

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROVIGO

- Sezione Fallimenti -

FALLIMENTO N° 18/2019 [REDACTED]

con sede in Occhiobello (Ro), [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Elisa Romagnoli

CURATORE: Dr.ssa Danila Teresa Berardi

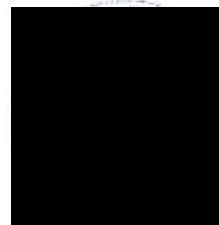
PERITO: [REDACTED]

*PERIZIA ESTIMATIVA DEL RAMO D'AZIENDA AFFITTATO DALLA [REDACTED]  
[REDACTED] ALLA [REDACTED] [REDACTED] AL FINE DELLA  
SUA CESSIONE A TERZI CON PROCEDURA COMPETITIVA A NORMA DEL COMBINATO  
DISPOSTO DEGLI ARTT. 105 E 107 LEGGE FALLIMENTARE.*

\*\*\*\*\*

**Sommario**

1. Conferimento incarico e quesito
2. Oggetto della valutazione. Esame del quesito. Struttura dell'elaborato peritale.
3. Documentazione esaminata ed accessi eseguiti
4. Notizie e dati identificativi della società fallita e della sua attività
5. Criteri di valutazione
  - 5.1 Criterio e valutazione dei beni strumentali inventariati appartenenti al ramo d'azienda affittato
  - 5.2 Criterio e valutazione del valore di avviamento insito nel ramo d'azienda affittato
  - 5.3 Stima finale del compendio aziendale (ramo d'azienda)
6. Esame del contratto di affitto d'azienda e della proposta irrevocabile di acquisto
7. Conclusioni



## 1. Conferimento incarico e quesito.

Il sottoscritto [REDACTED], Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Rovigo [REDACTED] Revisore Legale, Consulente Tecnico del Giudice - categoria Commercialisti - [REDACTED], in base al provvedimento di nomina del 09.12.2019 del Giudice Delegato al Fallimento [REDACTED] Elisa Romagnoli, società dichiarata fallita dal Tribunale di Rovigo con sentenza n. 18/2019 del 24/06/2019, ha esaminato il quesito assegnatogli su proposta del Curatore:

"valutazione del compendio aziendale costituito da attrezzature e da un veicolo registrato oltre che dall'avviamento, di proprietà della procedura, ai fini della successiva rivendita".

## 2. Oggetto della valutazione. Esame del quesito. Struttura dell'elaborato peritale.

La società fallita [REDACTED], che svolgeva l'attività di commercio al minuto su aree privata in forma ambulante di frutta e verdura, risulta proprietaria di un ramo d'azienda oggetto di affitto da parte della società prima del fallimento.

Dopo la sottoscrizione del contratto di affitto di ramo d'azienda, la società fallita non ha proseguito altra attività e pertanto il compendio oggetto di esame è l'unico ramo d'azienda in suo possesso ancora in essere.

La presente valutazione conoscitiva del ramo d'azienda [REDACTED] affittato dalla data del 12/07/2018, nelle sue componenti individuate come appresso indicato, ha lo scopo di stima a supporto di decisioni da parte degli Organi fallimentari da prendere in ordine alla cessione della stessa tout court, al fine della sua cessione a terzi con procedura competitiva a norma del combinato disposto degli artt. 105 e 107 Legge fallimentare.

Questo nella necessaria verifica da parte della procedura che si debba procedere alla liquidazione dei singoli beni esclusivamente "quando risulta prevedibile che la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco non consenta una maggiore soddisfazione dei creditori" (art. 105 Legge fall.).

La volontà manifestata è di giungere ad una stima complessiva di tale ramo d'azienda per poter individuare e procedere in tempi celeri alla procedura competitiva che, a norma dell'art. 107 Legge fall., consenta alla procedura fallimentare di massimizzare il realizzo dell'attivo a vantaggio dell'intera massa dei creditori del fallimento e salvaguardando contemporaneamente l'esistenza e la prosecuzione del ramo d'azienda affittato.

La data di riferimento della presente perizia valutativa è stata quindi fissata al termine ravvicinato del 31.12.2019.

