

TRIBUNALE DI MATERA

Sezione Concorsuale

Procedura: R.G.L.G. N. 2/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatore: Dott.ssa Domenica Cristina Tripaldi

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA

RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DEL

CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA

DELLA

(Contrada Serramarina, 2 - Bernalda (MT))

PREMESSA

Incarico

La presente relazione viene predisposta dalla scrivente Dott.ssa Teresa Cilumbriello, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Potenza al n. A0163, a seguito di incarico conferitole con decreto del GD del 11.02.2026 al fine di affiancare l'Ing. Antonello Imperatrice già incaricato della stima del compendio mnobiliare ed immobiliare delle Debitrice.

Oggetto dell'incarico

In data 10/02/2025, la Dott.ssa Domenica Cristina Tripaldi in qualità di curatore della L.G. della Soc. (di seguito **Società**), chiedeva al Giudice Delegato della procedura sopracitata, l'autorizzazione alla nomina di un Commercialista che affiancasse il già nominato perito Ing. Antonello Imperatrice, al fine di rispondere allo specifico quesito afferente la determinazione del canone di fitto dell'azienda. Il Giudice Delegato provvedeva in conformità con decreto in data 11.02.2026 comunicato in pari data. La sottoscritta dott.ssa Teresa Cilumbriello confermava la propria disponibilità ad accettare l'incarico proposto sempre in data 11.02.2026.

La presente perizia ha come *“scopo la determinazione del canone di fitto dovuto nell'ipotesi di locazione dell'azienda a terzi”*.

Nella stesura della presente relazione si è tenuto conto dei Principi Italiani di Valutazione e delle Linee guida per la valutazione d'azienda in crisi predisposte dal CNDCEC, delle indicazioni date all'OIV etc. etc..

La scrivente tiene a precisare, data la particolarità della stima, trattandosi di azienda soggetta a procedura concorsuale, che si è tenuto conto dei valori contabili così come evidenziati nelle situazioni contabili, nei bilanci depositati in CCIAA, nelle Dichiarazioni IVA e dei redditi presentati all'Agenzia delle Entrate.

Termine per la presentazione dell'elaborato

Il termine per la consegna dell'elaborato era assai contenuto in ragione dell'urgenza espressa dalla curatrice di promuovere, ove possibile, il fitto dell'azienda della attraverso la pubblicazione di un avviso, in vista della più proficua vendita dell'intero compendio aziendale.

Indipendenza del Perito

La scrivente Consulente dichiara di essere indipendente dalla Società oggetto della presente relazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti l'attività oggetto di stima.

Limitazioni al lavoro svolto

Nello svolgimento dell'incarico si è tenuto conto dei seguenti limiti:

non è stata effettuata alcuna verifica sulla correttezza dei dati contabili della Società, i quali sono stati assunti come risultanti dalle situazioni contabili fornite;

della proiezione futura espressa dal piano a corredo della domanda di esercizio provvisorio nelle more autorizzato, assolutamente scarna e sprovvista di adeguate prove e riscontri sicché, trattandosi di impresa in crisi, la valutazione è stata effettuata sui soli risultati a consuntivo;

nella formulazione della valutazione non potendo applicare metodi di valorizzazione specifici, si è seguita l'opzione valutativa secondi metodi tradizionali, ma avendo alcune accortezze legate alla specificità e allo stato in cui si trova l'Azienda stimanda.

Scopi, limiti, condizioni della relazione di determinazione del canone di fitto d'azienda

La presente relazione ha come scopo finale la determinazione del canone di affitto d'azienda nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale della **Società**.

Tanto, allo scopo di meglio salvaguardare il notevole *valore azienda* della

Prima di procedere alla redazione della presente relazione, appare necessario riportare alcune considerazioni generali.

Il contratto di affitto d'azienda è un contratto disciplinato dall'art. 2561 e.e., trattasi di contratto attraverso il quale un soggetto (locatore), a fronte del pagamento di un corrispettivo (canone di locazione), trasferisce il godimento ad un altro soggetto (affittuario) di un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa.

