TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[redacted]

N. R.G. 46/2025

Ill.mo Giudice Dr.ssa Barbra Vacca

Curatore Dott. Riccardo Pieri

*****

RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA

[redacted]

VIA EDISON N.20 – 47100 FORLI' (FC)

C.F. [redacted]

Stimatore Dott. Massimiliano Graffiedi

*****

INDICE

Sommario

1. PREMESSA 3
1.1 Perimetro valutativo e documentazione utilizzata 3
1.2 Beni non ricompresi nel perimetro valutativo 5
2.LA DESCRIZIONE DELLA SOCIETA' 6
2.1 Informazioni generali e attuale struttura societaria 6
2.2 Procedure concorsuali 7
2.3 Descrizione dell'attività sociale 7
3. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DELLA SOCIETA' 7
4. VALUTAZIONE 12
4.1 Determinazione dei flussi di cassa (R) 12
4.2 Tasso di attualizzazione (i) 13
5.CONCLUSIONI 16

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi, nato a Cesena (FC), il 10 aprile 1973, Codice Fiscale GRFMSM73D10C573J, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Circoscrizione del Tribunale di Forlì al n. 432A, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 128726 come da G.U. del 18/4/2003 n. 31, con studio in Cesena (FC), via L. Lucchi n.135, ha ricevuto incarico da parte del Curatore Dott. Riccardo Pieri di individuare e stimare l'azienda della società [redacted] con sede legale in Forlì (FC), via Edison n.20, C.F [redacted] per la quale il Tribunale di Forlì ha dichiarato l'apertura della Liquidazione Giudiziale RG n. 46/2025, con sentenza n. 102/2025 emessa il 18/09/2025, pubblicata il 25/09/2025.

La presente Valutazione ha l'obiettivo di fornire al Curatore della procedura [redacted] una stima dell'azienda di proprietà della società, ai sensi di quanto previsto dall'art. 216 c. 1 CCII.
Le considerazioni e le conclusioni qui riportate si basano sulle informazioni economico-finanziarie e sulle condizioni di mercato disponibili e stimabili alla data in cui è stata redatta la presente Valutazione. Si precisa che eventuali evoluzioni o circostanze sopravvenute potrebbero incidere, anche in misura significativa, sugli esiti e sulle conclusioni della presente Valutazione.

Il sottoscritto attesta di possedere i requisiti di onorabilità e di indipendenza richiesti e di non essere legato all'impresa, né di avere interessi diretti o indiretti in operazioni che coinvolgano la società in oggetto.

1.1 Perimetro valutativo e documentazione utilizzata

L'incarico conferito allo scrivente in data 16 ottobre 2025 è stato svolto avvalendosi della documentazione relativa alla società messa a disposizione dalla Curatela. Le suddette fonti informative hanno costituito la base per l'approfondimento delle analisi di dettaglio e per la redazione della presente Valutazione.

Si ritiene opportuno specificare che, con riferimento ai documenti utilizzati, di cui si provvederà a fornire un elenco completo, non è stata condotta alcuna autonoma attività di verifica in merito alla loro attendibilità sostanziale, pertanto, l'analisi svolta su tali informazioni, utilizzate ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione descritte nei paragrafi successivi, è stata effettuata unicamente sotto il profilo della coerenza e della plausibilità complessiva. L'indagine è stata condotta senza effettuare specifiche verifiche in merito alla relativa autenticità, accuratezza o completezza, se non nei limiti di un controllo di ragionevolezza.

Alla data della presente perizia, risulta che [redacted] ha concesso in affitto l'intera azienda alla società [redacted] in forza di contratto sottoscritto in data 15 febbraio 2024 (All. 1), successivamente integrato in data 11 marzo 2024 (All. 2); il contenuto del predetto assetto contrattuale sarà illustrato con maggior dettaglio nei paragrafi che seguono.

In particolare, l'assetto negoziale prevede un contratto di affitto d'azienda con scadenza al 15/02/2030, nell'ambito del quale unicamente il conduttore risulta legittimato ad esercitare il recesso, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R ovvero PEC, da inviarsi almeno quattro mesi prima della scadenza naturale.

Si evidenzia che il Curatore Dott. Pieri Riccardo con istanza vistata dal Giudice Delegato in data 7 novembre 2025, ha dichiarato di non avvalersi della facoltà di recesso, ex art. 184 CCII, dal contratto di affitto di azienda stipulato con [redacted]

Si ritiene opportuno evidenziare che, dal raffronto tra il complesso aziendale risultante alla data di sottoscrizione dei predetti contratti e

- l'elenco dei beni inventariati dalla Procedura,
- il numero dei lavoratori subordinati attualmente in forza presso l'affittuario,

si riscontrano variazioni intervenute sia nella componente dei beni strumentali sia nella componente del personale, come di seguito rappresentato.

Beni mobili

Con riferimento ai beni strumentali di proprietà della società concessi in affitto, si rilevano difformità tra l'elenco allegato al contratto e il verbale d'inventario del 29/10/2025 ad opera del Curatore, Dott. Pieri Riccardo. Le risultanze sono sintetizzate nella tabella riepilogativa che segue.

