DOTT.SSA LAURA PRINCIPATO
Dottore Commercialista
Via L. Lanfranconi 5/4 scala sx
16121 Genova
Tel. 010 542454
Mail : laura.principato@odcge.it
Pec : laura.principato@pec.it

STIMA PERITALE

dei rami d'azienda di proprietà
di
"LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"

con sede legale in Genova, Via Francesco Pozzo 21/2
c.f. e p.IVA 02764000101 REA GE-294692

Lanza del Vasto
...a servizio della persona!

Sommario

1. Conferimento d'incarico, quesito, documentazione esaminata, attività peritale. 2
2. Cenni storici ed elementi informativi riferiti alla "LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" 3
3. Ramo aziendale "Nido Cicala" 7
4. Ramo aziendale "Minori Villa Ronco" 8
5. Il criterio di stima adottato: il metodo misto patrimoniale - reddituale 9
6. La stima della componente patrimoniale 14
7. La stima del goodwill 15
8. La risposta al quesito 19
9. La base d'asta 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Conferimento d'incarico, quesito, documentazione esaminata, attività peritale.

In data **25.2.2025**, la Dott.ssa Olga Russo, nella sua qualità di curatore della liquidazione giudiziale della **"LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"**[1], è stata autorizzata dal Signor Giudice Delegato, Dott.ssa Cristina Tabacchi, a conferire alla sottoscritta professionista (iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova al n. 2088A), l'incarico di effettuare la stima dei due rami aziendali "NIDO CICALA" e "MINORI VILLA RONCO" di proprietà della medesima società.

In particolare, alla scrivente è stato chiesto di *procedere **con urgenza** alla stima dei rami aziendali, ricorrendo i presupposti per la immediata messa in vendita della stessa con modalità competitive.*

A seguito dell'accettazione dell'incarico, la scrivente ha immediatamente provveduto alla raccolta di informazioni e documentazioni.

Ai fini della determinazione del valore dei rami aziendali, la sottoscritta, in particolare, ha analizzato la seguente documentazione:

- Contratto di affitto di ramo d'azienda "Villa Ronco" tra "Lanza del Vasto "e "Omnibus Cooperativa ARL" del 17.10.2023;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda "La Cicala" tra "Lanza del Vasto "e "Omnibus Cooperativa ARL" del 18.12.2023;
- Verbale incontro del 5 febbraio 2025 tra "Omnibus Cooperativa ARL" e curatela LG "Lanza del Vasto;

[1] D'ora in avanti anche LDV

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Autorizzazione Comune di Genova alla volturazione della titolarità del nido d'infanzia "La Cicala" del 28.3.2018;
- Canone di concessione Comune di Genova a LDV del 29.8.2018;
- Relazione Dott. Strada ex art. 17 comma 8 CCII nell'ambito della composizione negoziata della crisi;
- Parere ex art. 25 sexies, 4° comma CCII dell'ausiliario Dott.ssa Russo del 24.10.2024, nell'ambito della richiesta di accesso alla procedura di concordato semplificato di LDV.
- Bilancio e Nota integrativa anni 2021,2022 e 2023 di LDV;
- Prospetto contabile ramo d'azienda "Minori Villa Ronco" fornito da Omnibus Cooperativa ARL anno 2024;
- Prospetto contabile ramo d'azienda "Nido Cicala" fornito da Omnibus Cooperativa ARL anno 2024;

2. Cenni storici ed elementi informativi riferiti alla "LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"

La società è stata costituita in data **17.12.1985** (in **allegato 1** è riportata la visura storica camerale), con sede legale in Genova, Via Pozzo 21 C.F. e numero di iscrizione al R.I. di Genova n. 02764000101, iscritta all'albo delle Società Cooperative dal 2005 (n. A105684) nella sezione a mutualità prevalente di cui agli artt. 2512 e ss. C.C.

Lanza del Vasto opera nei settori dei servizi alla persona, in particolare:

a. Servizi per l'infanzia, con la gestione di asili nido e scuole materne;
b. Servizi per l'adolescenza, con servizi diurni e residenziali per minori in situazione di fragilità e disagio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c. Servizi per la disabilità, con servizi domiciliari, diurni e residenziali di carattere educativo e sociosanitario;

d. Servizi per le persone anziane, con servizi domiciliari, diurni e residenziali di tipo socioassistenziale e sociosanitario;

e. Servizi per i migranti, con centri di prima accoglienza e di integrazione.