Il contratto è usualmente completato da un inventario di consegna dei beni, necessario ai fini della statuizione dell'art. 2561, comma 4 che, tra le altre precisazioni, stabilisce che la differenza tra le consistenze dei valori d'inventario iniziale e finale debba essere regolata in denaro. In particolare sono state rilevate contabilmente Rimanenze finali di vini e distillati consistente in un elevatissimo numero di bottiglie di vino pregiato, alcune da sola collezione, come evidenziato nell'inventario dei beni mobili redatto dal Curatore in data 09.02.2026. Al termine del Contratto di fitto sarà necessario valorizzare la differenza inventariale al fine di quantificare correttamente l'esborso in denaro che dovrà essere corrisposto dall'affittuario.

Ai fini della determinazione del canone bisogna tener conto di diverse variabili:

- la parte prevalente è rappresentata dalla contropartita che il locatore si vede riconosciuta a fronte del trasferimento del godimento a terzi della gestione aziendale e dei frutti che ne derivano;
- inoltre, deve assorbire le possibili differenze tra i valori iniziali e finali traslate nella determinazione del canone di affitto che incorpora una remunerazione del rischio di perdita

di valore del compendio;

- infine, è necessario tener conto del rischio di insolvenza dell' affittuario e della probabilità che il locatore non percepisca alcuna remunerazione in caso di *default* dell'affittuario.

Visto quanto sopra, la determinazione del valore del canone d' affitto può riassumersi come segue:

- a) analisi situazioni contabili relative agli esercizi 2022, 2023 e 2024 (ultimo pubblicato);
- b) verifica delle Dichiarazioni Iva al fine di individuare sulla base dei codici Iva utilizzati il tipo di attività svolta;
- c) determinazione del canone o intervallo ragionevole, correlando i due fattori precedenti.

Concludendo le premesse generali si evidenzia che la valutazione condotta nella presente relazione è effettuata nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale.

Ad avviso della scrivente l'affitto d'azienda nel caso di specie consente:

- 1) la prosecuzione dell'attività e la prosecuzione dei contratti in corso;
- 2) pone le basi per una più proficua cessione dell'intero compendio e non dei singoli beni, a vantaggio di tutto il ceto creditorio;
- 3) di eliminare, in capo alla procedura, gli oneri relativi alla gestione diretta dell' azienda (che rappresenterebbero debiti prededucibili).

Per contro si dovrà valutare, come sopra detto, il rischio di mancato incasso dei canoni e il rischio di perdita di valore della Azienda.

Approccio alla valutazione

La scrivente ai fini di dare risposta al quesito posto, stante le premesse sopra effettuate, procede nel seguente modo in ordine alla determinazione del congruo canone o intervallo di valori congrui in relazione al potenziale contratto di affitto d'azienda.

Documenti e informazioni utilizzate per l'elaborazione della Relazione

La Curatrice ed il Perito tecnico hanno fornito la documentazione e le informazioni necessarie all'elaborazione della presente perizia. Le informazioni e la documentazione fornita riguardano i periodi precedenti la data dell'inizio della procedura di Liquidazione giudiziale.

In particolare, sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Bilancio contabile provvisorio Società al 31/12/2025;
- Bilanci contabili Società anni 2022, 2023 e 2024;
- Bilanci depositati in CCIAA anni 2022, 2023, 2024;
- Dichiarazioni Iva anni 2022, 2023, 2024;
- Registro Cespiti Ammortizzabili Società anno 2025;

- Inventario dei beni mobili redatto dal Curatore in data 09/02/2026;
- UNICOSP2025/redditi 2024 Società;
- UNICOSP2024/redditi 2023 Società;
- UNICOSP2023/redditi 2022 Società;

La scrivente ha reperito, inoltre, informazioni tramite il Registro Imprese relativamente ai dati informativi storici della Società ,

Si ritiene, pertanto, nei limiti e per le finalità della presente stima, di poter fare affidamento sui dati ed informazioni reperiti.

