

FALLIMENTO N. 652/2019 – INK MALOBERTI S.R.L.

CON SEDE LEGALE IN CORMANO (MI) – VIA TORINO N. 11

NUMERO REA: MI-1119061 – P.IVA/C.F.: 06759830158

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ROSA GRIPPO

CURATORE DOTT.SSA FRANCESCA ZILIANI

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA E DEI MARCHI DI
PERTINENZA DELLA FALLITA. NONCHÉ PARERE DI CONGRUITÀ DEL
CANONE PATTUITO PER L'AFFITTO A**

CESARE MERONI

VIA L. SETTEMBRINI N. 1 – 20124 MILANO

TEL. +39 026694010 R.A. – FAX +39 0266980906

PEC: CESAREGIUSEPPE.MERONI@ODCECMILANO.IT

RELAZIONE

Il sottoscritto CESARE GIUSEPPE MERONI – codice fiscale: MRNCRG65R24F205D – PEC cesaregiuseppe.meroni@odcecmilano.it, con studio in Milano alla via L. Settembrini n. 1, iscritto all’Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al n. 2467, all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8163 (17 giugno 1992) ed al Registro dei Revisori Legali al n. 37914 (nel prosieguo, anche, “Perito” o “Scrivente”), in esecuzione dell’incarico conferitogli dal “FALLIMENTO INK MALOBERTI S.R.L.” (di seguito, per brevità, “INK” o “FALLIMENTO”) provvede con la presente relazione, giusta autorizzazione del signor Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo in data 27 settembre 2019, *“alla stima dell’azienda, dei marchi e del parere della congruità del canone pattuito per l’affitto di azienda”* con l’ausilio dell’Arch. Paolo Delfino – con studio in Milano, Corso Sempione n. 51 – per la *“stima dei beni immobili rientranti nel patrimonio aziendale”*.

SOMMARIO

RELAZIONE	2
1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO	4
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	5
2.1. Data di riferimento della Relazione	5
2.2. Documenti esaminati	5
2.3. Presupposti e limiti di svolgimento dell'incarico	6
3. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
3.1. Cenni storici relativi a INK MALOBERTI S.R.L. e descrizione dell'Azienda concessa in affitto	10
3.2. Ambito di attività e mercato di riferimento dell'Azienda	19
3.3. I risultati patrimoniali ed economici di INK MALOBERTI S.R.L.	21
4. METODI DI VALUTAZIONE DELLE AZIENDE	23
4.1. Metodi patrimoniali	25
4.2. Metodi reddituali	26
4.3. Metodi misti patrimoniali-reddituali	27
4.4. Metodi finanziari	29
4.5. Metodi di mercato	30
5. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO	30
6. VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA	32
6.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato	
6.1.1 Immobilizzazioni immateriali	33
6.1.2 Marchi	36
6.1.3 Altri beni immateriali	43
6.2 Compendio immobiliare a servizio dell'Attività	44
6.2.1 Immobilizzazioni materiali	45
6.2.2 Giacenze di magazzino	67
6.2.3 Passività potenziali	68
6.2.4 Personale dipendente	68
6.2.5 Contratti ed altri rapporti giuridici	70
7. SINTESI DEL PROCESSO VALUTATIVO E VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA	72
8. PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA	73
9. CONCLUSIONI GENERALI DI SINTESI	75
ALLEGATI	75

1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

L'oggetto dell'incarico consiste nella determinazione del valore del capitale economico dell'Azienda "INK MALOBERTI S.R.L." – società iscritta al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 06759830158 ed iscritta al n. MI-1119061 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano. Codice fiscale: 06759830158 e capitale sociale € 118.000,00 – al fine di consentire alla Curatela di valutare la congruità di eventuali offerte già ricevute e stabilire il prezzo per la vendita con procedura competitiva dell'Azienda.

L'Azienda oggetto della presente Relazione di stima (di seguito anche "Azienda"), analiticamente illustrata al successivo **paragrafo 3** è composta da:

- a) gli elementi patrimoniali attivi e passivi descritti all'art. 2.2 del "CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DI NATURA TRANSITORIA" stipulato tra la fallita e la "MW LAK SOLUTIONS S.R.L." in data 23 settembre 2019 e registrato il 24 settembre 2019 a Milano – DP1 al n. 25856 serie 1T (cfr. allegato n. 1).

Si tratta – in particolare – dei beni materiali strumentali all'attività "*di produzione e commercio all'ingrosso ed al dettaglio di inchiostri da stampa, smalti e vernici, l'acquisizione di licenze per la fabbricazione di tali prodotti ausiliari e complementari per il settore grafico, l'assunzione di rappresentanze per la vendita di tali prodotti*"; nonché dei beni immateriali costituiti in particolare da Marchio e know-how;

- b) il personale dipendente;
- c) i rapporti giuridici attivi e tutte le autorizzazioni, licenze e/o concessioni esistenti, necessarie allo svolgimento dell'attività

Come previsto dal Contratto, non compaiono tra gli elementi dell'attivo dell'Azienda le giacenze di merci, materie prime, semilavorati e prodotti finiti, che non hanno, quindi, costituito oggetto di verifiche né, tanto meno, di valutazione da parte dello Scrivente.

Si precisa, infine, che non rientrano nell'Azienda eventuali debiti verso i dipendenti per: *i)* retribuzioni maturate sino alla data di effetto e non corrisposte, *ii)*

retribuzioni indirette (tredicesima e quattordicesima), *iii*) ratei, *iv*) R.o.l. e ferie maturati sino alla data di effetto non goduti ed ogni altro credito di lavoro maturato sino alla data di effetto.

L’Affittuaria diverrà responsabile solidalmente per il pagamento, in favore dei Dipendenti Trasferiti, del solo Trattamento di Fine Rapporto.

2. SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

2.1. Data di riferimento della Relazione

La data di riferimento della valutazione è l’8 agosto 2019 (declaratoria fallimento INK).

La raccolta delle informazioni utili alla elaborazione della stima è avvenuta nei mesi di settembre, ottobre e novembre 2019.

La Relazione è stata redatta nei mesi di ottobre e novembre 2019.

2.2. Documenti esaminati

Lo scrivente ha acquisito dalla Procedura INK MALOBERTI S.R.L. per il tramite del Curatore, dott.ssa Francesca Ziliani, la documentazione ed i bilanci necessari all’espletamento dell’incarico ed ha effettuato sopralluoghi e controlli ed ottenuto informazioni e chiarimenti dalle diverse funzioni aziendali di volta in volta interpellate.

Per l’espletamento dell’incarico è stata esaminata documentazione pubblica ed interna.

Le fonti di maggiore rilevanza possono essere così riepilogate:

- visure camerali;
- contratto di affitto di azienda del 23 settembre 2019 a rogito Notaio Gianfranco Benetti tra “FALLIMENTO INK MALOBERTI S.R.L.” e

- bilanci d’esercizio chiusi al 31 dicembre 2015, 2016 e 2017;
- bozza bilancio al 31 dicembre 2018;

- situazione economico patrimoniale all'8 agosto 2019;
- visure catastali e planimetrie immobili;
- autorizzazioni (Comune di Cormano per esecuzione lavori edili) e certificazioni immobili (abitabilità), DIA, documenti relativi ad ipoteche giudiziali e sanatoria edile;
- perizia estimativa unità immobiliare redatta in data 15 maggio 2009 dal dott. Ing. Vito Todisco;
- contratto di mutuo n. 0367060644689 stipulato in data 18 dicembre 2009 con Intesa Sanpaolo S.p.A., avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Cormano (Mi) alla via Torino n. 11;
- elenco immobilizzazioni;
- elenco relativo ai dipendenti;
- contratti in essere, anche di locazione finanziaria;
- elenco clienti e fornitori;
- elenco licenze e polizze assicurative in essere;
- attestati di prestazione energetica degli edifici.

Si evidenzia, inoltre, che per le valutazioni del patrimonio immobiliare di proprietà della fallita è stato designato l'arch. Paolo Delfino, giusta autorizzazione del signor Giudice Delegato.

2.3. Presupposti e limiti di svolgimento dell'incarico

Le conclusioni della presente Relazione devono essere interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito indicate:

- ✓ lo Scrivente assicura la propria indipendenza da interessi specifici delle Parti interessate alla valutazione, nonché l'imparzialità di giudizio in tutte le fasi di elaborazione della presente Relazione;
- ✓ il valore dell'Azienda viene determinato in base al presupposto di continuazione dell'esercizio dell'attività aziendale, ferma l'attuale configurazione produttiva e logistica.

L'interruzione dell'attività per cessazione del rapporto di Affitto in corso può sensibilmente condizionare il valore dell'Azienda.

- ✓ il perimetro dell'Azienda è quello identificato nel Contratto di Affitto stipulato il 23 settembre 2019;
- ✓ i beni immateriali e materiali ed i rapporti giuridici attivi e passivi costituenti l'Azienda sono stati identificati nel dettaglio dalla Società fallita;
- ✓ tutte le informazioni, i dati ed i documenti a supporto quali/quantitativo della presente Relazione sono stati forniti dalla Società – in persona dell'ing. Augusto Maloberti, Consigliere ed imprenditore di riferimento di INK che ne ha garantito la correttezza e la veridicità – al Curatore ed allo Scrivente.
L'Ing. Maloberti ed il personale della Società – ora oggetto di affitto con l'intera Azienda – sono responsabili per tutta la documentazione e le informazioni messe a disposizione ai fini dello svolgimento dell'incarico;
- ✓ lo Scrivente nel corso dell'incarico ha assunto i dati forniti dalla Società alla Curatela – anche tramite il sistema informativo aziendale – senza la loro verifica, nel presupposto che tali dati siano veritieri e corretti e che riflettano e rappresentino le effettive condizioni dell'Azienda ed i suoi risultati nei rispettivi periodi di riferimento;
- ✓ lo Scrivente non ha effettuato alcuna attività di revisione né di *audit* di tali dati ad eccezione di specifici aspetti, né ha concorso a predisporre le informazioni patrimoniali, economiche e finanziarie storiche e prospettive utilizzate. Pur effettuando la valutazione con l'adozione di ogni necessaria precauzione per un'attenta valutazione dei dati stessi, dei documenti e delle informazioni disponibili – avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità ed indipendenza di giudizio – non esprime alcuna *audit opinion* su tali dati né rilascia alcun tipo di assicurazione su di essi;
- ✓ le procedure di controllo svolte dallo Scrivente non costituiscono revisione legale dei conti, completa od anche solo limitata, dei bilanci civilistici e delle situazioni contabilità della Società fallita;

- ✓ lo Scrivente non risponde per fatti non coperti dalla presente Relazione od omessi o non previsti nell'incarico conferito e dalle limitazioni specifiche di questo paragrafo;
- ✓ relativamente ai beni strumentali compresi nel perimetro dell'Azienda, lo Scrivente:
 - a) quanto agli immobili di proprietà della fallita, rientranti nella valutazione complessiva dell'Azienda, ha assunto le determinazioni formulate dal perito incaricato **arch. Paolo Delfino**;
 - b) quanto agli impianti, macchinari ed attrezzature ha acquisito l'intero registro dei cespiti, nonché l'elenco dei beni mobili allegato al verbale di inventario, redatto in data 17 settembre 2019 dalla Curatela assistita dal Cancelliere Rosaria Romano;
- ✓ lo Scrivente ha ottenuto dichiarazioni dall'ing. Augusto Maloberti relativamente alle condizioni ed ai risultati operativi passati, presenti e – verosimilmente – futuri;
- ✓ le informazioni assunte anche tramite Internet, relative al contesto di operatività dell'Azienda *de quo*, provengono da fonti giudicate attendibili. Lo Scrivente non ha effettuato specifiche attività di verifica su tali informazioni e non ne può assicurare la correttezza. Si indica quale esempio:

ha conosciuto un avvio positivo nell'esigente mercato italiano della stampa, la qualità degli inchiostri Epple è stata accolta con grande favore dai clienti. E, fatto ancor più positivo, è che ora abbiamo al nostro fianco un ulteriore partner italiano e siamo in grado di ampliare la nostra offerta nell'ambito della decorazione del metallo anche oltre i confini italiani. Come partner lavoriamo nel settore vendite e assistenza tecnica ai clienti in stretta collaborazione con INK Maloberti, un'azienda ricca di tradizione di Cormano, nei pressi di Milano. Le nostre competenze si integrano alla perfezione", spiega Gerhard Janssen, Responsabile commerciale di

- ✓ lo Scrivente presuppone la piena *compliance* dell'Azienda con la normativa vigente;

Come da incarico **non** sono state svolte le seguenti attività:

- ✓ verifica dell'adeguatezza del sistema di controllo interno al fine di attestare la validità e correttezza delle scritture contabili, l'effettiva consistenza delle poste attive e passive e, di conseguenza, l'attendibilità dei dati contabili espressi;
- ✓ verifica analitica della corrispondenza degli importi indicati nelle schede contabili con le risultanze del sistema contabile;
- ✓ ricostruzione puntuale della correlazione tra le singole componenti dei beni strumentali individuati e valutati nelle perizie dell'arch. Delfino (immobili) e dello scrivente (beni mobili);
- ✓ specifici accertamenti volti a valutare l'eventuale sussistenza di passività potenziali di qualsivoglia natura.
- ✓ **al fine di considerare adeguatamente nella stima la redditività prospettica dell'Azienda in funzionamento, lo Scrivente ha considerato le assunzioni e le ipotesi del Business plan 2020-2023 redatto dall'Affittuaria**

- ✓ lo Scrivente non fornisce alcuna garanzia sulla conseguibilità dei redditi attesi dell'Azienda evidenziati nella Relazione, considerato che di frequente eventi e circostanze non si verificano come da attese; la differenza fra dati consuntivi e previsioni può rivelarsi anche significativa ed il raggiungimento dei risultati ipotizzati dipende dalle azioni, dai piani e dalle ipotesi formulate dal personale della Società;
- ✓ la valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili alla data di redazione della Perizia;
- ✓ la valutazione non considera il possibile futuro verificarsi di eventi o circostanze a carattere straordinario ed imprevedibile (quali, a titolo esemplificativo, mutamenti nella normativa di settore o tributaria vigente etc.);
- ✓ lo Scrivente non assume responsabilità alcuna e, pertanto, non tratta nella presente Relazione circa gli aspetti di seguito elencati, laddove non siano

- stati portati a sua conoscenza: aspetti tecnici e commerciali, di natura fiscale, legale e connessi alle autorizzazioni ottenute dalla Società, altre aree specifiche per le quali non si dispone delle necessarie competenze tecniche;
- ✓ lo Scrivente non tratta problematiche in materia di sicurezza-ambiente e non ha, conseguentemente, considerato qualsivoglia attuale o potenziale relativa passività;
 - ✓ lo Scrivente non assume alcuna responsabilità per eventi e/o circostanze che possono interessare la valutazione dell'Azienda verificatisi dopo la data del proprio intervento.

3. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Cenni storici relativi a INK MALOBERTI S.R.L. e descrizione dell'Azienda concessa in affitto

INK MALOBERTI S.R.L. risulta costituita in data 22 dicembre 1982 con atto Notaio dott. Luigi Mambelli in Bollate (repertorio n. 3798/29) con il seguente oggetto sociale: *“l'attività di produzione e commercio all'ingrosso ed al dettaglio di inchiostri da stampa, smalti e vernici; l'acquisizione di licenze per la fabbricazione dei prodotti di cui sopra e dei prodotti ausiliari e complementari per il settore grafico; l'assunzione di rappresentanze per la vendita di tutti i prodotti sopra descritti”*.

In data 27 febbraio 2019 INK MALOBERTI depositava, innanzi al Tribunale di Milano, ricorso *ex art. 161, co. 6, L.F.*

Il Tribunale fissava al 20 luglio 2019 il termine per la presentazione della Proposta, del Piano e della documentazione di cui all'*art. 161, co. 2 e 3, L.F.*

In data 17 luglio 2019 la Società comunicava al Commissario Giudiziale *“l'impossibilità di sviluppare un piano di risanamento della Società e, di conseguenza, l'impossibilità di depositare un ricorso ex art. 161 L.F. nel termine concesso del 20 luglio 2019”*.

La Società procedeva, pertanto, al deposito di ricorso per la dichiarazione di fallimento in proprio.

Il Tribunale, con sentenza in data 8 agosto 2019, dichiarava il Fallimento di INK MALOBERTI S.R.L., delegando la Procedura alla dott.ssa Rosa Grippo e nominando quale Curatore la dott.ssa Francesca Ziliani.

La dott.ssa Ziliani, constatato che presso l'immobile di proprietà della fallita risultava il regolare svolgimento dell'attività sociale, tempestivamente richiedeva al Tribunale – al fine di mantenere il valore dell'avviamento dell'Azienda – autorizzazione all'esercizio provvisorio dell'attività (autorizzato, con provvedimento in data 22 agosto 2019, sino alla data del 24 settembre 2019) nonché il successivo affitto dell'Azienda a terzi previa scelta dell'Affittuario da parte del Curatore a norma dell'art. 107 L.F. (autorizzato con il medesimo provvedimento del 22 agosto 2019 Tribunale di Milano – Sezione II Civile Feriale).

Il Giudice Delegato dott.ssa Rosa Grippo in data 18 settembre 2019 – in esito ad opportuna e motivata istanza della Curatela – autorizzava l'accettazione della proposta di affitto dell'Azienda pervenuta da _____ con sede in Milano – via G. Parini n. 2; codice fiscale/partita Iva ed iscrizione Registro Imprese di Milano: 09676420962. Durata affitto mesi 6 (sei), rinnovabili previa autorizzazione G.D., al canone mensile di € 10.000 oltre Iva da corrispondersi in rate anticipate di uguale importo.

