

LEONARDO MICCOLI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile



Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

**TRIBUNALE DI LUCCA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

- Fallimento n. 68/2015
- Giudice Delegato: Dott. Giacomo Lucente
- Curatore Fallimentare: Dott. Maurizio Ceragioli



**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELL'AZIENDA e DEL  
CONGRUO VALORE DI AFFITTO DELLA**

[REDACTED]  
Con sede in Montecarlo (LU)

Via di Montecarlo 30/31

Partita Iva e Codice Fiscale [REDACTED]

LEONARDO MICCOLI  
Dottore Commercialista – Revisore Contabile  
Via del Marzocco n° 61 – 55045 Pietrasanta (LU)  
Tel.: 0584/70435 – Fax.: 0584/70549  
leonardo.miccoli@gmail.com



Pietrasanta, 04 novembre 2015



Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

## Sommario

1	PREMESSA.....	3
1.2	ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA STIMA .....	3
1.3	IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA.....	4
2	L'IMPRESA ESERCITATA.....	4
2.1	INFORMAZIONI GENERALI SULLA SOCIETÀ PROPRIETARIA DELL'AZIENDA .....	4
2.2	COMPOSIZIONE SOCIETARIA.....	5
2.3	ADDETTI DELL'IMPRESA .....	5
2.4	VICENDE SOCIETARIE RECENTI.....	5
2.5	SINTESI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DEGLI ULTIMI ESERCIZI.....	6
3	VALUTAZIONE DELL'AZIENDA.....	8
3.1	METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI.....	9
3.2	DETERMINAZIONE DI "K".....	10
3.2	DETERMINAZIONE DI "R".....	15
3.3	ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO "N".....	16
3.4	TASSO DI ATTUALIZZAZIONE "T".....	16
4	AFFITTO D'AZIENDA - Canone annuo .....	18



## 1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. Leonardo Miccoli, nato a Francavilla Fontana (BR), il 25/10/1978, Cod. Fisc. MCC LRD 78R25 D761R, iscritto all'Ordine dei Dottori Commerciali ed Esperti Contabili di Lucca al n. 731/A e al Registro dei Revisori Contabili al n. 154.492 come da pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 10.03.2009, 4° serie speciale, con Studio in Pietrasanta (LU), Via del Marzocco n. 61, ha ricevuto in data 24/09/2015 dalla curatela del "fallimento [REDACTED] [REDACTED]" l'incarico di procedere alla valutazione dell'azienda.

La valutazione è diretta ad accertare il valore globale dell'azienda, comprensivo dell'avviamento, nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire in qualità di esperto un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 legge fallimentare.

Scopo del lavoro è, quindi, quello di determinare il valore di mercato dell'indicato complesso aziendale, intendendo per esso il prezzo ottenibile in libera contrattazione fra parti consapevoli e disponibili, nel presupposto che si disponga di un congruo lasso di tempo per lo svolgimento delle trattative e la chiusura dell'accordo.

Obiettivo ulteriore del presente lavoro è quello di stimare un congruo valore di locazione della medesima azienda ai sensi dell'art. 104-bis L.F.

La valutazione svolta si intende riferita alla data di conferimento dell'incarico senza trascurare gli eventi intervenuti dopo tale data.

### 1.2 ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

In data 24 settembre 2015 si è proceduto ad un accesso presso il complesso aziendale al fine di avere una migliore percezione dello stato dei luoghi e per acquisire informazioni utili all'analisi della gestione dell'impresa.

Poiché l'azienda in questione è costituita beni immobili e beni mobili, lo scrivente ha richiesto al curatore la messa a disposizione della documentazione tecnico-contabile ai fine della corretta determinazione del valore fondatamente attribuibile all'azienda. A riguardo è stata esaminata la seguente documentazione:

- Bilanci degli esercizi 2010-2011-2012-2013
- Situazione contabile al 31/12/2014



Relazione di stima del valore dell'azienda

- Situazione contabile alla data del fallimento (18/05/2015)
- Perizia di stima immobiliare redatta in data 28/10/2015 dal Geom. Luigi di Giulio
- Inventario ex art. 87 L.F.
- Contratto d'affitto d'azienda.
- Perizie di stima dei beni mobili ed immobili.

### 1.3 IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI STIMA

La società [redacted] "è stata costituita in data 02/05/2002 ed ha, da sempre, operato nel settore della lavorazione, commercializzazione e vendita, all'ingrosso ed al dettaglio, di carni di ogni genere, macellate, fresche, congelate e surgelate, confezionate sottovuoto o in atmosfera protettiva.

Il mercato di riferimento è costituito principalmente da macellerie (piccole e medie) ubicate nella regione Toscana alle quali vengono fornite carni provenienti prevalentemente dal territorio nazionale e da Paesi Comunitari.

## 2 L'IMPRESA ESERCITATA

### 2.1 INFORMAZIONI GENERALI SULLA SOCIETÀ PROPRIETARIA DELL'AZIENDA

Denominazione	[redacted]			
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata			
Sede legale	Via di Montecarlo 30/31 - 55015 MONTECARLO (LU)			
Sede operativa	Via di Montecarlo 30/31 - 55015 MONTECARLO (LU)			
Attività svolta	1) Lavorazione e conservazione di carni e produzione di prodotti a base di carni 2) Commercio all'ingrosso di carne fresca, congelata e surgelata			
Ispezioni CCIAA	REA (sede legale)	177118 - LU	Codice fiscale	01864760465
Capitale sociale	Sottoscritto	110.000,00	Versato	110.000,00
Amministrazione	Sistema	Liquidatore	Legale rappresentante	[redacted] (già amministratore Unico)



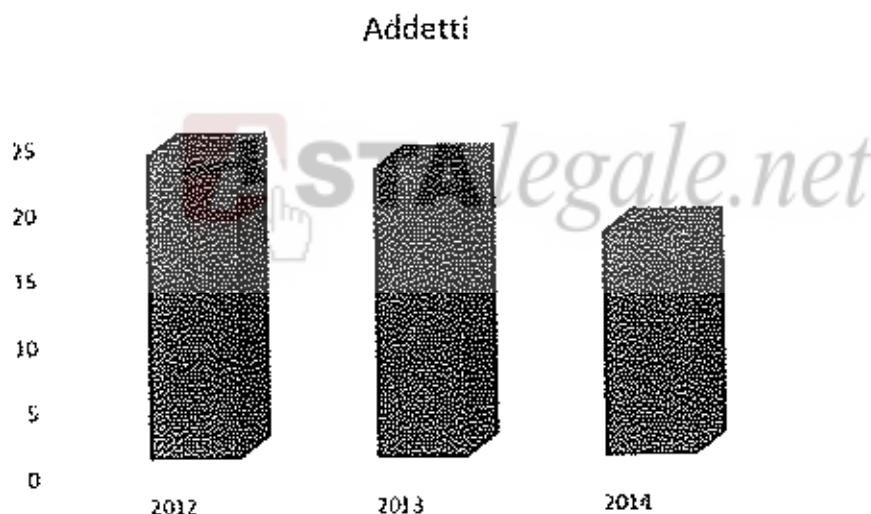
Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

## 2.2 COMPOSIZIONE SOCIETARIA

Il capitale sociale pari ad Euro 110.000,00 risulta sottoscritto ed interamente versato dal socio [REDACTED]

## 2.3 ADDETTI DELL'IMPRESA

La società negli ultimi tre esercizi si è avvalsa in media della collaborazione di 21 dipendenti.



