ad un'analisi dei dati economico-contabili della Società, per comprendere l'andamento dell'attività nel tempo e di individuare eventuali elementi utili alla determinazione del valore economico dell'azienda.

In particolare, sono stati esaminati i bilanci di esercizio relativi agli anni 2020, 2021, 2022 e 2023, regolarmente approvati e depositati presso il Registro delle Imprese, nonché le situazioni

contabili relative agli esercizi 2024 e 2025, predisposte dall'organo amministrativo e messe a disposizione dalla Curatela, ancorché non depositate nel Rdi.

Ai fini di una lettura omogenea dei dati, si è proceduto ad una riclassificazione dei principali valori economici, con particolare riferimento ai ricavi operativi, al valore della produzione e al margine operativo lordo (EBITDA).

Nelle tabelle che seguono si riportano in forma sintetica i principali dati economici di Beyond, distinguendo tra bilanci regolarmente depositati e situazioni contabili più recenti, non oggetto di approvazione e deposito.

Tabella - Ricostruzioni conto economico periodo 2020 - 2023 (bilanci approvati e depositati in RDI)

Voce di conto economico	Esercizio			
	2020	2021	2022	2023
Ricavi operativi	83.582 €	311.422 €	375.639 €	396.705 €
Variazione delle rimanenze di prodotti	- 99.714 €	89.754 €	156.767 €	- 110.340 €
Incrementi di immob. per lavori interni	323.493 €	346.819 €	160.936 €	236.296 €
Altri ricavi e proventi	112.530 €	461.187 €	24.022 €	1.571 €
Totale valore della produzione	419.891 €	1.209.182 €	717.364 €	524.232 €
Totale costi della produzione	913.412 €	1.130.160 €	649.255 €	664.403 €
Costo per acquisti	283.691 €	351.401 €	208.203 €	78.190 €
Costo per servizi	95.310 €	161.299 €	144.821 €	135.625 €
Costo per godimento di beni di terzi	46.955 €	19.967 €	34.595 €	39.627 €
Costo del personale	253.467 €	287.146 €	138.524 €	230.204 €
Oneri diversi di gestione	1.018 €	12.694 €	1.922 €	10.721 €
Margine operativo lordo (EBITDA)	- 260.550 €	376.675 €	189.299 €	29.865 €
Ammortamenti e svalutazioni	232.971 €	297.653 €	121.190 €	170.036 €
Risultato operativo (EBIT)	- 493.521 €	79.022 €	68.109 €	- 140.171 €
Proventi e oneri finanziari	- 5.461 €	- 9.731 €	- 10.207 €	- 12.273 €
Risultato prima delle imposte	- 498.982 €	69.291 €	57.902 €	- 152.444 €
Imposte sul reddito d'esercizio	- €	746 €	- €	- €
Utile (Perdita) dell'esercizio	- 498.982 €	68.545 €	57.902 €	- 152.444 €

Tabella - Ricostruzioni conto economico esercizi 2024 (bilancio non approvato e non depositato in RDI)

Esercizio 2024			
COSTI		RICAVI	
Costo delle vendite	- 281 €	Valore della produzione	410.051 €
Costo delle materie prime e consumabili	34.264 €	Vendite di prodotti	46.214 €
Costi di manodopera e servizi	17.752 €	Vendite di servizi	363.837 €
Variazione delle rimanenze e lavori in corso	- 52.297 €	Redditi secondari	3.925 €
Costi di gestione	98.335 €		
Spese per pubblicità e promozioni	2.892 €		
Spese per locali in uso	20.299 €		
Costi di amministrazione	51.300 €		
Costi per prestiti a breve termine (Incluse spese di gestione)	17.895 €		
Utenze e approvvigionamenti	2.703 €		
Spese per automezzi	2.560 €		
Spese per viaggi e di rappresentanza	685 €		
Costi per il personale	162.989 €		
Stipendi e salari	115.348 €		
TFR	8.283 €		
Oneri sociali	38.868 €		
Altri costi del personale	490 €		
Ammortamenti	392.128 €		
Ammortamento Immobilizzazioni immateriali	286.502 €		
Ammortamento Immobilizzazioni materiali	105.627 €		
Costi secondari	224.631 €		
Imposte e tasse	1.258 €		
Totale costi	879.059 €	Totale ricavi	413.976 €
		Risultato d'esercizio	- 465.083 €