Il quesito richiede necessariamente di effettuare la valutazione del ramo d'azienda considerando che la stessa è stata oggetto di stipulazione di un contratto di affitto di ramo d'azienda alla società [REDACTED]  
[REDACTED]

Tale contratto è stato stipulato dagli organi societari in data 12/07/2018 prima della dichiarazione di fallimento, a mezzo scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED], [REDACTED]

Il curatore ha precisato al Perito che non ha reperito e non gli sono stati messi a disposizione dall'A.U. della società fallita copia di accordi (scritti) o scambi epistolari intervenuti tra le parti in precedenza alla stipula del contratto con la società conduttrice il ramo d'azienda (o con altre società terze), in ordine al valore del ramo esaminato.

Tale contratto è divenuto effettivo dal 23/07/2018 e viene analiticamente esaminato al paragrafo 6 del presente elaborato, specificatamente in ordine all'offerta irrevocabile all'acquisto a favore della società conduttrice presentata al curatore della società fallita in data 12.11.2019.

Si procederà quindi secondo la seguente struttura dell'elaborato: dopo una breve elencazione della documentazione esaminata e cenni storici della società fallita, nei paragrafi successivi, all'individuazione, all'elenco ed al richiamo dei criteri ed ai valori di stima del compendio di beni strumentali materiali inventariati dal fallimento ed oggetto di affitto con il ramo d'azienda; successivamente, alla individuazione dei criteri ed alla stima del valore di avviamento, per terminare con la stima finale del valore del ramo d'azienda nel suo complesso.

Non sono oggetto di valutazione le scorte ed il magazzino (costituito da merci deperibili oggetto di vendita) in quanto, secondo quanto previsto nel contratto di affitto, erano da escludersi (con eventuale quantificazione e compravendita a latere) – secondo l'art. 1 del contratto stesso. Pertanto sono estranee al valore del ramo d'azienda e non spetta quindi al sottoscritto Perito l'analisi di tale potenziale componente dell'attivo di un ramo d'azienda.

Il curatore in data 07/12/2019 ha informato per iscritto il Perito ed ha fornito i seguenti bilanci della società affittante e della conduttrice:

- bilancio Ue [REDACTED] al 31.12.2016;
- bilancio contabile [REDACTED] al 31.12.2017;
- bilancio Ue [REDACTED] al 31.12.2018;
- situazione economico patrimoniale provvisoria al 30.06.2019 [REDACTED]

In ordine infine al personale dipendente, questo è espressamente escluso ai sensi dell'articolo 11, comma 2 del contratto di affitto d'azienda citato: il curatore della procedura fallimentare ha espressamente confermato tale esclusione.

Il curatore ha documentato al Perito che la procedura fallimentare provvederà al pagamento del TFR e degli arretrati (ratei per ferie e permessi maturati ma non goduti) spettanti a tale personale al 23/07/2018; pertanto non sono più un onere da sostenere da parte del potenziale acquirente di tale ramo d'azienda.

### **3. Documentazione esaminata ed accessi eseguiti.**

Si è esaminata la seguente documentazione, acquisita e messa a disposizione per l'incarico peritale dal curatore e dalla società conduttrice:

[REDACTED]



- visura camerale storica società fallita [REDACTED] in liquidazione iscritta al n° [REDACTED] presso il Registro Imprese tenuto dalla CCIAA di Venezia Rovigo;
- inventario del compendio del fallimento eseguito dalla Curatela assistito dal Cancelliere ex art. 87 Legge fall. effettuato in data 31.07.2019;
- bozza del “registro beni ammortizzabili”;
- contratto di affitto di ramo d’azienda autenticato nelle firme avanti al notaio [REDACTED] ([REDACTED]) tra la società fallita e la società [REDACTED], stipulato in data 12/07/2018 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rovigo al numero [REDACTED] e presso il Registro Imprese tenuto dalla CCIAA di Venezia Rovigo al REA [REDACTED] in data 18/07/2018;
- stima informale del compendio mobiliare fornita alla curatela fallimentare da parte della società It Auction S.r.l. (nominata ausiliaria per la vendita al pubblico incanto);
- bilancio Ue [REDACTED] al 31.12.2016;
- bilancio contabile [REDACTED] al 31.12.2017;
- bilancio Ue [REDACTED] al 31.12.2018;
- copia proposta irrevocabile di acquisto del ramo d’azienda inoltrata alla curatela fallimentare in data 12.11.2019 e relativa al ramo d’azienda oggetto di valutazione.