## 2.4 VICENDE SOCIETARIE RECENTI

- In data 03/12/2014 l'azienda è stata concessa in affitto alla società [REDACTED];
- In data 10/02/2015 la società è stata sciolta e posta in liquidazione per volontà dei soci;
- In data 06/03/2015 la società deposita ricorso per concordato preventivo con riserva ai sensi dell'art. 161 c.6 l.F.;
- In data 15/05/2015 la società viene dichiarata fallita su istanza della stessa, in quanto resasi conto dell'impossibilità di avanzare una valida proposta ha ritirato la domanda di concordato. Con la sentenza di fallimento del Tribunale di Lucca n. 68/2015 depositata in cancelleria in data 18/05/2015 viene nominato curatore il dott. Maurizio Ceragioli e Giudice Delegato il dott. Giacomo Lucente;

*[Handwritten signature]*



Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

- A causa dell'intervenuto fallimento il curatore, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, ha risolto il predetto contratto di affitto procedendo alla stipula di un nuovo contratto in data 10/09/2015 con l'evidente e corretto fine di non disperdere l'avviamento aziendale;

Attualmente l'azienda formante oggetto di valutazione è condotta in affitto dalla società [REDACTED] [REDACTED] atto del notaio dr. Lamberto Giusti di Lucca (Rep. 14.992) in data 10/09/2015. Il canone mensile è stato stabilito in Euro 2.500,00 oltre Iva mensili. Il contratto avrà durata, salvo esercizio di recesso da esercitarsi mediante raccomandata A/R da inviare con preavviso di almeno 3 mesi, sino all'aggiudicazione dell'affitto d'azienda a seguito di asta ex art. 104 bis L.F.

## 2.5 SINTESI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DEGLI ULTIMI ESERCIZI

STATO PATRIMONIALE	2010	2011	2012	2013	2014	18/5/15
Crediti vs soci per vers.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1.129.688,00</b>	<b>1.129.317,00</b>	<b>1.130.599,00</b>	<b>1.298.764,00</b>	<b>1.141.372,00</b>	<b>1.138.299,00</b>
Rimanenze	271.533,00	258.594,00	227.126,00	386.773,00	0,00	0,00
Crediti	2.052.680,00	3.010.585,00	3.052.083,00	2.988.721,00	849.001,00	737.227,00
Attività finanziarie non imm.	852,00	21.040,00	45.738,00	37.851,00	63.331,00	63.331,00
Disponibilità liquide	41.819,00	19.872,00	84.932,00	8.187,00	49.723,00	8.892,00
Ratei e e Risconti attivi	22.447,00	24.117,00	23.838,00	31.054,00	5.501,00	5.501,00
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.518.819,00</b>	<b>4.463.525,00</b>	<b>4.564.316,00</b>	<b>4.751.150,00</b>	<b>2.108.928,00</b>	<b>1.953.250,00</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>166.034,00</b>	<b>180.464,00</b>	<b>270.098,00</b>	<b>307.616,00</b>	<b>-2.808.279,00</b>	<b>-2.933.154,00</b>
Fondo per rischi e oneri	4.988,00	4.988,00	4.988,00	4.988,00	4.988,00	4.988,00
Fondo TFR	141.571,00	169.502,00	154.831,00	186.116,00	187.836,00	7.570,00
Debiti	3.178.483,00	4.067.478,00	4.098.210,00	4.195.160,00	4.661.403,00	4.873.848,00
Risconti Passivi	27.763,00	41.093,00	36.189,00	57.270,00	62.980,00	0,00
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>3.518.819,00</b>	<b>4.463.525,00</b>	<b>4.564.316,00</b>	<b>4.751.150,00</b>	<b>2.108.928,00</b>	<b>1.953.250,00</b>



Relazione di stima del valore dell'azienda ' [REDACTED]

CONTO ECONOMICO	2010	2011	2012	2013	2014	18/05/2015
- Ricavi	7.474.819,00	7.972.570,00	8.107.465,00	7.766.658,00	4.314.281,00	17.940,00
- Variaz. rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Altri ricavi	10.767,00	35.993,00	87.571,00	29.744,00	110.398,00	15.309,00
<b>Valore della Produzione</b>	<b>7.485.586,00</b>	<b>8.008.563,00</b>	<b>8.195.036,00</b>	<b>7.796.402,00</b>	<b>4.424.679,00</b>	<b>33.249,00</b>
<b>COSTI</b>						
Per mat.prima, sussidiarie, di consumo e di merci	6.112.761,00	6.329.398,00	8.398.691,00	6.225.702,00	4.764.955,00	1.069,00
Per servizi	475.679,00	541.660,00	685.484,00	595.876,00	418.558,00	36.170,00
Per godimento di beni di terzi	16.031,00	45.048,00	57.418,00	56.027,00	39.518,00	13.042,00
Per il Personale	650.192,00	723.407,00	759.725,00	699.770,00	696.360,00	82.580,00
Ammortamenti	87.907,00	105.821,00	75.708,00	80.956,00	76.724,00	0,00
Variazione delle Rimanenze	-59.077,00	12.939,00	31.468,00	-159.647,00	386.775,00	0,00
Oneri diversi di gestione	28.356,00	27.947,00	29.203,00	31.138,00	1.067.751,00	1.356,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>7.311.851,00</b>	<b>7.786.220,00</b>	<b>8.037.697,00</b>	<b>7.529.822,00</b>	<b>7.450.641,00</b>	<b>134.217,00</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>173.735,00</b>	<b>222.343,00</b>	<b>157.339,00</b>	<b>266.580,00</b>	<b>-3.025.962,00</b>	<b>-109.968,00</b>
Area finanziaria	-94.695,00	-150.465,00	-101.300,00	-136.418,00	-246.429,00	-16.083,00
Area straordinaria	-6.033,00	-5.759,00	20.825,00	-58.211,00	-41.501,00	-5.824,00
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>73.007,00</b>	<b>66.119,00</b>	<b>76.864,00</b>	<b>71.951,00</b>	<b>-3.313.892,00</b>	<b>-124.875,00</b>
Imposte	-51.266,00	-51.687,00	-52.235,00	-49.430,00	0,00	0,00
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>21.741,00</b>	<b>14.432,00</b>	<b>24.629,00</b>	<b>22.521,00</b>	<b>-3.313.892,00</b>	<b>-124.875,00</b>

Dall'analisi dello stato patrimoniale emerge anzitutto che fino al 31/12/2013 la struttura patrimoniale è caratterizzata da una considerevole massa creditizia, rappresentata soprattutto da crediti di natura commerciale nei confronti della propria clientela. Pertanto la società nel 2014 ha provveduto ad una importante svalutazione della massa creditizia, con le inevitabili ripercussioni sull'equilibrio economico-finanziario. Ai fini inoltre della corretta valutazione dei dati sopra esposti si ricorda che in data 03/12/2014 l'azienda è stata concessa in affitto e che in data 10.02.2015 è stata posta in liquidazione.

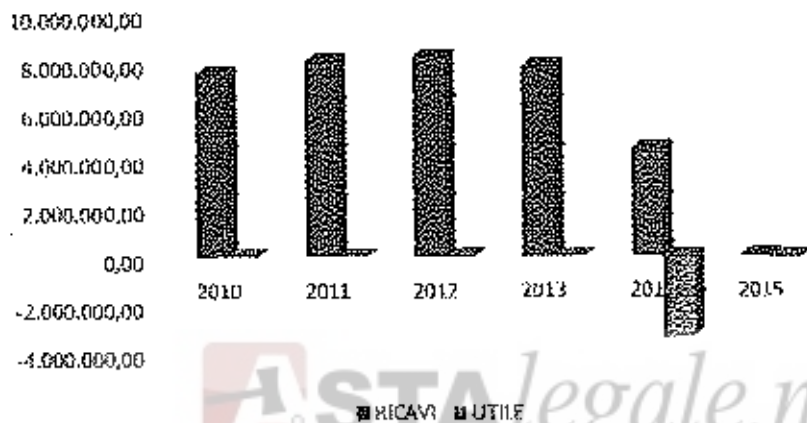
Quanto al profilo economico, i dati sopra esposti evidenziano una importante contrazione dei ricavi a partire dall'esercizio 2014 (4,3 milioni) a fronte di ricavi pressoché costanti degli esercizi precedenti che si attestavano intorno a valori pari a 7-8 milioni di Euro.

Proprio l'importante contrazione dei ricavi del 2014 ha generato l'importante perdita di Euro 3,3 milioni. In tale anno infatti i ricavi conseguiti pari ad Euro 4,4 milioni non riescono a coprire i costi per l'acquisto delle materie prime pari ad Euro 4,7 milioni.

