

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 96/2023
ORTOFRUTTA B.V. S.R.L. C.F. 03237200989 con sede in
Rezzato (BS) via Giovanni XXIII n. 21
VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA DELLA

Sommario

PREMESSA.....	2
LA SOCIETA' CONCEDENTE:.....	3
LA SITUAZIONE PATRIMONIALE	3
GLI INDICI REDDITUALI	5
II CONTRATTO DI AFFITTO.....	5
ANALISI SINTETICA DELLA situazione ECONOMICO – PATRIMONIALE alla data del 31.12.2022	7
CONCLUSIONI	9

PREMESSA

Premesso che:

con ricorso depositato al Tribunale di Brescia in data 14 giugno 2023, ORTOFRUTTA B.V. s.r.l. C.F. 03237200989, REA BS 516889, chiedeva al Tribunale di Brescia di essere ammessa alla Liquidazione Giudiziale; in data 27.06.2023 il Tribunale con sentenza n. 174/2023 dichiarava l'apertura della procedura L.G. n. 96/2023 nominando il Curatore nella persona della Dr.ssa Annamaria Tonni (cfr doc. 1).

Considerato che:

- la società ORTOFRUTTA B.V. SRL con atto notarile del 26.05.2023 ha concesso in affitto un ramo d'azienda alla società
per una durata di due anni con canone annuo di Euro 4.800,00 oltre iva, con decorrenza dal 01.06.2023;
- il promissario acquirente ha inoltre formulato proposta di acquisto del ramo d'azienda al prezzo di **Euro 40.000,00¹** oltre imposte di legge;
- con il contratto di affitto di ramo d'azienda sono stati trasferiti: il Know-how, numero 3 automezzi, numero 3 dipendenti oltre ad un quarto lavoratore con diverso contratto di lavoro;
- ai sensi dell'art. 216 c.1 CCII, si rende necessario nominare un perito per la stima del ramo d'azienda di cui al punto precedente per "stimare il ramo d'azienda concesso in affitto indicato in premessa";
- Il curatore è stato autorizzato dal Giudice Delegato ad incaricare il sottoscritto Giovanni Mostarda, Dottore Commercialista iscritto all'albo della Circostrizione del Tribunale di Brescia al n. 1215 al fine di valutare il valore del ramo d'azienda oggetto del contratto di locazione con proposta di acquisto.

¹ Precisando che il valore dell'acquisto del ramo d'azienda è stato incrementato dagli euro 35.000,00 oltre imposte indicate nell'atto notarile (doc. 1) ad euro 40.000,00 oltre imposte.

LA SOCIETA' CONCEDENTE:

La società Ortofrutta B.V. Srl è un'impresa a conduzione familiare per la vendita al dettaglio e all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli. In particolare, l'attività svolta nel ramo d'azienda oggetto della presente valutazione consiste nella vendita dei prodotti ortofrutticoli per il settore HORECA, termine commerciale ad indicare alberghi, hotel, ristoranti e ristorazione collettiva per mense.

La clientela servita è distribuita nella provincia di Brescia, in particolare per la zona lago di Garda, precisando che la società fino all'anno 2022 effettuava vendita al dettaglio e all'ingrosso con un punto vendita in Rezzato (BS).

Negli ultimi quattro anni il fatturato dell'azienda si attestava intorno ad euro 1,5 milioni, derivante sommariamente dalla vendita al dettaglio per 500.000 euro e dalla vendita all'ingrosso per circa un milione di euro.

Dai bilanci depositati al R.I. (cfr doc. 2), risulterebbe un primo margine di contribuzione pari a circa il 20% dei ricavi. Dai dati contabili si evince che i beni strumentali della società sono rappresentati da tre automezzi leggeri che, unitamente alla liquidità e ai crediti rappresentano il capitale investito.

Si segnala che l'impresa ha registrato un significativo calo del fatturato nel corso dell'anno 2019 dovuto alla perdita di clienti aggravatasi con l'insorgenza della pandemia da Covid-19 che ha colpito tutta la filiera HO.RE.CA.

Di seguito è esposta la struttura patrimoniale della presente Ortofrutta B.V. Srl con riferimento al triennio 2021-2023² affinché i soggetti interessati ne possano prendere visione, precisando che l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale esclude l'acquirente dalla responsabilità dei debiti maturati ante declaratoria, risalente al 27 giugno 2023. Ai fini della riclassificazione dello Stato patrimoniale si è adottato il criterio finanziario, mentre per l'andamento economico lo scrivente espone gli indici reddituali più significativi.