Cenni storici e dati identificativi Società

Presso il Registro delle Imprese risulta che la Società è iscritta dal 28.06.1999 nella sezione speciale come impresa Agricola con inizio di attività primaria “COLTIVAZIONE DI ORTAGGI E FRUTTA”.

In data 11.08.2020 è iniziata l'attività secondaria di “RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE” ed il 23.01.2021 l'attività di “ORGANIZZAZIONE DI CONVEGNI E FIERE”.

Proseguendo la lettura della visura camerale l'oggetto sociale risultava il seguente:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA': A) L'ESERCIZIO DELLA PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE ALL'INGROSSO ED AL MINUTO DEI PRODOTTI FLOROVIVAISTICI, AGRICOLI, AGROINDUSTRIALI E ZOOTECNICI; B) L'ATTIVITA' DI MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO, ATTIVITA' ALBERGHIERA -AGRITURISTICA; RISERVA FLOROFANISTICA, MITILICOLTURA, PISCICOLTURA ED OGNI ATTIVITA' CONNESSA DI CUI ALL'ART. 2135 C.C.; FORNITURA DI MENSE PUBBLICHE E PRIVATE; C) SFRUTTAMENTO DI CAVE DI CONGLOMERATI, NONCHE' LA VENDITA ED IL COMMERCIO DEI RELATIVI INERTI; LA SOCIETA' POTRA' ALTRESI' SVOLGERE, IN VIA NON PREVALENTE, ATTIVITA' SPORTIVE, LUDICHE, RICREATIVE ED ORGANIZZATIVE DI MANIFESTAZIONI ED EVENTI. [...]

La Società risulta costituita in data 16/03/1999 con conferimenti pari ad €10.200,00.

I soci risultano essere i sigg.ri:

-Barchiesi Giuseppe Laviano Massimo al 90%, quota nominale € 9.180,00;

-Barchiesi Filomena al 10%, quota nominale € 1.020,00.

Presidente del Consiglio di Amministrazione: la sig.ra _____ ed

Amministratore delegato il sig.

Annualità pregresse

Nel presente paragrafo, si riportano, in sintesi, le situazioni contabili delle annualità pregresse 2022-2023-2024, la scelta ha riguardato gli esercizi di cui si era in possesso di tutte le documentazioni previste dalla normativa, oltre ai Bilanci depositati in CCIAA, le

Dichiarazioni Iva e le Dichiarazioni dei Redditi.

Di seguito si riepilogano i risultati di esercizio delle annualità pregresse

- Esercizio 2022: € -923.290
- Esercizio 2023: € -822.980
- Esercizio 2024: € +3.703.118

(I valori sono quelli esposti nei Bilanci depositati in CCIAA in unita' di euro)

<i>Conti Economici anni pregressi</i>	2024	2023	2022
Ricavi delle prestazioni	393.059	300.448	283.917
Variazione rimanenze lav. In corso	-	-	-
Altri ricavi	38.121.777	180.154	141.435
<i>Valore della produzione (A)</i>	38.514.836	480.602	425.352
Costi per materie e merci	367.887	331.121	536.126
Costi per servizi	345.842	199.307	156.243
Costi godimento beni di terzi	5.730	-	-
Costi personale	764.046	776.852	885.104
Ammortamenti e svalutazioni	23.515.793	-	-
Variazioni rimanenze materie	-208.871	-23.587	-287.297
Oneri diversi di gestione	10.016.796	15.315	55.278
<i>Costi della produzione (B)</i>	34.807.223	1.299.008	1.345.454
Differenza A - B	3.707.613	- 818.406	-920.102
<i>Gestione finanziaria (C)</i>	-4.495	- 4.574	- 3.188
<i>Rettifiche valore attività e passività (D)</i>	-	.	-
<i>Gestione straordinario</i>	-		-
<i>Risultato ante imposte</i>	3.703.118	- 822.980	-923.290
<i>Imposte</i>			
<i>Utile (Perdita) di esercizio</i>	3.703.118	- 822.980	-923.290