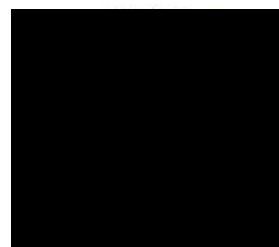
Si è proceduto inoltre ad adeguato sopralluogo per verificare l’effettivo svolgimento dell’attività, anche al fine di attestare la continuità aziendale (going concern).

#### **4. Notizie e dati identificativi della società fallita e della sua attività.**

*Richiami storici della società fallita – l’attività esercitata – area/mercato di riferimento - Cenni alla struttura commerciale*

La soc. [REDACTED] è una società costituitasi il 8 marzo 2016 ed è stata iscritta al Registro Imprese in data 14 marzo 2016.

Ha sempre svolto attività di commercio al dettaglio (verso privati consumatori) di frutta e verdura fresca. L’unicità dell’attività svolta, che sarà poi oggetto di particolare criterio di valutazione del ramo aziendale oggetto della presente perizia, è data dalla collocazione fisica del ramo aziendale stesso: l’attività viene svolta su suolo privato, con regolare Scia presentata al Comune di Occhiobello, in corrispondenza di una strada di notevole scorrimento quotidiano, lungo l’asse del fiume Po, in zona commerciale notevolmente praticata (seppur in misura più circoscritta rispetto a qualche anno fa), nelle immediate adiacenze del casello autostradale A13. Tale strada, comunemente nota come Via Eridania, collega numerosi paesi del sud del Polesine con la città di Ferrara e può sicuramente definirsi “asse di grande e notevole scorrimento”, ulteriormente caratterizzata da tanti negozi e supermercati ai lati.





La collocazione fisica la rende unica, in quanto non trattasi di mercato rionale, ma di posteggio privato autorizzato esclusivo, con ampio parcheggio adiacente retrostante, ex area di parcheggio dello stabilimento già utilizzato dalla catena commerciale [REDACTED] (vedasi fotto allegata).

Il ramo aziendale, nonostante il fallimento intercorso, può definirsi ancora efficiente, stante la conduzione in affitto da parte della società [REDACTED] citato. Tale circostanza è stata verificata sia mediante l'esame documentale prodotto dal curatore (situazione contabile annuale e semestrale provvisoria), sia mediante sopralluogo del perito valutatore in orario quotidiano di lavoro.

## **5. CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI**

I metodi di valutazione delle aziende/rami d'azienda in attività non sono univoci, in quanto la dottrina estimativa ha elaborato diversi criteri, da utilizzare con riferimento alle caratteristiche specifiche dell'ente sottoposto a stima.

Qui di seguito si espongono succintamente i criteri più diffusi previsti dalla dottrina estimativa per le valutazioni delle aziende in attività, esaminando le caratteristiche di ognuno e le problematiche relative.

#### **Metodo patrimoniale**

Tale criterio fa riferimento alla situazione patrimoniale aggiornata alla data di riferimento della valutazione, apportando ai valori in essa espressi quelle correzioni necessarie ad adeguare i valori storici a quelli di mercato.

Questo metodo è prevalentemente utilizzato in presenza di aziende con forte patrimonializzazione e, pertanto, con ingenti e prevalenti immobilizzazioni di capitali in cespiti tecnici o comunque materiali. Qualora, invece, l'aspetto dinamico dell'impresa e cioè la sua gestione economica e finanziaria prevalga sulla componente patrimoniale, questo criterio si rivela inadeguato, in quanto non riesce ad apprezzare nell'ente sottoposto a stima la capacità di produrre redditi e flussi futuri.

