

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO
SEZIONE TERZA CIVILE

TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE TERZA CIVILE
Depositato: 23 DIC. 2011
Il Cancelliere

Fallimento n. 50/2011
ANTONIO AMATO & C Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. *in liquidazione*
G.D.: dott. Giorgio JACHIA

Salerno, li 23 dicembre 2011

Dr Vincenzo **PICCOLO**



TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE TERZA CIVILE
Depositato: 23 DIC. 2011
Il Cancelliere

1° al C.F.


L'illustrissimo Curatore fallimentare Avv. Luigi Amendola, in data 21 dicembre 2011, ha conferito al sottoscritto dr. Vincenzo PICCOLO, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Salerno con il n. 849/A, nonché all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno, l'incarico di esprimere un parere articolato in ordine alle modalità di determinazione del prezzo di affitto del ramo di azienda all'esito della gara del 19.12.2011.

Preliminarmente lo scrivente rileva che con propria consulenza depositata in data 2.9.2011 ha proceduto a valutare il marchio della società Antonio Amato & C. Molini e Pastifici in Salerno Spa in liquidazione determinandolo in complessivi **€ 6.000.000,00**.

Invero, alla luce dell'intervenuto fallimento, il valore del marchio, all'esito delle precedenti gare andate deserte, sconterà una serie di fattori negativi indotti dal fallimento della società e dalle conseguenti ricadute produttive. In particolare, il fermo produttivo protrattosi dal 17 novembre 2011 ad oggi ha determinato la perdita di quote di mercato.

In data 19.12.2011 la società M.P.S. Srl, in persona del suo amministratore unico Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha formulato offerta irrevocabile per l'affitto dell'azienda, migliorativa rispetto ad una precedentemente depositata, per un canone mensile di **€ 30.000,00 oltre Iva**, tenendo conto delle clausole speciali e penali previste nel *format* del contratto di affitto di azienda. La durata richiesta è di mesi 24 e l'impegno per il mantenimento dei livelli occupazionali è di almeno 50 dipendenti tra quelli già in forza alla società fallita.

Il Comitato dei Creditori, visto il parere favorevole del Curatore, ha autorizzato l'accettazione della proposta di affitto in favore della società MPS Srl al prezzo mensile di € 30.000,00 oltre Iva.

Il Giudice Delegato preso atto del parere favorevole del Curatore e del Comitato dei Creditori ha aggiudicato alla società MPS Srl la stipula dell'affitto dell'azienda al prezzo mensile di € 30.000,00 oltre Iva autorizzando il Curatore alla stipula del contratto di affitto avanti il Notaio Paolo Califano.



Un parametro fondamentale per il calcolo del canone dell'affitto d'azienda è rappresentato dal valore del capitale economico dell'azienda, valore che considera unitariamente il complesso aziendale. Il canone, espresso di norma in percentuale sul valore dell'azienda, è influenzato anche dalle condizioni concrete di mercato.

Il valore del complesso aziendale riportato nel bando di gara è pari a complessive € **34.000.000,00**. Lo scrivente ritiene, alla luce della gara deserta relativamente alla cessione dell'intero complesso aziendale, che il valore del marchio si riduca in di almeno il 25% e pertanto, alla luce delle predette considerazioni, si ritiene che il valore dell'intero complesso aziendale sia pari ad € **32.000.000,00**.

Il calcolo del canone di affitto è uno degli aspetti più critici, nell'ambito della disciplina del contratto di affitto di azienda, poiché deve essere garantita la sua congruità. Comunque, sebbene è importante che il canone d'affitto sia equo, esso non è l'elemento fondamentale del contratto. L'entità del canone, può essere simbolico, apprezzabile o anche negativo, se è preminente l'interesse alla continuazione dell'attività al fine di meglio cedere l'intera azienda.

Lo scrivente, ritiene di determinare il valore del canone quale rendimento atteso sul capitale immobilizzato. Si stima il valore dell'azienda quale controvalore ottenibile in una cessione e reinvestibile in altra attività finanziaria. Calcolando, quindi il rendimento atteso sul valore attuale di mercato dell'azienda si ottiene il canone di affitto della stessa.

Si ipotizzano due parametri di rendimento e precisamente quelli ottenibili dai BTP medio termine e quelli ottenibili prendendo a base il tasso Euribor fisso a 5 anni.

Il tasso sui BTP a medio termine è nell'ordine del 3,3% annuo netto, il tasso Euribor fisso a 5 anni si attesta sul 1,2% annuo netto.

Lo scrivente determina in maniera prospettica un canone di locazione che sia perlomeno pari alla media dei rendimenti presi a base del calcolo, pari al tasso del 2,25%. In considerazione che trattasi di azienda dichiarata fallita e che la produzione è ferma dal mese di novembre 2011, si ritiene applicabile in via prudenziale un rendimento pari al 2% annuo.

Il canone di locazione annuo viene così determinato:

€ 32.000.000,00 * 2% = € 640.000,00 / 12 = € 53.333,00 mensili.

Sinteticamente determinato in € 50.000,00 mensili.



Nella determinazione del prezzo finale da applicare, nella fattispecie esaminata, occorre prendere in considerazione che nel format del contratto di affitto proposto dalla curatela fallimentare, viene previsto che l'eventuale affittuario subentrerà nei contratti di leasing in corso e che tale circostanza, allo stato, sgraverà la procedura fallimentare di alcuni costi per i canoni di leasing mensili pari a complessive **€ 65.292,00**.