Con atto Notaio dott. Gianfranco Benetti in data 23 settembre 2019 (registrato a Milano – DP1 il 24 settembre 2019 al n. 25856 – Serie 1T), FALLIMENTO INK MALOBERTI S.R.L. e MW LAK SOLUTIONS S.R.L. hanno stipulato un contratto (*cit. allegato n. 1*) con cui la prima ha concesso in affitto alla seconda l'Azienda composta da:

(a) il godimento degli immobili siti in Cormano (MI), via
Torino n. 11, ove è esercitata l'attività aziendale, censiti
al NCEU del Comune di Cormano:
- foglio 13 (tredici), mappali 16 (sedici), 22 (ventidue)
sub 701 (settecentouno), 23 (ventitre), 24 (ventiquattro),
25 (venticinque) tra loro graffati, Via Torino n. 11, piano
I-S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 13.866,00
(tredicimilaottocentosessantasei virgola zero zero);
- foglio 13 (tredici), mappale 22 (ventidue) sub 702
(settecentodieci), Via Torino n. 11, piano 1, categoria A/3,
classe 5, 12 (dodici) vani, rendita catastale Euro 1.332,46
(milletrecentotrentadue virgola quarantasei);
e meglio descritti nelle planimetrie e nelle visure
catastali che si allegano al presente contratto sotto la
lettera "D" (l'"Immobile");
(b) i macchinari industriali e gli accessori, le
attrezzature, i beni mobili, gli automezzi, e le altre
immobilizzazioni materiali descritti nell'elenco che si
allega al presente contratto sotto la lettera "E" (le
"Immobilizzazioni");
(c) il rapporto di lavoro in essere con numero 8 (otto)
dipendenti addetti all'attività dell'Azienda il cui
nominativo è indicato nella scheda che si allega al presente
contratto sotto la lettera "F" (i "Dipendenti Trasferiti");

(d) i rapporti contrattuali relativi all'Azienda descritti
nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera
"G" (i "Rapporti Contrattuali");
(e) le liste clienti e le liste fornitori descritti
nell'elenco che si allega al presente contratto sotto la
lettera "H";
(f) tutte le certificazioni, i permessi e le autorizzazioni
amministrative relative agli immobili aziendali allegati in
copia al presente atto sotto la lettera "I" (le
"Autorizzazioni");
(g) l'avviamento dell'azienda, comprensivo di quello
associato ad ogni elemento immateriale dell'azienda stessa,
incluse l'insegna e la ditta, e il marchio "Ink Maloberti",
presentato per rinnovo al MISE in data 9 maggio 2019 domanda
N. 362019000052802 (l'"Avviamento");
(h) tutte le licenze (anche software) e le polizze
assicurative relative all'Azienda che si allegano in un
unico fascicolo al presente contratto sotto la lettera "L"
(le "Certificazioni").

2.3 Attività e passività escluse dall'Affitto
L'individuazione degli elementi compresi nell'Azienda di cui
al paragrafo 2.2 che precede è tassativa e non
esemplificativa.
Conseguentemente, qualsiasi altro bene, rapporto, attività,
debito o altra passività afferente l'attività della
Concedente che non siano espressamente previsti nel presente
atto non sono, né si intendono, ricompresi nell'Azienda
oggetto del presente Affitto, e restano a favore o a carico
della Concedente.
I costi di tutte le migliorie, le modifiche e gli
adeguamenti che saranno apportati ai beni inclusi nel
presente contratto rimarranno a carico di "MW LAK Solutions
S.r.l." senza possibilità di ripetizione. L'eventuale
apporto di cespiti nuovi da parte di "MW LAK Solutions
S.r.l." potrà avvenire senza autorizzazione da parte della
concedente purchè ciò non determini onere alcuno a carico di
quest'ultima.

Si riportano le **principali pattuizioni** del citato Contratto:

- A) durata fissata in mesi 6 (sei) con effetto dalle ore 00.01 del 24 settembre 2019 e, quindi, sino al 24 marzo 2020 (**art. 3** – punti 3.1 e 3.2);
- B) le Parti riconoscono reciprocamente il diritto di recedere dal Contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1373 cod. civ., con un preavviso di 30 (trenta) giorni (**art. 3** – punto 3.3).

Le Parti danno atto che *“qualora anche solo uno dei Dipendenti Trasferiti dovesse non sottoscrivere ovvero impugnare l'accordo per la liberatoria con deroga alla solidarietà ex art. 2112 cod. civ. ... omissis ... l’Affittuaria avrà la facoltà di recedere”*.

Nel caso di recesso esercitato dalla Concedente, l’Affittuaria rinuncia al giusto indennizzo (artt. 104 bis e 111, co. 1 n. 1, L.F.);

- C) l’Affittuaria, al fine di permettere agli organi della Procedura di assumere ogni e più opportuna determinazione in merito all’Azienda, rinuncia alla prelazione prevista dall’art. 104 bis L.F. (**art. 3** – punto 3.4);
- D) canone d’affitto stabilito, in ragione della durata dell’affitto nell’importo di euro 60.000,00 (sessantamila/00) oltre Iva, da corrispondersi in rate mensili anticipate di uguale importo, ciascuna dell’importo di euro 10.000,00 (diecimila/00) oltre Iva.

Le Parti concordemente dichiarano che il Canone è da imputarsi per i 2/3 al valore dell’immobile (€ 40.000,00) ed il restante 1/3 (€ 20.000,00) al valore dell’Azienda, comprensiva di tutti gli elementi indicati con esclusione degli Immobili (**art. 4** – punto 4.1);

- E) l’Affittuaria ha provveduto – a garanzia dell’adempimento di pagamento del Canone e di tutte le obbligazioni assunte contrattualmente – ad effettuare un bonifico in favore della Concedente pari a € 60.000,00 (sessantamila/00).

Durante la vigenza del Contratto il canone che maturerà verrà detratto dal Canone Anticipato (**art. 4** – punto 4.3);

- F) tutti i crediti e le altre attività diverse da quelle oggetto dell’Affitto, come pure tutti i debiti e ogni altra passività, comprese quelle di carattere fiscale, relativi all’Azienda, che siano riferiti o riferibili – indipendentemente dal momento

della loro conoscenza – al periodo antecedente alla data di effetto, saranno rispettivamente a favore ed a carico della Concedente.

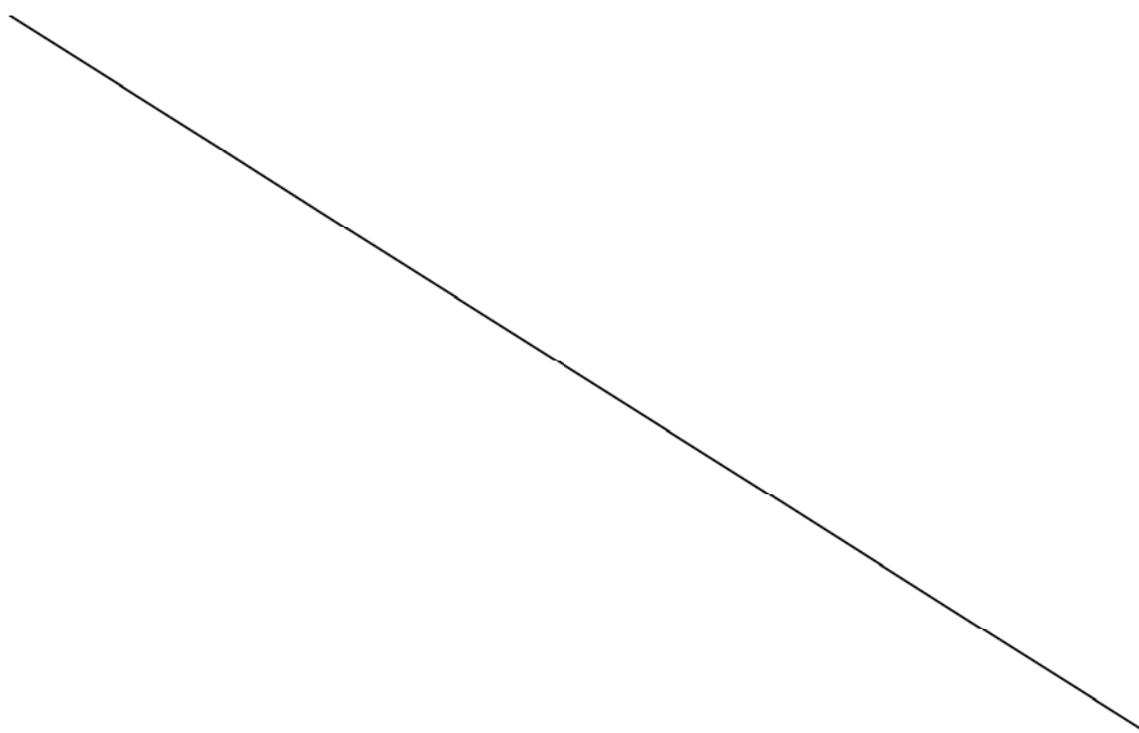
Tutti i crediti e le altre attività correnti, come pure tutti i debiti ed ogni altra passività, comprese quelle di carattere fiscale, relativi all’Azienda che siano riferiti o riferibili – indipendentemente dal momento della loro conoscenza – al periodo successivo alla data di effetto e fino al termine finale, fatto salvo il caso di cessazione, saranno rispettivamente a favore ed a carico dell’Affittuaria (**art. 5 – punto 5.1**);

- G) i dipendenti trasferiti continueranno il proprio rapporto di lavoro con l’Affittuaria conservando i diritti derivanti dall’anzianità raggiunta e mantenendo i livelli di inquadramento in atto con la Concedente.

Per effetto del Contratto l’Affittuaria diverrà responsabile solidalmente, in favore dei Dipendenti Trasferiti, del solo trattamento di fine rapporto.

L’Affittuaria stipulerà apposito accordo ... *omissis* ... (**art. 5 – punto 5.2**);

- H) l’Affittuaria subentra alla Concedente nei contratti trasferiti e negli ordini in corso dalla Data di Effetto e fermo restando che (**art. 5 – punto 5.3**):



(a) gli ordini in corso con i clienti saranno eseguiti
dall’Affittuaria e i relativi corrispettivi spetteranno
pertanto all’Affittuaria. Qualora dovessero essere
effettuati pagamenti relativi agli ordini in corso
successivamente alla Data di Effetto alla Concedente invece
che all’Affittuaria, tali pagamenti dovranno essere
prontamente rimborsati a quest’ultima da parte della
Concedente;
(b) quanto agli ordini in corso con i fornitori,
successivamente alla Data di Effetto le relative consegne
saranno effettuate all’Affittuaria e i relativi
corrispettivi dovuti ai fornitori saranno effettuati da
quest’ultima.
A tal proposito, i contraenti si impegnano a dare le
opportune comunicazioni in tal senso ai contraenti di tali
contratti trasferiti e ai clienti per quanto concerne gli
ordini in corso.

- I) **art. 5 – punto 5.4):** Utenze ... *omissis* ...;
- J) **art. 5 – punto 5.5):** Gestione di reclami ... *omissis* ...;
- K) **art. 5 – punto 5.6):** Manleva ... *omissis* ...;
- L) **art. 5 – punto 5.7):** Autorizzazioni E Certificazioni:

La Concedente garantisce la titolarità, la disponibilità e
la libertà dell'Azienda da qualsiasi peso e vincolo e
provvede all'Affitto dell'Azienda nello stato di fatto in
cui lo stesso si trova.
Per la durata dell'Affitto, l'Affittuaria potrà avvalersi
delle Autorizzazioni e Certificazioni, di cui all'elenco già
allegato al presente atto sotto le lettere "I e "L".

M) **art. 6.** Gestione dell'Azienda (punti: 6.1 Generale e 6.2 Coperture assicurative):
... *omissis* ...;

N) **art. 7.** Manutenzione – Ammortamenti (punti: 7.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria e 7.2 Ammortamenti): ... *omissis* ...;

O) **art. 8.** Impegno alla formulazione di un'offerta irrevocabile:

L'Affittuaria si impegna a formulare un'offerta irrevocabile
di acquisto dell'Azienda affittata, comprensiva
dell'immobile di proprietà nel quale l'Azienda è condotta
entro il 31 dicembre 2019.

P) **art. 9.** Divieto di subaffitto - cessione (punti: 9.1 Subaffitto e 9.2 Cessione): ...
omissis ...;

Q) **art. 10.** Cessazione dell'affitto - recesso (punti: 10.1 Effetti della cessazione dell'affitto e del recesso; 10.2 Pagamenti; 10.3 Autorizzazioni e certificazioni e 10.4 Informazioni): ... *omissis* ...;

R) **art. 11.** Accesso all'Azienda (punti: 11.1 Diritto di accesso e 11.2 Modalità di esercizio): ... *omissis* ...;

- S) **art. 12.** Disposizioni finali (punti: 12.1 Verifiche; 12.2 Costi e spese; 12.3 Precedenti intese; 12.4 Modifiche; 12.5 Comunicazioni e 12.6 Risoluzione delle controversie): ... *omissis* ...;
- T) **art. 13.** Prestazione Energetica: ... *omissis*

Come in precedenza riportato il Contratto di Affitto non comprende le "RIMANENZE" dell'Azienda, che sono oggetto di separata proposta di acquisto formalizzata dall'Affittuaria alla Procedura fallimentare in data 14 agosto 2019.

3.2. Ambito di attività e mercato di riferimento dell'Azienda

Dal sopra citato contratto, dal Registro delle Imprese dagli atti esaminati dallo Scrivente l'attività sociale della Fallita risulta costituita dalla produzione e commercializzazione all'ingrosso di inchiostri da stampa, smalti e vernici per la decorazione del metallo sulla base di ordinazione specifica del cliente.

La INK MALOBERTI – di proprietà, da sempre, della famiglia Maloberti – opera nel settore di produzione inchiostri da stampa litografici e smalti/vernici.

Le attività produttive – in funzione sin dagli anni '50 – risultano continuamente ingrandirsi sino a garantire alla clientela un servizio adeguato, in particolare nel settore degli imballaggi metallici, anche destinati al mercato alimentare con le sue specifiche esigenze.

In esito al calo del mercato della stampa su carta, le attività della odierna fallita si sono rivolte principalmente al mercato della stampa su metallo, consolidando i diversi progetti di Ricerca e Sviluppo dedicati al miglioramento delle performance dei prodotti, alla riduzione della dipendenza dai derivati petroliferi, all'utilizzo di materie rinnovabili e con attenzione al contenimento dei consumi energetici.

INK MALOBERTI acquistava le materie prime da fornitori per poi procedere attraverso le proprie attrezzature ed impianti alla trasformazione multilivello attraverso una prima produzione del veicolo, poi paste colorate e poi la miscelazione delle paste e successiva produzione del prodotto.

Tutte attività svolte nel complesso immobiliare di proprietà della fallita sito in Cormano (MI) – via Torino n. 11, meglio descritto nella relazione di stima **dell'arch. Paolo Delfino (cfr. allegato n. 2)**, costituito da:

Destinazione	Parametro	Superficie reale
Edifici produttivi		
Corpo A	sup lorda di pavimento	180,00 mq
Corpo B	sup lorda di pavimento	455,00 mq
Corpo C	sup lorda di pavimento	850,00 mq
		1.485,00 mq
Edificio su strada		
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	313,00 x 0,50 = 156,50
Piano terra (uffici)	sup lorda di pavimento	313,00
Piano primo (residenza)	sup lorda di pavimento	313,00
Aree cortilizie		
Parcheeggio	sup lorda di pavimento	175,00 mq
Strada di accesso	sup lorda di pavimento	330,00 mq
Cortile interno recintato	sup lorda di pavimento	840,00mq
		1.345,00 mq

Articolo riferito ad "INK MALOBERTI" del 5 giugno 2018 reperito su Internet:

ha annunciato l'espansione della sua posizione nel mercato tedesco degli inchiostri per la stampa offset nel settore degli inchiostri speciali. La società sta ora collaborando con INK Maloberti dall'Italia nel settore della decorazione in metallo.

, responsabile vendite di , ha dichiarato: Italia ha iniziato bene nel difficile mercato italiano della stampa; la qualità degli inchiostri da stampa è stata molto apprezzata dai clienti. Ciò che lo renderà ancora migliore è che ora abbiamo un altro partner italiano dalla nostra parte e che siamo in grado di espandere la nostra gamma con il segmento delle decorazioni in metallo e di poterlo offrire anche fuori dall'Italia.

"Lavoriamo a stretto contatto nelle vendite e nell'assistenza tecnica ai clienti, come partner di INK Maloberti, un'azienda ricca di tradizione, di Cormano vicino a Milano. Le nostre competenze si completano perfettamente."

di INK Maloberti, ha aggiunto: "I nostri prodotti speciali e davvero unici per la decorazione in metallo completano idealmente la gamma Epple per inchiostri per imballaggi offset a foglio. Siamo stati in grado di entrare nella cooperazione con aspettative molto positive, poiché sappiamo che entrambe le aziende hanno le stesse elevate esigenze in termini di qualità del prodotto, servizio, sostenibilità ed entusiasmo per l'innovazione. Questa consapevolezza della qualità è dimostrata in processi eccellenti.

"Il sistema di qualità per la stampa di processo multicolore presso INK Maloberti, realizzato e promosso dagli anni '70, è stato utilizzato come esempio da numerose altre società: controllo continuo della produzione, valutazione dell'inchiostro con l'aiuto di metodi spettrofotometrici altamente sviluppati e test di simulazione."

3.3. I risultati patrimoniali ed economici di INK MALOBERTI S.R.L.

Nelle tabelle che seguono vengono sinteticamente riepilogati i dati di bilancio di INK MALOBERTI S.R.L. relativi agli esercizi dal 2015 al 2018 (**non approvato**) nonché alla situazione patrimoniale alla data di fallimento (8 agosto 2019), così da poter disporre un primo quadro generale del contesto della stima. Tali dati saranno utilizzati, previa riclassificazione, nel corso della Relazione.