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVO	27.06.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	€	%	€	%	€	%
Disponibilità liquide	12.628	7%	23.401	10%	22.676	6%
Rimanenze	3.500	2%	46.550	20%	76.500	21%
Crediti vs clienti	4.988	3%	45.520	19%	115.533	32%
(F.do svalutazione crediti)	-	0%	-	0%	-	0%
Anticipi a fornitori	-	0%	-	0%	-	0%
Altre attività correnti	144.577	84%	117.421	49%	138.586	39%
ATTIVO CORRENTE	165.693	96%	232.892	98%	353.295	99%

² Fino alla data della declaratoria, 27.06.2023

ATTIVO	27.06.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Immobilizzazioni immateriali	-	0%	-	0%	-	0%
Immobilizzazioni materiali	6.372	4%	5.722	2%	4.234	1%
Immobilizzazioni finanziarie	-	0%	-	0%	-	0%
ATTIVO IMMOBILIZZATO	6.372	4%	5.722	2%	4.234	1%
TOTALE ATTIVO	172.065	100%	238.615	100%	357.529	100%
PASSIVO	30.06.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Debito verso soci	-	0%	-	0%	-	0%
Banche a B/T	(21.789)	-13%	(27.605)	-12%	(31.126)	-9%
Fornitori	(1.265.601)	-736%	(1.277.904)	-536%	(1.265.161)	-354%
Debiti tributari	(380.331)	-221%	(122.919)	-52%	(120.725)	-34%
Debiti Previdenziali	(211.692)	-123%	(199.978)	-84%	(182.559)	-51%
Altre passività correnti	(79.080)	-46%	(90.364)	-38%	(87.829)	-25%
PASSIVO CORRENTE	(1.958.493)	-1138%	(1.718.770)	-723%	(1.687.401)	-474%
Banche a L/T	(125.359)	-73%	(125.766)	-53%	(134.296)	-38%
Debito vs soci a L/T	(7.079)	-4%	(7.079)	-3%	(7.079)	-2%
TFR, fondi rischi e oneri	(741.279)	-431%	(989.372)	-415%	(914.631)	-256%
Altri debiti a L/T	-	0%	-	0%	-	0%
PASSIVO CONSOLIDATO	(873.717)	-508%	(1.122.218)	-467%	(1.056.006)	-295%
Capitale sociale	(10.000)	-6%	(10.000)	-4%	(10.000)	-3%
Contributi in conto capitale	-	0%	-	0%	-	0%
Riserve	2.612.373	1518%	2.395.879	1004%	2.335.056	653%
Utile (perdita) d'esercizio	57.771	34%	216.495	91%	60.823	17%
PATRIMONIO NETTO³	2.660.145	1546%	2.602.373	1091%	2.385.879	667%
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	(172.065)	-100%	(238.615)	-100%	(357.529)	-100%
INDICE DI LIQUIDITA'	- 8,3		-10,8		-16,4	
POSIZIONE FIN. NETTA	(134.519)		(129.970)		(142.747)	
CAPITALE CIRC. OPERAT.	(1.783.640)		(1.481.674)		(1.325.656)	

³ Patrimonio netto negativo

GLI INDICI REDDITUALI

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ricavi delle vendite	1.505.004	1.345.387	1.442.866
Margine di contribuzione	305.741	280.151	330.935
% su fatt.	20,3%	20,8%	22,9%
EBITDA	(194.996)	(38.387)	(233.626)
Utile Netto	(216.495)	(60.823)	(318.814)
Totale Attività	238.615	357.529	318.925
Patrimonio Netto	(2.602.374)	(2.385.877)	(2.325.055)
EBITDA/Vendite	- 13,0%	- 2,9%	- 16,2%
Redditività delle vendite (ROS)	- 26,1%	- 3,4%	- 1,8%
Redditività del totale attivo (ROA)	- 82,8%	- 13,2%	- 84,9%
Debiti v/banche su fatt.	10,2%	12,3%	12,6%
PFN/EBITDA	- 0,67	- 3,72	- 0,69

II CONTRATTO DI AFFITTO

Il signor _____ nato a _____ il _____ codice Fiscale _____, in qualità di Amministratore unico della **ORTOFRUTTA B.V. s.r.l.** con sede in Rezzato (BS) Via Papa Giovanni XXIII n. 21 Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Brescia 03237200989 REA BS- 516889, in data 26 maggio 2023 procedeva avanti al notaio Francesco Ambrosini a sottoscrivere il **contratto di affitto di ramo d'azienda e preliminare di compravendita** (in seguito "CONTRATTO") in favore di _____ rappresentata dal sig. _____ nato _____ il _____ Codice Fiscale _____ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione con sede in _____, Via _____ Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese Brescia REA n. _____ iscritta all'albo delle cooperative al n. _____.