La valutazione dell'azienda col metodo patrimoniale è, comunque, una valutazione meno soggettiva di quelle ottenibili con altri metodi, richiede l'applicazione di un minor numero di ipotesi e la rilevazione di un minor numero di competenze soggettive, soprattutto in merito al reddito o ai flussi attesi da valutare. Il metodo patrimoniale è, pertanto, particolarmente adatto nel caso di aziende (come le holding pure e le società immobiliari), nelle quali l'entità patrimoniale ha un riconosciuto carattere di oggettività. La valutazione operata con il metodo patrimoniale si caratterizza come stima analitica a valori correnti di sostituzione:

- stima analitica: effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti: direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato del momento in cui ha luogo la negoziazione;
- di sostituzione: l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

A seconda che i beni immateriali siano o meno considerati, si possono distinguere il metodo patrimoniale semplice ed il metodo patrimoniale complesso.

Con i metodi di valutazione patrimoniali (semplice e complesso) il complesso aziendale è considerato un semplice aggregato di beni, trascurando quel collegamento funzionale che li lega tra loro e con altri importanti componenti (clientela, diffusione sul mercato dei beni, ecc.).

### **Metodo reddituale**

Tale criterio tiene conto della potenziale capacità dell'azienda di produrre risultati economici positivi negli esercizi futuri, con o senza limitazioni di periodo e prende in considerazione la capitalizzazione del reddito medio prospettico, ad un tasso che sia pari a quello di investimenti alternativi, depurato dell'effetto inflazionistico ed aumentato di un fattore variabile in funzione del rischio d'impresa.

Tale procedimento riflette gli orientamenti da tempo espressi dalla dottrina economico - aziendale italiana. Numerosi studiosi del nostro Paese, infatti, ne hanno sostenuto la validità, attribuendogli una correttezza concettuale in altri metodi non riscontrabile. Esso rispecchia l'unitarietà dell'azienda e la coordinazione degli elementi che la compongono; sulla base di questa impostazione il procedimento in esame si pone l'obiettivo di pervenire ad un valore globale, determinato in via unitaria.

In base a tale metodo, alla quantificazione del valore dell'azienda in esercizio si giunge mediante l'attualizzazione (o capitalizzazione) dei presumibili redditi futuri, ad un congruo tasso, per un periodo di tempo in genere che può essere limitato o illimitato, a seconda dell'azienda da valutare.

Gli eventuali investimenti non strumentali alla produzione tipica dell'impresa ("investimenti accessori" in senso stretto), sono di solito valutati a parte, per cui il reddito medio prospettico non comprende i proventi netti da questi prodotti.

Il metodo reddituale, pervenendo ad un valore unitario del capitale, comprensivo perciò anche del valore di avviamento, riflette con maggiore puntualità la natura dello stesso, come sopra definita.

### **Metodo finanziario**

Il metodo finanziario stima il valore dell'azienda in funzione della capacità di generare flussi di liquidità. Il capitale dell'azienda assume valore per quanto è in grado di conseguire risultati idonei a remunerare congruamente tutti i fattori produttivi impiegati, incluse le risorse finanziarie necessarie a sostenere l'attività aziendale.

Il metodo finanziario stima il valore del capitale aziendale in base all'attualizzazione dei flussi di cassa attesi dall'investimento ed all'attualizzazione del valore residuo del patrimonio non monetario.

I flussi da inserire nel calcolo possono essere di due tipi:

- 1) flussi monetari complessivi disponibili (detti anche levered),
- 2) flussi monetari parziali (detti anche unlevered), che non considerano le entrate e le uscite monetarie scaturenti dalla gestione finanziaria, la quale viene ritenuta inquinante dei risultati ottenuti.

Essendo un metodo che valorizza e valuta le componenti finanziarie dell'azienda, non è applicabile alle situazioni aziendali con elevata patrimonializzazione dell'attivo e scarsa movimentazione monetaria (ad esempio società immobiliari e holding).

### **Metodi misti e metodi empirici**

Le metodologie miste sono fondate sull'osservazione sia della struttura patrimoniale, sia della capacità



reddituale dell'impresa, sia della capacità di produrre flussi finanziari positivi.