Tabella - Ricostruzioni conto economico esercizi 2025 (bilancio non approvato e non depositato in RDI)

Esercizio 2025			
COSTI		RICAVI	
Costo delle vendite	70.925 €	Valore della produzione	415.638 €
Costo delle materie prime e consumabili	68.507 €	Vendite di prodotti	48.386 €
Costi di manodopera e servizi	17.270 €	Vendite di servizi	367.252 €
Variazione delle rimanenze e lavori in corso	- 14.853 €	Redditi secondari	25.282 €
Costi di gestione	91.757 €		
Spese per pubblicità e promozioni	1.124 €		
Spese per locali in uso	20.734 €		
Costi di amministrazione	54.608 €		
Costi per prestiti a breve termine (Incluse spese di gestione)	10.417 €		
Utenze e approvvigionamenti	2.245 €		
Spese per automezzi	2.447 €		
Spese per viaggi e di rappresentanza	183 €		
Costi per il personale	131.572 €		
Stipendi e salari	99.939 €		
TFR	4.482 €		
Oneri sociali	20.302 €		
Altri costi del personale	6.849 €		
Ammortamenti	407.745 €		
Ammortamento Immobilizzazioni immateriali	285.854 €		
Ammortamento Immobilizzazioni materiali	121.890 €		
Costi secondari	37.848 €		
Imposte e tasse	4.348 €		
Totale costi	744.195 €	Totale ricavi	440.919 €
		Risultato d'esercizio	- 303.275 €

I dati relativi agli esercizi 2024 e 2025 – pur non essendo stati, i relativi bilanci, oggetto di approvazione e deposito nel Registro delle imprese – sono stati considerati ai fini della presente analisi, in quanto idonei a fornire indicazioni sull'andamento più recente dell'attività aziendale; ciò anche in ragione del fatto che il *management* aziendale ha comunque sempre operato in un'ottica di tendenziale correttezza – avendo proceduto ad una tempestiva presentazione dell'istanza di Liquidazione giudiziale in proprio – nonché di collaborazione e trasparenza con gli Organi della Procedura, circostanza che fa presumere una attinenza dei dati aziendali al vero.

Dall'analisi dei dati sopra riportati emerge come il volume d'affari di Beyond sia stato caratterizzato, nel periodo considerato, da un andamento complessivamente crescente, a conferma dello sviluppo commerciale dell'attività svolta ed una progressiva espansione del *business* principale.

Sotto il profilo economico, si rileva altresì come il margine operativo lordo (EBITDA), così come risultante dai dati di bilancio, si sia attestato su valori generalmente positivi, evidenziando, in ogni caso, una capacità dell'azienda di generare margini operativi prima delle componenti non monetarie.

Tuttavia, il risultato economico netto della Società risulta costantemente negativo, in ragione della rilevante incidenza degli ammortamenti relativi agli investimenti effettuati, che gravano in misura significativa sul conto economico rispetto i margini prodotti dall'attività caratteristica.

Appurato che gli scriventi non hanno effettuato autonome verifiche sui dati contabili, le analisi sopra riportate sono state svolte sulla base delle informazioni disponibili, considerate nella loro configurazione originaria. Fanno eccezione i dati relativi all'esercizio 2025, che saranno oggetto, nei paragrafi che seguono, di una rielaborazione (c.d. *adjustment*) ai fini della presente valutazione.

4.2. Valutazione della componente patrimoniale.

Ai fini della determinazione del valore economico dell'azienda, si ritiene di procedere, preliminarmente, alla valutazione della componente patrimoniale, quale elemento oggettivo e verificabile della stima.

A tal fine, si è fatto riferimento alle risultanze dell'inventario redatto dalla Curatela ai sensi dell'art. 195 CCII, nel quale risultano iscritti beni di natura materiale facenti parte del compendio aziendale, costituiti prevalentemente dagli HotBox e dalle relative attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché le rimanenze di magazzino.