*Handwritten signature or initials.*



### Fatturato/utile netto 2010-2015



### 3 VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La valutazione di un'azienda è un'operazione complessa e delicata. Il valutatore ha l'onere di vagliare criticamente le soluzioni ed i metodi meglio adattabili al caso in questione con motivazioni idonee.

L'importanza della scelta del metodo di valutazione è fondamentale, perché a seconda della preferenza, si ottiene un valore dell'azienda diverso.

Al fine di evitare (o comunque limitare) il margine di soggettività che condiziona ogni valutazione è opportuno verificare la sussistenza di quattro caratteristiche richieste alle formule operative:

1. *obiettività;*
2. *neutralità;*
3. *razionalità;*
4. *stabilità.*

L'*obiettività* è riferita al contenuto del metodo, scevro di considerazioni soggettive e discrezionali, ma riferito a dati certi ed autonomi.

La valutazione deve avere i caratteri della *neutralità*, deve cioè prescindere dagli interessi delle parti, da arbitrarietà immotivate e da decisioni soggettive interessate, deve essere quindi autonoma e generale.





Relazione di stima del valore dell'azienda "CERCATOIA CARNI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

La *razionalità* del metodo consiste in una valutazione basata su un processo logico, chiaro e convincente, oltre che compatibile con l'applicazione della formula teorica al caso concreto in questione.

Il metodo deve essere caratterizzato da *stabilità* cioè il valore derivante non deve essere influenzato da elementi provvisori, mutevoli, da componenti straordinari non ripetibili o da situazioni eccezionali.

### 3.1 METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Fra i possibili criteri di valutazione esaminati dalla teoria ed accettati dalla pratica si è scelto di utilizzare, in quanto ritenuto più adatto al caso specifico, il *metodo misto (patrimoniale-reddituale)*. L'obiettivo di tale metodo è quello di esprimere il valore aziendale in funzione del patrimonio e del reddito.

Il metodo prescelto si è rivelato come quello maggiormente espressivo del valore corrente della Società alla data considerata in quanto consente di ridurre il margine di soggettività del metodo reddituale quantificando anche gli elementi oggettivi del patrimonio. È un metodo che rappresenta una sintesi tra il metodo patrimoniale e quello reddituale e cerca di superarne i limiti: il metodo patrimoniale trascura la valutazione della redditività futura dell'azienda, il metodo reddituale trascura la valutazione della consistenza patrimoniale.

Elemento centrale della valutazione aziendale con il metodo misto è il patrimonio. Il patrimonio aziendale viene rettificato ed espresso in termini correnti di mercato. Poiché il valore dell'azienda è anche strettamente legato alla dinamica reddituale, la capacità di produrre profitti nel tempo è considerata un mezzo per correggere il valore patrimoniale.

Il metodo misto è quindi in grado di condurre ad un risultato che sia obiettivo e verificabile e che tenga conto anche dell'altra componente essenziale del valore del capitale economico costituita dalle attese reddituali.

Tale seconda componente viene denominata *avviamento* ed è ottenuta attualizzando il surplus di reddito futuro sulla base di un congruo tasso di valutazione.

La formula matematica per la determinazione del valore dell'azienda con stima autonoma dell'avviamento è la seguente:

$$W = K + (R - iK) \frac{1}{i}$$



ove:

W = valore economico del capitale;

K = valore patrimoniale rettificato;

R = reddito medio futuro;

i = tasso di valutazione;

n = numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento;

$a_{n|i}$  = simbolo matematico-finanziario che indica il valore attuale di una rendita con durata definita.

### 3.2 DETERMINAZIONE DI K

Tale componente esprime la differenza tra il valore delle attività patrimoniali e quello delle relative passività, opportunamente rettificato in base al loro valore corrente. Considerato che la società proprietaria dell'azienda è in stato di fallimento e che pertanto la cessione dell'azienda contempla solo i beni materiali non si è reso necessario svolgere alcuna attività di due diligence finalizzata alla valutazione della realtà dei debiti e dei crediti afferenti l'azienda, restando essi, rispettivamente, a carico ed a favore della società cedente.

Il curatore fallimentare, considerata l'importanza della componente immobiliare e mobiliare, ha nominato dei periti stimatori al fine di attribuire a tali attività il loro valore corrente.

#### Beni immobili

Dall'analisi della documentazione utilizzata - perizia di stima redatta dal Geom. Luigi di Giulio (All. I) all'uopo incaricato dalla curatela, datata 28/10/2015 è stato possibile accertare che il complesso immobiliare, costituente parte fondamentale del ramo di azienda oggetto di valutazione è formato dai beni di seguito elencati<sup>1</sup>:

- 1) Fabbricato industriale ad uso produttivo e direzionale realizzato con strutture portanti verticali in muratura ordinaria, strutture orizzontali parte in laterizio armato e parte prefabbricate, con fondazioni in conglomerato cementizio e magazzino realizzato con pannelli prefabbricati corredato di terreno. Il fabbricato principale è adibito esclusivamente alla lavorazione carni, distribuito su due livelli composto al piano terra dai seguenti vani: scala ad uso ingresso, ufficio veterinario, vano servizi, disimpegno, spedizione/ricevimento carni fresche dotato di serrande ad avvolgimento elettrico, lavaggio, antibagno e spogliatoio

<sup>1</sup> Si veda a questo proposito l'elaborato peritale del Geom. Luigi di Giulio datato 28/10/2015.



Relazione di stima del valore dell'azienda "CERCATOIA CARNI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

- con servizi igienici, cinque celle frigo di varia metratura, tre sale disosso, cella ossa e affini, locale lavaggio con accesso sul retro, tunnel congelamento rapido, locale confezionamento e spedizione dotato di serranda ad avvolgimento elettrico, lavaggio, w.c. e deposito, per una superficie totale di circa mq. 586, oltre centrale termica, sala macchine di mq. 52 gruppo elettrogeno ad uso ripostiglio di circa mq. 7 corredato al piano primo da tre uffici, sala di attesa e bagni di complessivi mq. 115 per una Superficie Interna Lorda totale pari a mq. 760.
- 2) Cabina Enel posta a ovest del fabbricato principale realizzata in muratura con accesso esclusivo agli operatori Enel durante l'orario di lavoro della [REDACTED]
  - 3) Magazzino ad uso locale di deposito/ripostiglio realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera e polistirolo espanso ubicato a nord del fabbricato principale con una superficie interna lorda di circa 77 mq. con manto di copertura a falda unica ed altezza ml.2,80 in gronda e ml. 3,20 in colmo corredato ad ovest da una piccola tettoia chiusa su tre lati.
  - 4) Terreno incolto posto in zona collinare di superficie catastale mq.1561 su cui sorge il magazzino dotato di resede asfaltata ad uso parcheggio e lavaggio mezzi con accesso su Via di Montecarlo dalla porzione est della resede dell'opificio passando dal Rio S. Gallo.

Rappresentazione catastale.