Precisato che la concedente è titolare e gestisce:

- 1) il ramo d'azienda "**ingrosso ortofrutta**" che risulta costituito da:
 - numero tre automezzi descritti in allegato (cfr doc. 3);
 - i rapporti commerciali con i clienti elencati nel prospetto in allegato (cfr doc. 4);
 - n. 4 lavoratori, nominativamente indicati, per la vendita all'ingrosso di ortofrutta, in particolare nel settore "HORECA";

Considerato che l'amministratore ha preso atto delle difficoltà economiche e finanziarie della società, anche a causa della pandemia, il concedente ha valutato di preservare il valore dell'azienda attraverso il citato contratto di affitto con

preliminare di compravendita così da proseguire l'attività del ramo d'azienda, anche al fine di mantenere i livelli occupazionali e tutelare i diritti dei creditori.

L'affittuario si è reso disponibile a proseguire l'attività di cui al ramo d'azienda presso la propria sede in Brescia, _____, anche a motivo di prosecuzione con maggiore efficacia ed efficienza migliorando l'economicità dell'attività.

La concedente intende procedere alla liquidazione e cessazione dell'attività e l'affittuario si è dichiarato disponibile ad acquistare in futuro alle condizioni di seguito indicate, subordinatamente all'esclusione di ogni responsabilità per i debiti del Ramo d'Azienda oggetto di affitto e successiva cessione all'avveramento della condizione sospensiva posta nel suo esclusivo interesse dell'assenso in caso di qualsivoglia procedura concorsuale cui la concedente possa essere ammessa o sottoposta.

Il CONTRATTO, all'art. 2 prevedeva che **ORTOFRUTTA B.V. s.r.l.** avrebbe concesso in affitto ad _____, il ramo d'azienda sopra indicato con proposta di acquisto.

La proposta di affitto e il successivo acquisto è stata formulata dall'offerente a seguito della presa visione della documentazione contabile della società concedente con precisazione che sono esclusi i debiti ed i crediti sorti in data anteriore alla data di efficacia del presente contratto. Tutti i debiti ed i crediti sorti durante l'affitto sono a favore e a carico dell'affittuario.

Il canone di affitto è pattuito in euro 4.800,00 annui oltre IVA, da corrispondere in rate trimestrali posticipate entro il giorno successivo alla conclusione di ciascun trimestre.

Il contratto ha avuto inizio a far data dal primo giugno 2023 da cui la conclusione al 31 maggio 2025; l'eventuale proroga dovrà essere concordata fra le parti.

Il Giudice Delegato ha autorizzato la cessione del ramo d'azienda nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, stante il vincolo di cessione per i beni a seguito di valutazione peritale e con l'adozione di adeguata pubblicità, tale che i soggetti interessati possano valutare la partecipazione all'esperimento di vendita.

Il promissario acquirente ha formulato ora per allora una proposta di acquisto per un corrispettivo di euro 40.000,00 (quaranta mila euro) oltre oneri di legge, per l'acquisizione del ramo d'azienda di cui al presente contratto.

Il tutto, come meglio precisato dal Notaio Francesco Ambrosini in atto rep. 13793 racc. 8930 di data 26 maggio 2023 (cfr doc. 5).

ANALISI SINTETICA DELLA situazione ECONOMICO – PATRIMONIALE alla data del 31.12.2022⁴

Il sottoscritto perito ritiene di poter valutare il ramo d'azienda come sopra identificato sulla base del criterio reddituale con l'attualizzazione dei proventi lordi derivanti dall'acquisizione del ramo d'azienda.

Nella fattispecie non è stato possibile adottare i criteri patrimoniali o misti economico – patrimoniali, in quanto il valore dei beni conferiti risulta irrisorio.

La proposta di acquisto formulata dal promissario acquirente si fonda sugli elementi contabili della concedente, messi a disposizione al promissario acquirente, ed in particolare:

- i ricavi di vendita prodotti dal ramo "Horeca" sono previsti in euro 1.000.000 su base annua;
- il costo del venduto annuo è stimato di euro 770.000,00;
- Il primo margine di contribuzione lordo è quindi pari ad euro 230.000, corrispondente al 23% dei ricavi;
- Il costo del personale strumentale al funzionamento del ramo Horeca è indicato in quattro unità a tempo pieno con un costo complessivo annuo stimato in euro 134.000,00;
- i costi per i trasporti (assicurazioni, manutenzioni, carburati e pedaggi) sono stimati in euro 44.000,00 annui;
- i costi variabili per la gestione del ramo d'azienda (acqua ed energia) per euro 40.000,00.

Ne consegue un **risultato operativo lordo normalizzato** pari ad euro **12.000,00** su base annua, precisando che sono considerati **i costi variabili** con l'inclusione dei costi specifici del personale per il funzionamento del ramo d'azienda, mentre non rientrano nel margine lordo del ramo d'azienda i costi fissi della struttura.