Detto ciò risulta necessaria una precisazione. In sede di inventario non sono state oggetto di autonoma valorizzazione le componenti immateriali, quali, a titolo esemplificativo, brevetti e altri diritti di proprietà intellettuale. Dette componenti saranno ricomprese nella valutazione afferente i c.d. *intangibles* complessivamente considerati ed oggetto del paragrafo che segue.

Il valore complessivo dei beni materiali, così come determinato dalla Curatela, ammonta ad euro 140.850, mentre le rimanenze risultano pari ad euro 1.990.

In un'ottica prudentiale e tenuto conto delle caratteristiche dei beni – costituiti in larga parte da attrezzature specifiche soggette a deprezzamento e con limitata commerciabilità al di fuori del contesto aziendale – si è ritenuto opportuno applicare una riduzione forfettaria del 10% rispetto ai valori indicati per i beni materiali, al fine di tenere conto di possibili differenze tra valori contabili e valori concretamente realizzabili, ciò anche in un'ottica di prudenza considerando che i beni sono tutt'ora in uso da parte della Curatela ai fini dell'esercizio dell'impresa *ex art.* 211 CCII.

In conclusione la componente patrimoniale viene determinata come segue da tabella che segue:

<u>Tipologia asset</u>	<u>Valore di stima</u>
Beni materiali	140.850,00 €
(-) svalutazione forfettaria del 10%	- 14.085,00 €
Rimanenze	1.990,00 €
Totale	128.755,00 €
<u>Totale arrotondato</u>	<u>128.000,00 €</u>

4.3. Valutazione dell'avviamento e, più in generale, delle componenti immateriali.

Come si è già avuto modo di esporre nel corso del presente elaborato, la stima dell'avviamento e, più in generale, delle componenti immateriali costituisce l'aspetto più delicato e complesso della presente valutazione e incide in modo significativo nel caso in esame, in virtù della natura peculiare della struttura aziendale. È noto come, anche in circostanze ordinarie, la determinazione dell'avviamento in imprese *in bonis* rappresenti un esercizio caratterizzato da un certo grado di discrezionalità tecnica, in ragione della pluralità di metodologie applicabili e delle differenti interpretazioni che possono derivarne. Tale complessità risulta ulteriormente accentuata nel caso di aziende assoggettate a procedura concorsuale, nelle quali la discontinuità gestionale e l'incertezza prospettica rendono più difficoltosa la definizione di un valore univoco.

Nel caso di specie, tuttavia, pur in presenza di un contesto di Liquidazione giudiziale, l'azienda evidenzia una residua capacità di generazione di flussi economici, desumibile sia dai dati storici analizzati, sia dall'andamento più recente dell'attività, rilevato anche delle risultanze delle informazioni messe a disposizione dalla Curatela.

In particolare, come già evidenziato, il margine operativo lordo (EBITDA), così come risultante dai dati contabili disponibili, si attesta su valori generalmente positivi, evidenziando una capacità dell'azienda, sussistente ancor'oggi, di generare margini operativi prima delle componenti non monetarie.

Ai fini della presente valutazione, si è ritenuto di fare riferimento, in via principale, ai dati relativi all'esercizio 2025, in quanto rappresentativi dell'andamento più recente dell'attività aziendale.

Come già anticipato, tali dati sono stati oggetto, nei limiti necessari alla presente stima, di una rielaborazione ai soli fini valutativi, volta a pervenire ad una misura maggiormente rappresentativa della capacità operativa dell'impresa. In particolare, gli scriventi, sulla base delle informazioni fornite dalla Curatela, hanno "normalizzato" i risultati aziendali tenendo conto anche di taluni costi che il nuovo *player* dovrà necessariamente considerare ai fini economici, allo scopo di disporre di una struttura concretamente sostenibile nel tempo.

Nella tabella che segue si riporta una sintesi dell'EBITDA normalizzato relativo all'esercizio 2025.