I fabbricati ed il terreno sono intestati al giusto conto per la piena proprietà e diritti pari all'intero 1/1 censiti presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Fabbricati, nel Comune di Montecarlo, al foglio 5 con i seguenti identificativi:

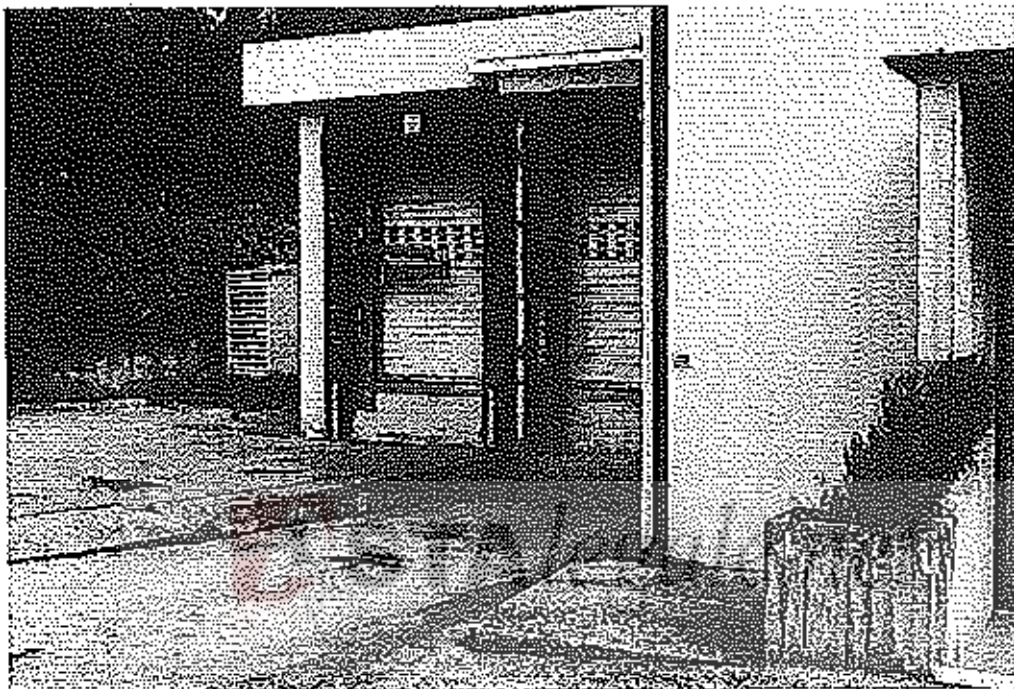
Fabbricato Principale - Mappale 348 Categoria D/7 Rendita €. 9.296,22.

Magazzino - Mappale 827 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza mq.75 Rendita €. 244,03

Terreno - Mappale 826 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie mq. 1.561 Reddito Dominicale €. 11,69 Agrario €. 8,06.



Relazione di stima del valore dell'azienda



0

0

0  
0  
0



Quanto alla valutazione di detti beni, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare i valori accertati dal citato Geom. Luigi di Giulio da cui emerge che il complesso dei beni immobili che costituiscono il ramo di azienda può attendibilmente valutarsi in Euro 740.000,00 (settecentoquarantamila/00).

#### Beni mobili

Anche per tali beni, al pari dei beni immobili lo scrivente ha ritenuto opportuno fare riferimento all'inventario redatto in sede fallimentare ai sensi dell'art. 87 L.F. dal Curatore Dott. Maurizio Ceragioli e stimati dal P.I. Bruno Roberto Neri.

Più precisamente, i beni mobili di proprietà della società sono costituiti da una serie di impianti, macchinari, attrezzature, arredamenti ed automazzi meglio descritti nel verbale d'inventario ex art. 87 L.F. del 20/07/2015 (All.2) con la precisazione che i beni di cui ai lotti nn. 3,4,5,6 non rientreranno nel contratto di cessione/allitto d'azienda per espressa previsione del Curatore che provvederà a vendere autonomamente.

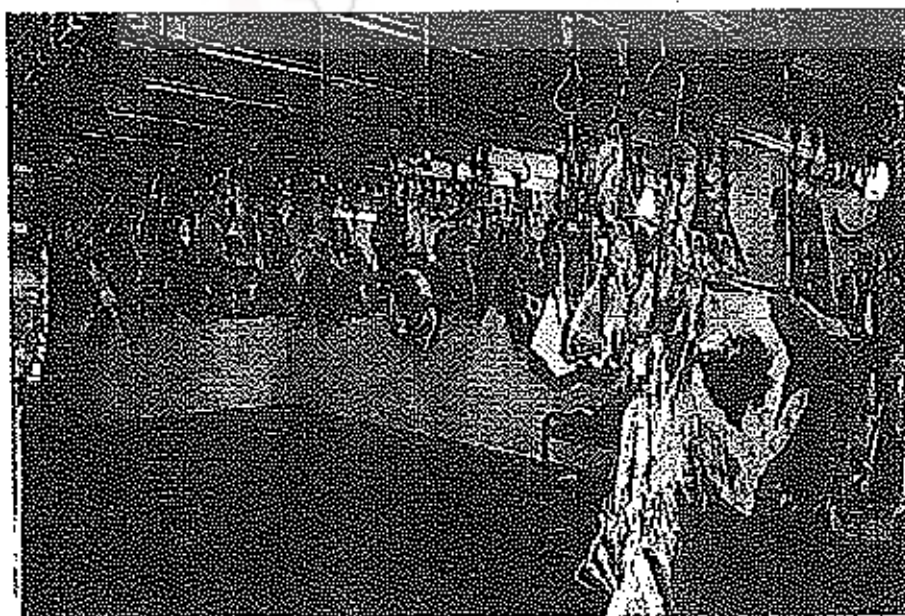
*Handwritten signature or initials, possibly "P.S."*



Relazione di stima del valore dell'azienda

VALORE BENI INVENTARIATI	Euro 114.420,00
- Lotto 3	Euro - 2.500,00
- Lotto 4	Euro - 1.300,00
- Lotto 5	Euro - 1.800,00
- Lotto 6	Euro - 2.500,00
<b>Valore dei beni oggetto di cessione d'azienda</b>	<b>Euro 106.320,00</b>

In considerazione di quanto sopra, il valore attribuibile al capitale netto rettificato (K) risulta ragionevolmente determinato in Euro 846.320,00 (ottocentoquarantascimilatrecentoventi/00), quale somma del valore attribuito ai beni immobili (Euro 740.000,00) e del valore attribuito ai beni mobili (Euro 106.320,00).





### 3.2 DETERMINAZIONE DI "R".

R è il reddito medio futuro. Tale valore di solito viene calcolato come la media dei redditi netti degli ultimi esercizi.

In considerazione dell'eccezionale perdita subita nel 2014, frutto anche di svalutazioni straordinarie effettuate in tale esercizio, nonché dell'interruzione dell'attività a decorrere dal mese di dicembre 2014, oltre che per il fatto che il bilancio del 2014 non risulta approvato né depositato in CCIAA, si è ritenuto opportuno escludere l'esercizio 2014 e la frazione dell'esercizio 2015 dal calcolo della media.

Da ultimo si è provveduto a normalizzare i redditi conseguiti sulla base delle seguenti considerazioni:

- Sono stati esclusi i risultati dell'area finanziaria in quanto i crediti ed i debiti non sono oggetto di cessione;
- Sono stati esclusi i risultati dell'area straordinaria, visto il loro carattere aleatorio ed imprevedibile;
- Il carico fiscale è stato calcolato forfettariamente considerando il reddito lordo ed applicando ad esso un'aliquota complessiva del 35% quale sommatoria delle aliquote vigenti ai fini IRES ed IRAP oltre che per tener conto di costi deducibili ai sensi dell'attuale normativa fiscale.

CF



Sulla base delle considerazioni sopra svolte si ottengono i seguenti redditi normalizzati

	2010	2011	2012	2013
Risultato ante imposte da bilancio	73.007,00	66.119,00	76.864,00	71.951,00
Rettifica per area finanziaria	94.695,00	150.465,00	101.300,00	136.418,00
Rettifica per area straordinaria	6.033,00	5.759,00	-20.825,00	58.211,00
<b>Reddito normalizzato prima delle imposte</b>	<b>173.735,00</b>	<b>222.343,00</b>	<b>157.339,00</b>	<b>266.580,00</b>
Imposte d'esercizio	-60.807,25	-77.820,05	-55.068,65	-93.303,00
<b>Risultato netto normalizzato</b>	<b>112.927,75</b>	<b>144.522,95</b>	<b>102.270,35</b>	<b>173.277,00</b>
<b>REDDITO MEDIO FUTURO</b>			<b>133.249,51</b>	

In considerazione di quanto sopra, il valore attribuibile al Reddito Medio Futuro (R) è di Euro 133.249,51.

### 3.3 ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO "N".

La variabile n rappresenta il numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento. Nei casi di aziende in normale equilibrio economico, la durata viene stimata dai cinque ai dieci anni. Per l'azienda in questione la durata viene stabilita in misura pari a 5 anni.

### 3.4 TASSO DI ATTUALIZZAZIONE "I".

La determinazione del tasso di valutazione è il problema più spinoso per l'applicazione del metodo reddituale.