STATO PATRIMONIALE					
	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	08/08/2019
ATTIVO					
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-	-	-
B) Immobilizzazioni:					
I - Immobilizzazioni immateriali:	885.112	872.779	944.351	1.020.910	1.022.249
II - Immobilizzazioni materiali:	2.733.021	2.702.733	2.673.525	2.647.244	2.647.891
III - Immobilizzazioni Finanziarie:	10.323	17.323	23.323	28.021	28.021
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.628.456	3.592.835	3.641.199	3.696.175	3.698.161
C) Attivo Circolante:					
I - Rimanenze:	902.026	880.129	867.803	392.060	434.865
II - Crediti:	933.144	829.920	748.609	344.669	145.237
IV - Disponibilità Liquide:	270	567	566	217	19.739
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.835.440	1.710.616	1.616.978	736.946	599.841
D) Ratei e risconti	94.629	263.569	259.561	142.200	139.019
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	5.558.525	5.567.020	5.517.738	4.575.321	4.437.021
PASSIVO	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	08/08/2019
A) Patrimonio Netto:					
I - Capitale	118.000	118.000	118.000	118.000	118.000
III - Riserve di rivalutazione	585.420	585.420	585.420	585.420	585.420
IV - Riserva legale	11.350	11.350	11.744	11.890	11.890
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio					
VI - Riserve statutarie					
VII - Altre Riserve					
- Riserva straordinaria o facoltativa	488.589	439.730	447.204	449.985	449.985
- Versamenti in conto futuro aumento di capitale	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
- Varie altre riserve	12.467	12.466	12.468	12.468	12.468
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro				- 1	- 1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo					- 1.095.245
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	- 48.859	7.868	2.928	-1.095.245	-140.820
TOTALE	1.366.967	1.374.834	1.377.764	282.517	141.697
B) Fondi per rischi e oneri	-	-	-	22.358	19.234
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	458.414	456.283	436.397	474.690	481.208
D) Debiti:					
- con scadenza entro 12 mesi	2.121.465	2.019.884	2.011.365	1.726.413	1.714.661
- con scadenza oltre 12 mesi	1.591.033	1.686.401	1.661.474	2.030.884	2.030.960
TOTALE	3.712.498	3.706.285	3.672.839	3.757.297	3.745.621
E) Ratei e risconti	20.646	29.618	30.738	38.459	49.261
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	5.558.525	5.567.020	5.517.738	4.575.321	4.437.021

CONTO ECONOMICO	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	08/08/2019
A) Valore della produzione:					
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.859.698	1.974.928	1.897.137	1.132.938	236.758
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	10.109	8.872	3.834	- 321.392	49.385
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	172.600	135.000	140.000	150.000	-
5) Altri ricavi e proventi:					
- altri	33.658	23.324	104.073	25.142	24.433
TOTALE	2.076.065	2.142.124	2.145.044	986.688	310.576
B) Costi della produzione:					
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	769.108	849.172	869.336	431.555	104.004
7) per servizi	339.386	327.657	316.384	276.018	119.560
8) per godimento di beni di terzi	10.877	4.593	4.428	4.950	1.495
9) per il personale:					
a) salari e stipendi	521.283	467.892	444.533	397.104	129.951
b) oneri sociali	129.013	115.434	109.669	94.071	33.484
c) trattamento di fine rapporto	37.255	29.871	43.149	62.419	8.215
e) altri costi	2.057	913	683	500	-
10) Ammortamenti e svalutazioni:					
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	98.387	109.181	94.739	91.476	-
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	41.967	39.475	33.154	35.609	-
d) Svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.000	-	-	131.451	-
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	13.102	30.770	16.159	154.351	6.579
12) Accantonamento per rischi	-	-	-	115.347	-
14) Oneri diversi di gestione	29.256	60.033	115.484	186.607	12.343
TOTALE	1.993.691	2.034.991	2.047.718	1.981.458	415.631
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	82.374	107.133	97.326	-994.770	-105.055
C) Proventi e oneri finanziari:					
16) Altri proventi finanziari:					
d) proventi diversi dai precedenti:					
- altri	208	70	11	10	14
17) Interessi e altri oneri finanziari:					
- altri	-99.407	-99.404	-94.826	-100.515	-35.780
17-bis) utili e perdite su cambi	-2	69	417	30	
TOTALE (16 - 17)	-99.201	-99.265	-94.398	-100.475	-35.766
E) Proventi e oneri straordinari:					
20) Proventi:					
- altri	-	-	-	-	
21) Oneri:					
- altri	-32.032	-	-	-	
TOTALE DELLE PARITTE STRAORDINARIE (20 - 21)	-32.032	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +- C +- D +- E)	-48.859	7.868	2.928	-1.095.245	-140.821
22) Imposte sul reddito dell'esercizio					
a) Correnti	0				
b) Diffebite	0				
c) Anticipate	0				
Totale imposte	0	0	0	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-48.859	7.868	2.928	-1.095.245	-140.821

4. METODI DI VALUTAZIONE DELLE AZIENDE

Il capitale economico – particolare configurazione del capitale di un’impresa che si determina in occasione della sua valutazione – non rappresenta per la dottrina economico-aziendale una quantità economica oggettivamente determinabile, che trova univoco riscontro in movimenti monetari e numerari, e neppure una quantità stimata, ovvero una grandezza obiettivamente determinabile che nella sua misurazione necessita comunque di attente previsioni. Il valore d’azienda è invece una quantità astratta – o congetturabile – che presenta criteri di formazione soggettivi e costituisce espressione di previsioni, congetture, giudizi e stime non predeterminabili mediante l’impiego di formule fisse.

Tale quantità non deriva dunque da un fenomeno oggettivamente determinabile in termini monetari ed è invece il risultato di un processo di valutazione fondamentalmente caratterizzato dalla relatività.

Dalla definizione di capitale economico propria della dottrina economico aziendale, in forza della quale esso consiste nel valore attribuibile all’azienda quale bene unitario in grado di produrre redditi in futuro, discende che le metodologie di stima del valore economico di una azienda devono essere in primo luogo fondate sull’attualizzazione dei flussi attesi – in senso lato – conseguibili dall’azienda oggetto di stima. Flussi attesi che potranno essere variamente espressi e rappresentati, in relazione alle caratteristiche dell’impresa e dei suoi processi produttivi. In particolare, in funzione della natura del flusso preso in considerazione (reddituale o finanziario) l’attualizzazione dei flussi può essere articolata in due distinte formule valutative: *reddituale*, quando si attualizzano redditi operativi o netti; *finanziaria*, quando si attualizzano flussi di cassa netti, disponibili ovvero operativi.

I metodi fondati sull’attualizzazione dei flussi pur essendo gli unici razionali – in quanto coerenti con la logica sottostante alla nozione di capitale economico – ed universali – in quanto di condivisa applicazione in ambito nazionale e internazionale e utilizzabili per tutti i fini propri delle valutazioni d’azienda – possono talvolta rivelarsi tuttavia di assai complessa applicazione causa le difficoltà

insite sia nella formulazione delle previsioni in ordine ai ritorni economico-finanziari che l'impresa si prevede sarà in grado di produrre nel medio-lungo termine sia nella scelta dei parametri che concorrono a formare il tasso di attualizzazione. Quando tali difficoltà privano l'applicazione dei metodi fondati sull'attualizzazione dei flussi dei connotati di razionalità, obiettività e generalità, intese nel significato loro attribuito dalla dottrina prevalente¹, conducono la prassi valutativa a suggerire l'applicazione di altre metodologie.

Ne consegue l'utilizzo di una serie di metodi alternativi a quelli reddituali e finanziari che, ad esempio, fondano la determinazione del valore del capitale sul patrimonio aziendale, considerandolo assieme alla componente reddituale, o adottano parametri di mercato.

Di seguito vengono brevemente illustrate le principali metodologie di valutazione, così da definirne in estrema sintesi caratteristiche e modalità applicative per meglio comprendere le ragioni della scelta del metodo di valutazione adottato per la stima della Società.

Tra le diverse metodologie di valutazione sviluppate dalla dottrina e dalla prassi economico aziendale i metodi prevalenti, declinabili in molteplici versioni applicative, si articolano nei seguenti:

- metodi patrimoniali, nella versione semplice o complessa;
- metodi reddituali;
- metodi misti patrimoniali-reddituali;
- metodi finanziari;
- metodi diretti o di mercato.

¹Secondo la prevalente dottrina i termini sopra esposti assumono il seguente significato:

- *razionalità*: la stima del valore del capitale economico deve derivare da un processo logico, chiaro e convincente e largamente condivisibile;
- *obiettività (o dimostrabilità)*: il processo di valutazione deve essere fondato su dati affidabili, credibili e controllabili;
- *generalità (o neutralità)*: la stima del valore economico del capitale deve prescindere da effetti contingenti di domanda ed offerta, dalle caratteristiche delle Parti interessate alla negoziazione e dalla forza contrattuale ed abilità negoziale che esse esprimono.

4.1. Metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali riconducono la stima del valore di un complesso aziendale al valore corrente del suo patrimonio netto, eventualmente comprensivo – nei metodi patrimoniali complessi – del valore dei beni immateriali non rilevati contabilmente.

Il valore aziendale viene così determinato in funzione dell'impiego di capitale che un generico imprenditore dovrebbe sostenere per dare vita ad una nuova impresa dotata di una struttura patrimoniale identica per attività e passività a quella del complesso aziendale oggetto di stima.

L'applicazione dei metodi patrimoniali avviene in genere secondo il seguente percorso valutativo:

- individuazione degli elementi attivi e passivi inclusi nel perimetro del complesso aziendale da valutare;
- -stima analitica del loro valore corrente di sostituzione, con rettifica del valore contabile di rilevazione nella situazione patrimoniale di riferimento, considerati anche i riflessi fiscali potenziali correlati alle plusvalenze e minusvalenze eventualmente esplicitate;
- determinazione del patrimonio netto rettificato – comprensivo o meno dei beni immateriali non contabilizzati – quale somma algebrica del valore corrente delle attività e delle passività (o mediante rettifica del patrimonio netto contabile delle plusvalenze/minusvalenze risultanti dalla differenza tra valore corrente e valore contabile dei singoli cespiti).

Il limite dei metodi patrimoniali consiste nella difficoltà di identificare distintamente e di attribuire un valore equo alle componenti intangibili del capitale. Ne discende che – anche nei casi in cui questi metodi siano ritenuti accettabili – non si può prescindere da una verifica e/o integrazione reddituale del valore.

La verifica è necessaria per stabilire se il valore dei beni distintamente valutati conduce ad un valore complessivo, al minimo, coerente con le potenzialità reddituali dell'Azienda. L'integrazione si rende invece necessaria quando, oltre alle

single componenti del patrimonio, emerge la consistenza economica di un valore di Avviamento.

4.2. Metodi reddituali

In ossequio alla definizione dottrinale di capitale economico, i metodi reddituali determinano il valore di un'Azienda in funzione delle prospettive di reddito che essa manifesta.

Nello specifico, il valore è ottenuto mediante attualizzazione dei redditi che si prevede saranno conseguiti in futuro.

I metodi in esame possono essere utilizzati per valutazioni cd. *equity side* o valutazioni cd. *asset side* a seconda che la formula di valutazione sia volta alla stima in via diretta ed immediata del capitale proprio investito dagli azionisti (*equity*) oppure del capitale investito nell'attività aziendale (*firm value*). In tale ultimo caso la stima del capitale economico si ottiene poi sottraendo al *firm value* il valore di mercato della posizione finanziaria netta.

Tra i procedimenti reddituali *equity side* più diffusamente utilizzati vi sono:

- ✓ la *formula della rendita perpetua*, che nella versione con reddito medio atteso può essere così rappresentata:

$$W = \frac{R}{i}$$

con:

R reddito annuo medio normale atteso per il futuro;

i tasso di attualizzazione.

e

- ✓ la *formula che scompone in flussi in due periodi*: il primo di previsione analitica per n anni, il secondo di previsione sintetica a mezzo del cd. *valore terminale* all' n -esimo anno, a sua volta attualizzato. Essa può essere così rappresentata:

$$W = \sum_1^n R_i \times v^i + V_t \times v^n$$

con:

- R_i reddito dell'anno i -esimo;
- v^i fattore di attualizzazione in base al tasso i ;
- V_t valore terminale;
- v^n fattore di attualizzazione in base al tasso n .

L'applicazione del metodo reddituale pone problemi relativi alla scelta dei redditi attesi e del tasso di attualizzazione da adottare.

In presenza di aziende sostanzialmente stabili il reddito producibile (e distribuibile) tende a coincidere con i flussi di cassa generabili dall'Azienda medesima. In tale circostanza, pertanto, il valore reddituale è pari a quello ottenuto con l'applicazione del metodo finanziario. In presenza di prospettive di sviluppo o declino delle potenzialità economiche aziendali, invece, i metodi reddituali non consentono di considerare agevolmente i flussi di investimento e disinvestimento collegati alle suddette dinamiche. In tali casi risultano più facilmente applicabili i metodi finanziari (o quelli fondati sulla creazione di valore).

4.3. Metodi misti patrimoniali-reddituali

I metodi misti patrimoniali-reddituali di valutazione del capitale economico sono di frequente utilizzati nella pratica professionale per la propria peculiarità di ricercare un risultato finale espressione congiunta sia dell'aspetto patrimoniale che di quello reddituale, abbinando quindi criteri di valutazione di tipo patrimoniale a valutazioni basate sulle prospettive di redditività dell'azienda. Tali metodologie ricercano infatti l'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità proprie della componente patrimoniale e quelle di razionalità espresse invece dall'apprezzamento delle attese di flussi reddituali e dei relativi rischi.

Un primo approccio applicativo adotta la media, semplice o ponderata, tra il valore patrimoniale e quello reddituale.

Il procedimento valutativo misto patrimoniale-reddituale più diffusamente utilizzato è peraltro quello della sommatoria del patrimonio netto rivalutato e dell'avviamento, determinato in via autonoma.

Viene in particolare utilizzato il *metodo della attualizzazione limitata del sovrareddito*, in cui il *goodwill* è espresso dalla seguente relazione:

$$(R - iK')a_{\overline{n}|i'}$$

con:

- R* reddito annuo medio normale atteso per il futuro;
- n* numero definito e limitato di anni per i quali si considera di conseguire tale reddito;
- i'* tasso di attualizzazione del profitto (o sovrareddito);
- i* tasso di interesse *normale* rispetto al tipo di investimento considerato (*COE*).

Dall'analisi di tale espressione si può osservare che l'avviamento ha valore positivo solamente qualora *R* sia maggiore del prodotto *iK'*. Colui che apporta capitale a titolo di rischio in una Azienda è, infatti, disposto ad investirlo – e rischiarlo – unicamente se il tasso di remunerazione del capitale investito manifestato dalla specifica attività intrapresa è superiore al tasso di interesse considerato normale rispetto al tipo di investimento valutato.

Ciò premesso, per la metodologia valutativa in commento il valore economico di un'Azienda può, quindi, essere espresso dalla seguente espressione:

$$K'+A$$

con:

- K'* patrimonio netto rettificato dell'azienda;
- A* correzione reddituale.

Relativamente alla stima dei parametri della formula di valutazione si osserva, poi, che:

- ✓ il patrimonio netto rettificato (K') è determinato con i medesimi criteri del metodo patrimoniale;
- ✓ il reddito prospettico (R) può essere quantificato con metodologie di stima del valore dei redditi attesi analoghe a quelle adottate nella determinazione dei flussi di reddito impiegabili per il metodo reddituale;
- ✓ la durata della correzione reddituale (n) è per lo più riferita ad un periodo limitato di tempo, anche nel presupposto che le condizioni generatrici di extra-reddiviti non possano durare a tempo indeterminato bensì siano destinate, entro un arco di tempo ragionevole, ad estinguersi. Nella prassi professionale il periodo di durata limitata della correzione reddituale è stato generalmente indicato in un intervallo di riferimento finito compreso tra 3 e 10 anni.

Tali metodi godono di ampio consenso nella pratica professionale. Si tratta peraltro di metodi che scontano i problemi logici ed applicativi sia dei metodi patrimoniali sia di quelli reddituali.

4.4. Metodi finanziari

I metodi finanziari considerano l'Azienda alla stregua di un qualsiasi investimento nel mercato e la valutano attualizzandone i flussi di cassa attesi sulla base della previsione dei risultati economici futuri, delle politiche di investimento e della struttura attuale e prospettica dell'indebitamento aziendale.

Sotto il profilo della razionalità, si tratta di metodi che ben esprimono la formula di valutazione dell'Azienda; la loro applicazione richiede peraltro necessariamente un adeguato grado di attendibilità e credibilità della stima dei flussi monetari prospettici. Tale credibilità si collega tipicamente alla disponibilità di un piano industriale economico finanziario aziendale pluriennale, che riflette in modo coerente la strategia perseguita dalla Società, i suoi punti di forza e di debolezza, la struttura e le dinamiche dell'ambiente specifico in cui l'impresa opera, con correlate opportunità e minacce. L'approfondimento delle linee strategiche perseguite

dall'impresa e chiaramente esplicitate in un piano pluriennale è dunque premessa indispensabile all'applicazione dei metodi finanziari.

4.5. Metodi di mercato

Ai metodi su illustrati, fondati su schemi di ragionamento generali, razionali e dimostrabili, si affianca nella pratica l'utilizzo di metodi empirici basati sui prezzi di mercato di Società comparabili desunti da transazioni tra parti indipendenti o dai valori di loro negoziazione su mercati regolamentati (cd. *metodi di mercato*).

Sotto il profilo concettuale tali metodologie non portano all'individuazione del valore economico di un'attività bensì, piuttosto, alla determinazione estimativa del suo "*prezzo probabile*", intendendosi con tale espressione il prezzo al quale ragionevolmente si potrebbe ritenere di negoziare l'impresa oggetto di valutazione. Nelle valutazioni di capitale economico è noto che i criteri fondati sui multipli di mercato possono essere difficilmente assunti come criteri principali di valutazione; possono essere meglio utilizzati quali metodi di verifica e confronto di metodologie scaturenti da procedimenti fondati su un calcolo razionale e trasparente.

5. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

In assenza di un criterio valutativo che consenta di soddisfare contemporaneamente i requisiti di razionalità, obiettività ed equità – e di conseguenza possa in astratto costituire il metodo ottimale – la scelta della o delle metodologie da utilizzare per la quantificazione del valore di un'Azienda è condizionata dalle finalità dell'incarico di valutazione, dalle informazioni di cui si dispone alla data della stima, dalle caratteristiche patrimoniali, economiche, finanziarie ed operative e dalla situazione particolare del complesso aziendale.

I diversi modelli teorici per una loro concreta applicazione vanno necessariamente calati nella peculiare realtà aziendale.

La metodologia di valutazione deve essere pertanto scelta in funzione delle caratteristiche intrinseche della realtà economica oggetto di valutazione nonché dello scopo della valutazione medesima.

Nel caso concreto in esame, considerato quanto esposto circa il contesto della valutazione e le informazioni disponibili, esaminate le caratteristiche dell’Azienda e considerate le finalità della stima (la procedura competitiva per la cessione) ai fini della valutazione la stima lo Scrivente ha ritenuto di adottare il **metodo misto patrimoniale-reddituale**.

Tale metodo è di frequente utilizzato nella pratica per la propria peculiarità di ricercare un risultato finale espressione contemporaneamente sia dell’aspetto patrimoniale che di quello reddituale.

Si fa, dunque, riferimento ad una metodologia estimativa che apprezza in misura adeguata anche il patrimonio della Società alla data di riferimento della valutazione.

Rispetto all’approccio reddituale puro, caratterizzato dal rischio di una maggiore aleatorietà, aggiunge la stima del patrimonio che si presenta come maggiormente oggettiva e stabile. Il metodo misto consente, infatti, di considerare il valore patrimoniale – elemento significativo dato il contesto giuridico in cui si colloca l’Azienda – senza trascurare la componente reddituale, tenendone conto in termini di risultati differenziali rispetto a quelli di settore (come sovra-sottoreddito). In sostanza, con esso si attenua la soggettività connaturata alle stime sul possibile andamento futuro e quindi sui flussi reddituali generati mediante la ponderazione con i valori patrimoniali, tradizionalmente più costanti e verificabili.

Come illustrato al paragrafo precedente, tale metodo prevede che al valore del patrimonio aziendale stimato analiticamente venga sommato un addendo avente natura reddituale, stimato attualizzando i redditi differenziali generabili in futuro dall’Impresa, a loro volta determinati per differenza tra i redditi attesi ed una configurazione di reddito considerata “normale”. Quest’ultima viene calcolata come il prodotto tra il valore del patrimonio aziendale ed un tasso di rendimento “normale” per il settore di riferimento.

In concreto, l'applicazione nella presente Relazione del metodo misto patrimoniale-reddituale avviene con il ricorso alla seguente formulazione, in precedenza illustrata:

$$W = K' + (R - iK')a_{\overline{n}|i}$$

La componente di correzione reddituale, nello specifico, è stata determinata come da paragrafi 6.4 (determinazione dei redditi attesi) e 6.7 (determinazione del valore economico del capitale).

6. VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA

Come evidenziato nel capitolo che precede, il valore del capitale economico dell'Azienda viene determinato mediante applicazione del metodo misto patrimoniale-reddituale, con ricorso alla seguente espressione:

$$W = K' + (R - iK')a_{\overline{n}|i}$$

Si procede di seguito alla determinazione del patrimonio netto rettificato dell'Azienda (K') per poi definire nei paragrafi successivi i valori delle altre variabili di tale algoritmo, così da giungere alla determinazione del suo valore del capitale economico.

6.1 La determinazione del patrimonio netto rettificato

Al fine della determinazione del patrimonio rettificato dell'Azienda si effettuano l'identificazione analitica, la descrizione e la contestuale espressione a valori correnti degli elementi patrimoniali compresi nel perimetro di valutazione.

Considerata la data di riferimento della valutazione, è stato assunto quale base di partenza il patrimonio aziendale come risultante dalle rilevazioni relative ai suoi singoli elementi attivi e passivi. Lo Scrivente ha verificato la ragionevolezza delle voci di bilancio comprese nel perimetro di valutazione dell'Azienda facendo ricorso alle situazioni contabili e schede contabili **ed alle risultanze del libro cespiti.**

Nelle pagine seguenti, adottando per semplicità di lettura un ordine ed una suddivisione analoga a quella di redazione dello schema civilistico di Stato Patrimoniale, vengono illustrate, motivate e quantificate le valorizzazioni dei singoli elementi compresi nel perimetro valutativo, al fine della corretta determinazione del patrimonio netto rettificato a valori di sostituzione dell'Azienda.

6.1.1 Immobilizzazioni immateriali

Gli elementi immateriali compresi nel perimetro dell'Azienda sono i seguenti:

- Costi di impianto e di ampliamento
- Costi di sviluppo
- Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno
- Avviamento

Il valore indicato nella situazione economico patrimoniale redatta alla data dell'8 agosto 2019 risulta pari a € 1.022.249.

Costi di ricerca e sviluppo:

Il valore iscritto nella situazione patrimoniale alla data dell'8 agosto 2019 ammonta a € 697.450 ed è relativo a costi di ricerca e sviluppo capitalizzati in esercizi precedenti.

Non avendo valore liquidatorio per la presente valutazione si considerano pari a **zero**.

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno:

Il valore iscritto nella situazione patrimoniale alla data dell'8 agosto 2019 ammonta a € 234.645.

Si rimanda per la valorizzazione al paragrafo "**Avviamento**" ed al capitolo seguente **6.1.2 Marchi**.

Avviamento:

Il valore iscritto nella situazione patrimoniale alla data dell'8 agosto 2019 ammonta a € 90.154.

Viene così indicato nel Contratto di Affitto dell'Azienda al punto "2.2 Elementi dell'Azienda":

(g) l'avviamento dell'azienda, comprensivo di quello associato ad ogni elemento immateriale dell'azienda stessa, incluse l'insegna e la ditta, e il marchio "Ink Maloberti", presentato per rinnovo al MISE in data 9 maggio 2019 domanda N. 362019000052802 (l'"Avviamento");
--

Determinazione del valore dell'Avviamento

Il Perito ha ripercorso criticamente i metodi e le tecniche di previsione del reddito da capitalizzare più ricorrenti tenuto conto degli andamenti economici degli esercizi passati e delle stime elaborate nel *business plan* di MW LAK SOLUTIONS S.R.L. che di seguito si riportano:

Profit & loss	2020	2021	2022	2023
Volume, to	60	75	84	95
Price, EUR/kg	10,00	10,00	10,00	10,00
Sales, TEUR	600	750	843	951
Material costs, TEUR	-344	-415	-455	-501
Gross Margin, TEUR	256	335	388	450
Personell Costs, TEUR	-291	-295	-300	-305
Other Costs, TEUR	-76	-80	-82	-85
Active Development Costs	0	0	0	0
Slow moving cost	0	0	0	0
EBITDA, TEUR	-110	-40	6	60
Depreciation Tangible Assets, TEUR	-34	-43	-47	-51
Depreciation Intangible Assets, TEUR	0	0	0	0
EBIT, TEUR	-145	-83	-41	9
Interests, TEUR	-10	-9	-8	-7
Interests, TEUR (new finance)	0	0	0	0
Before Taxes	-155	-92	-49	2
Taxes (IRAP & IRES = 31,4 %), TEUR	0	0	0	-1
Earnings, TEUR	-155	-92	-49	1
Return on Sales, %	-26%	-12%	-6%	0%

Si rammenta che per AVVIAMENTO si intende il maggior valore attribuibile a un'impresa rispetto alla somma dei valori dei singoli fattori produttivi utilizzati per il suo funzionamento ossia è la capacità di generare sovraredditi, cioè produrre utili o profitti superiori a quelli realizzati da imprese simili, ma differentemente avviate o a quelli realizzabili "normalmente" utilizzando le medesime risorse di cui l'Impresa in esame è composta.

In linea generale, i fattori che determinano l'AVVIAMENTO sono diversi e tutti di carattere immateriale: la fidelizzazione della Clientela, il posizionamento sul mercato, il prestigio, la reputazione dell'azienda, etc.

Tuttavia può anche accadere l'opposto: il valore dei singoli beni potrebbe eccedere quello attribuito al complesso aziendale. In questo caso, la differenza è definita Avviamento negativo, o *badwill* ed è determinata da fondate previsioni di perdite future connesse alla configurazione del complesso aziendale ed al modello di business adottato.

L'andamento storico dell'AZIENDA e le conseguenze derivanti dalla Procedura fallimentare in cui è incorsa tendono a minimizzare gli elementi immateriali che caratterizzano l'Avviamento.

Dal *Business plan* elaborato dall'Affittuaria si rileva l'appetibilità del settore commerciale caratterizzato da rilevante marginalità (oltre il 40%), ma una penetrazione commerciale molto limitata con prospettive di crescita tali da far comprendere un posizionamento non particolarmente privilegiato.

Il relativamente rapido raggiungimento del *break even point* permette di concludere l'assenza degli elementi che determinano la presenza di un *badwill*.

In estrema sintesi, si deve concludere che la redditività prospettica (attesa dal quarto anno della nuova gestione) è tale da permettere la configurazione di un AVVIAMENTO, insito nel complesso aziendale.

Viene, pertanto, considerato quale valore congruo quello espresso nell'ultimo esercizio di attività (31 dicembre 2018, seppur con bilancio non approvato), pari a € 90.154,00.

L'AVVIAMENTO è, conseguentemente, stimato in misura pari al suddetto valore - ridotto delle (stimate) quote di ammortamento per gli esercizi 2018 e 2019 - e, quindi, arrotondato a complessivi € 70.000,00 (settantamila/00).

6.1.2 Marchi

Ai fini della presente Relazione è opportuno premettere all'analisi valutativa dei Marchi dell'Azienda alcune brevi considerazioni in merito alla definizione economico aziendale ed allo specifico inquadramento normativo di tali beni intangibili.

Nell'attuale economia globalizzata e nella Società della comunicazione i cd. "*intangibili*" hanno assunto particolare rilevanza: rappresentano spesso una delle componenti principali del valore di mercato di un'Azienda dinamica ed innovativa. In generale, gli intangibili possono essere classificati secondo la modalità di loro acquisizione:

- intangibili acquisiti da terzi con pagamento di un corrispettivo monetario;
- intangibili prodotti all'interno dell'Azienda.

Tralasciando le problematiche relative alla suddivisione in classi omogenee degli intangibili, è possibile individuare sostanzialmente due macro aree aziendali nell'ambito delle quali è più agevole identificarli: l'area "*marketing*" e l'area "*tecnologia*".

Nell'ambito dell'area "*marketing*" si possono individuare una serie di intangibili specifici tra cui il nome ed il logo della Società e la denominazione e la registrazione dei Marchi.

In generale, è possibile definire marchio un qualunque segno suscettibile di essere rappresentato graficamente – in particolare parole, disegni, lettere, cifre, suoni, forma di un prodotto o della confezione di esso, combinazioni o tonalità cromatiche – purché idoneo a distinguere i prodotti o i servizi di un'Impresa da quelli delle altre Aziende.

Da un punto di vista economico aziendale, invece, il Marchio è un elemento chiave a disposizione dell'Azienda che lo possiede, che ha il potere di manifestare al mercato l'essenza dell'Impresa, di un prodotto o di un servizio, di attrarre e mantenere su di sé la scelta degli acquirenti, di generare maggiori flussi reddituali e di garantire un vantaggio competitivo sostenibile.

E' il segno distintivo tipico dell'Azienda e, specificatamente, dei suoi prodotti, quindi deve essere idoneo a consentire al pubblico di distinguere i prodotti di un'Impresa da quelli di altri soggetti.

Spesso il marchio e la marca (*brand*) sono utilizzati come sinonimi, ma in realtà ne vanno evidenziate alcune differenze. Dal punto di vista economico aziendale il *brand* è un bene intangibile dell'Azienda che fa riferimento ad un ampio campo di valori, tanto da non essere sempre facilmente identificabile come invece avviene con il Marchio. In generale, si può affermare che il *brand* è un insieme di valori atto a soddisfare le necessità e le preferenze della Clientela. Comprende il Marchio ma non si limita ad esso. E' un complesso di sforzi ed iniziative dell'Azienda volti allo

sviluppo del mercato del prodotto a cui il *brand* e il Marchio si riferiscono. La funzione del *brand* non è quindi limitata a differenziare ed identificare il prodotto venduto, ma consente di aumentare il valore dell'offerta aggiungendo valore sia all'Azienda che al consumatore.

In sede valutativa peraltro, si considera principalmente il Marchio nella sua accezione di bene identificabile ed alienabile.

Altra significativa distinzione è poi quella tra Marchi e *goodwill* (avviamento), ovvero la capacità dell'Azienda, per un complesso congiunto di fattori non sempre distintamente identificabili, di generare un sovra-reddito differenziale a parità di condizioni di svolgimento della attività con la concorrenza.

Per quanto attiene la linea di demarcazione tra *goodwill* e marchio si può osservare come lo sviluppo di un marchio è sempre finalizzato ad aumentare le vendite di determinati prodotti. I costi sostenuti per supportarlo hanno un fine più specifico rispetto al *goodwill* aziendale, il cui valore può essere visto come il risultato indiretto di tutti gli sforzi dell'Azienda per conquistare e fidelizzare una sempre più ampia Clientela in tutti i Rami della sua attività.

Dal punto di vista giuridico, il Marchio rientra fra i diritti di proprietà industriale così come statuito dall'art. 1, D.lgs. 10 febbraio 2005, n. 305, cd. "*Codice della proprietà industriale*" (CPI) che ha profondamente rimodulato e innovato le numerose leggi speciali in materia, ridefinendole in un unico testo normativo.

Alla disciplina dettata dal CPI si affiancano le disposizioni del Codice Civile, articoli dal 2569 al 2574, e quelle contenute nel Codice Penale. In particolare, l'art. 2569 Codice Civile dispone che "*chi ha registrato nelle forme stabilite dalla legge un nuovo marchio idoneo a distinguere prodotti o servizi ha diritto di valersene in modo esclusivo per i prodotti o servizi per i quali è stato registrato*".

Per la costituzione e l'acquisto dei diritti di proprietà industriale e dei diritti sanciti dal Codice Civile è necessario ex art. 2 CPI effettuare la registrazione del Marchio secondo specifiche disposizioni di legge.

L'art. 7 CPI stabilisce poi che "*possono costituire oggetto di registrazione come marchio d'impresa tutti i segni suscettibili di essere rappresentati graficamente, in particolare le*

parole, compresi i nomi di persone, i disegni, le lettere, le cifre, i suoni, la forma del prodotto o della confezione di esso, le combinazioni o le tonalità cromatiche, purché siano atti a distinguere i prodotti o i servizi di un'impresa da quelli di altre imprese".

Per essere tutelato giuridicamente, il Marchio deve rispondere a determinati requisiti di validità, quali quelli di novità, liceità e originalità. Se tali requisiti sono rispettati è possibile procedere con la sua registrazione presentando apposita domanda all'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi di Roma (UIBM), mediante deposito presso gli uffici dedicati delle Camere di Commercio. Completata una prima fase di accertamento della regolarità formale, di verifica degli eventuali impedimenti previsti dalla normativa e di valutazione dei requisiti di validità, l'UIBM procede con la registrazione del marchio attribuendogli un numero specifico.

La durata della registrazione del Marchio, che decorre dalla data del deposito della domanda, è di 10 anni (questo anche in caso di rinnovazione della registrazione).

Il titolare del Marchio registrato ha il diritto di esclusiva e dunque può vietare ai terzi di utilizzare – nell'ambito territoriale dei paesi in cui il Marchio è stato registrato – un Marchio identico o simile limitatamente ai prodotti espressamente rivendicati nella domanda di registrazione⁶ o a quelli ad essa affini, intesi come prodotti destinati a soddisfare i medesimi bisogni (art. 15 CPI).

Tali diritti sono attribuiti al titolare del Marchio registrato, a pena di decadenza, se tale Marchio non è oggetto di uso effettivo entro cinque anni dalla registrazione (art. 24). Tale utilizzo, inoltre, non deve essere sospeso per un periodo ininterrotto di cinque anni, salvo il mancato uso non sia giustificato da motivo legittimo.

Tutto ciò premesso dal contratto di affitto emerge che nel perimetro dell'Azienda è compreso il Marchio registrato in Italia al n. 1.252.810 (marchio INK e figura a colori):



Per il quale risulta presentata al Ministero dello Sviluppo Economico domanda n. 362019000052802 – classe 2 – di rinnovo in data 9 maggio 2019 e scadenza 9 maggio 2029 :

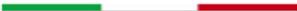


Ministero dello Sviluppo Economico

Ricevuta di presentazione

per

Rinnovo Marchio



Domanda numero: 362019000052802
Data di presentazione: 09/05/2019

RAPPRESENTAZIONE DEL MARCHIO



Il Marchio “INK” – sinonimo di una tradizione familiare pluridecennale di qualità – viene impiegato per lo più nella documentazione commerciale della Società.

Dato anche l’utilizzo fatto nell’ambito dell’attività aziendale, in base alle classificazioni esistenti in materia può essere considerato un *Marchio aziendale debole*.

Considerato il metodo di valutazione utilizzato ai fini della presente Relazione, per quanto sopra descritto, lo Scrivente ritiene di non attribuire alcun valore patrimoniale specifico al Marchio “INK” in quanto non è comprovata la sua capacità di costituire un vantaggio competitivo e quindi di generare sovrareddito all’Azienda.