	Descrizione	Situazione al 16/02/2024	Situazione attuale
1	**Impianto pneumatico di distribuzione olio motore**	**N.1**	**non presente**
2	Equilibratrice	N.1	N.1
3	Smonta gomme	N.1	N.1
4	**Colonnine ricarica auto elettrica**	**N.3**	**N.2**
5	Impianto aria compressa	N.1	N.1
6	Impianti aspirazione fumi	N.2	N.2
7	Minuteria ed attrezzatura varia per officina	presente	presente
8	Scaffalatura metallica	presente	presente
9	**Armadietti personale**	**N.15**	**N.9**
10	**Banconi attrezzati officina**	**N.4**	**non presente**
11	**Carrelli officina**	**N.5**	**N.4**
12	**Saldatrice**	**N.1**	**non presente**
13	**Trapano**	**N.1**	**non presente**
14	**Avvitatore elettrico**	**N.1**	**non presente**
15	**Pistola pneumatica**	**N.3**	**N.1**
16	**Serie chiavi**	**N.6**	**N.2**

In particolare, allo stato attuale, tra i beni di proprietà della Società non risultano più ricompresi:

-l'impianto pneumatico di distribuzione olio motore,

-n.1 colonnine di ricarica per auto elettrica,

-n.6 armadietti personale, n.4 banconi attrezzati per officina,
-n.1 carrello per officina,
-la saldatrice,
-il trapano,
-l'avvitatore elettrico,
-n.2 pistole pneumatiche,
-n.4 serie chiavi.

Lavoratori subordinati

Alla data di stipula del contratto di affitto d'azienda, il personale dipendente risultava pari a n. 6 unità (n. 1 magazziniere, n. 1 accettatore, n. 4 operai). Alla data odierna, risultano in essere n. 2 contratti di lavoro subordinato, come da tabella riepilogativa che segue.

	Nominativi	Situazione al 16/02/2024	Situazione attuale
1	[redacted]	dipendente	dimissioni del 18/09/2024
2	[redacted]	dipendente	in essere contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato
3	[redacted]	dipendente	dimissioni per pensionamento con ultimo giorno 28/02/2026
4	[redacted]	dipendente	dimissioni del 30/07/2025
5	[redacted]	dipendente	dimissioni del 23/04/2024
6	[redacted]	dipendente	in essere contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato

In ragione di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che l'azienda non esprima, allo stato, un autonomo valore di mercato. Conseguentemente, il presente elaborato circoscrive il perimetro valutativo alle condizioni attualmente in essere e, in particolare, al contratto di affitto d'azienda stipulato con la società [redacted] Pertanto, ai fini della presente stima, il sottoscritto assume quale unico elemento oggetto di valutazione i flussi finanziari derivanti dal canone percepito in forza del predetto contratto.

Per la redazione della presente Valutazione è stata presa in esame la seguente documentazione:
- Visura Storica di [redacted]
- Contratto di affitto di ramo d'azienda;
- Integrazione di contratto di affitto di ramo di azienda;
- Verbale d'inventario del Curatore Dott. Pieri Riccardo;
- Serie storica bilanci CCIAA 2018-2022;
- Bilancio al 31/12/2023 non approvato;
- Contratto di locazione immobiliare tra [redacted] e [redacted]

1.2 Beni non ricompresi nel perimetro valutativo

La società detiene, inoltre, una partecipazione totalitaria nella società [redacted] (Codice fiscale: [redacted] dal valore nominale di 20.000,00 euro, e una piccola partecipazione in [redacted] (Codice

fiscale: [redacted] dal valore nominale di 1.299,02 euro su Capitale sociale dichiarato di 66.250,00 euro, pari al 1,96%.
Si precisa che le suddette partecipazioni non rientrano nel perimetro aziendale oggetto di affitto e, conseguentemente, non sono incluse nel perimetro della presente valutazione.

2.LA DESCRIZIONE DELLA SOCIETA'

2.1 Informazioni generali e attuale struttura societaria

La società [redacted] con sede nel Comune di Forlì (FC) in via Edison n.20, è iscritta al Registro Imprese della Romagna – Forlì, Cesena e Rimini al numero [redacted] codice fiscale e p.iva [redacted] Il capitale sociale è pari ad euro 50.000,00, è interamente versato ed alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale era detenuto al 50% dai due soci [redacted] e [redacted], deceduto in data [redacted]

[redacted]

Alla data di apertura della procedura, la società risultava amministrata da un Amministratore Unico la Sig.ra [redacted] nominata con atto del 21/06/2024; in precedenza l'amministrazione della società era affidata a un Consiglio di Amministrazione composto dai due soci, [redacted] (Presidente) e [redacted]

A decorrere dal 13 giugno 2019, la società aveva nominato quale Revisore Unico la Dott.ssa Alessandra Montserrat Alessandri Giunchi, il cui incarico era previsto fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024. Dalla lettura della visura estratta dal Registro Imprese emerge che l'incarico risulta cessato con data iscrizione 20/01/2025. Dall'esame della relazione informativa del Curatore si constata che la stessa è deceduta in data 30/06/2024.