Tabella - Ricostruzione Ebitda 2025 "normalizzato"

Conto economico "normalizzato"	
Voce	Importo
Vendite di prodotti	48.386 €
Vendite di servizi	367.252 €
Totale ricavi - normalizzati	415.638 €
Costo delle materie prime e consumabili	68.507 €
Costi di manodopera e servizi	17.270 €
Variazione delle rimanenze e lavori in corso	40.387 €
Spese per pubblicità e promozioni	1.124 €
Spese per locali in uso	20.734 €
Costi di amministrazione	54.608 €
Utenze e approvvigionamenti	2.245 €
Spese per automezzi	2.447 €
Spese per viaggi e di rappresentanza	183 €
Costi per il personale	131.572 €
Costi secondari	8.593 €
Imposte e tasse	4.348 €
Totale costi operativi - normalizzati	352.017 €
<u>EBITDA normalizzato</u>	<u>63.620 €</u>

Si precisa che l'EBITDA risultante dal prospetto poc'anzi rappresentato è stato determinato in forma "normalizzata", escludendo componenti di ricavo e di costo non ricorrenti, nonché elementi di natura straordinaria o comunque non rappresentativi della gestione caratteristica.

Per EBITDA normalizzato si intende, infatti, una misura del margine operativo lordo depurata da componenti occasionali o non ripetibili, al fine di evidenziare la capacità dell'impresa di generare risultati economici attraverso la propria attività ordinaria.

Nel caso di specie, tale rielaborazione è stata effettuata nei limiti necessari alla presente valutazione, con l'obiettivo di pervenire ad un valore maggiormente rappresentativo della capacità operativa dell'azienda senza alterare la struttura complessiva dei dati contabili di riferimento.

Il valore così determinato è stato assunto quale riferimento ai fini della presente valutazione, ritenendo lo stesso maggiormente rappresentativo della capacità attuale dell'azienda di generare flussi economici.

Si rileva, altresì, come i risultati conseguiti nell'ambito dell'esercizio provvisorio autorizzato ai sensi dell'art. 211 CCII abbiano evidenziato, in via empirica, la capacità dell'azienda di generare flussi economici positivi, ancorché contenuti. Tale evidenza operativa rafforza l'attendibilità dell'EBITDA assunto a riferimento e, conseguentemente, la ragionevolezza dell'applicazione del moltiplicatore individuato ai fini della stima dell'avviamento.

Si evidenzia, inoltre, che la determinazione dell'avviamento, così come effettuata nel presente elaborato, tiene conto, ed è comprensiva, anche del valore delle principali componenti immateriali dell'azienda – quali, a titolo esemplificativo, marchi, brevetti e *know-how* ⁽³⁾ – che, pur non essendo state oggetto di autonoma valorizzazione in sede patrimoniale, risultano funzionalmente integrate nel modello di business e direttamente correlate alla generazione dei flussi economici espressi dall'EBITDA. Tali elementi trovano, pertanto, adeguata valorizzazione nell'ambito della stima dell'avviamento.

In un'ottica prudentiale e in considerazione del contesto in cui opera Beyond, caratterizzato, da incertezza e limitata visibilità prospettica, si è ritenuto di determinare il valore dell'avviamento mediante l'applicazione di un moltiplicatore applicato all'EBITDA normalizzato compreso in una forbice che va da un minimo di 2 ad un massimo di 2,5.

La scelta di adottare una forbice valutativa, anziché un valore puntuale, è motivata dalla necessità di tenere conto del grado di incertezza che caratterizza sia il contesto concorsuale sia le prospettive di continuità aziendale, consentendo al contempo di rappresentare un intervallo ragionevole di valori attribuibili alla componente immateriale.

Il valore minimo della forbice, pari a 2, riflette un approccio maggiormente prudente, riflette la situazione di crisi che ha interessato la Società prima dell'apertura della Liquidazione giudiziale, nonché l'attuale Procedura alla quale Beyond risulta assoggettata. Il valore massimo della forbice, ovvero 2,5, rappresenta, invece, una stima più favorevole, che tiene conto della possibile valorizzazione della capacità reddituale in presenza di una gestione maggiormente efficiente.

Si evidenzia, peraltro, come anche il limite superiore della forbice individuata (pari a 2,5) si mantenga su livelli prudenziali rispetto ai multipli mediamente riscontrabili nel mercato di riferimento per realtà comparabili operanti in condizioni ordinarie, confermando, in ogni caso, l'impostazione cautelativa adottata per la redazione della presente stima.