Invero, in merito ai contratti di leasing con l'affitto dell'azienda vi sarà il subentro nelle posizioni esistenti con la conseguenza che i macchinari fino al termine della locazione rimarranno in azienda e, ciò consentirà alla curatela di inserirli nel bando di vendita dell'intero complesso aziendale senza alcuna perdita.

Il costo mensile dei canoni di leasing che l'affittuario andrà a sostenere è pari a complessive **€ 65.292,00**, come di seguito analiticamente riportato:

SOCIETA' LEASING	N. CONTRAT.	DECORRENZA		BENE	COSTO PER IL CONCEDENTE
		DA	DURATA MESI		
BIELLA LEASING	937170	24/04/2009	84	FLESSIBILE DELTA	€ 1.860,00
MPS LEASING	12399	05/02/2009	72	TRITUR. SFRIDI	€ 935,00
UBI LEASING	2359585	2008	60	CARICO SILOS CORTA	€ 6.580,00
UBI LEASING	2359471	04/12/2007	60	DOSATORE	€ 2.500,00
UBI LEASING	2360377	03/03/2008	60	QUADRO TESAR - TRASFORM. ELETTRICO	€ 1.000,00
UBI LEASING	2360372	11/02/2008	60	IMPIANTO ELETTRICO PASTIFICIO	€ 6.900,00
UBI LEASING	2360042	04/02/2008	72	COMPRESSORI PER VUOTO	€ 1.800,00
UBI LEASING	2360040	04/02/2008	60	TRANCIA PIEGATRICE	€ 750,00
UBI LEASING	2359938	24/01/2008	60	TRAFILA E TAGLIO	€ 3.800,00
CFLF	2073118	09/07/2008	84	INCARTONATRICE	€ 1.629,00
CFLF	2073116	09/07/2008	84	IMP. IDRAULICO	€ 2.113,00
CFLF	2073115	16/07/2008	84	IMPIANTO ELETTRICO PASTIFICIO	€ 1.829,00
CFLF	2073114	09/07/2008	84	ALIM. PASTA CORTA	€ 2.994,00
CFLF	2071802	23/05/2008	84	LINEA PASTA FAVA	€ 11.000,00
CFLF	2079422	24/07/2009	84	FONDAZIONI I E II BASAMENTO STRUTTURE DI SOSTEGNO SILI E MACCHINARI	€ 4.100,00



CFLF	2083533	30/07/2009	84	STAMPATI A TRASFERIMENTO TERMICO	€ 760,00
CFLF	2079424	24/07/2009	84	TAMPONAMENTI, PIANALI SUL TETTO, INFISSI, MACCHINARI NUOVI	€ 4.800,00
CFLF	2072709	09/07/2008	84	ATTREZZATURE PASTIFICIO	€ 1.878,00
CFLF	2071803	09/07/2008	84	LINEA PASTA FAVA	€ 8.064,00
				TOTALE RATE	€ 65.292,00

Inoltre, influisce sulla valutazione del prezzo di affitto mensile la circostanza che esso è stato determinato tenendo conto della continuazione dell'attività, il mantenimento dei livelli occupazionali e la conservazione del valore economico dei beni aziendali.

Il numero dei dipendenti in forza alla società fallita, come si rileva dalla relazione sul personale dipendente depositata dal consulente della procedura in data 19.9.2011, è pari a n. 85 unità (n. 43 unità sono già in CIGS dal 7.2.2011 al 6.2.2012).

Il numero dei dipendenti che la M.P.S. Srl si è impegnata ad assumere è pari a 50 unità.

Allo stato risulta avviata la procedura di CIGS per tutti i dipendenti della società fallita e l'affitto dell'azienda andrebbe a determinare una sospensione della CIGS con relativo risparmio di ammortizzatori sociali per lo Stato di circa 800 mila euro.

Ulteriore valutazione, sulla determinazione del prezzo di affitto è la circostanza dell'obbligo per l'affittuaria di effettuare tutte le manutenzioni ordinarie e **straordinarie** dei beni compresi nell'azienda a propria cura e spese.

Non di meno l'obbligo che incombe sull'affittuario di assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimento fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale.



Inoltre, la curatela fallimentare, stipulando il contratto di affitto di azienda, andrà a risparmiare, in favore della massa dei creditori, la somma prospettica complessiva di € **32.500,00 mensili**, e precisamente:

- costi mensili di vigilanza affidati alla società IVRI Spa pari ad € 17.000,00 oltre Iva mensili.
- manutenzione ordinaria degli impianti per un costo presunto di € 5.000,00 oltre Iva mensili.
- pulizia ordinaria dello stabilimento per un costo presunto di € 1.500,00 oltre Iva mensili.
- costo utenze già stipulato contratto MetaEnergia Spa per € 18.000,00. Vengono stimate dalla società erogatrice almeno € 9.000,00 mensili.

Alla luce delle considerazioni effettuate, lo scrivente ritiene che il canone offerto pari ad € 30.000,00 oltre Iva mensili sia congruo ed economicamente conveniente per la curatela fallimentare.

Il sottoscritto, Dr Vincenzo Piccolo, fatte salve ulteriori ed eventuali integrazioni che la S.V. Ill.ma vorrà ritenere utili e doverose, rassegna la presente relazione in ottemperanza dell'incarico affidatogli.

Salerno, li 23 dicembre 2011