2.2 Procedure concorsuali

In data 4 settembre 2024 la società aveva richiesto l'ammissione alla procedura di concordato; tuttavia, in conseguenza delle gravi criticità riscontrate sia nella Proposta concordataria che nell'attestazione della stessa, il Tribunale, in presenza di richieste di apertura della liquidazione giudiziale, e versando dunque [redacted] in stato di conclamata insolvenza, in data 18/09/2025 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale.

2.3 Descrizione dell'attività sociale

La Società ha iniziato l'attività operativa in data 04/01/1993, la quale prevedeva, così come da visura: "l'acquisto e la vendita all'ingrosso ed al minuto di autoveicoli, motoveicoli, veicoli industriali, rimorchi, natanti, nuovi ed usati, nonché' di accessori, pezzi di ricambio e lubrificanti, in proprio, per procura e mediante la assunzione di contratti o mandati come concessionaria commissionaria, agente e rappresentante; la riparazione e l'assistenza in genere degli autoveicoli, motoveicoli e veicoli industriali, il commercio di carburanti, gomme ed accessori, l'esercizio di officina per grandi riparazioni e riparazioni autoveicoli (impianti assistenziali); l'esercizio di posteggi: garage, lavaggi, ed attività connesse; il noleggio senza conducente di autovetture, motocicli e veicoli."
L'attività veniva svolta presso la sede principale coincidente con la sede legale in Forlì Via Edison 20, con ulteriore unità locale in Cesena (FC), Via Cavalcavia 87 – CAP 47521, adibita a negozio/mostra; si precisa altresì che [redacted] non ha ottenuto il rinnovo del mandato da Suzuki Italia S.p.A., mandato che è pertanto scaduto nel corso dell'anno 2023.
Successivamente la società ha concesso in affitto l'intera azienda alla società [redacted] con contratto sottoscritto in data 15/02/2024 e successivamente integrato in data 11 marzo 2024.

3. DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DELLA SOCIETA'

Si riportano di seguito i dati dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico relativi agli esercizi 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, specificando che il bilancio al 31.12.2023

non risulta approvato ma è stato rinvenuto dalla Curatela nel fascicolo della procedura concordataria.