A fronte di segnali di una crisi economico-finanziaria agli inizi del 2023, aggravatasi nel semestre successivo, in data **14.7.2023**, Lanza del Vasto ha depositato, presso la competente Camera di Commercio di Genova, istanza per ricorso ad una procedura di composizione negoziata della crisi e conseguente nomina di esperto indipendente.

In data **25.7.2023** veniva quindi nominato, quale esperto indipendente, il Dott. Giancarlo Strada.

In data **13.9.2023** la società ha richiesto *"l'applicazione di misure protettive del patrimonio ai sensi dell'articolo 18, comma 1, Capo I, Titolo II, del Codice della Crisi e dell'Insolvenza e la conseguente pubblicazione d'ufficio nel registro delle imprese unitamente all'accettazione dell'esperto"* con efficacia *erga omnes.*

In data **2.10.2023** il Giudice designato confermava le misure protettive richieste dalla cooperativa per 60 giorni a decorrere dal 14 settembre 2023.

La società ha poi richiesto una proroga delle misure protettive ex art. 19, 5° comma CCII.

In data **1.12.2023** il Tribunale emetteva provvedimento di proroga, senza soluzione di continuità, delle misure protettive del patrimonio, per la durata di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ulteriori 120 giorni dalla scadenza del primo termine **(nuovo termine: 12.3.2024).**

In data **29.3.2024** il Tribunale concedeva ulteriore proroga delle misure protettive del patrimonio di ulteriori sessanta giorni (decorrenti dal 12 marzo 2024).

In data **19.7.2024** Lanza del Vasto – società a cooperativa sociale, a seguito dell'archiviazione della composizione negoziata della crisi, depositava la richiesta di omologazione di Concordato Semplificato ex art.25 sexies CCII.

In data **1.8.2024** il Tribunale dichiarava aperta la Procedura di Concordato Semplificato, verificata la ritualità della proposta, nominando quale ausiliario la dott.ssa Olga Russo; venivano assegnati i termini: (i) all'Esperto Dott. Strada per il parere sui presumibili risultati della liquidazione e sulla buona fede nella conduzione delle trattative, e (ii) all'Ausiliario Dott.ssa Russo.

Entrambi i pareri risultavano non favorevoli alla richiesta omologa.

Con decreto del **12.12.2024** il Tribunale respingeva la domanda di omologa del concordato semplificato.

In data **30.12.2024** il Tribunale di Genova, dichiarava aperta la procedura di liquidazione giudiziale della "**LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE**" (Sent. 216/2024), nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Cristina Tabacchi e Curatore la Dott.ssa Olga Russo – v. **allegato 2**.