**Essi vengono adottati quando la specificità di settore, la scarsità di parametri di confronto, la particolarità dell'azienda, richiedono un livello di analisi e presentano elementi di criticità tali da rendere inadeguato un metodo rispetto ad un altro sic et simpliciter.**

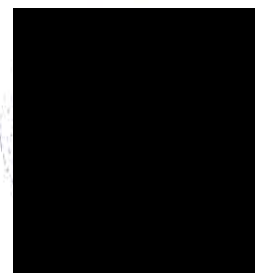
Inoltre, le specificità di settore a volte propongono e suggeriscono metodi empirici dettati da parametri puramente oggettivi, anche se non ragionieristici nella visione più classica. In tale categoria trovano collocazione pure le metodologie adottate dall'Amministrazione finanziaria per quantificazioni meramente collegate ad esigenze di gettito: tali modalità di valutazione, seppur semplicistiche, in molteplici situazioni incidono pesantemente nella determinazione che le parti assegnano agli assets aziendali, soprattutto immateriali.

#### **Scelta del criterio di valutazione**

In base alle caratteristiche ed alle modalità di applicazione concreta dei criteri di valutazione delineati, nonché in relazione alla realtà aziendale di cui si tratta, il sottoscritto perito ritiene corretto un criterio empirico di natura mista che, pur prendendo a riferimento iniziale il parametro patrimoniale, quantifica il valore aziendale complessivo con la sommatoria del valore degli assets fisici (nello stato in cui essi si trovano), secondo la destinazione d'uso ad essi assegnata, al quale va aggiunto il valore di avviamento derivante in prevalenza dalla collocazione fisica del ramo aziendale, così come descritta in precedenza. Tale valore viene quantificato secondo stima soggettiva del perito valutatore, tenuto conto dell'esperienza personale maturata nel campo del trasferimento dei rami aziendali aventi ad oggetto micro aziende dedite al commercio su aree pubbliche in mercati rionali, settimanali e/o periodici, con relative autorizzazioni comunali.

#### **5.1 Criterio e valutazione dei beni strumentali inventariati appartenenti al ramo d'azienda affittato.**

Dato l'esiguo numero di beni strumentali che compongono il compendio mobiliare, specificatamente elencati nel contratto di affitto d'azienda, il sottoscritto perito si è avvalso delle risultanze dell'analisi della società IT AUCTION S.r.l., società specializzata nella valorizzazione dei beni e nella loro vendita mediante procedure pubbliche di asta. I valori assegnati ai singoli beni (così come trasmessi dal Curatore Fallimentare), tenuto conto della loro vetustà, come pure della loro funzionalità e complementarietà nella gestione del ramo aziendale, sono così riassunti:





<i>cod.</i>	<i>quantità</i>	<i>descrizione</i>	<i>valutazione</i>
1	1	Furgone Fiat Ducato targato EA939BP. Km percorsi 377.839. Anno 2010. Dotato di libretto in originale e di chiavi.	4.000,00 €
2	1	Carrello elevatore Jungheinrich EFG 316 K matr. FN420926. Anno 2011. Ore di lavoro: 5.809	2.500,00 €
3	1	Bilancia Dibal mod. Type 500	50,00 €
4	1	Bilancia Dibal mod. Type 500	50,00 €
5	1	Registratore di cassa	50,00 €
6	2	Strutture in ferro di gazebo amovibili di dimensioni di c.a. 4x4 mt. ognuno	500,00 €
7	1	Vetrina refrigerata dimensioni 1 mt x 1,20 mt. Anno 2014.	100,00 €
8	1	Transpallet manuale rosso	120,00 €
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE			7.370,00 €

Il sottoscritto perito valutatore, tenuto conto dell'attività in essere puntualmente verificata in loco mediante sopralluogo, non ha motivo di dubitare della funzionalità dei beni sopra descritti e della loro idoneità all'uso convenuto.