La forbice individuata risulta, inoltre, coerente con un orizzonte temporale di breve periodo, sostanzialmente allineato alla durata media dei contratti in essere, prevalentemente di natura biennale.

Occorre tuttavia precisare che, pur trattandosi di contratti formalmente caratterizzati da una durata biennale, gli stessi risultano contrattualmente rinnovabili. In tal senso, anche alla luce dei colloqui intercorsi con la Curatela, è emersa una ragionevole aspettativa di prosecuzione di un numero significativo di rapporti anche oltre la naturale scadenza contrattuale, ciò in assenza di specifiche cause di interruzione. Tale circostanza contribuisce a rafforzare la ragionevole attendibilità dei flussi economici attesi rispetto al solo orizzonte contrattuale originario. Pertanto, la componente riconducibile all'avviamento e, più in generale, alla componente immateriale di Beyond, può essere determinata come da tabella che segue.

⁽³⁾ Con specifico riferimento ai brevetti si allega alla presente *sub* 1 l'elenco degli stessi fornito dalla Curatela.

<u>Voce</u>	<u>Valore minimo</u>	<u>Valore massimo</u>
Ebitda normalizzato	63.620 €	63.620 €
Moltiplicatore applicato	2,00	2,50
Totale	127.240 €	159.050 €
<u>Totale arrotondato</u>	<u>127.000 €</u>	<u>159.000 €</u>

Come si è avuto modo di rappresentare nel corso dell'elaborato, tali valori sono stati determinati, entrambi, tenendo conto della residua capacità dell'azienda di generare flussi economici, senza attribuire alla stessa un valore prospettico pieno, ma limitandosi a considerare tale capacità quale elemento integrativo della valutazione patrimoniale.

Alla luce di quanto sopra, la componente riconducibile all'avviamento e, più in generale, agli elementi immateriali dell'azienda viene determinata nell'ambito della forbice valutativa sopra individuata – ed in particolare compresa tra un valore minimo di Euro 127.000 ed un valore massimo di Euro 159.000 – ritenuta rappresentativa, in chiave prudenziale, del valore attribuibile alla capacità reddituale residua dell'impresa.

4.4. La determinazione del valore complessivo di Beyond.

Alla luce delle analisi svolte nei paragrafi precedenti, il valore dell'azienda è stato determinato tenendo conto, da un lato, della componente patrimoniale e, dall'altro, della residua capacità della stessa di generare flussi economici, espressa attraverso la stima dell'avviamento e, più in generale, delle componenti immateriali.

In particolare, la valutazione può essere sintetizzata come da prospetto che segue:

<u>Voce</u>	<u>Importo minimo</u>	<u>Importo massimo</u>
Componenti di natura materiale	128.000 €	128.000 €
Componenti di natura immateriale	127.000 €	159.000 €
Totale valutazione azienda	<u>255.000 €</u>	<u>287.000 €</u>
Valore medio azienda		271.000,00 €
<u>Valore medio arrotondato</u>		<u>270.000,00 €</u>

Il valore sopra determinato rappresenta una stima ottenuta secondo criteri prudenziali, coerenti con le caratteristiche dell'azienda e con il contesto in cui la stessa opera, tenendo conto sia degli elementi patrimoniali oggettivamente riscontrabili, sia della residua capacità dell'impresa di generare flussi economici.

4.5. La determinazione di un possibile canone di affitto d'azienda congruo.

In via preliminare, si evidenzia come la determinazione di un congruo canone di affitto d'azienda rappresenti un tema complesso, essendo lo stesso determinato dalla combinazione di aspetti giuridici, contrattuali ed economici.

Sotto il profilo normativo l'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 c.c., il quale rinvia al disposto di cui all'art. 2561 c.c. riguardante l'usufrutto d'azienda. L'ultimo comma di tale articolo stabilisce che la differenza delle consistenze d'inventario rilevate all'inizio ed alla fine del contratto dovranno essere regolate in denaro sulla base dei valori correnti.

Ciò comporta che debba essere attribuito un valore ai beni aziendali nel momento iniziale del contratto, per poi verificarlo nel momento finale del contratto medesimo in modo da consentire alle parti contrattuali di conguagliare, regolandole economicamente, le differenze di valore.

