

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2018010071
Fallimento nr.	72/2017
	OPERA VITIVINICOLA IN VALDICEMBRA SRL
Giudice Delegato	Dott.ssa Monica Attanasio
Curatore	Dott. Alberto Bombardelli

PRECISAZIONI RELAZIONE ESTIMATIVA

BENI MOBILI ED IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni di prop. **OPERA VITIVINICOLA IN VALDICEMBRA SRL**, avendo già eseguito la valutazione dei beni mobili ed immobili, presenta quanto segue:

PREMESSA

Come già indicato nella ns. precedente valutazione sull'azienda oggetto della stima è presente un contratto di affitto d'azienda con la soc. Arepo srl che comprende il fabbricato ed i beni mobili.

Come si evince dai documenti in ns. possesso il contratto ha inizio con il 01/01/2017 ed una durata di anni sei fino al 31/12/2022 con un canone annuo pari a € 24.000,00 annui per i primi due anni e di euro € 27.000,00 per i seguenti quattro.

Allo stato attuale il contratto è ancora in essere per cui l'utilizzo dei beni per un possibile acquirente è precluso almeno fino alla data della scadenza naturale.

Nonostante il canone garantito, questa condizione crea comunque un deterrente non indifferente al potenziale acquirente, il quale tra le altre cose non può nemmeno beneficiare del marchio in quanto compreso nel contratto di affitto AREPO srl.

Inoltre non è nemmeno certo il risultato della produzione, a livello qualitativo, del prodotto in quanto condizione strettamente legata all'operato dell'affittuario, questo fattore è significativo per la valorizzazione del marchio a fine contratto.

Considerata l'aspettativa di rendita di un potenziale investitore a fronte di un impegno economico pari a quello stimato, considerata la rendita attuale garantita dal contratto in essere, considerata la durata del contratto, considerato il rischio legato alla gestione di terzi, potremo affermare che una riduzione pari al 15% da calcolare sul valore dell'immobile, del marchio e dei beni mobili ad esso connessi, possa rendere appetibile la vendita.

RIEPILOGO

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI NELL'IPOTESI DI MANTENERE LO STESSO TIPO DI ATTIVITÀ	€ 1.060.425,00
VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO ADIACENTE ALLA CANTINA	€ 23.424,00
VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI MOBILI E RIMANENZE AL NETTO DEI CONSUMABILI, DEI PRODOTTI FINITI E DEGLI AUTOVEICOLI	€ 28.200,00
VALUTAZIONE MARCHIO AZIENDALE	€ 50.000,00

TOTALE COMPLESSIVO	€ 1.162.049,00
RIDUZIONE PERCENTUALE PER VIA DELLA PRESENZA DEL CONTRATTO FINO AL DICEMBRE 2022 (15%)	€ 174.307,35
VALUTAZIONE CONSIDERANDO IL CONTRATTO DI AFFITTO IN ESSERE	€ 987.741,65

ALLEGATI

- Copia contratto di affitto AREPO srl;
- Elenco beni mobili decurtato dei consumabili e prodotti finiti;

Il tecnico
Gabriele Leita

Iscrizione Collegio Periti Industriali
Provincia di Trento Nr. 2172

Trento, li 18 febbraio 2019