Si riassumono quindi i principali elementi informativi sull'attuale assetto della medesima società, tramite la seguente scheda di sintesi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Denominazione	"LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"
Forma giuridica	Società cooperativa sociale
Data di costituzione - durata	17.12.1985 - 31.12.2100
Numero REA	GE-294692
Codice fiscale e partita IVA	02764000101
Codice LEI[2]	8156005D0EDD70FB3D34
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA LO SCOPO DI PERSEGUIRE L'INTERESSE GENERALE DELLA COMUNITA' ALLA PROMOZIONE UMANA E ALL'INTEGRAZIONE SOCIALE ATTRAVERSO LA GESTIONE DI SERVIZI SOCIO-SANITARI ED EDUCATIVI. PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE E DELLE PROPRIE FINALITA' GENERALI, ESSA POTRA' SVOLGERE QUALUNQUE ALTRA ATTIVITA' CONNESSA E AFFINE A QUELLE SOPRAELENCATE, NONCHE' COMPIERE TUTTI GLI ATTI E CONCLUDERE TUTTE LE OPERAZIONI CONTRATTUALI DI NATURA IMMOBILIARE, MOBILIARE, INDUSTRIALE NECESSARIE E UTILI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SCOPI SOCIALI, E POTRA': - ASSUMERE INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI SOTTO QUALSIASI FORMA IN ALTRE SOCIETA' E IMPRESE AVENTI OGGETTO AFFINE O COMUNQUE CONNESSO CON IL PROPRIO; - DARE ADESIONE E PARTECIPAZIONE AD ENTI ED ORGANISMI ECONOMICI, CONSORTILI E FIDEJUSSIONI DIRETTI A CONSOLIDARE E SVILUPPARE IL MOVIMENTO COOPERATIVO E AGEVOLARE GLI SCAMBI, GLI APPROVIGGIONAMENTI ED IL CREDITO; - CONCEDERE AVALLI CAMBIARI, FIDEJUSSIONI ED OGNI E QUALSIASI ALTRA GARANZIA SOTTO QUALSIASI FORMA, PER FACILITARE L'OTTENIMENTO DEL CREDITO AI SOCI; - INCENTIVARE NEI SOCI LA PROMOZIONE DI OGNI ALTRA INIZIATIVA CON FINALITA' SOCIALI; - ISTITUIRE APPOSITA SEZIONE DI PRESTITO SOCIALE PER LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA I SOCI; LA COOPERATIVA PUO' COLLABORARE, STIPULARE CONVENZIONI E CONTRATTI DI LAVORO CON QUALSIASI ENTE, PUBBLICO O PRIVATO, LOCALE, NAZIONALE ED INTERNAZIONALE. LA COOPERATIVA PUO' INOLTRE RICEVERE CONTRIBUTI, SOVVENZIONI DI QUALSIASI NATURA DA ENTI LOCALI, NONCHE' DA ENTI NAZIONALI ED INTERNAZIONALI OFFRENDO LA PROPRIA ASSISTENZA IN OGNI CAMPO DELLA PROPRIA ATTIVITA'. LA COOPERATIVA PER AGEVOLARE IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE E LA REALIZZAZIONE DELL'OGGETTO, SI PROPONE DI COSTITUIRE FONDI PER LO SVILUPPO TECNOLOGICO, PER LA RISTRUTTURAZIONE ED IL POTENZIAMENTO AZIENDALE. LA COOPERATIVA PUO' INOLTRE PERSEGUIRE IL PROPRIO SCOPO SOCIALE NEI MODI E NEI TERMINI PREVISTI DAGLI ART. 4 E 5 DELLA L. 31/1/1992 N. 59. LA COOPERATIVA E' RETTA E DISCIPLINATA DAI PRINCIPI DELLA MUTUALITA' SENZA FINI DI SPECULAZIONE PRIVATA.
Capitale sociale	€ 2.064.966
Sede legale e operativa	VIA FRANCESCO POZZO 21/2 16145 GENOVA
Indirizzo mail PEC	lanzadelvasto@legalmail.it
Sito internet	non esistente
Logo	Lanza del Vasto ...a servizio della persona!

[2] Il codice **Legal Entity Identifier** (LEI) è un codice univoco di 20 caratteri alfanumerici attribuito per identificare le parti coinvolte in operazioni finanziarie nei mercati e sistemi giuridici di tutto il mondo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scadenza esercizi	Al 31 dicembre di ogni anno
Consiglio di amministrazione	GALASSO ANGELA - nata a GENOVA il 28/05/1963 – Presidente GIULIANO ROSARIO – nato a GENOVA il 11/02/1964 – Consigliere Delegato VIVALDI DAVIDE – nato a RAPALLO(GE) il 14/12/164 – Vice Presidente
Collegio Sindacale	GIOANA MARIO - nato a GENOVA il 14/11/1956 – Presidente BATTILANA FRANCA- nata a GENOVA il 15/06/1961 CINAGLIA FRANCESCO – nato a GENOVA il 14/07/1967
Curatore	Dott.ssa OLGA RUSSO con studio in Genova, Via I. D'Aste 3/11 s.d.

3. Ramo aziendale "Nido Cicala"

Il ramo "Nido Cicala" opera nel settore dell'infanzia offrendo servizi ai minori. Lo stesso compendio è formato da:

- un nido d'infanzia, composto da 46 bambini, autorizzato dal Comune di Genova con provvedimento n. 315 del 28 marzo 2018 e successive variazioni e rinnovi;
- beni mobili strumentali di cui **all'allegato 3**;
- la convenzione avente ad oggetto l'immobile ove viene svolta l'attività, sito in Via Rigola 50, a Genova, in virtù della concessione del Comune di Genova n. 2018/39.

In data **5.12.2023** il ramo "Nido Cicala" è stato dato in affitto d'azienda alla "OMNIBUS COOPERATIVA A R.L. IMPRESA SOCIALE" per la durata di 20 mesi a decorrere dal 1.12.2023 al 31.7.2025.

Il canone di locazione è stato stabilito in € 4.000,00 complessivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La potenzialità commerciale del Ramo "Nido Cicala" deriva principalmente dal mantenimento dell'autorizzazione dal Comune di Genova nell'operare nel settore dell'infanzia, ovvero nella convenzione avente ad oggetto l'immobile dove viene svolta l'attività.