Andando nel dettaglio dei conti economici supportati dalle situazioni contabili in possesso si segnala che:

- non è stata istituita la contabilità separata per l'attività (ritenuta) principale di natura *Agricola* e le (ritenute) secondarie di *Ristorazione con somministrazione ed Organizzazione di eventi e fiere*, come di regola è necessario fare proprio per evidenziare la composizione corretta dei ricavi. Di fatto la voce A1 del Conto Economico Ricavi delle vendite e delle prestazioni è stata suddivisa in soli 2 conti così esposti:

-Vendite Italia;

-Prestazioni di Servizi.

Entrambi i conti sono stati esaminati per andare a rilevare la composizione dei ricavi rispetto alle

due tipologie di attività diverse e non complementari.

Dalla tipologia della Clientela si è potuto riscontrare la mancanza di Clienti relativi all'attività Agricola. Nel 2022 si è riscontrata, la fattura n. FPR 13 del 30.06.2022 di € 3.068,29 (al netto IVA) del Cliente _____, di Grassano, azienda che si occupa dell'ammasso e vendita di prodotti cerealicoli. Nel 2023 sono state riscontrate n. 4 fatture con aliquota 4%, di cui n. 3 al _____ co, la n. FPR35 del 19.10.2023, FPR36 del 20.10.2023, FPR37 del 23.10.2023 e n. 1 fattura al _____ FPR38 del 23.10.2023 per un totale complessivo di vendite al 4% di € 4.639,00 (al netto IVA). La registrazione dei corrispettivi nel conto Vendite Italia insieme alla vendita di beni fa supporre che la maggior parte dell'attività Agricola possa essere considerata asservita all'attività ricettiva.

Analisi della proprietà immobiliare

Esaminando le visure catastali si sono riscontrate le seguenti evidenze:

- **FABBRICATI**: I fabbricati posseduti dalla Società sono 9 di cui n. 7 categoria D/10 (fabbricati agricoli), n. 1 categoria A/4 (fabbricato a destinazione abitativa) e n. 1 categoria C/2 (magazzino / deposito);
- **TERRENI**: i terreni in possesso della Società risultano avere una prevalenza di destinazione a seminativo e/o seminativo irriguo e solo una parte ad orto irriguo.

Più precisamente:

- Seminativi/seminativi irrigui circa 128 ha
- Orto irriguo/pascolo/uliveto/agrumeti/frutteti circa 63 ha

Dall'esame dei conti non emergono fatture per la vendita del grano o degli ortaggi/frutta di produzione della Società:

Si può quindi supporre che:

1. Il ricavato della coltura dei terreni, o parte di esso, sia grano, ortaggi, frutta oppure olio, sia stato interamente inserito in un processo produttivo, ad esempio per la produzione di di pasta, olio per cucinare o confetture da utilizzare nell'attività ricettiva;
2. I terreni o parte di essi siano stati concessi in fitto a terzi, o in conduzione agricola ma delle eventuali fatture dei canoni di fitto a terzi non è stata trovata alcuna traccia nella voce a A5 del Conto Economico.
3. L'analisi del Registro cespiti non ha evidenziato la presenza di beni strumentali indispensabili per la coltura dei terreni agricoli, quali ad esempio trattori o seminatrici. Nell'inventario dei beni mobili redatto dalla Curatrice in data 09.02.2026, sono presenti solo alcuni piccoli attrezzi agricoli tra cui un trattorino, un disinfestante etc... In entrambi sono presenti prevalentemente impianti, attrezzature, arredi e costruzioni utilizzate nell'attività ricettiva.