Stato patrimoniale	31/12/2023 EUR	31/12/2022 EUR	31/12/2021 EUR	31/12/2020 EUR	31/12/2019 EUR	31/12/2018 EUR
Attivo						
A. CREDITI VERSO SOCI		0	0	0	0	0
Quota di capitale richiamata		0	0	0	0	0
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI sep.ind. Di quelle conc. In loc. Finanz.	***880.062***	**902.244**	**906.748**	**898.624**	**923.531**	**921.206**
B.I. TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	**21.509**	**23.133**	**24.888**	**27.185**	**30.267**	**26.440**
B.I.7. Altre immobiliz. Immateriali	21.509	23.133	24.888	27.185	30.267	26.440
B.II. TOTALE IMMOB. MATERIALI	**571.300**	**581.846**	**584.282**	**569.166**	**580.227**	**586.659**
B.II.1. Terreni e fabbricati	499.468	499.468	499.468	499.468	499.468	499.468
B.II.2. Impianti	35.257	41.278	39.525	21.135	24.582	27.993
B.II.3. Attrez. industriali	692	1.304	2.071	3.072	4.210	5.635
B.II.4. Altri beni	23.883	27.796	31.218	33.491	39.967	41.563
B.II.5. Imm. in corso/acconti	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
B.III. TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	**287.253**	**297.265**	**297.578**	**302.273**	**313.037**	**308.107**
di cui: esigibili entro l'esercizio successivo		17.026	17.339	22.034	32.798	0
B.III.1. TOT Partecipazioni	269.593	280.239	280.239	280.239	280.239	279.258
B.III.1.a. Imprese controllate	266.416	266.416	266.416	266.416	266.416	266.416
B.III.1.d.bis. Altre imprese	3.177	13.823	13.823	13.823	13.823	12.842
B.III.2. TOT CREDITI Imm. Fin.	17.660	17.026	17.339	22.034	32.798	28.849
B.III.2.d.bis. Cred. vs Altri entro	17.660	17.026	17.339	22.034	32.798	0
B.III. CREDITI FIN. A BREVE	17.660	17.026	17.339	22.034	32.798	0
C. ATTIVO CIRCOLANTE	***1.754.543***	**4.799.382**	**3.844.039**	**4.138.845**	**5.192.493**	**5.647.137**
C.I. TOTALE RIMANENZE	**833.247**	**2.189.609**	**1.544.968**	**1.517.680**	**2.974.728**	**3.872.956**
C.I.1. Materie prime	-	0	0	218.568	220.112	220.112
C.I.4. Prodotti finiti	833.247	2.189.609	1.544.968	1.299.112	2.754.616	3.652.844
C.II. TOTALE CREDITI	**842.969**	**2.438.482**	**2.239.040**	**2.210.327**	**2.055.062**	**1.754.489**
C.II.1. Cred. vs Clienti entro	*80.635*	*1.070.249*	*1.027.770*	*1.052.474*	*1.091.439*	*971.541*
C.II.2. Cred. vs Controllate entro	*231.664*	*136.379*	*161.846*	*12.570*	*16.095*	*48.723*
C.II.5.bis. Cred. tributari entro	*167.149*	*162.379*	*120.621*	*133.614*	*96.754*	*65.596*
C.II.5.bis. Cred. tributari oltre	*407*	*407*	*407*	*407*	*407*	*407*
C.II.5.ter. Cred. per imposte anticipate	*349.978*	*349.978*	*339.465*	*329.850*	*321.813*	*301.259*
C.II.5.ter. Cred. per imposte anticipate	-	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
C.II.5.quater. Cred. verso altri entro	*13.136*	*708.141*	*577.982*	*670.463*	*517.605*	*356.014*
C.II.5.quater. Cred. verso altri oltre	-	*10.949*	*10.949*	*10.949*	*10.949*	*10.949*
C.II. Crediti a breve		*2.427.126*	*2.227.684*	*2.198.971*	*2.043.706*	*1.743.133*
Crediti per imposte anticipate		*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*
C.II. Crediti a oltre		*11.356*	*11.356*	*11.356*	*11.356*	*11.356*
C.IV. TOT. DISPON. LIQUIDE	**78.327**	**171.291**	**60.031**	**410.838**	**162.703**	**19.692**
C.IV.1. Depositi bancari	58.630	141.362	58.268	394.521	141.191	1.296
C.IV.2. Assegni	16.498	0	0	0	0	0
C.IV.3. Denaro in cassa	3.199	29.929	1.763	16.317	21.512	18.396
D. RATEI E RISCONTI	-	**4.312**	**9.610**	**16.024**	**26.639**	**38.041**
TOTALE ATTIVO	**2.634.605**	**5.705.938**	**4.760.397**	**5.053.493**	**6.142.663**	**6.606.384**
Passivo						
PATRIMONIO NETTO						
A. TOTALE PATRIMONIO NETTO	- ***1.282.543***	**459.477**	**447.849**	**428.123**	**423.158**	**427.298**
A.I. Capitale sociale	**50.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**
di cui: Versamenti in c/capitale	360.300	360.300	360.300	360.300	360.300	360.300
di cui: Versamenti a copertura perdite	9.950	9.950	9.950	9.950	9.950	9.950
A.IV. Riserva legale	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**	**10.000**
A.VI. Altre riserve	**401.033**	**399.927**	**384.815**	**382.497**	**379.328**	**390.420**
A.VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-1.556	-12.078	-16.692	-19.339	-31.380
A.IX. Utile/perdita di esercizio	- 1.743.576	1.106	15.112	2.318	3.169	8.258
B. TOTALE FONDI RISCHI	**-**	**1.556**	**12.078**	**16.692**	**19.339**	**31.380**
B.3. Strumenti finanziari derivati passivi	-	1.556	12.078	16.692	19.339	31.380
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	***276.943***	**304.969**	**336.840**	**324.262**	**300.545**	**273.994**

Debiti

D. TOTALE DEBITI	**3.634.716**	**4.921.696**	**3.949.702**	**4.260.014**	**5.398.310**	**5.871.589**
D.4. Banche entro l'esercizio	445.368	449.630	646.346	447.957	1.059.520	1.102.802
D.4. Banche oltre l'esercizio	918.815	1.026.699	647.450	866.816	75.561	120.829
D.6. Acconti entro	18.417	168.287	111.652	229.307	622.483	605.825
D.7. Fornitori entro	291.420	883.619	552.961	462.927	1.587.800	2.551.260
D.9. Imprese Controllate entro	356.250	170.736	228.000	97.500	144.000	144.000
D.12. Debiti Tributari entro	958.546	577.769	582.665	100.205	56.025	78.203
D.12. Debiti Tributari oltre	383.196	675.970	441.454	604.367	468.359	95.160
D.13. Istituti previdenza entro	29.363	33.821	11.206	12.404	19.980	25.482
D.13. Istituti previdenza oltre	-	0	0	0	0	0
D.14. Altri Debiti entro	231.841	933.665	727.968	1.438.531	1.364.582	1.148.028
D.14. Altri Debiti oltre	1.500	1.500	0	0	0	0
D. DEBITI A BREVE	-	3.217.527	2.860.798	2.788.831	4.854.390	5.655.600
D. DEBITI A OLTRE	-	1.704.169	1.088.904	1.471.183	543.920	215.989
Total debiti entro l'esercizio	-	3.217.527	2.860.798	2.788.831	4.854.390	5.655.600
Total debiti oltre l'esercizio	-	1.704.169	1.088.904	1.471.183	543.920	215.989
E. RATEI E RISCONTI	***5.489***	**18.240**	**13.928**	**24.402**	**1.311**	**2.123**
TOTALE PASSIVO	**2.634.605**	**5.705.938**	**4.760.397**	**5.053.493**	**6.142.663**	**6.606.384**