Necessita precisare che le attrezzature sopra inventariate e valutate ed in uso alla società conduttrice [REDACTED], differiscono parzialmente rispetto a quanto citato nel contratto di affitto d'azienda. In tale contratto non vengono riportati, seppur in uso costante alla conduttrice, i beni di cui al n° 6 (n° 2 gazebo amovibili) e n° 8 (transpallet manuale rosso), mentre il mezzo Fiat Iveco La 75 è stato oggetto di cessione alla stessa affittuaria in data 28.08.2018.

### **5.2 Criterio e valutazione del valore di avviamento insito nel ramo d'azienda affittato.**

Il valore di avviamento è determinato dal precipuo fattore oggettivo costituito dalla localizzazione praticamente in esclusiva del ramo aziendale.

Come appresso descritto, il ramo aziendale è praticamente costituito da un bancone attrezzato e coperto con gazebo amovibili, oltre ad attrezzature complementari, il tutto situato in zona di grande passaggio e con ampio parcheggio retrostante: la sosta è consentita anche ai lati del punto vendita. Non trattasi di mercato rionale, ma di concessione unica regolarmente consentita dal Comune di Occhiobello, come da documentazione amministrativa in essere, citata anche nel contratto di affitto di ramo d'azienda.

La quantificazione del valore dell'avviamento, in presenza di azienda difficilmente classificabile in modelli standard sia per le micro dimensioni, sia per il carattere di unicità derivante dalla collocazione fisica, può essere determinata mediante criterio empirico deduttivo che, partendo da fatto noto (compravendite di rami aziendali solo parzialmente simili) note al perito valutatore, attraverso deduzioni ed esperienze in capo commerciale/economico quantifichino un parametro moltiplicatore del dato noto. Tenuto conto che normalmente le transazioni aventi ad oggetto rami aziendali costituiti da punti vendita cosiddetti "ambulanti" su aree pubbliche (dato noto) vengono posti in essere per importi variabili tra € 5.000,00 ed € 7.000,00 (a seconda della popolazione residente nel Comune che rilascia la concessione all'occupazione), può significativamente affermarsi che il valore di avviamento insito nel ramo d'azienda

oggetto di valutazione, per le motivazioni più volte ribadite, può quantificarsi in una somma pari al triplo (moltiplicatore) dell'importo di € 7.000,00.

Pertanto, il valore di avviamento insito nel ramo aziendale viene determinato dal sottoscritto perito valutatore come segue:

<i>Avviamento determinato in compravendite "ambulanti" in mercati rionali di importante dimensione nella zona del polesine</i>	<b>€ 7.000,00</b>
<i>Moltiplicatore determinato dal perito valutatore</i>	<b>3</b>
<b>Valore dell'avviamento</b>	<b>€ 21.000,00</b>

### **5.3 Stima finale del compendio aziendale (ramo d'azienda)**

Valore dei beni materiali	€ 7.370,00
Valore di avviamento	€ 21.000,00
<i>Totale</i>	<i>€ 28.370,00</i>
Riduzione 10% commisurato all'andamento economico generale	meno € 2.837,00
Stima finale	€ 25.533,00
<b>VALORE QUANTIFICATO ARROTONDATO</b>	<b>€ 25.000,00</b>

### **6. Esame del contratto di affitto d'azienda e della proposta irrevocabile di acquisto**

Il contratto di affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme avanti al notaio [REDACTED] (Rep. 3179 Racc. 2400) tra la società fallita e la società [REDACTED], stipulato in data 12/07/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo al numero 4478/1T del 16/07/2018, non presenta clausole particolari che prevedano diritti di prelazione in capo alla conduttrice, né accordi tra le parti che determinino parametri di quantificazione del valore aziendale.

Pertanto, la proposta irrevocabile di acquisto di € 25.000,00, fatta pervenire in data 12/11/2019 dalla conduttrice al curatore del fallimento [REDACTED] in liquidazione, garantita da assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, può ritenersi congrua in riferimento al valore sopra determinato (parere richiesto verbalmente dal Curatore):

**La congrua ed adeguata pubblicità della procedura competitiva di vendita del compendio aziendale oggetto di perizia permetterà di allineare il prezzo di vendita al giusto e reale prezzo di mercato.**

### **7. Conclusioni**

Per le motivazioni in appresso riportate, il sottoscritto perito valutatore ritiene congruo il prezzo base d'asta del compendio aziendale (ramo d'azienda), determinato in € 25.000,00 (euro venticinquemila virgola zero).