Il promissario acquirente, analizzata la documentazione contabile ha formulato la citata proposta di acquisto del ramo d'azienda al prezzo di euro 40.000,00 sulla base delle seguenti ipotesi:

Fatturato annuo del canale di vendita Horeca:	Euro 1.000.000
Costo del venduto	Euro 770.000
Margine lordo	Euro 230.000
Costo annuo personale addetto al ramo:	Euro 134.000
Costo dei trasporti	Euro 44.000
Costi variabili	Euro 40.000
Risultato operativo annuo	Euro 12.000

⁴ ultimo bilancio depositato al Registro Imprese.

Il sottoscritto, tenuto conto che:

1. l'attività è rappresentata dalla vendita di ortofrutta nel canale HORECA (alberghi, ristoranti, mense collettive etc); che tali forniture non sono contrattualizzate con contratti vincolanti per gli acquirenti in termini di durata del rapporto commerciale, prezzi applicati, ordini minimi di acquisto;
2. la clientela è libera di approvvigionarsi anche da terzi fornitori;

ritiene che il valore del citato ramo d'azienda possa beneficiare dall'avviamento dell'attività commerciale ceduta per un periodo non superiore a quattro anni.

La natura di avviamento commerciale del ramo d'azienda impone di attualizzare i previsti flussi di cassa futuri, per il periodo massimo sopraindicato, con un tasso di attualizzazione approssimativamente pari al 10% annuo, costituito dal tasso di rendimento dei titoli di stato italiani, ad oggi pari al 4%⁵ annuo a cui va aggiunto un tasso di rischio della specifica attività, connesso in particolare all'incertezza per il mantenimento nel futuro della clientela, quantificato al 6% annuo.

L'attualizzazione dei flussi di cassa, considerato il rischio d'impresa nella misura complessiva pari al 10% annuo, determina il seguente valore attualizzato ad oggi con i parametri sopra indicati dallo stimatore:

anno	margini lordo	actual. 10%
1	12.000,00	10.909,09
2	12.000,00	9.917,36
3	12.000,00	9.016,78
4	12.000,00	8.196,16
TOTALE	48.000,00	38.038,39

Tutto ciò premesso, ne consegue che la valorizzazione del ramo d'azienda "Horeca" per il valore di euro **40.000,00** può ritenersi congruo in relazione a:

- l'assenza di contratti scritti e/o vincolanti in capo ai clienti serviti;
- la valutazione effettuata per i soli costi variabili, con esclusione di alcun assorbimento dei costi fissi, in relazione al diniego del promissario acquirente di fornire informazioni contabili adeguate circa la struttura dei costi fissi dell'impresa;
- l'incasso dei canoni di locazione in favore della procedura dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione fino alla cessione del ramo d'azienda;

⁵ Rendimento BTP Italia 5 anni in data 18.12.23, fonte: Il sole 24 ore.

CONCLUSIONI

Lo scrivente perito, analizzata la documentazione contabile della società cedente e gli indici di riferimento delle società operanti del settore della distribuzione ortofrutticola, ritiene di poter valutare il ramo d'azienda identificato da rapporti commerciali in corso con i clienti del settore Horeca, dal personale, in numero di quattro lavoratori nominativamente individuati e dagli automezzi funzionali all'attività, il "RAMO D'AZIENDA HORECA" sulla base del **criterio reddituale** con attualizzazione dei proventi lordi annui di euro 12.000,00 per un periodo di anni quattro, corrispondenti ad un valore attuale di euro 38.038,00.

La proposta di acquisto, formulata dal promissario acquirente per euro 40.000,00 da versare all'atto di cessione è quindi equa rispetto alla stima dello scrivente perito di euro 38.028,00.

Brescia, 19 dicembre 2023

ALLEGATI:

- 1) Estratto sentenza del 27.06.2023 Tribunale di Brescia n. 174/2023 dichiarazione apertura della procedura L.G. n. 96/2023;
- 2) Ultimi tre bilanci Ortofrutta B.V. s.r.l. anni 2020, 2021 e 2022 depositati al R.I.;
- 3) Carte di circolazione di tre automezzi che costituiscono il ramo d'azienda;
- 4) Elenco clienti serviti ramo ingrosso anni 2022 e 2023;
- 5) Contratto di affitto di ramo d'azienda soggetto ad IVA e preliminare di compravendita (atto notaio Francesco Ambrosini rep. 13793 racc. 8930 del 26.05.2023);

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata,

Con osservanza,

Brescia, 19 dicembre 2023

F.to Dr. Giovanni Mostarda