Conto economico

Bilancio non consolidato	31/12/2023 EUR	31/12/2022 EUR	31/12/2021 EUR	31/12/2020 EUR	31/12/2019 EUR	31/12/2018 EUR
A. TOT. VAL. DELLA PRODUZIONE	***6.668.585***	**4.904.307**	**6.485.067**	**7.459.921**	**10.441.850**	**11.479.162**
A.1. Ricavi vendite e prestazioni	6.170.376	4.761.296	6.301.346	6.607.653	10.022.746	11.201.262
A.5. Altri ricavi	498.209	143.011	183.721	852.268	419.104	277.900
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	***8.332.000***	**4.750.117**	**6.387.956**	**7.310.602**	**10.263.228**	**11.294.545**
B.6. Materie prime e consumo	4.359.802	4.085.620	4.916.090	4.768.290	7.947.150	9.991.732
B.7. Servizi	406.876	342.064	390.442	305.075	516.437	508.863
B.8. Godimento beni di terzi	266.366	237.421	173.491	204.246	279.119	283.512
B.9. Totale costi del personale	467.156	572.949	546.587	438.289	525.024	502.067
B.9.a. Salari e stipendi	348.394	419.496	409.798	323.000	392.228	360.568
B.9.b. Oneri sociali	92.341	108.525	100.219	82.099	99.182	108.906
B.9.c. Tratt. fine rapporto	26.388	44.928	36.570	33.190	33.444	32.593
B.9.d. Tratt. di quiescenza	33	0	0	0	0	0
B.9.e. Altri costi	-	0	0	0	170	0
B.9.f. TFR + quiescenza + altri costi	-	44.928	36.570	33.190	33.614	32.593
B.10. TOT Ammortamenti e svalut.	12.678	11.476	12.131	11.939	15.649	15.327
B.10.a. Amm. Immob. Immat.	1.623	1.755	2.297	3.082	3.857	1.513
B.10.b. Amm. Immob. Mat.	10.546	9.721	9.834	8.857	11.792	13.814
B.10.c. Altre svalut. Immob.	509	0	0	0	0	0
B.10.a+b+c. Amm. e svalut. delle immob.	12.678	11.476	12.131	11.939	15.649	15.327
B.10.d. Svalut. crediti	-	0	0	0	0	0
B.11. Variazione materie	1.356.362	-644.641	-27.289	1.457.048	898.228	-94.448
B.12. Accantonamenti per rischi	-	0	0	0	0	0
B.13. Altri accantonamenti	-	0	0	0	0	0
B.14. Oneri diversi di gestione	1.462.760	145.228	376.504	125.715	81.621	87.492
RISULTATO OPERATIVO	- 1.663.415	154.190	97.111	149.319	178.622	184.617
Valore Aggiunto		738.615	655.829	599.547	719.295	702.011
C. TOTALE PROVENTI E ONERI	**- 80.161**	**-132.839**	**-77.892**	**-137.707**	**-159.556**	**-160.080**
C.15. Tot. proventi da partecip.	1.791	2	1	0	0	0
C.16. TOT Altri Proventi	169	70	918	96	741	234
C.16.a. Da Crediti	-	0	0	0	0	0
C.16.d. Proventi fin. Diversi	169	70	918	96	741	234
di cui: verso contr.anti, collegate, contr.te e sottoposte ctrl controllantil	-	0	0	0	n.d.	n.d.
C.17. Totale Oneri finanziari	82.121	132.911	78.811	137.803	160.297	160.314
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	- 1.743.576	21.351	19.219	11.612	19.066	24.537
20. Totale Imposte sul reddito correnti, differite e anticipate	-	20.245	4.107	9.294	15.897	16.279
Imposte correnti	25.984	55.805	28.213	18.893	35.428	24.494
Imposte relative a esercizi precedenti	-	0	0	0	5.000	94
Imposte differite e anticipate	-	-10.513	-9.615	-9.599	-20.554	-3.000
Imposte differite (+/-)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Imposte anticipate (+/-)	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Prov. (oneri) da adesione al regime di trasparenza fiscale	- 25.984	-25.047	-14.491	0	-3.977	-5.309
21. UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	- 1.743.576	1.106	15.112	2.318	3.169	8.258

Dai dati di bilancio disponibili si rileva, nell'esercizio 2023, una perdita di importo significativo pari ad Euro 1.743.576, con conseguente patrimonio netto negativo per Euro 1.282.543. Si evidenzia inoltre che, dal confronto tra il bilancio al 31/12/2022 e il bilancio al 31/12/2023 (quest'ultimo non approvato), emergono riduzioni rilevanti di talune poste – in particolare rimanenze di prodotti finiti e merci, crediti verso clienti e crediti verso altri – che appaiono non coerenti con l'andamento e con le variazioni registrate negli esercizi precedenti.