Quanto al Marchio segnalato dall’ing. quale marchio sviluppato per il settore commerciale con altra società poi assorbita da INK (acquisto Azienda) si è potuto appurare che anch’esso è privo di notorietà.

Quanto acquisito dai siti Internet in merito a PRONTOINK:



INK Maloberti S.r.l.

INK Maloberti, produce inchiostri litografici dal 1953 ed affianca la produzione ad una serie di servizi pensati con e per la clientela.

Nel 1988 ha ideato un servizio nato con l'obiettivo di fornire allo stampatore colori speciali, inchiostri prodotti su misura e consegnati anche in meno di 24 ore. Miglioratosi nel corso degli anni sia grazie allo sviluppo tecnologico e alle nostre acquisite esperienze.



Schema servizio PRONTOINK

Analisi della tinta

•Ricezione campione di riferimento o sua indicazione
•Analisi del supporto di applicazione e della tipologia di stampa
•Analisi spettrofotometrica della tinta
•Formulazione
•Test di applicazione
•Verifiche ed analisi dei risultati

Produzione della tinta

•Analisi della formula e verifica operazioni
•Fabbricazione
•Verifica corrispondenza tinta
•Verifica resistenze
•Approvazione Laboratorio Controllo Qualità
•Confezionamento
•Spedizione

Nel 1991-1992 nasce PRONTOINKONTRO, la risposta mirata a garantire la massima soddisfazione del cliente attraverso lo scambio delle reciproche esperienze fra il litografo ed il tecnico dell'inchiostro e finalizzata al miglioramento delle performances di stampa. Prontoinkontro significa assistenza di tecnici qualificati mirata al problem solving e collaborazione nella messa a punto e gestione del controllo qualità.



Nel 2001 nasce il servizio **COLORI 4X4**. Un servizio che prevede la piena soddisfazione della clientela mediante l'analisi e la successiva produzione di inchiostri litografici a seguito di attenta valutazione e definizione degli specifici parametri interni dello stampatore.



Parametri Stampatore	Parametri Inchiostro
Supporto: Carta / Cartone	Rapidità
Macchina / velocità	Viscosità
Formato	Tack
Bagnatura	Forza colorante
	Setting

Nel 2001 INK Maloberti si presenta come un produttore competente ed indipendente capace di soddisfare le richieste tecniche e di prodotto sottoposte dalla clientela.

Cormano, 1/06/01

6.1.3 Altri beni immateriali

Come da Contratto l'Azienda comprende inoltre *"tutte le licenze (anche software) e le polizze assicurative relative all'Azienda che si allegano in un unico fascicolo al presente contratto sotto la lettera "L" (le "Certificazioni")"*:

<p>ALLEGATO "L" AL N. 44061/15220 DI REP.</p>
<p>Elenco licenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> IBM/HCL Domino Antivirus Symantec Citrix SmeUp , applicazioni ISeries Dev Informatica , stampe grafiche Software Bilancio SW schede di sicurezza EpyPlus Licenze S.O. legate ai PC diversi software "a scaffale"

Lo Scrivente ritiene di non attribuire alcun valore patrimoniale specifico a dette licenze in quanto non è comprovata la loro capacità di generare sovrareddito all'Azienda.

6.2 Compendio immobiliare a servizio dell'Attività

Come già precedentemente riportato, il perimetro dell'Azienda comprende la disponibilità degli immobili nei quali le attività aziendali sono condotte, beni che costituiscono oggetto della presente Perizia.

All'uopo la valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Società fallita INK MALOBERTI – sito in Cormano (Mi) alla via Torino n. 11 – è stata delegata ad esperto in materia, l'**arch. Paolo Delfino**.



Queste le conclusioni del perito immobiliare, contenute nell'elaborato sottoscritto in data 27 novembre 2019 (*cit. allegato n. 2*):

8.3 Valutazione corpi:			
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze [D/7]			
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edifici produttivi	1.485,00 mq	€ 350,00	€ 519.750,00
Edificio su strada			
Piano seminterrato	156,50 mq	€ 800,00	€ 125.200,00
Piano terra (uffici)	313,00 mq	€ 800,00	€ 250.400,00
Piano primo (residenza)	313,00 mq	€ 800,00	€ 250.400,00
Aree cortilizie	1.345,00 mq	€ 20,00	€ 26.900,00
Valore complessivo a corpo			€ 1.172.650,00
Riepilogo:			
<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>		
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze [D/7]	€ 1.172.650,00		
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:			
➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F.			€ 175.897,50
➤ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:			€ 0,00
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 42.087,00
➤ Spese per rimozione copertura in Eternit e rifacimento			€ 120.000,00
8.5 Prezzo base d'asta dell'intero LOTTO nello stato di "libero":			
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova considerato "libero":			
➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":			€ 834.665,50
	Per arrotondamento		€ 835.000,00

6.2.1 Immobilizzazioni materiali

L'art. 2.2 del Contratto (Elementi dell'Azienda) comprende nell'affitto "i macchinari industriali e gli accessori, le attrezzature, i beni mobili, gli automezzi, e le altre immobilizzazioni materiali descritti nell'elenco che si allega al presente contratto sotto la lettera "E" (le "Immobilizzazioni").

In occasione di proprio accesso – in data 22 ottobre 2019 – presso l’unità operativa in Cormano, lo Scrivente ha avuto conferma che la copia del libro cespiti allegata al Contratto di Affitto di Azienda è la medesima presa a base dal Curatore per la redazione, con l’assistenza del Cancelliere, del Verbale di Inventario *ex art. 87 L.f.*

Quanto agli impianti, ai macchinari ed alle attrezzature in proprietà, il Perito scrivente ha osservato che sono tutti beni utilizzati per l’esercizio dell’attività sociale.

Risultano utilizzati in modo continuo e presentano, pertanto, segni di obsolescenza, seppur in ottimo stato di manutenzione; la circostanza è stata considerata nella determinazione dei valori esposti in relazione, anche in ragione della tipologia dei beni e dell’anno di acquisizione.

Questo l’inventario dei beni mobili di alla data del 16 settembre 2019:

INK MALOBERTI SRL							
VIA TORINO 11 - CORMANO (MI)							
INVENTARIO BENI MOBILI							
Ubicazione	N.	DESCRIZIONE	Q.TA'	matricola	Uso	n. cespite	Note
<i>Atrio PT sinistra (sala aspetto)</i>							
	1	tavolo in legno	1			143	
	2	sedia in tessuto rosso	4			1030/1031	
	3	carrello in metallo con 2 ripiani a vista nero	1				scaffalature marelli, in economia
	4	appendiabiti a piantana	2			1840	ingresso + corridoio
	5	mobiletto basso in laminato con 2 ante	1			1480	corridoio
	6	scaffale basso in laminato con 3 ripiani a vista	1			1480	corridoio
	7	armadio alto in laminato con 2 ante	1			1480	corridoio
	8	portaombrelli rosso	1			1840	
	9	Lampada a sospensione Candle	1			166	
	10	Lampada a sospensione Candle (corridoio)	3			166	
	11	fancoil condizionatore	1				

1° ufficio a destra (ufficio 206)						
12	scrivania in laminato con ripiano dattilo	1		1480		
13	armadio alto in laminato con 2 ante	1		1480		
14	mobiletto basso in laminato con 2 ante	3		1480		
15	tavolo in laminato e metallo	2		164/170		
16	sedia dattilo in tessuto rosso	2		1030/1031		
17	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli	1				
18	PC con monitor LCD	1				
19	appendiabiti a piantana	1		1840		
20	telefono	1				servizio comune
21	portaombrelli plastica bianco	1				
22	cestino rifiuti rosso	1		1840		
23	Lampada a sospensione Candle	3		166		
24	fancoil condizionatore	1				
1° ufficio a sinistra (ufficio 209)						
25	scrivania in laminato	1		1480		
26	sedia dattilo in tessuto rosso	4		1030/1031		
27	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli	1		1030/1031		
28	tavolo in laminato quadrato	2		1480		
29	PC con monitor LCD	1				
30	telefono	1				servizio comune
31	mobiletto basso in laminato con 2 ante	2		1480		
32	appendiabiti a piantana	1		230		
33	cestino plastica bianchi	2				
34	Lampada a sospensione Candle	4		166		
35	fancoil condizionatore	1				
2° ufficio a destra (ufficio 227)						
36	appendiabiti a piantana	1		1840		
37	tavolo in legno con gambe in metallo	1		139		
38	sedia	12		139 e 1360		
39	libreria in metallo con 26 ripiani a vista	1				scaffalature marelli, in economia
40	PC con monitor LCD	1				
41	monitor LCD	1				
42	telefono	2				
43	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli alta	1		1030/1031		
44	carrello in metallo vari modelli	3				scaffalature marelli, in economia
45	stampante HP color laserjet 4600DN	1		1496		
46	Lampada a sospensione Candle	6		166		
47	fancoil condizionatore	1				
2° ufficio a sinistra (ufficio 219)						
48	scrivania in laminato	2		1480		
49	PC IBM con monitor catodico	1				terminale
50	cassettiera	1		1480		
51	tavolino dattilo porta stampante	1		1480		
52	stampante Canon Bubble Jet Printer BJ-3301	1		1032		
53	mobiletto basso in laminato con 2 ante	3		1480		
54	armadio basso in laminato con 2 ante	3		1480		
55	libreria bassa in laminato con 2 ripiani a vista	2		1480		
56	scrivania in laminato con ripiano dattilo	2		1480		
57	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli	2		1030/1031		
58	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli alta	1		1030/1031		
59	PC con monitor LCD	1				
60	telefono	2				
61	cestino plastica bianco	2		1480		
62	Lampada a sospensione Candle	4		166/176		
63	fancoil condizionatore	1				
64	mensole sotto finestra (n. 3)	1				in economia

ufficio PT a destra dell'ingresso (ufficio 201)				
65	tavolo in laminato e metallo	6	164/170	
66	sedia dattilo in tessuto rosso	6	1030/1031	
67	telefono	4		
68	cassettiera	3	164/170	
69	PC con monitor LCD	5		
70	carrello in metallo	1		scaffalature marelli, in economia
71	armadio basso in metallo senza ante	1	164/170	sotto piano rosso
72	monitor catodico	3		
73	PC smontato	1		
74	mobile in laminato con 2 ripiani a vista e ruote	1	1480	
75	ripiano dattilo in laminato e metallo	3	1480	
76	mobile basso con 2 ante e ruote metallo	1	1174	supporto fotocopiatore
77	mobile basso con 2 ante e ruote laminato	1		
78	stampante multifunzione Kyocera Taskalfa 250CI	1		INOLTRE Kyocera 2552 NOLEGGIO GRENKE
79	stampante multifunzione IBM Info print 1532	1	1862	
80	libreria in metallo rosso con 5 ripiania vista	1		come in ufficio 205
81	distruggi documenti Kobra 3855S4	1	1396	
82	stampante multifunzione Kyocera KM-5035	1		
83	armadio in metallo con 2 ante scorrevoli	1	164/170	
84	impianto di videosorveglianza con 6 telecamere	1		servizio comune
85	cestino plastica rosso	3	1840	
86	Lampada a sospensione Candle	12	176	
87	fancoil condizionatore	2		
88	mensole rosse (n. 5)	1		ikea
89	mensole sottofinestra (n. 5 rosse e n. 4 bianche)	1		in economia
90	ripiano laminato rosso	1		in economia
locale server				
91	estintore	2		servizio comune
92	server IBM	1		
93	server IBM AS400	1		
94	IBM Ultrium 2	1		
95	armadio rack completo di:	1		
95.1	- n. 1 switch 3 COM con 24 porte			
95.2	- n. 1 switch HP Procurve con 24 porte			
95.3	- n. 1 IBM 3351-002			
95.4	- n. 1 server IBM X Series 346			
95.5	- n. 2 IBM Netfinity 4500R			
95.6	- n. 1 IBM System X3550			
95.7	- n. 1 server IBM X Series 300			
96	fancoil condizionatore	1		
97	condizionatore a parete	1		
locale pausa / bagno				
98	frigorifero Candy	1	2400	
99	armadietto spogliatoio in metallo con 3 ante	2		tipo il 162
100	sedia	3	1264	
101	mobiletto basso con 2 ante	2	2290	ikea
102	mensole porta oggetti	2	2290	ikea
103	portaombrelli plastica bianco	1	230	
104	Lampada a sospensione Candle	2	176	
105	set cestini raccolta differenziata (n. 3)	1		
106	cassetta 626	1		
107	accessori bagno vari	1		

<i>ufficio (ufficio 205)</i>							
108	armadietto spogliatoio in metallo con 3 ante	1					
109	scrivania nera in legno con cassetiera	1			ICS		
110	cassetiera metallo	1		164/170			
111	PC con monitor LCD	1			A58		vicino finestra
112	telefono	1					
113	sedia dattilo in tessuto rosso con braccioli	2		1030/1031			
114	sedia dattilo in tessuto rosso	2		1030/1031			
115	armadio in metallo con 2 ante scorrevoli	1		164/170			
116	tavolo in laminato e metallo	2					ex fiera
117	PC con 2 monitor LCD	1		2150	TDS20		cespite : a58 + ts d20
118	appendiabiti a piantana	1		230			
119	carrello	1					scaffalature marelli, in economia
120	libreria in metallo rosso con 5 ripiani a vista	1					come in ufficio 201
121	PC con monitor LCD	1		2141	A58		
122	spettrofotometro X Rite SP64	1		2031			
123	tester digitale Kyoritsu digital clamp meter	1					
124	bilancia da tavolo	1		1388			metler
125	microscopio a 90 ingrandimenti	1		2248			
126	tavolino porta stampante laminato e metallo	1					
127	cestino plastica marrone	1					no
128	Lampada a sospensione Candle	3		176			
129	fancoil condizionatore	1					
<i>ripostiglio</i>							
130	aspirapolvere industriale	1		264			
131	scala a compasso	1					
132	scaffale in metallo con 7 ripiani a vista	2					scaffalature marelli, in economia
133	folletto vorwerk Kohold mod. 135	1					
134	cestino marrone	2					
<i>reparto produzione resine</i>							
135	impianto di produzione resine risalente al 1982 con successivi upgrade (sistemi di controllo e termoregolazione) in materiale ADPE con calore fornito mediante circuito ad olio diatermico e costituito da:	1			Impianto di produzione di veicoli per inchiostratori	239	
135.1	- n. 1 reattore da 3 mc coibentato e riscaldato con fascio tubiero sezionato					224	
135.2	- n. 2 reattori da 1,5 mc coibentati e riscaldati con fascio tubiero sezionato					223	
135.3	- n. 1 reattore pilota per sperimentazioni					2182	
135.4	- sistema di filtraggio formato da 2 filtri a maglie larghe e 1 filtro rotativo					358	
135.5	- stazione di pompaggio per movimentazione resine					2184	
135.6	- n. 1 sistema di scarico resine in cisterne da 1 mc					2229	
135.7	- sistema di accumulo resine in serbatoio esterno da 24 mc coibentato e termoregolato emdiante resistenza elettrica con 4 scomparti (posizionato all'esterno del reparto)					1012	Vedi 212 320
135.8	- impianto per produzione azoto MIMOS PSA2 marca Isocell completo di compressore Airblok 30, essicatore ACT 30 e serbatoio aria compressa					300	vedi 268
135.9	- caldaia Cannon Bono Energia ad olio diatermico con pompa di ricircolo				Generatore di calore	1020	
135.10						2183	
135.11						2185	
136	carrello elevatore Mitsubishi + caricabatteria	1	EFB17 20364	Carrello elevatore		2199	
137	scaffalatura in metallo	1					SB
138	lavapavimenti monospazzola	1					
139	aspiratore industriale	3					
140	estintori	3					
141	bilancia Lario non in uso	2					
142	contenitore plastica verde	1					
143	carrello portafusti	1					
144	materiale vario di manutenzione ed attrezzature minute						

<i>reparto officina meccanica</i>						
145	banco di lavoro con morsa	1				
146	rastrigliera a parete	1				
147	scaffale in metallo	1				
148	compressore rotativo FIAC Airblock 30	1	BB1215780	Aria compressa		
149	essicatore grande Friulair	1	41000364	Aria compressa		
150	compressore a pistoni silenziato FIAC SA571	1		Aria compressa		
151	essicatore piccolo FIAC DFE8	1		Aria compressa		
152	serbatoio aria compressa bleu Litri 725	1		Aria compressa		
153	compressore a pistoni FIAC su ruote (non in uso)	1		Aria compressa		
154	carrello metallico su ruote	1				
155	banco metallico piccolo	3				
156	lavapavimenti MIBE non in uso	1				
157	tavolo sega circolare non in uso	1				
158	martello demolitore BOSCH	1				
159	supporto triangolare metallico per filettatura tubi	1				
160	attrezzatura varia e minuta, pale e pompe a diaframma	1				
161	varie : tubazioni e raccorderia metallici	1				
162	quadri elettrici locali	1				
163	scaffalatura metallica	1				
164	scaffalatura in economia	1				
165	aspirapolvere industriale non in uso	1				
166	scala a 7 gradini	1				
<i>reparto magazzino pigmenti</i>						
167	scaffale in metallo con 3 campate	3				
168	scaffale in metallo con 2 campate	1				
169	scaffale in metallo con 1 campata	1				
170	lampada soffitto ADPE smontata	1				
171	scaffalatura in economia	1				
172	contenitore verde su ruote	1				
173	vecchi macchinari (in alto a dx)	1				
174	raffinatrice molteni (in basso a SX)	1				
175	vaschetta con tubi e raccordi vari	1				
176	bacinelle da 1000Kg					
177	rifiuti e materiale vario non classificato altrimenti	1				
<i>reparto bianchi - smalti - vernici</i>						
178	miscelatore cawles Molteni DHN3/7	1	6/2	Miscelatore		
179	mulino a microsferi verticale Molteni M530	1	49/3	Mulino a microsferi		
180	armadio in metallo 2 ante	1				
181	piccola scrivania metallica	1				
182	lavapavimenti	1				
183	vasche con ruote per movimentazione prodotti	3				
184	scaffale in metallo con 3 campate	2				
185	gruppo di filtraggio mobile con pompa	2		Pompa trasferimento prodotto		
186	transpallet pesatore ADPE	1				
187	carrello elevatore ADPE OM E20 anno 1992	1	3168680263	Carrello elevatore	1210 e 1343	
188	pompa carrellata	1				
189	girafusti	1				
190	vecchio miscelatore a parete (in basso a DX)	1				
191	piattaforma smontata per pesa (spostata in magazzino B)	1				
192	scaffalatura a più ripiani e bilancia Lario	1				
193	piccola scaffalatura in economia	1				
194	piattaforma metallica a 3 gradini	1				
195	scala estensibile a 3 elementi in metallo (fuori)	1				