In questo modo il Legislatore ha inteso tutelare il concedente limitando il rischio che nel corso del contratto possa dissolversi o anche solo ridursi il valore del compendio aziendale sussistente al momento della definizione del contratto.

Nella prassi contrattuale, tuttavia, tale meccanismo risulta frequentemente derogato, con conseguente incorporazione nel canone di affitto di una componente volta a remunerare il rischio di deterioramento del valore aziendale, oltre che il mancato godimento diretto dei flussi economici da parte del concedente.

Tale aspetto riveste ancor più rilevanza nel contesto di un affitto nell'ambito della Liquidazione giudiziale, ove il trasferimento all'affittuario dell'azienda deve necessariamente avvenire previo espletamento di apposito procedimento competitivo disciplinato in forza del combinato disposto di cui agli artt. 212 e 216 CCII. L'eliminazione, o meglio, la mancata previsione, di clausole che prevedano regolazioni economiche tra affittuario e Procedura risulta senza dubbio preferibile, scongiurando sia asimmetrie competitive sia problematiche e possibili contenziosi tra le parti coinvolte.

Il canone di affitto di una Società in liquidazione giudiziale assolve, ancor più, una duplice funzione: da un lato, rappresenta il corrispettivo per la concessione in godimento dell'azienda; dall'altro, costituisce una forma di remunerazione del capitale investito, comprensiva di una componente di rischio, ciò anche in un'ottica di tutela del ceto creditorio, a cui è destinato il ricavato, prima dei canoni di affittanza, e, poi, quello del trasferimento del perimetro aziendale. Nel contesto della Liquidazione giudiziale, tali considerazioni devono poi essere integrate con le finalità proprie della procedura, orientate alla massimizzazione del valore dell'attivo ed alla sua realizzazione in tempi ragionevoli, anche mediante strumenti – quali l'affitto d'azienda – idonei a preservare la continuità aziendale in vista della successiva cessione.

Si evidenzia, inoltre, come la determinazione del canone assuma rilievo anche nell'ipotesi in cui l'operazione venga strutturata secondo uno schema di c.d. *rent to buy*, nel quale la fase di affitto d'azienda sia funzionale ad una successiva cessione del compendio. In tale prospettiva, il canone individuato dovrà risultare coerente non solo con la remunerazione del capitale aziendale, ma anche con l'equilibrio economico complessivo dell'operazione, evitando che una eccessiva onerosità nella fase iniziale possa compromettere la realizzabilità della successiva acquisizione, il tutto ferme ovviamente le modalità con le quali la Curatela intenderà trasferire a terzi il compendio aziendale.

Alla luce di quanto sopra, la determinazione del canone congruo può essere effettuata applicando al valore economico dell'azienda un tasso di remunerazione idoneo a riflettere:

- il rendimento degli investimenti privi di rischio;
- il rischio di insolvenza dell'affittuario;
- il rischio di riduzione del valore del compendio aziendale.

La formula di riferimento è la seguente:

$$C = W \times i$$

dove:

- C = canone annuo congruo
- W = valore del capitale economico dell'azienda
- i = tasso di congrua remunerazione del capitale investito

Con riferimento al caso di specie, il valore economico dell'azienda (W), così come determinato nei paragrafi precedenti, può essere individuato nel valore medio della forbice di stima individuata dagli scriventi, pari ad Euro 270.000.

Si evidenzia, peraltro, come l'utilizzo del valore medio della forbice di stima risponda ad un criterio di equilibrio tra le diverse ipotesi valutative formulate, evitando sia una sovrastima del canone – che potrebbe compromettere l'interesse degli operatori economici – sia una sottostima dello stesso, pregiudizievole per la Procedura e, conseguentemente, per il suo ceto creditorio.