Infine, si dà atto che il Curatore ha precisato allo scrivente che, con riferimento all'esercizio 2024, non risulta predisposto il bilancio al 31/12/2024 (essendo stata resa disponibile unicamente una situazione contabile al 04/09/2024); parimenti, non risulta predisposta né disponibile la situazione patrimoniale ed economica alla data di apertura della procedura.

In virtù di quanto esposto nei paragrafi che precedono, lo scrivente ritiene che, ai fini della valutazione dell'azienda di [redacted] assumano rilievo, in particolare, i seguenti elementi:

- la dubbia attendibilità dei dati di bilancio disponibili, unitamente alla incompletezza della documentazione contabile relativa agli esercizi 2024 e 2025;
- la sussistenza di un contratto di affitto d'azienda con scadenza al 15/02/2030, nell'ambito del quale unicamente il conduttore è legittimato ad esercitare il recesso, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R ovvero PEC, da inviarsi almeno quattro mesi prima della scadenza naturale; il Curatore Dott. Pieri Riccardo ha dichiarato di non avvalersi della facoltà di recesso, ex art. 184 CCII, dal contratto di affitto di azienda stipulato con [redacted]

Pertanto, ai fini della presente stima, il sottoscritto ritiene appropriato assumere quale unico elemento oggetto di valutazione i flussi finanziari derivanti dal canone percepito in forza del contratto di affitto d'azienda sottoscritto da [redacted] in data 15 febbraio 2024, autenticato dal Notaio in Forlì, Avv. Marco Maltoni, rep. 45515/30268 (All.1), registrato a Forlì in data 05 marzo 2024 al n. 1650, con la società [redacted] con sede legale in Ravenna, Via Faentina n. 173, REA [redacted] C.F./P.IVA [redacted] e successivamente integrato in data 11 marzo 2024, autenticato dal Notaio in Forlì, Avv. Marco Maltoni, rep. 45621/30341 (All.2), registrato a Forlì in data 14 marzo 2024 al n. 1927.
Di seguito si riportano, in sintesi, i principali elementi e le condizioni essenziali che caratterizzano il predetto contratto.

Oggetto

L'oggetto del contratto è rappresentato dal *"complesso di beni organizzati di proprietà di* [redacted] *per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di autoveicoli, anche usati,*

compravendita di ricambi e lubrificanti, di assistenza pre e post vendita, di riparazione autoveicoli, esercitato da [redacted] presso la sede di Forlì (FC) – Via Edison 20 costituito da tutti i beni strumentali indicati nell'Allegato A), da autorizzazioni, permessi, licenze, concessioni e qualsiasi altro titolo abilitante eventualmente necessari per lo svolgimento dell'attività del Ramo Aziendale dai lavoratori dipendenti indicati nell'Allegato B), dai contratti come successivamente indicati. Si precisa che restano esclusi tutti gli attivi inclusi nel capitale circolante di [redacted] allo stesso inerenti (rimanenze, crediti di ogni genere, attività finanziarie, liquidità e il terreno di proprietà."

Durata

A decorrere dalla data del 16/02/2024, il contratto ha durata di 72 mensilità (6 anni), rinnovabile automaticamente per periodi di pari durata, salvo recesso da parte del conduttore, unico legittimato ad esercitare tale diritto, da comunicarsi al concedente a mezzo lettera raccomandata o a mezzo PEC da spedirsi almeno quattro mesi prima della scadenza naturale (15/02/2030) o prorogata del Contratto Affitto (cfr. punto 8.1 del contratto).

Corrispettivo

Il corrispettivo contrattuale è determinato in un canone mensile pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre IVA, da corrispondersi entro il giorno 5 di ciascun mese mediante bonifico bancario. Il contratto precisa tuttavia che, a fronte di n. 72 mensilità complessivamente previste, n. 27 mensilità sono state versate anticipatamente al momento della sottoscrizione, per un importo complessivo pari ad Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), oltre IVA.
Ne consegue che [redacted] riprenderà l'incasso mensile del canone ordinario di Euro 5.000,00 (oltre IVA) a decorrere dal 05/05/2026. Considerato che l'importo complessivo del contratto è pari ad Euro 360.000,00 (trecentosessantamila/00), oltre IVA, e che risulta già incassato l'anticipo di Euro 135.000,00 (oltre IVA), il residuo dei canoni da percepire – dal 05/05/2026 sino alla scadenza contrattuale del 15/02/2030 – ammonta ad Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00), oltre IVA, corrispondente a n. 45 rate mensili da Euro 5.000,00 ciascuna (cfr. punto 8.2 del contratto).

Si precisa che il contratto di affitto d'azienda non ricomprende l'immobile nel quale l'azienda ha sede e nel quale viene esercitata l'attività oggetto di affitto. Tale immobile risulta infatti di proprietà della controllata [redacted] ed è concesso in locazione alla società [redacted]

In data 06/11/2025 è stata deliberata l'apertura della procedura di liquidazione ai sensi degli artt. 2484–2496 c.c. nei confronti di [redacted] con nomina del Liquidatore Dott. Dell'Eva Giovanni. Il Curatore provvederà a interloquire con il Liquidatore al fine di verificare l'eventuale praticabilità di una liquidazione coordinata (immobile e azienda),

ove compatibile con gli assetti procedurali e con le rispettive competenze; alla data della presente, risulta tuttavia che si è in attesa delle determinazioni del Liquidatore in ordine alle modalità di prosecuzione della liquidazione e alle iniziative conseguenti.