<i>reparto pesatura</i>						
196	stazione di pompaggio costituita da n. 1 pompe per alimentazione da serbatoio di accumulo resine locale,	1				A v/100
197	pesa elettronica Mettler con plancia comando di gruppo valvole e pompe di trasferimento	1				
198	sistema di dosaggio pigmenti manuale su pesa con bilancia elettronica Metler	1				
199	impianto di aspirazione ed abbattimento polveri ad umido Scrubber	1				
200	miscelatore Vibromac tipo CG01RSU1P montato su piattaforma di pesatura, con caricamento sottovuoto, per miscelazione e dosaggio pigmenti (giallo, rosso, blu) , completo di quadro elettrico, inverter e display peso, anno 2004	3	GL:04119 RS:03124 BL:04113	Miscelatore	.658 e 1725 e 1776	vibromac
201	contenitore su ruote / bacinelle 1000 kg	3				
gruppo pompa a vuoto centralizzato con filtri						
202	scaffalatura in metallo 2 campate	1				
203	sistema di dosaggio additivi con pompa a membrana	2				
204	contenitore per semilavorati con additivi già dosati, stazione di pompaggio e riscaldamento completo di quadro elettrico e di comando (posizionato all'esterno del reparto)	3		Stoccaggio intermedio semilavorati		fuori / bleu
205	transpallet elettrico Pimespo	1				
206	sistema carrellato costituito da pompa e filtro per travaso	1				
207	gruppo pompa su ruote per trasferimento prodotto	5				
208	porta rotolo carta pulizia	1				
209	tavolino metallo a 2 ripiani su rotelle	1				
210	mobiletto / leggio metallo	1				
211	bilancia piccola pesa additivi	1				
212	quadro elettrico di comando sistema riscaldamento cisterna da 24 mc					vedi anche 320 e 135.7
213	attrezzatura varia e minuta					
214	quadro elettrico di zona	1				
215	fancoil condizionatore	2				
<i>reparto miscelazione</i>						
216	miscelatore a farfalla Molteni modello H450 anno 1969	2	BL:4-6 RS:7-7	Miscelatore		33
217	miscelatore a farfalla Molteni modello H450 anno 1971	2	NR:12-3 GL:19-1	Miscelatore		50
218	miscelatore planetario Molteni modello L250	1	400-12	Miscelatore		24
219	impianto Dromont Misura: impianto di pompaggio per trasferimnto a testa dosaggio costituito da 19 pompe Aro e tubazioni	1	99086			1983 e 2018
220	impianto di alimentazione e scarico in continuo per raffinatrici costituito da 6 cisterne, 6 pompe e tubazioni	1		Raffinazione prodotto		
221	tavolino metallo	1				
222	lavapavimenti monospazzola	1				
223	quadri elettrici di potenza e comando per miscelatore e microsferi del reparto bianchi e smalti	1				
224	quadri elettrici di potenza e comando per impianto resine	1				
225	quadri elettrici ed aria compressa per supervisione e controllo impianto resine	1				
226	lavapavimenti monospazzola	1				
227	caricabatteria	1				
228	portarotoli carta per pulizia	1				
229	tavolino in metallo	1				
230	fancoil condizionatore	2				

reparto raffinazione							
					JJ:75194 GL:74828 RS:73525 NR:73699		
231	raffinatrice Buhler a 3 rulli da 1300 mm anno 1965/1973	5	BL:75677	Raffinazione prodotto	41 e 44 e 51 e 54 1417 1418 1680 1790		
232	quadro elettrico di potenza e controllo raffinatrice	5		Raffinazione prodotto			
233	quadro di supervisione raffinatrice	5		Raffinazione prodotto			
234	carrello a ripiani in metallo porta bilance ed attrezzatura	5					
235	Impianto Dromont Misura: testa di dosaggio e quadro di comando Dromont Misura anno 2000	1	99086		1983 e 2018		
236	sistema carrellato costituito da pompa e filtro per travaso	5		Pompa trasferimento prodotto			
237	transpallet	2					
238	pesa a terra Mettler	1					
239	scaffalatura in metallo 1 campata	1					
240	scala 3 gradini	1					
241	tavolino metallo	1					
242	quadro elettrico per riciclo acqua	1					
243	tavolo vasca per lavaggio componenti raffinatrici	1					
244	3 bilance piccole	3					
245	contenitore di plastica verde su ruote	1					
246	impianto aspirazione centralizzato	1					
247	aspiratori a finestra	2					
248	fancoil condizionatore	3					
249	gruppo pompa travaso inchiostri - MOBILE						
reparto magazzino - azoto							
250	scaffale metallico con 3 campate	3					
251	transpallet pesatore Bilanciai	1					
252	pompa ARO di scorta per impianto pompaggio testa Dromont	4					
253	nastratrice ICM	1					
254	sistema carrellato costituito da pompa e filtro per travaso	4					
255	transpallet sollevatore	1					
256	polmone di stoccaggio per impianto di confezionamento costituito da 4 serbatoi termoregolati e 4 stazioni di pompaggio/filtraggio	1		Stoccaggio intermedio e confezionamento prodotto			
257	cisterna da 1000kg coibentata	1					
258	gruppo pompa carrellato con tramoggia per trasferimento da raffinatrice	4		Pompa trasferimento prodotto			
259	gruppo pompa carrellato - nuovo	1					
260	caricabatterie GM	1					
261	lavapavimenti mibe e caricabatterie	1					
262	chiudicoperchio a ragno su tavolino	1					
263	tavolino in metallo	1					
264	transpallet elettrico guasto (varta)	1					
265	rulliera	1					
266	estintori	2					
267	quadro elettrico di reparto	1					
268	impianto generazione azoto con serbatoio di stoccaggio	1	105454	Autogenerazione Azoto			
269	fancoil condizionatore	1					
reparto confezionamento							
270	impianto di confezionamento IMMEA a 5 teste di erogazione completo di:	1	DAPSE ST 747	Confezionamento prodotto sotto vuoto			
270.1	quadri elettrici						
270.2	- n. 1 deimpilatore scatole						
270.3	- n. 1 sistema di sottovuoto integrato con azoto						
270.4	- n. 1 sistema di movimentazione costituito da nastri						
270.5	- n. 1 rulliera di accumulo						
270.6	- n. 1 rulliera						
270.7	- n. 1 nastratrice (ICMI)						
270.8	- n. 1 rulliera						
270.9	- n. 1 piano a sfere						
271	confezionatrice manuale Immea	1		Confezionamento prodotto sotto vuoto			
272	impianto sottovuoto manuale a 4 scatole Vacuum Pump	1	70271094	Confezionamento prodotto sotto vuoto			
273	crimpatrice manuale per chiusura scatole	1					
274	tavolino/supporto per crimpatrice	1					
275	scaffale metallico con 1 campata	2					
276	Filtro nuovo (Fluxa Filtri)	1					
277	piccola scrivania in metallo	1					
278	aspiratore a finestra	1					
279	fancoil condizionatore	2					

<i>reparto magazzino</i>							
280	scaffale metallico con 3 campate	2					
281	scaffale metallico con 4 campate	1					
282	piattaforma di pesatura con accessori (Vibromac/Logic)	1					ex posizione 191
283	transpallet sollevatore con carica batterie	2					
284	scaffale metallico con 2 campate	2					
285	scaffale metallico con 2 campate con ripiani	1					
286	scaffale metallico leggero a 1 campata	1					
287	pressa per svuotamento contenitori Molteni	1			Confezionamento		
288	rulliera	2					
289	scaffale metallico "alveolare" a 3 campate	1					
290	scala a castello	1					
291	scaffale basso/tavolo in economia con raccordi metallo vari	1					
292	ripiano di lavoro costituito da scaffale basso a 5 campate ed 1 ripiano	1					
293	terminale AS400 con monitor catodico	2					
294	PC con monitor LCD	1					
295	stampante IBM Info print 1532	1					
296	stampante HP laserjet 2000T	1					
297	reggiatrice manuale	1					
298	telefono	1					
299	transpallet	3					
300	fancoil condizionatore	4					
301	quadro elettrico di reparto	1					
302	quadro elettrico cancello	1					
303	quadro elettrico per automazione impianto confezionamento IMMEA non installato	1					
304	estintori (1+1)	2					
<i>esterno</i>							
305	gruppo scaffalature metalliche : totale campate xxxx	1					davanti magazzino
306	dettaglio contenitori / cisterne / scaffalature (Valentina)						davanti magazzino
307	trabattello componibile						in fondo verso autostrada
308	macchinari non in uso						in fondo verso autostrada
309	reattori / contenitori metalli non in uso						in fondo verso autostrada
310	diverso materiale non in uso						in fondo verso autostrada
311	carrello porta rifiuti (x AMSA)	1					
312	bilancia Lario (pesatura)	1					davanti a pesatura
313	carrellino 3 ruote (porta pigmenti)	1					sotto cisterne bleu
314	piccole strutture metalliche	2					sotto cisterne bleu
315	elementi orizzontali scaffalature Strong Block						sotto cisterne bleu
316	Volkswagen Passat	1			Autoveicolo		
317	Volkswagen Passat	1			Autoveicolo		
318	Audi A4				Autoveicolo		
319	furgone Volkswagen Caddy targato	1			Autoveicolo		
320	contenitore veicoli inchiostro coibentato e a doppia parete da 24 Mc , impianto di riscaldamento del serbatoio completo di quadro di comando, pompa, vaso espansione	1			Stoccaggio veicoli inchiostri		vedi anche 212 e 135.7
321	sensori di livello	4					
322	pompe trasferimento prodotto	3					
323	carrello elevatore Solcar EV 20	1					
324	transpallet manuale	2					
325	carrellino 2 ruote porta cartoni	1					
326	impianto illuminazione cortile e strada ingresso	1					
327	porta carraia automatica	1					
<i>reparto spogliatoi</i>							
328	tavolo vari modelli	3					
329	frigorifero	1					
330	forno a microonde	1				proprietà dipendente : 1 forno microonde + scaldato toast + televisore	
331	gruppo sedie varie	1				armadio alto tipo cucina PERSONALE	
332	armadietto spogliatoio in metallo	9					
333	sgabello alto	1					riportare in laboratorio
334	supporto metallo e legno	1					
335	scaldabagni acqua calda	2					
336	contenitore plastica nero	1					
337	fancoil condizionatore	3					
338	quadro elettrico	1					

reparto magazzino laboratorio						
339	macchina per prova essicazione UV marca Giardina	1	GW44218	Controllo Qualità e R&S		
340	pressa per formatura scatole di prova	1		Controllo Qualità e R&S		
341	compressore portatile	1				
342	scaffale in metallo leggero con 1 campata	3				
343	scaffale in metallo leggero con 5 campate a parete con ripiano d'appoggio e n. 2 cassettiere 6 casseeti integrate	1				
344	gruppo ripiani vari	1				
345	miscelatore da banco Tosingraf	2				
346	mulino da laboratorio a microsfele Molteni	1		Controllo Qualità e R&S		
347	forno da laboratorio per prove a lunga durata	1		Controllo Qualità e R&S		
348	miscelatore da laboratorio	1				
349	tagliarina Vintage - PROPRIETA' PERSONALE	1				
350	compressore aria nuovo	1				
351	scrivanie in metallo PROPRIETA' PERSONALE	2				
352	carrello porta lastre	1				
353	armadio metallo 2 ante	2				
354	porta stampante di metallo	1				
355	estintore	1				
356	quadro elettrico di reparto	1				
357	vecchio computer vari	1				
reparto laboratorio						
358	strumento per misurazione grado di inclusione inchiostro Inkometer TACK	1		Controllo Qualità e R&S		
359	strumento per misurazione viscosità a termostatazione Beta Tech	1		Controllo Qualità e R&S		
360	mobile/banco da laboratorio con cassetti ed ante	2				
361	banco/ scaffalatura a ripiani metallo /legno	2				
362	bilancia elettronica (portata 15kg???)	1				
363	forno per asciugatura prove stampi Heraeus	2		Controllo Qualità e R&S		
364	scaffalatura/supporto a ripiani	1				scaffalature marelli, in economia
365	torchio manuale per prove stampa con n. 3 grindometri	1		Controllo Qualità e R&S		
366	mobile metallico a due ante (acetato)					
367	scaffalatura metallica porta documenti e campioni (a parete)					
368	raffinatrice da laboratorio con 3 cilindri piani Molteni	1		Controllo Qualità e R&S		
369	scaffale in metallo leggero	1				scaffalature marelli, in economia
370	ripiano da lavoro	2				
371	impianto di aspirazione centralizzato multi cappe	1				
372	PC con monitor LCD	1				
373	rilevatore Badge	1				
374	scaffale metallico porta campioni	1				
375	scaffale metallico a ripiani porta cassettiere	2				scaffalature marelli, in economia
376	cassettiere porta campioni					
377	banco da laboratorio con cassetti ed ante	3				
378	cappa aspirante locale su struttura banco a 2 ante					
379	armadio in metallo con 2 ante scorrevoli	1			164/170	
380	ripiano da lavoro a scaffali	2				
381	stampante HP laserjet 2000TN	1				
382	PC con monitor LCD	1				
383	sgabello vari modelli	2			1387	
384	bilancia da tavolo Mettler PM 200 centesimale	2		Controllo Qualità e R&S	251	una in riparazione
385	bilancia da tavolo OHAUS millesimale	2		Controllo Qualità e R&S	1509/1831	
386	sterilizzatore Ster per prove	1		Controllo Qualità e R&S		
387	termometro digitale Pt100	1		Controllo Qualità e R&S		
388	applicatore inchiostri INK TESTER	1		Controllo Qualità e R&S		
389	spettrofotometro a luce visibile con software Gretag / Xrite	1		Controllo Qualità e R&S		
390	scaffalatura bassa in economia	1				
391	tagliarina da tavolo	2				
392	carrello porta rotolo carta pulizia	2				
393	telefono	2				
394	scaldabagno elettrico	1				
395	fancoil condizionatore	2				
396	quadro elettrico di reparto	1				

reparto magazzino laboratorio						
339	macchina per prova essiccazione UV marca Giardina	1	GW44218	Controllo Qualità e R&S		
340	pressa per formatura scatole di prova	1		Controllo Qualità e R&S		
341	compressore portatile	1				
342	scaffale in metallo leggero con 1 campata	3				
343	scaffale in metallo leggero con 5 campate a parete con ripiano d'appoggio e n. 2 cassettiere 6 casseeti integrate	1				
344	gruppo ripiani vari	1				
345	miscelatore da banco Tosingraf	2				
346	mulino da laboratorio a microsferre Molteni	1		Controllo Qualità e R&S		
347	forno da laboratorio per prove a lunga durata	1		Controllo Qualità e R&S		
348	miscelatore da laboratorio	1				
349	tagliarina Vintage - PROPRIETA' PERSONALE	1				
350	compressore aria nuovo	1				
351	scrivanie in metallo PROPRIETA' PERSONALE	2				
352	carrello porta lastre	1				
353	armadio metallo 2 ante	2				
354	porta stampante di metallo	1				
355	estintore	1				
356	quadro elettrico di reparto	1				
357	vecchio computer vari	1				
reparto laboratorio						
358	strumento per misurazione grado di inclusione inchiostro Inkometer TACK	1		Controllo Qualità e R&S		
359	strumento per misurazione viscosità a termostatazione Beta Tech	1		Controllo Qualità e R&S		
360	mobile/banco da laboratorio con cassetti ed ante	2				
361	banco/ scaffalatura a ripiani metallo /legno	2				
362	bilancia elettronica (portata 15kg???)	1				
363	forno per asciugatura prove stampi Heraeus	2		Controllo Qualità e R&S		
364	scaffalatura/supporto a ripiani	1				scaffalature marelli, in economia
365	torchio manuale per prove stampa con n. 3 grindometri	1		Controllo Qualità e R&S		
366	mobile metallico a due ante (acetato)					
367	scaffalatura metallica porta documenti e campioni (a parete)					
368	raffinatrice da laboratorio con 3 cilindri piani Molteni	1		Controllo Qualità e R&S		
369	scaffale in metallo leggero	1				scaffalature marelli, in economia
370	ripiano da lavoro	2				
371	impianto di aspirazione centralizzato multi cappe	1				
372	PC con monitor LCD	1				
373	rilevatore Badge	1				
374	scaffale metallico porta campioni	1				
375	scaffale metallico a ripiani porta cassettiere	2				scaffalature marelli, in economia
376	cassettiere porta campioni					
377	banco da laboratorio con cassetti ed ante	3				
378	cappa aspirante locale su struttura banco a 2 ante					
379	armadio in metallo con 2 ante scorrevoli	1			164/170	
380	ripiano da lavoro a scaffali	2				
381	stampante HP laserjet 2000TN	1				
382	PC con monitor LCD	1				
383	sgabello vari modelli	2			1387	
384	bilancia da tavolo Mettler PM 200 centesimale	2		Controllo Qualità e R&S	251	una in riparazione
385	bilancia da tavolo OHAUS millesimale	2		Controllo Qualità e R&S	1509/1831	
386	sterilizzatore Ster per prove	1		Controllo Qualità e R&S		
387	termometro digitale Pt100	1		Controllo Qualità e R&S		
388	applicatore inchiostri INK TESTER	1		Controllo Qualità e R&S		
389	spettrofotometro a luce visibile con software Gretag / Xrite	1		Controllo Qualità e R&S		
390	scaffalatura bassa in economia	1				
391	tagliarina da tavolo	2				
392	carrello porta rotolo carta pulizia	2				
393	telefono	2				
394	scaldabagno elettrico	1				
395	fancoil condizionatore	2				
396	quadro elettrico di reparto	1				