Per quanto concerne il tasso di remunerazione (i), lo stesso è stato determinato come segue:

- tasso privo di rischio: determinato facendo riferimento al rendimento dei titoli di Stato italiani (BTP) con durata residua coerente con l'orizzonte temporale dell'operazione (circa sei anni). In particolare, è stato assunto quale parametro il rendimento effettivo a scadenza del BTP a tasso fisso con scadenza giugno 2032 (ISIN IT0005648255), rilevato dalle quotazioni ufficiali di Borsa Italiana, pari a circa il 2,84% lordo alla data della presente analisi (si allega *sub* 2 la quotazione borsistica);
- rischio di insolvenza dell'affittuario: in assenza, allo stato, di elementi informativi puntuali in merito alla solidità economico-finanziaria del potenziale affittuario – trattandosi di soggetto che sarà individuato solo a seguito di espletamento di apposito procedimento competitivo – nonché tenuto conto del contesto concorsuale in cui si inserisce l'operazione, si è ritenuto opportuno valorizzare in via prudenziale una componente di rischio specifico connessa alla possibile inadempienza contrattuale, stimata nella misura del 3%;
- rischio di riduzione del valore aziendale: la stima è stata effettuata tenendo conto della natura dei beni aziendali e delle risultanze del libro cespiti, dal quale emergono aliquote di ammortamento diversificate, prevalentemente riconducibili a beni tecnologici e strumentali. Tali aliquote, tuttavia, non possono essere automaticamente assunte quale misura del rischio effettivo di perdita di valore del compendio nel corso dell'affitto, trattandosi di valori contabili e fiscali. Considerato che i beni sono già stati oggetto di una valutazione prudenziale nell'ambito del presente elaborato e che l'eventuale affittuario sarà tenuto alla conservazione della funzionalità aziendale, si ritiene congruo stimare tale componente di rischio nella misura del 7%.

Ne consegue un tasso complessivo di remunerazione pari a:

$$i = 12,84\%$$

Il tasso complessivo così determinato, pari a circa il 12,84%, è stato prudenzialmente ridotto e arrotondato al 12%, al fine di tenere conto dell'esigenza di garantire la sostenibilità economica dell'operazione in capo al potenziale affittuario, nonché della funzione conservativa dell'affitto nell'ambito della procedura concorsuale.

Applicando la formula sopra indicata, si ottiene:

$$C = 270.000 \times 12\% = \text{Euro } 32.400$$

Alla luce di quanto sopra, gli scriventi ritengono congruo determinare il possibile canone annuo di affitto d'azienda nella somma di Euro 32.400, oltre eventuali oneri accessori da disciplinarsi contrattualmente.

Tale valore risulta coerente con le caratteristiche dell'azienda, con il contesto di Liquidazione giudiziale e con l'esigenza di garantire, da un lato, un'adeguata remunerazione del capitale aziendale in favore della Procedura e, dall'altro, la sostenibilità economica della gestione in capo all'affittuario, nonché la preservazione, e ove possibile il mantenimento, del valore del compendio aziendale in vista della sua futura cessione in sede competitiva.

Resta inteso che il canone così individuato costituisce una stima di congruità fondata sulle informazioni attualmente disponibili e sulle assunzioni adottate nel presente elaborato, e che lo stesso è stato determinato in via prudenziale, tenendo conto del contesto di riferimento e delle finalità proprie della procedura.

* * *

5. CONCLUSIONI.

A conclusione dell'incarico ricevuto – a seguito di tutti gli accertamenti espletati, delle indagini e degli approfondimenti effettuati, nonché sulla base delle informazioni fornite dalla Curatela – gli scriventi ritengono che il valore dell'azienda complessivamente considerata appartenente alla Liquidazione giudiziale Beyond Engineering S.r.l. possa attestarsi in un forbice compresa tra un valore minimo di Euro 255.000 ed un valore massimo di Euro 287.000, essendo così il valore oggetto del presente elaborato da individuarsi nella somma arrotondata di:

Euro 270.00.

Quanto ad un possibile canone di affittanza annuale da ritenersi congruo, gli scriventi ritengono di poter individuare lo stesso nell'importo di:

Euro 32.400.

* * *

Gli scriventi rimangono a disposizione della Curatela della Liquidazione giudiziale Beyond S.r.l., nonché degli Organi superiori della Procedura, per qualunque chiarimento ed integrazione ritenuta opportuna in merito al contenuto del presente documento.

Con osservanza.

Vignola (MO), Modena (MO), li 6 maggio 2026

Dott. Riccardo Bonetti

Dott. Giovanni Bulgarelli