Il tasso di attualizzazione esprime il rapporto tra Reddito e Capitale che viene reputato conveniente per l'investimento nell'impresa, fornendo contenuti economici alle attese di remunerazione del capitale proprio.

Il tasso di attualizzazione da utilizzarsi per la quantificazione del valore economico dell'azienda è costituito dal costo del capitale proprio che considera il tasso medio di rendimento degli investimenti a rischio limitato (*risk free*) a cui si aggiunge una percentuale che meglio rappresenti il rischio connesso all'attività imprenditoriale dell'azienda oggetto di valutazione

$$i = R_f + (R_m - R_f) \times \text{Beta}$$





Relazione di stima del valore dell'azienda

dove:

**Rf** = tasso di rendimento *risk free* stimato sulla base del rendimento ottenuto da obbligazioni a medio-lungo termine dello Stato;

**Rm** = rendimento che gli investitori richiedono per un investimento rischioso;

**Beta** = coefficiente di rischio sistematico ovvero differenziale della specifica impresa rispetto a quello di mercato. Il coefficiente Beta misura la rischiosità specifica della singola impresa, ovvero la quantità di rischio che l'investitore sopporta investendo in una determinata impresa anziché nel mercato nel suo complesso.

Nello specifico il tasso di interesse viene determinato come segue:

Rf = Tasso rendimento BTP decennali

- Rendimento lordo: 1,82%<sup>2</sup>

- Rendimento netto: 1,59%<sup>3</sup>

Il Market Risk Premium (**Rm - Rf**) si può stimare nel 5% nel lungo periodo<sup>4</sup>

Beta si rileva da fonti esterne come media di settore: 0,94<sup>5</sup>

quindi:

$$i = 1,59 + 5 * 0,94$$

$$i = 6,29$$

Occorre tenere conto del fatto che il mercato della carne, in particolare di quella bovina, ha subito negli ultimi anni una contrazione in relazione ai consumi. Nell'ultimo decennio infatti in Italia la spesa alimentare destinata all'acquisto di carne bovina si è ridotta sensibilmente; allo stesso tempo si osserva uno spostamento dei consumi verso prodotti proteici ad alto valore nutritivo, ma più economici (ad. es. uova), e verso prodotti ad alto contenuto di servizio (ad es. affettati confezionati). Oltre all'affermarsi di nuovi stili di vita, a definire questo scenario contribuisce la crisi persistente che dal 2008 ha investito il nostro Paese, modificando le abitudini di consumo. Da uno studio approfondito effettuato da ISMEA<sup>6</sup> (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) è emerso che in una prima fase, tra il 2001 ed il 2007, i trend di consumo di carne in

<sup>2</sup> Fonte: Dipartimento del Tesoro, "BTP 10 anni risultati asta del 29-30/09/2015"

<sup>3</sup> Applicando l'attuale ritenuta del 12,5%

<sup>4</sup> Fonte: J.Pettitt, I.Gulic, A.Park, *The Equity Risk Measurement Handbook, Evaluation*, Vol. 3 March 2001

<sup>5</sup> Fonte: Stern Stewart Europe - Datastream, Company Analysis

<sup>6</sup> Fonte Ismea: Piano Zootecnico Osservatorio Economico - Dicembre 2014



Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

Italia sono in crescita per tutti i principali prodotti proteici. Nel secondo periodo, tra il 2008 ed il 2013, l'andamento dei consumi cambia di segno risultando in declino per la carne bovina. Nel complesso prendendo in considerazione gli ultimi dieci anni (2004-2013), il consumo apparente pro-capite si è mediamente ridotto ad un tasso annuo del 2,4% all'anno. A fronte di una tenuta dei consumi registrata fino al 2007, si è avuto un vero e proprio crollo nel quinquennio successivo.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno portare il tasso al 7,29% al fine di tener conto della crisi del settore.

$$i=7,29\%$$

Sulla base del metodo di stima patrimoniale-reddituale (la cui formula ricordiamo è  $W = K + (R - iK) \frac{1}{r - i}$ ) il valore economico aziendale, operando gli opportuni arrotondamenti, risulta essere il seguente.

$$\begin{aligned} W &= 846.320 + (133.249,51 - 0,0729 * 846.320) * 4,06855 = \\ &= 846.320 + 291.116,49 = 1.137.436,49 \end{aligned}$$

In merito all'incarico affidato, a conclusione della presente relazione, con serena coscienza ed obiettività, lo scrivente, in qualità di perito all'uopo nominato, afferma che il valore dell'azienda "[REDACTED]" è pari ad €. 1.137.436,49 che si arrotonda **in Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00)** di cui Euro 846.320,00 a titolo di patrimonio netto rettificato ed Euro 253.680,00 a titolo di avviamento.

#### 4 AFFITTO D'AZIENDA - Canone annuo

Determinato il valore del complesso aziendale, si procede ora, in conformità all'incarico ricevuto, alla valutazione del valore economico del canone di affitto dell'azienda posseduta dalla "[REDACTED]"

Il calcolo del canone di affitto è uno degli aspetti più critici, nell'ambito della disciplina del contratto di affitto d'azienda, poiché deve essere garantita la sua congruità. Comunque, sebbene è importante che il canone d'affitto sia equo, esso non è l'elemento fondamentale del contratto.



Relazione di stima del valore dell'azienda "CERCATOIA CARNI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

L'entità del canone, può essere simbolico, apprezzabile o anche negativo, se è preminente l'interesse alla continuazione dell'attività al fine di meglio cedere l'azienda.

L'affitto del ramo d'azienda, utilizzato come strumento per dare continuità ad una parte della vita dell'impresa fallita, si presenta con le caratteristiche dell'affitto "minimale", senza trasferimento di crediti e debiti, di magazzino, senza previsione di un conguaglio finale, con spese di manutenzione ordinaria a carico dell'affittuario e di quelle straordinarie eventualmente sostenute dall'affittuaria, a carico della concedente.

Il canone d'affitto per potersi ritenere congruo deve, normalmente, consentire al concedente un certo rendimento finanziario del capitale investito con una maggiorazione idonea quanto meno a coprire il rischio di perdita della funzionalità e dell'efficienza del complesso produttivo. Si tratta quindi di valutare tre distinte componenti, ossia:

- a) La remunerazione finanziaria del capitale investito;
- b) La copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale;
- c) La copertura del rischio di perdita di avviamento.

In formula:  $FR = W * (a+c) + b$

dove:

*FR* = Fair Rent è il congruo canone di affitto

*W* = Valore economico dell'azienda

*a+c* = Tasso di congrua remunerazione del capitale investito con una maggiorazione idonea quanto meno a coprire il rischio di perdita di avviamento.

*b* = Importo che copre il rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale

**a) Remunerazione finanziaria del capitale investito**

La remunerazione del capitale investito rappresenta il rendimento atteso sul capitale immobilizzato. In particolare rappresenta il controvalore ottenibile in una cessione e reinvestibile in altra attività finanziaria. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno prendere come riferimento il rendimento dei BTI a 10 anni che con riferimento all'emissione del mese di settembre 2015 è pari al 1,59% (valore già al netto della ritenuta fiscale).