Esame delle Dichiarazioni Iva al fine di individuare sulla base dei codici Iva utilizzati il tipo di attività svolta

Sono state esaminate le dichiarazioni Iva per evidenziare tramite i codici Iva tipici delle due diverse attività e l'incidenza dell'una o dell'altra, rispetto al totale di ricavi.

Di seguito si riportano i dati dei quadri E (Operazioni Attive) delle dichiarazioni IVA relative agli anni presi in considerazione :

Dichiarazioni IVA	2024	2023	2022
Rigo VE 20 (aliquota 4%)		4.639	3.068
Rigo VE 22 (aliquota 10%)	221.212	276.809	252.029
Rigo VE 23 (aliquota 22%)	31.221	135.960	31.263
Rigo VE 33 (op.ni esenti)	-	704.316	-
Rigo VE 34 (op.ni reverse charge)	625	-	-
Rigo VE 38 (op.ni art. 17-ter)	-	-	28.707
Rigo VE 40 (cession beni amm.li)	-	-821.275	-31.148
Volume d'affari	253.058	300.449	283.919

L'attività di una Società Agricola come quella dichiarata dalla Società in oggetto si caratterizza, in genere, nel volume d'affari, per la prevalenza delle cessioni di beni ad aliquota al 4%, aliquota prevista nella Tabella A delle aliquote Iva parte II del DPR 633/72 prevista per le cessioni di beni quali: cereali in genere, ortaggi e frutta fresca. Mentre se si osserva l'aliquota con maggior incidenza rispetto al totale delle operazioni attive poste in essere è quella del 10% , non a caso l'aliquota propria dell'attività di somministrazione... Parrebbe, quindi, che l'effettiva attività svolta sembrerebbe essere prima di tutto quella della somministrazione e ristorazione, ed in via molto secondaria quella Agricola, o comunque asservita alla prima.

Ci si è chiesti dove sono allocate le vendite di tali prodotti agricoli visto che l'aliquota al 4% è veramente molto scarsa rispetto al totale di tutte le operazioni, considerato che la Società ha ricevuto Contributi Agea abbastanza consistenti negli anni. E questo fa supporre che l'attività Agricola sia stata dichiarata ai fini del Contributo Pac.

Il valore dei Contributi Agea è stato riscontrato nella voce A5 del Conto Economico, nel conto Proventi non computabili ed il loro valore è il seguente:

2022= 114.393,03

2023= 73.432,79

2024= 5.182,62

2025= 25.309,56

Deteminazione del canone fitto d'azienda

OGGETTO: *L'azienda oggetto d'affitto sarà costituita dal complesso dei beni mobile ed immobili e di tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio dell'azienda, attrezzature e automezzi, e, ovviamente, degli eventuali dipendenti, se presenti al momento dell'eventuale stipula del contratto di affitto aziendale.*

Alla luce delle considerazioni sopraesposte si ritiene di dover procedere nel seguente modo per determinare il canone di affitto dell'azienda in oggetto:

Presupposto che l'attività Agricola (in particolare la parte relativa alla coltivazione degli orti irrigui) risulterebbe asservita all'attività di Ristorazione con Somministrazione ed organizzazione di eventi e fiere, si intende procedere nel seguente modo:

1. determinazione de canone del fitto di azienda per l'attività ricettiva applicando il metodo della Percentuale sul fatturato (Metodo "Rent-to-Sales"), applicabile proprio per il settore turistico Alberghiero, il cui valore del canone si colloca tra il 10% ed il 13% dei ricavi lordi (Iva Esclusa). In alcuni casi, tale percentuale può variare con valori di riferimento che arrivano anche al 16-22% per situazioni alberghiere ristorative di alto livello.