Il sottoscritto perito valutatore [REDACTED], con la sottoscrizione della presente perizia ritiene di aver dato adeguata ed idonea risposta al quesito elaborato dal curatore fallimentare, avverso il quale il Giudice Delegato ha confermato l'incarico proposto.

Dichiara infine di aver operato secondo coscienza, libero da ogni condizionamento, avendo quale unico scopo la quantificazione di un valore aziendale motivato e congruo.

Rovigo, 10 gennaio 2020.

Il perito valutatore

[REDACTED]

Allegati:

- istanza del Curatore con provvedimento di nomina da parte del GD;
- foto ramo aziendale.

Ogni altro documento citato risulta agli atti della procedura





IL GIUDICE DELEGATO  
VISTA L'ISTANZA DI NOMINA DEL CURATORE  
VISTI GLI ARTT. 32 CO. 2 E 41 CO. 4 L.F.  
NOMINA IL COADIUTORE INDICATO DAL CURATORE.  
IL GD  
DOTT. ELISA ROMAGNOLI

06/12/2019

**TRIBUNALE DI ROVIGO**

**FALLIMENTO N. 18/2019 Reg.Fall.**

**GIUDICE DELEGATO:** Dott.ssa Elisa Romagnoli

**CURATORE:** Dott.ssa Danila Teresa Berardi

\*\*\*\*\*

ISTANZA N. 9

OGGETTO: istanza per nomina perito stimatore

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

premesso

- che esiste contratto d'affitto d'azienda con la società [REDACTED] con il quale la fallita ha concesso in affitto il proprio compendio aziendale con decorrenza 23/07/2018;
- che ad oggi il contratto è ancora in essere, in quanto di comune accordo con la [REDACTED] e su autorizzazione della S.V., il termine di cui all'art. 79 L.F. è stato prorogato al 20/02/2020;
- che tale proroga ha avuto l'obiettivo di formalizzare l'interesse all'acquisto dal parte della società affittuaria;
- che l'affittuaria, in data 12/11/2019, ha effettivamente consegnato al Curatore offerta irrevocabile d'acquisto dell'importo di € 25.000,00, accompagnata da un assegno circolare, intestato alla Procedura, dell'importo di € 2.500,00 (pari al 10% del prezzo offerto);
- che al fine della vendita del suddetto compendio aziendale, diventa necessario nominare un perito che stimi il valore dello stesso;
- che, a tal fine, il Curatore ha richiesto la disponibilità a svolgere tale incarico al Dr. [REDACTED] Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Rovigo, il quale si è reso disponibile per l'espletamento dell'incarico;
- che il [REDACTED], su istanza della Curatela ha formalizzato un preventivo di spesa per l'eventuale svolgimento dell'incarico, nel quale sono state quantificate le competenze in € 1.500,00 oltre Iva di legge e Cassa di Previdenza al 4%;

premesso altresì

- che il [REDACTED] è stato individuato per le competenze insite nell'iscrizione all'Albo dei Dottori Commercialisti e al Registro dei Revisori Legali;
- che, il Curatore ritiene congruo il preventivo di spesa presentato dal [REDACTED], secondo il tariffario suggerito dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti;
- che, per il suddetto incarico, pertanto, la Curatela propone il Dott. [REDACTED];
- che con riferimento alle tempistiche, il [REDACTED] ha chiarito che entro trenta giorni dal ricevimento formale dell'incarico, è in grado di consegnare alla Curatela l'elaborato peritale;
- che al momento non esiste Comitato dei Creditori;

premesso tutto ciò, la scrivente Curatela

#### CHIEDE

che la S.V. nomini il [REDACTED] quale perito estimatore incaricato della valutazione del compendio aziendale costituito da attrezzature e da un veicolo registrato oltre che dall'avviamento, di proprietà della Procedura, al fine della successiva rivendita.

Adria, il 06/12/2019.

IL CURATORE

*Dott.ssa Danila Teresa Berardi*