**b) Copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale.**



Relazione di stima del valore dell'azienda [REDACTED]

Il canone annuo deve ricomprendere un importo che consenta di recuperare la quota di ammortamento economico, e quindi la perdita di valore, subita dai beni oggetto dell'affitto. Per determinare tale componente il sottoscritto ha assunto i valori dei beni così come stimati in sede dell'inventario applicando ad essi le relative percentuali di ammortamento<sup>7</sup>:

	Valore stimato	% ammortamento	Ammortamento
Immobili	592.000,00	3%	17.760,00
Autovetture	1.800,00	25%	450,00
Automezzi	5.000,00	20%	1.000,00
Arredi	1.640,00	10%	164,00
Macchine d'ufficio	1.380,00	20%	276,00
Impianti Specifici	66.050,00	15%	9.907,50
Impianti generici	30.580,00	9%	2.752,20
<b>TOTALE</b>	<b>698.450,00</b>		<b>32.309,70</b>

e) Copertura del rischio per la perdita di avviamento

Per quanto riguarda invece la percentuale in grado di coprire il rischio della perdita d'avviamento in considerazione del fatto che l'azienda sarà concessa in affitto per un periodo limitato in quanto propedeutico alla successiva cessione e proprio con il corretto fine di non disperdere l'avviamento aziendale, si valuta una percentuale molto prudentiale del 1,5%.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore congruo del canone di affitto dell'azienda posseduta dalla [REDACTED], risulta essere il seguente.

$$\begin{aligned} \text{FR} &= 1.100.000,00 * (1,59\% + 1,5\%) + 32.309,70 \\ &= 1.100.000,00 * 3,09\% + 32.309,70 = 66.299,70 \end{aligned}$$

In merito all'incarico affidato, a conclusione della presente relazione, con serena coscienza ed obiettività, lo scrivente, in qualità di perito all'uopo nominato, afferma che il valore congruo del canone di affitto dell'azienda posseduta dalla [REDACTED] è pari ad €. 66.299,70 che si arrotonda **in Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) pari ad un canone mensile di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00).**

\*\*\*

<sup>7</sup> Si è ritenuto opportuno abbattere del 20% il valore attribuito al complesso immobiliare di proprietà per tener conto del terreno su cui insiste l'immobile oltre a quello pertinenziale che per loro natura non sono soggetti ad ammortamento.



Relazione di stima del valore dell'azienda "CERCATOIA CARNI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

### CONCLUSIONI

Alla luce delle suddette attività, espresse le conseguenti considerazioni e valutazioni, con serena coscienza ed obiettività, lo scrivente, in qualità di perito all'uopo nominato, afferma che il valore dell'azienda "████████████████████" è pari ad Euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00) di cui Euro 846.320,00 a titolo di patrimonio netto rettificato ed Euro 253.680,00 a titolo di avviamento, mentre il valore congruo del canone annuale di affitto è di Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Ritenendo assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e precisazioni e, ringrazia per la fiducia accordata.

Con Osservanza.

Allegati:

- All. 1 Perizia di stima immobiliare Geom. Gianni di Giulio
- All. 2 Inventario beni mobili;

Pictrasanta li 04 novembre 2015

Il professionista incaricato

Dott. Leonardo Miccoli



# TRIBUNALE DI LUCCA

\*\*\*\*\*

**[REDACTED]**  
*con sede in Via Di Montecarlo, 30/31 Montecarlo - Lucca.*  
*R. F. n. 68/2015*



\*\*\*\*\*

*Consulenza tecnica d'ufficio*

\*\*\*\*\*

<b>Giudice Delegato</b>	<b>Dott. Giacomo Lucente</b>
<b>Curatore Fallimentare</b>	<b>Dott. Maurizio Ceragioli</b>
<b>Consulente Tecnico</b>	<b>Geom. Luigi Di Giulio</b>

## TRIBUNALE DI LUCCA

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, libero professionista, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1636, con studio in Porcari, Via Romana Est, n. 54 nominato "Esperto" dal Curatore Fallimentare Dr. Maurizio Ceragioli, al fine di stimare i beni della società "[REDACTED]" espone quanto segue:

### Descrizione.

Fabbricato industriale ad uso produttivo e direzionale realizzato con strutture portanti verticali in muratura ordinaria, strutture orizzontali parte in laterizio armato e parte prefabbricate, con fondazioni in conglomerato cementizio e magazzino realizzato con pannelli prefabbricati corredato di terreno. Il fabbricato principale è adibito esclusivamente alla lavorazione carni, distribuito su due livelli composto al piano terra dai seguenti vani: scala ad uso ingresso, ufficio veterinario, vano servizi, disimpegno, spedizione/ricevimento carni fresche dotato di serrande ad avvolgimento elettrico, lavaggio, antibagno e spogliatoio con servizi igienici, cinque celle frigo di varia metratura, tre sale disosso, cella ossa e affini, locale lavaggio con accesso sul retro, tunnel congelamento rapido, locale confezionamento e spedizione dotato di serranda ad avvolgimento elettrico, lavaggio, w.c. e deposito, per una superficie totale di circa mq. 586, oltre centrale termica, sala macchine di mq. 52 gruppo elettrogeno ad uso ripostiglio di circa mq. 7 corredato al piano primo da tre uffici, sala di attesa e bagni di complessivi mq. 115 per una Superficie Interna Lorda totale pari a mq. 760. Internamente si presenta con pavimentazione industriale di colore rosso in parte raccordata da scalini, pareti rivestite in materiale plastico igienico/lavabile e binari in acciaio zincato posti al soffitto, sorretti da pilastri metallici, per il trasporto delle carni all'interno delle celle frigo. Gli uffici al piano primo sono pavimentati in gres, con finestre in alluminio, riscaldati e climatizzati da termoconvettori. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale e lo scarico delle acque reflue è stato autorizzato dal Comune di Montecarlo, previo parere Arpat. L'impianto elettrico è alimentato dalla cabina Enel posta nella resede ed un generatore autonomo garantisce la fornitura in caso di interruzione. L'altezza interna dei locali è circa ml. 3,70 eccetto gli spogliatoi di ml. 2,95, sala macchine ml. 3,40 e gli uffici ml. 2,70. Esternamente se presenta intonacato e tinteggiato con manto di copertura a capanna coperto in laterizio e parte con copertura piana dove sono allocati i motori di alcuni impianti. Il fabbricato ha un accesso su Via Cercatoia Alta per spedizione/ricevimento merci sfuse e su Via di Montecarlo per spedizioni carni confezionate.



Cabina Enel posta a ovest del fabbricato principale realizzata in muratura con accesso esclusivo agli operatori Enel durante l'orario di lavoro della [REDACTED]

Magazzino ad uso locale di deposito/ripostiglio realizzato con pannelli prefabbricati in lamiera e polistirolo espanso ubicato a nord del fabbricato principale con una superficie interna lorda di circa 77 mq. con manto di copertura a falda unica ed altezza ml.2,80 in gronda e ml. 3,20 in colmo corredato ad ovest da una piccola tettoia chiusa su tre lati.

Terreno incolto posto in zona collinare di superficie catastale mq.1561 su cui sorge il magazzino dotato di resede asfaltata ad uso parcheggio e lavaggio mezzi con accesso su Via di Montecarlo dalla porzione est della resede dell'opificio passando dal Rio S. Gallo. Entrambi gli immobili realizzano un solo corpo di forma pressoché trapezoidale attraversato in lunghezza dal suddetto Rio.

#### Confini.

Gli immobili uniti fra loro confinano rispettivamente a nord e ad est con beni [REDACTED], a sud Via Di Montecarlo S.P. n.31 e Via Cercatoia Alta, ad ovest beni [REDACTED] salvo se altri più giusti e recenti confini.

#### Rappresentazione catastale.

I fabbricati ed il terreno sono intestati al giusto conto per la piena proprietà e diritti pari all'intero 1/1 censiti presso l'Agenzia delle Entrate, al Catasto Fabbricati, nel Comune di Montecarlo, al foglio 5 con i seguenti identificativi:

Fabbricato Principale - Mappale 348 Categoria D/7 Rendita €. 9.296,22.

Magazzino - Mappale 827 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza mq.75 Rendita €. 244,03

Terreno - Mappale 826 Qualità Seminativo Classe 2 Superficie mq. 1.561 Reddito Dominicale €. 11,69 Agrario €. 8,06.

Ai fini della continuità storico - catastale si precisa quanto segue:

La particella 348 rappresentata al Catasto Terreni, Ente Urbano di mq. 2320 deriva dalla soppressione e fusione dei mappali 348, 350 e 391 avvenuta con Tipo Mappale del 07.05.1996 n.1478.1/1996 in atti dal 07.05.1996 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 allegato all'atto Donnini rep.76.244 del 03.10.1979 della porzione a) della particella originaria all'impianto 254.