La valorizzazione di tali rapporti in essere (in termini di avviamento commerciale), unitamente ai beni materiali di proprietà della LDV, tracciano i contorni dell'azienda da sottoporre a valutazione.

4. Ramo aziendale "Minori Villa Ronco"

Il ramo "Minori Villa Ronco" opera anch'esso nel settore dell'infanzia, offrendo servizi ai minori. Lo stesso compendio è composto da:

- un nido d'infanzia per 27 bambini di età compresa tra i 3 e 36 mesi, di cui 10 lattanti (3-12 mesi), autorizzato dal Comune di Genova con provvedimento n. 190 del 27 maggio 2010 e successive variazioni e rinnovi;
- una scuola dell'infanzia per 27 bambini, alla quale il Ministero dell'Istruzione ha riconosciuto la parità scolastica con provvedimento Prot. N. 7246/D20 del 26 febbraio 2023 e successive variazioni e rinnovi;
- beni mobili strumentali di cui **all'allegato 4**;
- rapporto contrattuale con la dipendente Noemi Medici;
- il contratto di locazione dei muri, nei quali è svolta l'attività, del primo marzo 2023 (reg. 31.3.2023 n. 002140 serie 3T) e successiva scrittura di integrazione del primo settembre 2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data **12.10.2023** il ramo "Minori Villa Ronco" è stato dato in affitto d'azienda alla "OMNIBUS COOPERATIVA A R.L. IMPRESA SOCIALE" per la durata di 3 anni scolastici a decorrere dal 13.10.2023 al 31.7.2026.

Il canone di locazione è stato stabilito in € 4.500,00 annuali.

La potenzialità commerciale del Ramo "Minori Villa Ronco" deriva essenzialmente dal mantenimento dell'autorizzazione dal Comune di Genova nell'operare nel settore dell'infanzia, ovvero nella convenzione avente ad oggetto l'immobile dove viene svolta l'attività.

La valorizzazione di tali rapporti in essere (in termini di avviamento commerciale), unitamente ai beni materiali di proprietà della LDV, delineano i contorni dell'azienda da sottoporre a valutazione.

5. Il criterio di stima adottato: il metodo misto patrimoniale - reddituale

La sottoscritta procederà ad effettuare una stima dei rami d'azienda, secondo le tecniche di valutazione più idonee, nell'ipotesi di continuazione dell'attività.

Pertanto occorre, nel caso di specie, riferirsi ad un metodo valutativo aziendale (intendendo l'azienda come complesso organizzato di beni ex art. 2555 c.c.), piuttosto che come semplice *summa* di stime di singoli cespiti non legati fra loro.

In altri termini, nello scenario che qui interessa, anziché procedere ad una valutazione "atomistica" (da riferirsi ai singoli cespiti nell'ipotesi meramente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

liquidatoria), si ritiene più appropriata una stima di tipo olistico, nella prospettiva di un possibile trasferimento dell'attività da un soggetto ad un altro.

L'obiettivo in simili situazioni è la correttezza/equità delle stime, dovendosi pertanto ispirare ai seguenti fondamentali principi:

- OGGETTIVITA' – devono essere evitati metodi che aprano le stime a scelte arbitrarie;
- DIMOSTRABILITA' – lo stimatore deve dar conto di tutte le attività e le scelte compiute (di modelli, di metodi, di parametri, di *assumptions*, delle ricerche svolte), in modo che i risultati espressi dai calcoli siano pienamente documentabili e quindi verificabili;
- NEUTRALITA' – la stima deve essere affidata ad un esperto, il quale abbia non solo piena libertà di scelte nell'aspetto tecnico, ma libero accesso a tutte le informazioni rilevanti, anche riservate.

Prima ancora di determinare la scelta del metodo di valutazione, pare inoltre opportuno effettuare una breve disamina e conseguente distinzione dei concetti di *prezzo* e *valore*.

I prezzi sono dati espressi dai mercati; mentre i valori sono grandezze spesso stimate a mezzo della previsione dei flussi attesi e dell'apprezzamento dei rischi (e quindi dei tassi): sono perciò in buona parte *opinioni*.

I prezzi sono frutto dell'attività negoziale e risentono di vari elementi di natura soggettiva e contingente quali, ad esempio:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Specifiche considerazioni commerciali/produttive svolte da una delle parti contraenti;
- Eventuale urgenza di una delle parti a concludere l'operazione;
- Possibili sinergie emergenti per una delle parti contraenti;
- Eventuali benefici di natura fiscale per una delle parti contraenti.