4. VALUTAZIONE

Il procedimento di valutazione è un processo razionale che sintetizza, in un giudizio di valore, le considerazioni quantitative e qualitative sulla situazione patrimoniale ed economica dell'azienda nel contesto in cui opera. I principali metodi valutativi si distinguono in criteri analitici (finanziari, reddituali, patrimoniali e misti) e criteri di mercato (multipli di borsa, transazioni comparabili e metodi empirici).
Nel caso di specie, la capacità del compendio di generare ricavi è riconducibile, in via pressoché esclusiva, all'incasso del canone previsto dal contratto di affitto d'azienda in essere con la società [redacted]

Ne consegue che il valore attualizzato di tale canone deve essere inteso come espressione dei flussi di cassa futuri che la società sarà ragionevolmente in grado di produrre e quindi tale valore attuale rappresenta il valore economico attribuibile all'azienda di proprietà della società.

La formula utilizzata sarà quindi:

$$VAN = \sum_{t=1}^{n} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

dove
R: flussi di cassa generati dalla società
n: orizzonte temporale
t: anno di riferimento
i: tasso di attualizzazione

4.1 Determinazione dei flussi di cassa (R)

Ai fini della determinazione dei flussi di cassa da attualizzare, lo scrivente ha assunto a riferimento gli importi del canone previsto dal contratto di affitto d'azienda attualmente in essere con [redacted] In particolare, al punto 8 del contratto sono disciplinati durata e corrispettivo, come di seguito richiamato:
8.1 Con decorrenza dalla Data di Godimento fissata al 16/02/2024, l'affitto è convenuto per la durata di sei anni dalla data di sottoscrizione, rinnovabile automaticamente per periodi di pari durata, salvo recesso da parte del conduttore, unico soggetto legittimato ad esercitare tale diritto, da comunicarsi al concedente a mezzo raccomandata A/R ovvero PEC, da inviarsi almeno quattro mesi prima della scadenza naturale o prorogata del contratto.

8.2 Il corrispettivo mensile dell'affitto, con decorrenza dalla Data di Godimento, è pattuito in Euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre IVA di legge, da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario su conto intestato a [redacted] Il contratto precisa, inoltre, che le prime 27 mensilità sono state versate anticipatamente al momento della sottoscrizione, per un importo complessivo di Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), oltre IVA.

Il pagamento anticipato di n. 27 mensilità alla data di sottoscrizione (15/02/2024) comporta che [redacted] riprenderà a percepire il canone mensile di Euro 5.000,00 a decorrere dal 05/05/2026.

Assumendo quale orizzonte temporale la durata contrattuale originaria di n. 72 mensilità (6 anni, senza considerare l'eventuale rinnovo) e tenuto conto delle n. 27 mensilità già corrisposte, le mensilità residue rilevanti ai fini della presente valutazione risultano pari a n. 45, corrispondenti a un importo complessivo di Euro 225.000,00 (oltre IVA).

Conseguentemente, il flusso di cassa mensile R utilizzato per la determinazione del valore attuale è pari ad Euro 5.000,00, corrispondente al canone contrattuale non ancora incassato per le n. 45 mensilità residue.

4.2 Tasso di attualizzazione (i)

Come recitano i Principi Italiani di Valutazione, "I tassi di sconto, o di attualizzazione, nelle valutazioni hanno la funzione di trasformare flussi di cassa (cash flow) esigibili a date future in un importo, il valore attuale, esigibile alla data di valutazione. Il principio base è che ricevere uno specificato flusso di cassa a una specificata data futura equivale a ricevere il valore attuale del flusso di cassa alla data di valutazione."

Il tasso di attualizzazione ha quindi l'obiettivo di rendere omogenei risultati che prendono a riferimento periodi differenti, abbattendoli in funzione della remunerazione monetaria del tempo e rettificandoli in base al rischio specifico che varia in base al settore in cui l'impresa opera.

Con un approccio definito nella prassi quantitativo è possibile definire il tasso di attualizzazione come la somma di due componenti:

- la componente finanziaria data dal rendimento degli investimenti senza rischio
- la componente specifica data dal premio per il rischio dell'investimento specifico nell'impresa

che si può, pertanto, tradurre nella formula: i = r + s

Mentre la prima componente risulta più facile da individuare, essendo pari (generalmente) alla remunerazione degli investimenti a tasso fisso come, ad esempio i titoli di Stato, il premio per il rischio dell'investimento specifico richiede una maggiore attenzione perché influenzato da più variabili, che tengono conto del settore specifico di attività dell'azienda oggetto di valutazione.