La particella 827 rappresentata al Catasto Terreni, Ente Urbano di mq. 79 deriva dalla soppressione del mappale 384 avvenuta con Tipo Mappale del 14.03.2011 n.59700.1/2011 in atti dal 14.03.2011 protocollo n.LU0059700 presentato l'11.03.2011 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 della particella originaria 262.

La particella 826 come sopra rappresentata di mq. 1561 deriva dalla soppressione del mappale 384 avvenuta con Tipo Mappale del 14.03.2011 n. 59700.1/2011 in atti dal 14.03.2011 protocollo n.LU0059700 presentato l'11.03.2011 e frazionamento del 03.10.1979 n.542879 in atti dal 16.07.1985 della porzione b) della particella originaria dall'impianto 262

Provenienza ventennale.

- Nella [redacted] con sede in Montecarlo Via di Montecarlo n.30/31 c. f. e P. iva n. [redacted] gli immobili sono pervenuti con Decreto di Trasferimento Immobiliare Emesso dal Tribunale di Lucca il 07.09.2009 repertorio 10467 trascritto il 17.09.2009 al n. 2629 di registro particolare mediante il quale la Società si aggiudica la piena proprietà dei beni della "[redacted]" censiti nel Comune di Montecarlo al Catasto Fabbricati nel foglio 5 particella 348 l'opificio e al Catasto Terreni la particella 384.
- Alla società [redacted] il compendio immobiliare, come sopra rappresentato, è pervenuto per atto di "Trasformazione da [redacted] a [redacted] [redacted]" avvenuta con atto ai rogiti Notaio R. Martinelli in data 13/04/2001 repertorio 118.472/10.325 registrato a Lucca il 23.04.2001 al n.1687 serie I e trascritto presso la Conservatoria di Pescia l'11.05.2001 al n.1357 di registro particolare.
- Alla società "[redacted]" gli immobili sopra censiti sono pervenuti con atto di "Trasformazione di [redacted] a [redacted] [redacted]" ai rogiti Notaio Massimo Barsanti stipulato in data 29.12.1993 rep. 47.634/12.276 registrato a Lucca il 07.01.94 al n. 84 e trascritto a Pescia il 21.01.94 al n.168 di reg. part.
- Alla "[redacted]" i beni sono pervenuti con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Antonio Donnini stipulato in data 3 ottobre 1979 rep. 76.244/7650 registrato a Lucca il 15.10.1979 al n. 4.339 e trascritto a Pescia il 17.10.1979 al n. 2.105 di reg. part. mediante il quale la [redacted] acquista dal Sig. [redacted] nato a Spilamberto (Mo) il 10.01.1945 in qualità di legale rappresentante della Società [redacted] con sede in Castelvetro di Modena le particelle 348, 384 ed altre.
- Alla società [redacted] gli immobili sono pervenuti con atto di Dazione in Pagamento ai rogiti notaio Pier Antonio Donnini stipulato in data 07.03.1974 rep. 64.075 registrato a Lucca il 22.03.1974 al n. 1429 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia in data 15.03.1974 art. 565.

### Vincoli - Servitù

Come affermato dal legale rappresentante della [REDACTED] gli operatori Enel hanno la chiave della cabina e possono accedere negli orari di lavoro per eseguire controlli e manutenzioni. Gli immobili sono sottoposti ai vincoli urbanistici edificatori previsti dal Comune nel Piano Strutturale, Reg. Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio.

### Conformità Urbanistica

- Il fabbricato distinto col mappale 348 D/7 (ex 254) è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Domanda Permesso di Costruire n.25/69 presentata in Comune di Montecarlo il 02.04.1969 protocollo n.1724 intestata al Sig. [REDACTED] e rilasciata il 10.10.1969 per "Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato industriale". Gli elaborati grafici sono intitolati "Progetto per la costruzione di un fabbricato con locali ad uso macellazione e conservazione carni da erigere su strada Comunale di Poggio Mozzo e formazione soprastante appartamento"
- Domanda Permesso di Costruire n.14/70 presentata il 24.03.1970 protocollo n.1477 intestata al Sig. [REDACTED] e rilasciata il 15.04.1970 per "Ampliamento locali ad uso macellazione e conservazione delle carni"
- Domanda di Costruzione Edile n.6/71 presentata il 27.01.1971 protocollo n.574 intestata al Sig. [REDACTED] approvata il 3.2.71 e rilasciata il 15.02.71 per "Attraversamento del Rio San Gallo e costruzione di una stalla per sosta bovini"
- Domanda Permesso di Costruire n.32/71 presentata il 14.05.1971 senza protocollo intestata al Sig. [REDACTED] e rilasciata il 25.05.1971 per "Realizzazione di una stanza ad uso mattatoio a corredo di opificio per vendita carni macellate".
- Domanda Permesso di Esecuzioni Lavori Edili n.80/71 presentata il 19.11.1971 protocollo 6.405 intestata al Sig. [REDACTED] e rilasciata il 28.12.1971 per "Ampliamento di fabbricato ad uso rivendita carni all'ingrosso".
- Domanda Concessione per l'esecuzione Lavori Edili n.765/84 presentata il 29.02.1984 protocollo 1.457 intestata alla società [REDACTED] per "Trasformazione d'uso di un ripostiglio per la realizzazione di un ufficio da effettuarsi in un capannone esistente" o successiva Variante n.902/86 presentata il 09.04.1986 protocollo n.2813 a seguito di "Modifiche interne ad un fabbricato ad uso macello e modifica di una apertura esistente in variante alla C.E. 765/84" rilasciata il 23.06.1986.

- **Sanatoria Abusivismo Edilizio, pratica n.38** presentata il 28.12.1985 protocollo 8398 a nome [REDACTED] rilasciata il 24.12.97 col n.437/CS dal sindaco del Comune di Montecarlo per *"Costruzione abusiva di ripostiglio, spogliatoio, 2 w.c., cella frigo, 2 locali compressori, parte di cella frigo e lavorazione, costruzione di parte del locale adibito alla lavorazione delle carni e aumento di volume dei locali autorizzati dovuto alla maggiore altezza in gronda realizzata"*
- **Sanatoria Abusivismo Edilizio, pratica n.134** presentata il 25.03.1986 protocollo 2213 a nome [REDACTED] rilasciata il 24.12.97 col n.438/CS dal sindaco del Comune di Montecarlo per *"Costruzione di tre tettoie, magazzino, due ripostigli di cui al modello 47/85R n.0626479706 e allegato modello D/1"*
- **Pratica Edilizia n.1501/95** protocollo 94/9615 presentata il 15.12.1984 a nome [REDACTED] per *"Ristrutturazione e riorganizzazione di fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni"* rilasciata il 10.5.1995 al n.1.501 come notificato in data 11.05.1995 riferimento protocollo CON/001501
- **Pratica Edilizia n.1799/97** presentata il 10.05.1997 protocollo 4.917 a nome [REDACTED] per *"Variante alla C. E. 1501 del 10.05.95 a fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni"* rilasciata il 27.11.97 protocollo 97/4917 come notificato il 10.12.97. La variante consiste in alcune modifiche interne a seguito di un maggior spessore dei muri dovuto alla coibentazione con pannelli, a modifiche prospettiche e variazioni di altezza di alcune parti del fabbricato. Ultimazione dei lavori presentata al Comune di Montecarlo il 10.01.2000 prot.0231.
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche n.1** del 25.01.2006 prot.718/2007 ottenuta con domanda presentata il 21 luglio 2005 protocollo generale n. 9163 dal Sig. [REDACTED] in qualità di amm.re della società "Cercatoia Carni S.r.l." provenienti dall'insediamento posto in Montecarlo, Via di Montecarlo, 30/31 rappresentato nel foglio 5 mappali 348, 349, 350, 384 e 391.
- **Manutenzione Ordinaria protocollo n.6.119** presentata il 19.05.2009 dal Sig. [REDACTED] in qualità di amm.re della società [REDACTED] per *"Sostituzione di un piccolo tratto di tubazione in PVC rottasi a causa di cedimento del terreno"*. La tubazione fa parte dello smaltimento delle acque reflue realizzato con C.E. 1501/95 e successiva Variante 1799 del 27.11.97.