Allo Scrivente sono stati forniti tutti i riferimenti relativi agli impianti ed ai macchinari di maggior rilievo (pressa Nannini, Dispensori vari, Linea automatica confezionamento, Dosatrice semiautomatica, AS/400 etc.) compresi quelli oggetto di locazione finanziaria con successivo riscatto (carrelli elevatori, impianto Dromont, Mixing Station etc.). Degli stessi sono stati, altresì, documentati i valori di acquisto (con o senza finanziamento) e/o riscatto:

Data: 05/11/2019 05.53PM

Oggetto: Beni acquistati con finanziamento senza interessi con IBM Semea SpA

AS/400E SERVER completo + migrazione software (euro 30.270,00)

AS/400E SERVER completo (euro 17.017,59)

Server per AS/400E (euro 21.368,78)

CARRELLO ELEVATORE MITSUBISHI FB 20 CN completo di accessori

(See attached file: doc08947520191105164907.pdf)

IMPIANTO DROMONT (Ticma, Prontoink, AEE)

(See attached file: doc08947620191105165259.pdf)

MIXING STATION - impasti, pesatura, raffinazione e stoccaggio

(See attached file: doc08947720191105165503.pdf)

N° 24 MINITANK (N° 12 SHK 1250 E N° 12 SHK 750) dotati di piatto premente e valvole a sfera

(See attached file: doc08947820191105165623.pdf)

CARRELLO ELEVATORE OM PIMESPO EU 20

(See attached file: doc08947920191105165852.pdf)

CARRELLO ELEVATORE ELETTRONICO FIAT OM Mod. E 20/N

(See attached file: doc08948020191105170046.pdf)

IMPIANTO DISPERSIONE/RAFFINAZIONE a ciclo automatico - completo - composto da: Microsfera tipo MS.30 TS - completa, Dispensore idraulico MS/Tipo DHN 3/7-R e n° 4 vasche in ferro da Lt. 950 + Agitatore tipo DZ.I

(See attached file: doc08948120191105170242.pdf)

Materiale Hardware Softia: N° 2 Evo Notebook N110 cel. 1000, 128 mb ram completo di borsa e mouse; n° 1 Evo Notebook N110 Piii 1000, 256 mb ram; n° 3 Evo D300 CMT P4 1,7 ghz, 128 mb ram W2k/XP pro; n° 2 TFT 5015 flat panel 15"

(See attached file: doc08948220191105170654.pdf)

PRESSA NANNINI completa di piatto premente, idraulico con pistone

(See attached file: doc08948420191105171141.pdf)

N° 1 DISPENSORE A VARIAZIONE CONTINUA DI VELOCITA' E A SOLLEVAMENTO IDRAULICO ANNO 2004 - Vibro-Mac

(See attached file: doc08948520191105171508.pdf)

N° 1 DISPENSORE A VARIAZIONE CONTINUA DI VELOCITA' E A SOLLEVAMENTO IDRAULICO ANNO 2005 - Vibro-Mac

(See attached file: doc08948620191105171542.pdf)

N° 1 DISPENSORE A VARIAZIONE CONTINUA DI VELOCITA' E A SOLLEVAMENTO IDRAULICO ANNO 2005 - Vibro-Mac

(See attached file: doc08948720191105171618.pdf)

N° 1 LINEA AUTOMATICA DI CONFEZIONAMENTO Per contenitori da 1 e da 2,5 Kg.

(See attached file: doc08948820191105172055.pdf)

N° 1 DOSATRICE SEMIAUTOMATICA MOD. DSP 1 5E - completa

(See attached file: doc08948920191105172116.pdf)

Le attrezzature e gli arredi di ufficio, invece, consistono in scrivanie, sedie, armadi, mobiletti e qualsiasi altra attrezzatura rilevata nei locali adibiti ad uffici ed utilizzate per la gestione amministrativa ed operativa. Lo stato di conservazione è buono. Medesime valutazioni per l'attrezzatura elettronica.

Dall'allegato al verbale di inventario formalizzato dalla Curatela sono risultati compresi fra i beni di proprietà della fallita anche i seguenti beni mobili registrati:

316	VolksWagen Passat	1	Autoveicolo
317	VolksWagen Passat	1	Autoveicolo
318	Audi A4		Autoveicolo
319	furgone VolkswaGEN Caddy targato	1	Autoveicolo

Dalla documentazione richiesta all'ing. Maloberti è risultato quanto segue:

- 🚗 Volkswagen Passat targata , anno immatricolazione maggio 2011;
km 121.079 e revisione regolare giugno 2019;

- ✚ Volkswagen Passat targata anno immatricolazione maggio 2012;
km 436.610 e revisione regolare maggio 2018;
- ✚ Audi A4 targata anno immatricolazione dicembre 2010; km
103.768 e revisione regolare febbraio 2019;
- ✚ Furgone Volkswagen Caddy Van targato anno immatricolazione
febbraio 2008; km 65.721 e revisione regolare aprile 2018.

Per questi beni viene utilizzato il valore medio di mercato dell'usato estrapolato da Internet ad oggi per autovetture/automezzi della stessa marca ed anno di immatricolazione, senza considerare l'utilizzo da parte dell'Affittuaria da poco più di un mese.

1) Volkswagen Passat targata EH399BT – anno 2011:



Valore medio usato € 14.000 auto in condizioni simili:



Volkswagen Passat 1^a/2^a/3^a/4^a Variant Var. 1.4 TSI Comfort. EcoFuel

---- 16.000

Km: 135.000
Alimentazione: Metano
Cilindrata: 1395

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Bari Puglia



Volkswagen Passat 1^a/2^a/3^a/4^a Var 2.0 TDI Highline con Navi

---- 13.490

Km: 127.768
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Brindisi Puglia



VOLKSWAGEN Passat 7^a serie Var 2.0 TDI 170CV DSG High. BMT

---- 16.900

Km: 170.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Roma Lazio



VOLKSWAGEN Passat 7^a serie Var. 2.0 TDI Comfortline BM.Tech.

---- 11.490

Km: 86.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Roma Lazio



VOLKSWAGEN Passat 7^a serie Var. 2.0 TDI DSG High. BM.Tech.

---- 10.900

Km: 149.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Roma Lazio



VOLKSWAGEN Passat 7^a serie Var. 2.0 TDI Highline BlueM.Tech.

---- 14.300

Km: 108.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2011
Tipo: Station Wagon
Udine Friuli Venezia Giulia

2) VolkWagen Passat targata EM005BB – anno 2012:



Valore medio usato € 9.000, ridotto ulteriormente a € 3.000 stante l'elevato chilometraggio dell'auto: 436.610.



VOLKSWAGEN Passat 7ª serie Var. 2.0 TDI DSG High. BM.Tech.

---- 8.900

Km: 214.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2012
Tipo: Station Wagon
Prato Toscana



VOLKSWAGEN Passat 7ª serie Var. 2.0 TDI DSG High. BM.Tech.

---- 10.400

Km: 208.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2012
Tipo: Station Wagon
Brescia Lombardia

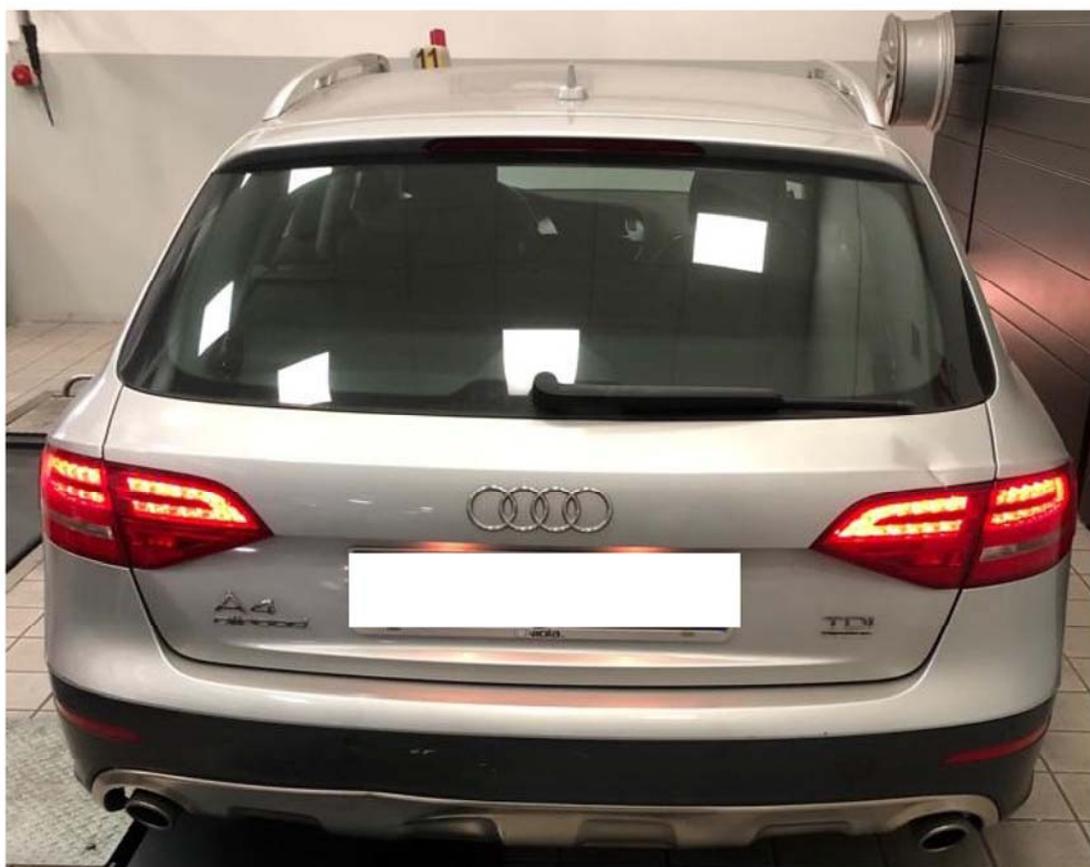
3) Audi A4 targata EF304BM – anno 2010:

Questa autovettura si trova ricoverata presso Officina meccanica in quanto interessata da un rilevante "guasto":

MODELLO	NUMERO TELAIO	NUM. MOTORE	PRATICA / ANNO	DATA ORD. LAV.	KM. PERCORSI	TARGA	DATA IMMATRIC.	PRATICA INTERNA	N. ORD. LAV.				
BKHDHY	WAUZZZ8K6BA069339	CCW 106893		31/07/2019	103758	EF304BM	21/12/2010		001880				
DATA INIZIO TRASP.		CAUSALE DEL TRASPORTO		N. COLLI		DESTINAZIONE DIVERSA							
<input type="checkbox"/> VALE RICEVUTA FISCALE <small>al sensi D.M. 27.80 - Legge 30.12.91 n. 413 e D.M. 30.3.92</small>						INK MALOBERTI SRL VIA TORINO 11 20032 CORMANO MI							
<input type="checkbox"/> VALE FATTURA/RICEVUTA FISCALE <small>al sensi D.M. 27.80 - Legge 30.12.91 n. 413 e D.M. 30.3.92</small>													
<input checked="" type="checkbox"/> VALE FATTURA <input type="checkbox"/> VALE NOTA DI ACCREDITO <small>al sensi Art. 21 D.P.R. 26.10.72 n. 83</small>													
<input type="checkbox"/> VALE DOCUMENTO DI TRASPORTO <small>D.P.R. n. 472 del 14.08.98</small>													
MODALITA' DI PAGAMENTO			TELEFONO CLIENTE		COD. FISC. - PARTITA I.V.A.		COD. CLIENTE		NUMERO		DATA		PAGINA
RIMESSA DIRETTA			+39 335 5648751		IT06759830158		3021		2096		23/11/2019		1
Banca: UNICREDIT					06759830158								
DESCRIZIONE	Q.TA	PREZZO	SC.	IMPORTO	IVA%								
AZ01 RIPRISTINO VETTURA CON SOSTITUZIONE POMPA ALTA PRESSIONE, INIETTORI, COMPENSIVI DI RAIL, PORTAINIETTORI, POMPA ELETTRICA CARBURANTE, ACCESSORI IMPIANTO ALTA PRESSIONE. PULIZIA ACCURATA IMPIANTO ALIMENTAZIONE.	16,00	45,00	10	648,00	22								
OV SMALTIMENTO RIFIUTI	1,00	20,00		20,00	22								
0580205006 UNITA' ALIMENTAZIONE	1	309,17	10	278,25	22								
0580464131 ELETTRICOPOMPA CARBURA	1	243,48	10	219,13	22								
0986435357 UNITA' INIETTORE	6	489,78	10	2.644,81	22								
0986437404 POMPA INIEZIONE	1	397,76	10	1.257,98	22								
059103113G COPERCHIO	6	10,15		60,90	22								
059130089AH DISTRIBUT.	1	479,86		479,86	22								
059130090AH DISTRIBUT.	1	669,06		669,06	22								
059130131H SUPPORTO	1	18,90		18,90	22								
059130216C LASTRA	6	16,90		101,40	22								
059130218AF TUBO	1	191,75		191,75	22								
059130241BT TUBO	6	57,06		342,36	22								
059130297AB TUBAZIONE	1	72,00		72,00	22								
059130299L TUBAZIONE	1	62,05		62,05	22								
059130309AP TUBAZIONE	1	45,91		45,91	22								
059130310AJ TUBAZIONE	1	45,91		45,91	22								

DESCRIZIONE		Q.TA	PREZZO	SC.	IMPORTO	IVA			
059130312N	TUBAZIONE	1	45,91		45,91	22			
059130519	ANELLO	6	4,86		29,16	22			
4F0201375	DADO	1	17,18		17,18	22			
4F0919133B	ANELLO	1	13,51		13,51	22			
8E0201263G	GIUNTO	1	10,13		10,13	22			
8T0127401A	FILTRO	1	39,89		39,89	22			
MC	MATERIALE CONSUMO	1	15,00		15,00	22			
N 90446502	DADO A COL	12	0,33		3,96	22			
WHT000884	A. TENUTA	6	0,85		5,10	22			
WHT002244	DADO A COL	1	4,18		4,18	22			
Materiale	6.659,29	IMPONIBILE	7.342,29	ALIQ.	22	I.V.A.	1.615,30	CORRISPETTIVO PAGATO	8.957,59
Manodopera	648,00				0		0,00	CORRISPETTIVO NON PAGATO	0,00
Oneri Vari	35,00							TOTALE DOCUMENTO	€ 8.957,59
	iva 22%								





Valore medio usato € 14.000:



AUDI A4 allroad 1ª serie 2.0 TDI F.AP. Ambiente

---- 16.900

Km: 117.443
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2010
Tipo: Station Wagon
Ancona Marche



AUDI A4 allroad 1ª serie 2.0 TDI F.AP. Advanced

---- 16.350

Km: 119.850
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2010
Tipo: Station Wagon
Chieti Abruzzo



Audi A4 4ª serie Avant 2.0 TDI 143CV F.AP. multitronic Advanced

---- 12.490

Km: 119.328
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2010
Tipo: Station Wagon
Livorno Toscana



AUDI A4 4ª serie Avant 2.0 TDI 170CV F.AP. Ambiente

---- 11.900

Km: 119.000
Alimentazione: Diesel
Cilindrata: 1968

Anno: 2010
Tipo: Station Wagon
Milano Lombardia

Il valore medio dell'usato – pari a c.ca € 14.000 – deve essere ridotto a € 4.000 stante l'attuale situazione dell'autovettura, che necessita di interventi riparativi per c.ca € 9.000,00.

4) VolkWagen Caddy Van targato DK141HG – anno 2008:



Valore medio usato € 4.000 furgoni in condizioni simili:



Volkswagen CADDY
Gemona del Friuli, Provincia di Udine
ABS. Airbag. Controllo trazione. Climatizzatore. Servosterzo. Immobilizzatore elettronico
registration_date: 02/2008 molto ben tenuto...

4.500€
167.860 Kms
Anno 2008

C Camionsupermarket
da più di 30 giorni fa

Vedi auto

Per determinare il patrimonio rettificato a valori correnti dell’Azienda, le **immobilizzazioni materiali** sono valorizzate dallo Scrivente assumendo le stime (prudenziali) così riepilogate:

Immobilizzazioni materiali		Valore stima corrente
Impianti e macchinari	€	250.000,00
Attrezzature industriali e commerciali	€	0
Automezzi	€	25.000,00
Immobilizzazioni in corso ed acconti	€	0
Totale complessivo	€	275.000,00

Per gli impianti ed i macchinari – strumentali all’attività e di proprietà – come in precedenza indicato si è potuto osservare che sono correntemente utilizzati dall’Affittuaria.

Seppur, alcuni, molto datati risultano in ottimo stato di manutenzione. Il che fa presupporre che la loro vita aziendale possa proseguire ancora nel tempo.

In particolare alcuni macchinari avrebbero – in caso di cambio con nuovo – un ottimo valore di rottamazione.

Altri potrebbero, invece, essere rigenerati.