Alla luce di quanto esposto si riepiloga la situazione del fatturato negli anni 2022-2023-2024 (Voce A1 del Conto Economico):

2022 € 283.917,00

2023 € 300.448,00

2024 € 393.059,00

Sono state considerate la due aliquote minime del settore ovvero il 10 ed il 16% e si indicano i dati ottenuti:

La media del fatturato dei 3 esercizi risulta pari ad € 325.808,00 x 10%= 32.580,80

La media del fatturato dei 3 esercizi risulta pari ad € 325.808,00 x 16%= 52.129,28

Si ritiene di dover applicare una percentuale che possa tener conto:

- del recupero della quota di ammortamento e conseguentemente della perdita di valore subita dai beni oggetto dell'affitto;
- del rischio di insolvenza dell'affittuario derivanti dalla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti;

- dei molteplici rischi connessi all'attività agricola quali il rischio collegato alla perdita di raccolto derivante da eventi atmosferici avversi quali allagamenti, incendi e siccità.

In via prudenziale la percentuale individuata è del 20%, pertanto il range del fitto applicabile, aumentato del 20% sarà:

$32.580,80 + 6.516,16 = 39.096,96$ arr. € 39.100,00 annuali

$52.129,28 + 10.425,86 = 62.555,14$ arr. € 62.600,00 annuali

Alla luce di quanto esposto il valore del canone di fitto potrebbe essere definito come la media dei 2 valori minimo e massimo calcolati risultando, pertanto pari ad **€ 50.850,00** annui ovvero 4.237,50 mensili, oltre iva se dovuta.

2. determinazione di un eventuale canone di fitto annuo dei terreni risultanti in catasto come seminativi/seminativi irrigui.

Sono state reperite informazioni presso Agronomi del posto, dai quali si è venuto a conoscenza che dei terreni agricoli individuati in catasto come seminativi/seminativi irrigui, una buona parte risulterebbero non coltivabili, perchè paludosi o desertificati e quindi necessiterebbero di notevoli investimenti per renderli coltivabili.

Si ritiene, pertanto, di dover dare un valore minimo all'eventuale canone di fitto dei terreni agricoli, qualora vi fosse interesse, oltre alla gestione dell'attività ricettiva, anche alla gestione puramente agricola dei terreni qualificati come tali.

Considerato che i valori di mercato della zona di Bernalda e dintorni si attestano in un range per ettaro tra un minimo di 100,00 ed un massimo di 150,00, si procede al seguente calcolo:

-Terreni seminativi/seminativi irrigui Ha 128 x 100,00 = 12.800,00

Ha 128 x 150,00 = 19.200,00

Si ritiene di dover applicare una percentuale che possa tener conto:

- della perdita di valore subita dai beni oggetto dell'affitto;

- del rischio di insolvenza dell'affittuario derivanti dalla possibilità che non sia in grado di fronteggiare gli impegni assunti;

- dei molteplici rischi connessi all'attività agricola quali il rischio collegato alla perdita di raccolto derivante da eventi atmosferici avversi quali allagamenti, incendi e siccità:

In via prudenziale la percentuale individuata è del 10%, pertanto il range del fitto applicabile, aumentato del 10% sarà:

$12.800,00 + 1.280,00 = 14.080,00$

$19.200,00 + 1.920,00 = 21.120,00$

Alla luce di quanto esposto il valore del canone di fitto potrebbe essere definito come la media dei 2 valori minimo e massimo calcolati risultando, pertanto pari ad **€ 17.600,00** ovvero 1.466,67

mensili, oltre iva se dovuta.

Riepilogando i risultati ottenuti sono:

- Canone fitto azienda settore Turistico-Ricettiva: € **50.850,00**;
- Canone eventuale fitto Terreni seminativi/seminativi irrigui € **17.600,00**.

Si ribadisce che alla cessazione del contratto di fitto dell'azienda, qualsiasi ne sia il motivo, dovrà essere regolata in favore della curatela la differenza di valore tra le rimanenze di vini e distillati al principio del contratto ed il valore a conclusione dello stesso.

Resta inteso che il contratto di fitto cessa con la vendita del compendio aziendale o dei suoi immobili (terreni e/o fabbricati).

Genzano di Lucania (PZ), 20.02.2026

Firma

Dott.ssa Teresa Cilumbriello