- **Comunicazione opere liberamente eseguibili protocollo n. 151 pratica OLEI/2015 presentata l'8.01.2015 dal Sig. [REDACTED] in qualità di amm.re della società [REDACTED] per "Modifiche interne a fabbricato adibito a lavorazione e vendita carni"** L'intervento consiste nella realizzazione di due aperture nelle pareti divisorie di una cella frigo per trasformarla in sala di lavorazione.

Il fabbricato è corredato dalle seguenti dichiarazioni e certificati:

- **Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico alla regola dell'arte datato 30.12.1995 a firma dell'idraulico [REDACTED] nato a Porcari il 29.01.1947 [REDACTED]**
- **Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte datato 30.12.1995 a firma dell'elettricista [REDACTED] con sede in Via Bertolletti, 10/a Porcari, Lucca.**
- **Attestazione di Abitabilità o Agibilità richiesta con Domanda protocollo 232 del 10.01.2000 relativa alla C. E. n.1501 del 15.05.1995 e successiva Variante C. E. n.1799 del 27.11.1997 rilasciata in data 18.03.2015 con protocollo n.2862.**

- **Il manufatto distinto col mappale 827 C/2 (ex 384- Ex 262) benché sia presente in mappa e regolarmente accatastato non risulta confortato da titoli autorizzativi presso il Comune di Montecarlo e, dal rilievo aerofotogrammetrico effettuato in data 05.11.1975, non emergono fabbricati o opere in asfalto sul lotto di terreno, per cui non essendo realizzate prima del 1° settembre 1967 e non oggetto di pratiche in sanatoria ogni intervento eseguito è da considerarsi a tutti gli effetti abusivo. Il terreno su cui sorge il manufatto è sottoposto al parere della "Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici ..." imposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Dal colloquio avuto con il tecnico responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecarlo è emerso che tali opere non sono sanabili e pertanto nella stima si sono computati i costi per la demolizione.**

- **Il terreno distinto col mappale 826 (ex 384- Ex 262) in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25.09.2015 ricade in "Aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola-vigneti e oliveti (artt. 16 e 19)" come previsto dal "Regolamento Urbanistico" approvato ai sensi dell'art.30 della ex Legge Regionale 16.01.1995 n.5 con Delibera di C. C. n.3 del 04.03.2004 e successiva Variante di revisione al Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C. C. n.17 del 20.04.2009**

### Formalità Pregiudizievoli

#### ISCRIZIONE del 20.11.2009 reg. part. n. 1454

Ipotecaria Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato, ai rogiti notaio Giuseppe Losito, stipulato il 17.11.2009 rep. 72617/22223 a favore [REDACTED] " c. f. [REDACTED] con sede in Volterra, Pisa, Piazza Dei Priori 16/18 contro [REDACTED] c. f. [REDACTED] con sede in Montecarlo, Lucca, per un totale di €. 1.400.000,00 di cui €. 700.000,00 di capitale, per la durata di anni 15 gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, distinti presso l'Agenzia del Territorio, nel foglio 5 al Catasto Fabbricati la particella 348 l'opificio e al Catasto Terreni la particella 384.  
Con Annotazione dell'11.01.2010 reg. part. 12 è stata trascritta l'Erogazione a Saldo.

#### ISCRIZIONE del 12.05.2015 reg. part. n. 313

Ipotecaria Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Biella, in data 01.04.2015 repertorio 750 a favore [REDACTED] " c. f. [REDACTED] con sede in Biella Piazza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella e domicilio ipotecario eletto in Biella, Via G. De Marchi n.6 c/o Avv. Gillono contro [REDACTED] in liquidazione, c. f. - [REDACTED] con sede in Montecarlo, Lucca, per un totale di €. 440.000,00 di cui €.355.739,16 di capitale, €. 66.668,88 di interessi ed €. 17.591,96 di spese gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.30/31 distinti presso l'Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l'opificio, particella 827 il magazzino e al C.Terreni mappale 826

#### ISCRIZIONE del 13.05.2015 reg. part. n. 314

Ipotecaria Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Lucca, in data 05.04.2015 repertorio 991 a favore [REDACTED] " c. f. -00657440483- con sede in Castelfiorentino Piazza Giovanni XXIII n.6 contro [REDACTED] " c. f. [REDACTED] con sede in Montecarlo, Lucca, per un totale di €. 200.000,00 di cui €. 132.300,63 di capitale, oltre interessi e di spese gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.31 distinti presso l'Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l'opificio, particella 827 il magazzino e al Catasto Terreni mappale 826.

TRASCRIZIONE del 10.06.2015 reg. part. n. 1.431

Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 18.05.2015 repertorio 70 a favore "Massa Dei Creditori" contro "[REDACTED]" c. f. - [REDACTED] con sede in Montecarlo, Lucca, gravante per i diritti 1/1 della piena proprietà su un fabbricato e terreno posti in Comune di Montecarlo, Via Di Montecarlo, n.30/31 distinti presso l'Agenzia del Territorio, nel foglio 5, Catasto Fabbricati mappale 348 l'opificio, particella 827 il magazzino e al Catasto Terreni mappale 826.

**CRITERIO DI STIMA**

Visto che gli immobili formano un solo corpo la stima sarà costituita da un unico lotto. Per determinare il prezzo base d'asta a valore venale definito il "valore più probabile di mercato" il sottoscritto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della vetustà, dei valori rilevati presso agenzie immobiliari in loco per fabbricati simili oltre ai valori O.M.I. pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate.

Considerato l'andamento fiacco del mercato immobiliare causato anche da una sofferenza estesa a livello nazionale, lo scrivente ritiene opportuno effettuare una stima contenuta in previsione della procedura competitiva.

Svolta una valutazione anche in virtù del costo da sostenere per eseguire la demolizione del manufatto e la rimessa in pristino dei luoghi, il sottoscritto stima il fabbricato adibito a lavorazione e trasformazione carni tenendo conto della resede esclusiva ad uso parcheggio, degli uffici al piano primo, della facilità di accesso, dell'impianto ausiliario in caso di interruzione di energia elettrica, dei vincoli e servitù ed ha calcolato la Superficie Interna Lorda (S.I.L.) incluse le pareti divisorie interne, oltre alla superficie dei locali accessori, rapportata ai coefficienti correttivi come segue:

Superficie	Fabbricato principale	mq. 586	x 1,00	=	586	mq.
	Uffici	mq. 115	x 1,00	=	115	mq.
	Superficie accessoria	mq. 59	x 0,333	=	19,7	mq.

### Calcolo

Fabbricato principale	mq. 586 x €/mq.	1.250,00	= €.	732.500,00
Uffici	mq. 115 x €/mq.	1.400,00	= €.	161.000,00
Superficie accessoria	mq. 19,7 x €/mq.	1.250,00	= €.	24.625,00
Terreno superficie catastale	mq. 1.561 x €/mq.	10,00	= €.	15.610,00
Magazzino - ripostiglio	Costo da detrarre per demolizione			
manufatto e rimozione/smaltimento manto asfaltato a corpo			€.	- 8.500,00
	Totale		€.	925.235,00

*Come previsto dall'art. 568 del c.p.c. lo scrivente ha determinato dapprima, con criteri prudenziali il valore commerciale, in base allo stato di fatto e di diritto come sopra accertato e successivamente lo decurta nella misura ritenuta equa pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia da vizi occulti.*

Totale €. 925.235,00 x - 20% €. 185.047,00 - = €. 740.188,00

**ASTAlegale.net**  
In cifra tonda €. 740.000,00

Lo scrivente a completamento della presente perizia allega:

- 1) Planimetrie catastali.
- 2) Visura per nominativo.
- 3) Certificato di Agibilità.
- 4) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche.
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 6) Documentazione fotografica.

Il sottoscritto Esperto, nel ringraziare della fiducia accordata, rimane a disposizione dell'ill.mo dott. Maurizio Ceragioli e del Sig. Giudice per ogni chiarimento e/o integrazione.

Con ossequi

Porcari li 28 ottobre '15

L'Esperto

Geom. Luigi Di Giulio