Così sintetizzato il tasso di attualizzazione può essere descritto come un tasso-opportunità, perché rappresenta il rendimento atteso da chi investe in quella specifica attività, che però nella prassi è plausibile che possa essere finanziata sia da capitale proprio sia da capitale di terzi. Tenendo conto di questa distinzione, uno dei modelli maggiormente utilizzati per l'individuazione del tasso di attualizzazione è quello del WACC (Weighted Average Cost of Capital), in cui il rischio che l'impresa si assume per finanziare la propria attività è dato dal costo dell'Equity e dal costo del Debito, ciascuno ponderato per la consistenza della fonte di finanziamento.

$$\mathrm{WACC} = \left(\frac{E}{D+E}\right) \cdot k_E \; + \; \left(\frac{D}{D+E}\right) \cdot k_D$$

E = valore del capitale proprio (*Equity*)
D = valore del debito finanziario (*Debt*)
Ke= costo del capitale proprio
Kd = costo del debito
$\frac{E}{D+E}$e $\frac{D}{D+E}$= pesi percentuali di equity e debito nella struttura finanziaria

Il metodo più utilizzato per determinare il valore di Ke è il CAPM (Capital Asset Pricing Model), il quale quantifica il rendimento richiesto dagli investitori in funzione del rischio non diversificabile dell'investimento. Il CAPM stabilisce che il rendimento atteso di un'attività finanziaria è pari al tasso privo di rischio più un premio per il rischio proporzionale alla sensibilità dell'attività stessa alle variazioni del mercato (misurata dal beta).

$$k_E = r_f + \beta\,(r_m - r_f)$$

β: indicatore del rischio di settore specifico dell'azienda
rm: tasso di rendimento generale medio degli investimenti azionari
rf: rendimento di un titolo privo di rischio
rm – rf : premio per il rischio sistematico riconosciuto dal mercato
Come già anticipato in precedenza, il valore di rf viene generalmente preso pari al rendimento dei titoli di Stato. Più complessa è invece la stima di β e (rm – rf), per i quali nella prassi vengono considerati i valori presenti all'interno di database a disposizione di professionisti ed esperti, prendendo a riferimento i settori specifici dell'azienda oggetto di valutazione, come ad esempio le tabelle di Damodaran.

Utilizzando le formule sopra descritte per l'individuazione del tasso di attualizzazione, per la presente valutazione sono stati determinati i seguenti valori.
Il costo del capitale proprio, determinato con il modello CAPM risulta essere pari a:
Ke = rf + β (rm – rf) = 11,46%
rf = 4,50% (rendimento titoli di stato)
β = 1,04% (valore presente nelle tabelle Damodaran - Beta)
rm – rf = 6,69% (valore presente nelle tabelle Damodaran – Equity Risk Premium)
Il valore del costo del debito è stato invece valutato pari al 7,50%.
Il valore dell'equity e il valore del debito sono stati rispettivamente individuati nella misura dell'72% e del 28%, percentuali indicate nella tabella Damodaran relativa al calcolo del wacc, specificatamente per il settore in cui opera la società in oggetto. Pertanto, il valore finale del WACC, ovvero del tasso di attualizzazione utilizzato per determinare il valore dell'azienda è pari a:
Tasso di attualizzazione i = WACC = 72%*11,46% + 28%*7,50% = **10,35%**
In considerazione del flusso mensile da attualizzare, il tasso di attualizzazione annuo di cui sopra è stato convertito in un tasso mensile sulla base della seguente formula:

$$i_m = (1 + i_a)^{1/12} - 1 = (1 + 0{,}1035)^{1/12} - 1$$

Tasso mensile = 0,8241%

Determinazione del valore attuale

In base ai valori sopra individuati si è proceduto alla determinazione del valore attuale secondo la formula:

$$VAN = \sum_{t=1}^{n} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

R = 5.000,00
n = 45 mensilità
i mensile = 0,8241%

pertanto, il valore dell'azienda determinato come valore attuale dei flussi di cassa derivanti dal canone percepito in forza del contratto di affitto d'azienda è determinato in euro 179.824,67 (centosettantanovemilaottocentoventiquattro/67).

5.CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in adempimento al mandato ricevuto e sulla base degli elementi e delle assunzioni sopra esposte, stima il valore dell'azienda della società [redacted], **in Euro 180.000,00 (centottantamila/00)** valore arrotondato**.**

Si ritiene opportuno precisare che la presente valutazione è riferita e valida **fino alla data del 05/05/2026,** poiché l'assunzione di un momento temporale successivo quale data di riferimento comporterebbe inevitabilmente una variazione del valore stimato; pertanto, decorso il 05/05/2026, la stima dovrà essere necessariamente aggiornata e revisionata, (i) riducendo il valore determinato dei canoni di affitto nel frattempo incassati e (ii) ricalcolando i flussi residui mediante le opportune attualizzazioni, con eventuale conseguente ricalibrazione del flusso mensile R, in funzione del tempo trascorso e del nuovo orizzonte temporale considerato.

Cesena, 22 gennaio 2026

Il perito
Dott. Massimiliano Graffiedi



Elenco allegati:
All.1 – Contratto di affitto di ramo d'azienda
All.2 – Integrazione di contratto di affitto di ramo di azienda