Queste alcune considerazioni nel merito da parte del Perito scrivente:

miscelatori ad alta velocità sono tre(valore 60.000 cad)
 Miscelatori a farfalla sono 4 (valore 15.000 cadauno)
 Raffinatrici c'è ne sono 5 , che se date dentro per nuova possono avere un valore di rottamazione anche di 70.000(nuova costa 300.000, rigenerate e. 150.000cadsuna)
 Tutte le raffinatrici ammodernate internamente x esigenze interne.
 Impianto di confezionamento valore 75.000 quando acquisito nel 2003
 Impianto dosaggio automatico , rigenerato costo 150.000/200.000, se nuovo 250.000.
 Spetofotometri (2/3 in uso..) ne hanno 5, valore circa 5.000 cad
 Software per CAD , hanno 2/3 licenze , valore 15.000 cadauna
 Impianto resine , su misura, in base a esigenze Ink maloberti . Nuovo, sarebbe più automatizzato, costo 300.000e

Con riferimento, infine, ai beni detenuti da INK in forza di contratti di locazione finanziaria, l'art. 2.2.del Contratto di Affitto (Elementi dell'Azienda) prevede al punto :

(d) i rapporti contrattuali relativi all'Azienda descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "G" (i "Rapporti Contrattuali");

Fra questi risulterebbero i seguenti contratti di locazione/noleggio:

Numero di riferimento : ITAL-AF2GZE-3 **ALLEGATO "G" AL N. 41061/15820 DI REP.**

Documento d'Ordine di Macchine in Locazione Nr 029754 1/1.5350/MP

Vi riportiamo qui di seguito le condizioni economiche applicabili alla Vostra fornitura per le Macchine sotto indicate.

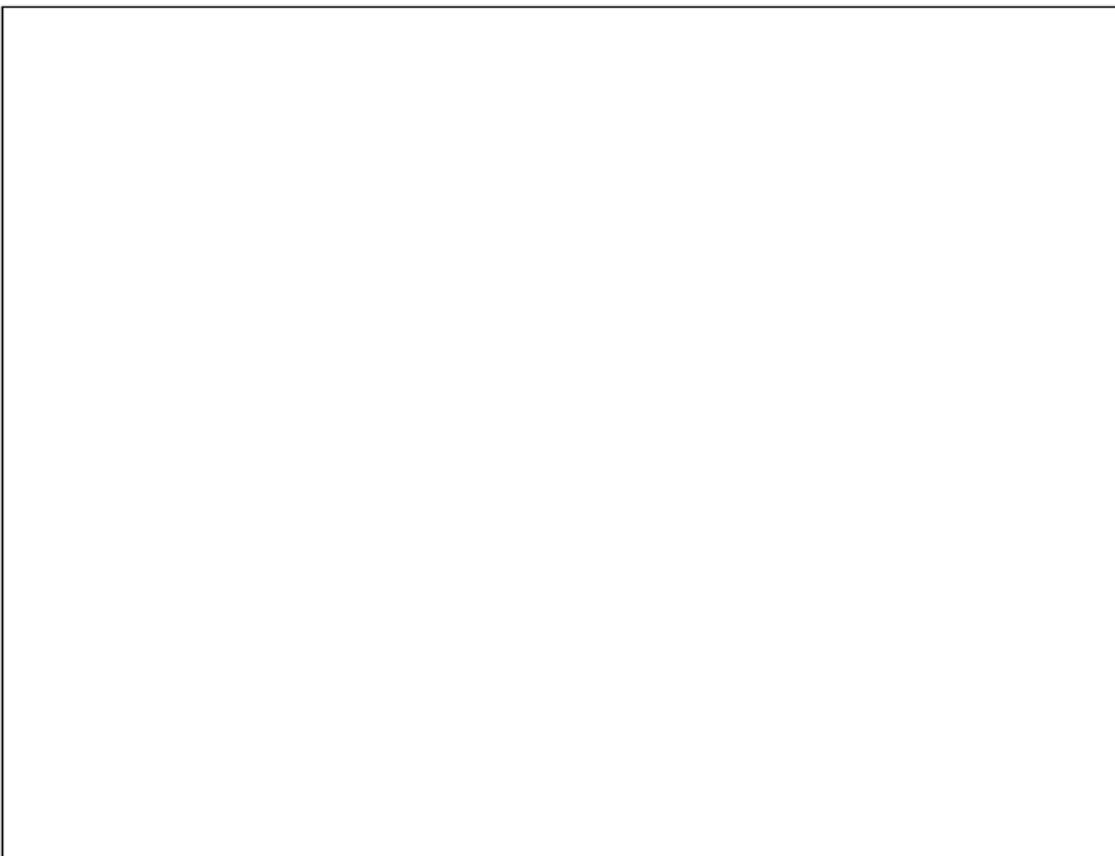
MACCHINE E SERVIZI

Descrizione Macchine e Servizi aggiuntivi (*)	Q.ta	Durata (Mesi)	Periodicità/Pagamento	Dilazione iniziale (Mesi)
NON IBM SYSTEM X - SERVER LENOVO	1	36	Trimestrale Anticipato	0
NO IBM MAINTENANCE - spec	1	36	Trimestrale Anticipato	0

Canone periodico di locazione e di servizi aggiuntivi : Euro 443,17 (IVA escl.)

Cliente: INK MALOBERTI SRL

Fornitore: SME UP SPA



Alcuni beni già in leasing, poi riscattati, sarebbero stati caricati al valore del riscatto avvenuto.

Si ritiene il valore complessivamente attribuito alla voce **“Impianti e macchinari”** possa ricomprendere, anche, detti importi.

6.2.2 Giacenze di Magazzino

Il Contratto di Affitto stipulato fra le Parti non comprende – tra gli elementi dell’attivo dell’Azienda affittata – le giacenze di merci, materie prime, semilavorati e prodotti finiti, che non hanno, quindi, costituito oggetto di verifiche né, tanto meno, di valutazione da parte dello Scrivente.

Le **“RIMANENZE”** dell’Azienda sono state oggetto di separata proposta di acquisto formalizzata dall’Affittuaria alla Procedura in data 14 agosto 2019.

6.2.3 Passività potenziali

Ai fini della presente valutazione lo Scrivente non ha tenuto conto di alcuna passività potenziale riferita all'Azienda.

In proposito il Contratto prevede che:

12.6 Risoluzione delle controversie
Le parti convengono che qualsiasi controversia relativa alla
validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del
presente Contratto ovvero nascente o comunque dipendente dal
o connessa allo stesso sarà devoluta, in via esclusiva, alla
competenza del Tribunale di Milano, fatte salve disposizioni
inderogabili di legge.

6.2.4 Personale dipendente

L'art. "5.2 Dipendenti trasferiti" del Contratto prevede quanto segue:

I dipendenti trasferiti continueranno il proprio rapporto di
lavoro con l'Affittuaria conservando i diritti derivanti
dall'anzianità raggiunta e mantenendo i livelli di
inquadramento in atto con la Concedente.
Per effetto del presente contratto l'Affittuaria diverrà
responsabile solidalmente per il pagamento, in favore dei
Dipendenti Trasferiti, del solo trattamento di fine
rapporto.

Resta inteso che l'Affittuaria stipulerà apposito accordo,
ai sensi dell'art 410 e 411 c.p.c., al fine di ottenere la
liberatoria dalla solidarietà ex art. 2112 cod. civ. da
ciascun Dipendente Trasferito relativamente alle
retribuzioni maturate sino alla Data di Effetto e non
corrisposte, alle retribuzioni indirette (tredicesima e
quattordicesima), ai ratei, R.O.L., e ferie maturati sino
alla Data di Effetto non goduti, e di ogni altro credito di
lavoro maturato sino alla Data di Effetto.
Entro 30 (trenta) giorni di calendario dalla Data di
Effetto, la Concedente comunicherà all'Affittuaria l'importo
del trattamento di fine rapporto.
La Concedente dichiara che i Dipendenti Trasferiti in
servizio presso l'Azienda sono stati assunti in conformità
alle vigenti disposizioni di legge e della contrattazione
collettiva e che sono addetti all'Azienda esclusivamente le
persone indicate nel documento allegato sub lettera "F".

Questa la riproduzione dell'allegato "F":

ALLEGATO F' AL N.4/001/15820 DI REP.

CCNL CHIMICI

ELENCO DIPENDENTI:

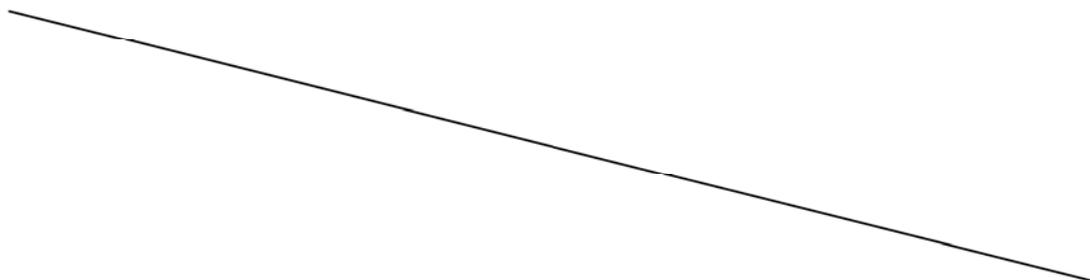
<u>Cognome</u>	<u>Nome</u>	<u>Codice fiscale</u>	<u>Data di nascita</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Livello Categoria</u>	<u>Data di assunzione</u>	<u>Indirizzo</u>
			13/11/1961	Impiegata	E2	26/01/2000	
			18/02/1955	Operaio	E3	30/03/2007	
			17/06/1961	Impiegato	E3	10/07/1989	
			03/07/1967	Quadro	A1 Quadro	08/06/1989	
			02/02/1974	Operaio	E2	28/09/2003	
			08/06/1983	Operaia	E3	20/03/2017	
			12/05/1983	Impiegato	D1	06/11/2007	
			30/05/1990	Operaio	E2	08/10/2003	



6.2.5 Contratti ed altri rapporti giuridici

Alla data di predisposizione della presente Relazione l'Azienda risulta in esercizio, affittata a

L'art. "5.3 Contratti trasferiti, ordini in corso" del Contratto di Affitto prevede quanto segue:



In virtù del contratto, l’Affittuaria subentra alla
Concedente nei contratti trasferiti e negli ordini in corso
con effetto dalla Data di Effetto e fermo restando che:
(a) gli ordini in corso con i clienti saranno eseguiti
dall’Affittuaria e i relativi corrispettivi spetteranno
pertanto all’Affittuaria. Qualora dovessero essere
effettuati pagamenti relativi agli ordini in corso
successivamente alla Data di Effetto alla Concedente invece
che all’Affittuaria, tali pagamenti dovranno essere
prontamente rimborsati a quest’ultima da parte della
Concedente;
(b) quanto agli ordini in corso con i fornitori,
successivamente alla Data di Effetto le relative consegne
saranno effettuate all’Affittuaria e i relativi
corrispettivi dovuti ai fornitori saranno effettuati da
quest’ultima.
A tal proposito, i contraenti si impegnano a dare le
opportune comunicazioni in tal senso ai contraenti di tali
contratti trasferiti e ai clienti per quanto concerne gli
ordini in corso.

7. SINTESI DEL PROCESSO VALUTATIVO E VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA

L'oggetto della presente Perizia consiste nella stima del valore economico dell'Azienda – determinato con riferimento alla data dell'8 agosto 2019 – prodromica alla cessione dell'Azienda – o di parti della stessa – con procedura competitiva *ex art. 107 L.f.*

Per giungere ad esprimere un giudizio sul valore dell'Azienda Scrivente ha fatto ricorso al metodo misto patrimoniale–reddituale, con sommatoria della stima del valore corrente degli elementi componenti il patrimonio Aziendale e di un fattore di correzione reddituale (identificabile genericamente con il termine *Avviamento*, anche se il termine è improprio dal punto di vista economico aziendale) determinato quale differenziale tra i risultati reddituali futuri attesi dell'Azienda nei prossimi anni e quelli conseguibili nel settore, a parità di patrimonio aziendale proprio investito.

L'applicazione di tale metodo ha innanzitutto richiesto l'integrazione/rettifica del valore degli elementi costituenti il patrimonio aziendale per poterli esprimere al loro valore corrente alla data di riferimento della valutazione.

Per il valore delle immobilizzazioni materiali si è fatto riferimento ad una stima prudenziale dello scrivente, supportata da documentazione e dichiarazioni dell'imprenditore, ritenuto persona competente.

Il compendio immobiliare, invece, è stato oggetto di stima autonoma redatta dall'arch. Paolo Delfino.

Quanto invece alla determinazione della correzione reddituale, come meglio descritto al capitolo 6.1.1, si è proceduto alla valutazione dei risultati storici e dei risultati programmati, opportunamente integrati a fini di coordinamento con l'espressione a valori correnti del patrimonio aziendale.

L'applicazione della metodologia valutativa mista patrimoniale-reddituale con attualizzazione limitata dell'AVVIAMENTO ha condotto ad un valore pari a quello espresso in bilancio, al netto delle quote di ammortamento.

Il valore di capitale economico dell'AZIENDA alla data di riferimento dell'8 agosto 2019 può essere, pertanto, determinato in misura (arrotondata) pari a € 1.180.000,00 (un milione centoottantamila/00).

Si evidenzia che l'Affittuaria si è impegnata (**punto 8. Contratto affitto Azienda: Impegno alla formulazione di un'offerta irrevocabile**) a formulare un'offerta irrevocabile di acquisto dell'Azienda affittata, comprensiva dell'immobile di proprietà nel quale l'Azienda è condotta **entro il 31 dicembre 2019**.

8. PARERE DI CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA

Allo scrivente è, peraltro, richiesto di esprimere un giudizio in merito alla congruità del canone di affitto dell'Azienda.

Si rammenta che il canone d'affitto stabilito, in ragione della durata dell'affitto (semestrale), nell'importo di € 60.000,00 (sessantamila/00) oltre Iva, da corrispondersi in rate mensili anticipate di uguale importo, ciascuna dell'importo di € 10.000,00 (diecimila/00) oltre Iva.

Le Parti concordemente hanno dichiarato che il Canone è da imputarsi per i 2/3 al valore dell'immobile (€ 40.000,00) ed il restante 1/3 (€ 20.000,00) al valore dell'Azienda.

A tale fine occorre, preliminarmente, precisare che – a livello teorico – un valore minimale relativo al canone di affitto di un'Azienda, deve essere individuato avendo riguardo alle quote di ammortamento dei beni ricompresi nell'Azienda stessa.

La remunerazione minimale per la Concedente è, invero, quantomeno connessa al “deperimento” subito dai beni utilizzati dall’Affittuaria, deperimento che viene misurato dalle quote di ammortamento dei cespiti.

Nel caso di specie, tale livello minimale può essere individuato tenendo come riferimento i valori dei cespiti ricompresi nel contratto di affitto di Azienda e del periodo di vita utile residua ad essi attribuibile in base alla tipologia di bene e del tipo di attività secondo un concetto di obsolescenza funzionale.

Tale valore minimale viene, poi, generalmente integrato per tener conto del riconoscimento, a favore della Concedente, di una remunerazione del capitale investito nell’Azienda che – si rammenta – pur rimanendo di proprietà della Concedente, viene utilizzata dall’Affittuaria.

La logica sottostante alla determinazione di una componente aggiuntiva del canone di affitto di Azienda prevede che tale integrazione debba essere calcolata con riferimento a parametri finanziari ed al valore dell’Azienda in esame.

Nel caso in questione, si è ritenuto che una adeguata stima di tale componente aggiuntiva possa essere effettuata tenendo in considerazione:

- il valore dell’AZIENDA [Avviamento, Compendio immobiliare e beni mobili (compresi quelli assoggettati a registrazione)] come stimato nella presente Relazione, pari a € 1.180.000,00;
- il canone di affitto semestrale è pari a € 60.000,00;
- la percentuale del canone corrisponde, pertanto, al 5,5% semestrale sul valore dell’Azienda (quindi 11% su base annua).

Per le motivazioni tutte rappresentate nei capitoli che precedono si ritiene che – alla data della Perizia – **non** si possa stimare ottenibile un rendimento maggiore dal compendio/Azienda in questione (modesta appetibilità compendio immobiliare e specificità impianti e macchinari, oltre alla evidente vetustà di alcuni di essi).

L’Affittuaria si è impegnata a formulare un’offerta irrevocabile di acquisto dell’Azienda affittata, comprensiva dell’immobile di proprietà dell’Azienda, entro il 31 dicembre 2019 (data antecedente alla scadenza del contratto di affitto prevista

per il 24 marzo 2020) e, si rammenta, ha provveduto – a garanzia dell’esatto adempimento di pagamento del canone –ad effettuare un bonifico a favore della Concedente pari a € 60.000,00 (canone anticipato).

Può ritenersi ragionevole, quindi, riscontrare che il canone previsto contrattualmente sia congruo.

9. CONCLUSIONI GENERALI DI SINTESI

Lo Scrivente, in conclusione dell’attività professionale svolta, ritiene di poter così concludere:

- 1) Il valore complessivo dell’AZIENDA [Avviamento, Compendio immobiliare e beni mobili (compresi quelli assoggettati a registrazione)], così come individuato nel contratto stipulato tra “INK MALOBERTI S.R.L. IN FALLIMENTO” e _____, si attesta su un importo di € **1.180.000,00** (unmilionecentoottantamila).
- 2) Il canone di affitto di Azienda definito contrattualmente pari a € **60.000,00** (sessantamila) per la durata di mesi 6 (sei) è da ritenersi congruo.

In fede.

Milano, 29 novembre 2019

DOTT. RAG. CESARE MERONI

ALLEGATI

- 1) Contratto di affitto di Azienda di natura transitoria stipulato in data 23 settembre 2019 e registrato a Milano – DP 1 in data 24 settembre 2019 al n. 25856 serie 1T.
- 2) Relazione di stima complesso immobiliare redatta dall’arch. Paolo Delfino.
- 3) Verbale inventario redatto dalla Curatela in data 17 settembre 2019.
- 3.1) Elenco dettagliato beni mobili di proprietà sociale “INK MALOBERTI S.R.L.”.