I valori esprimono invece misure teoriche (per quanto possibile, frutto di un processo di valutazione avente caratteristiche di generalità – razionalità - obiettività).

In particolare, i *Principi Italiani di Valutazione* (PIV), prevedono una specifica configurazione di valore che trae origine dalla tradizione economica-aziendale italiana, ovvero il **valore intrinseco** (o **fondamentale**).

Il valore intrinseco – chiamato anche *valore economico del capitale* nel caso di stima di aziende – esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi (*Principio PIV 1.6.8*) : trattasi quindi di valore oggettivo che esprime valori rilevanti per generici soggetti partecipanti al mercato.

Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda nelle sue condizioni correnti e non considera alcuna sinergia, né miglioramento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo d'acquisto; esprime quindi un valore "*as is*" che tiene conto delle condizioni aziendali correnti, con le attuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione d'uso, organizzazione, efficienza manageriale ed efficienza operativa, escludendo ogni tipo di potenzialità latente.

Nella determinazione del valore intrinseco il perito deve quindi considerare la capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene che già si sta manifestando e le opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni e progetti in cui l'impresa già si è impegnata.

Ai fini della determinazione del medesimo valore intrinseco è necessaria l'analisi per la stima dei benefici economici espressi dai flussi di reddito attesi e dalla sua consistenza patrimoniale, oltre che l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.

La dottrina aziendale e la pratica professionale hanno elaborato differenti metodi per la determinazione del valore aziendale.

Essi possono essere suddivisi in *metodi sintetici (empirici*, i quali pervengono al valore ricercato mediante la costruzione e l'applicazione di coefficienti desunti dall'osservazione di comportamenti negoziali simili a una o più grandezze (fatturato, utili netti, utili operativi, ecc.) dell'azienda oggetto di valutazione, e in *metodi analitici*.

Tra questi ultimi si ricordano:

- *i metodi patrimoniali*, che basano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale;

- i *metodi reddituali*, che definiscono il valore economico del capitale d'impresa in funzione delle sole prospettive di reddito e, in via diretta, prescindono dalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni quantitative e qualitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale;

- *i metodi misti patrimoniali-reddituali*, che associano i principi essenziali dei metodi reddituali e patrimoniali. Tra questi, i più diffusi sono i metodi che consentono la stima autonoma del valore di avviamento (o disavviamento); detti criteri "misti" rappresentano una sintesi tra i due tipi di metodi precedenti, con l'obiettivo di esprimere il valore dell'azienda in funzione sia del patrimonio che del risultato economico.

- *i metodi finanziari*, che si fondano sui flussi di cassa generati dall'azienda.

Nel caso che qui interessa, si ritiene più idonea l'applicazione del **metodo misto patrimoniale-reddituale**, al fine di bilanciare le esigenze di *obiettività e verificabilità* (proprie della componente patrimoniale) con quelle di *razionalità* espresse dall'apprezzamento delle attese di flussi reddituali (e dei relativi rischi).

Nondimeno, la migliore dottrina considera tale metodo "misto" fra i modelli più utilizzati e razionali - vedasi *Nuovo Trattato sulla valutazione delle aziende – Luigi Guatri/Mauro Bini – EGEA* – pag. 597 e seguenti (edizione 2009 - prima ristampa maggio 2013).

In sostanza, il metodo "misto" è caratterizzato dalla stima autonoma del *goodwill* per poi procedere alla somma di due addendi:

- il capitale netto rettificato espresso a valori correnti (K);
- il *goodwill* (G), inteso come reddito differenziale atteso (laddove ovviamente si ipotizzi una redditività futura).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. La stima della componente patrimoniale

Si tratta, in sostanza, di procedere alla verifica/valutazione dei beni materiali (beni strumentali), immateriali (con possibilità di autonoma valutazione).

Per quanto riguarda i beni strumentali si tratta di cespiti attualmente utilizzati dall'affittuaria "OMNIBUS COOPERATIVA A R.L. IMPRESA SOCIALE" nell'ambito dei già citati contratti di affitto.

Qui di seguito si evidenziano alcune tipologie di cespiti:

- Specchi
- Tavoli
- Luci
- Scaffali
- Computer
- Giochi per bambini

La scrivente ha proceduto alla valutazione dei singoli cespiti considerando il valore residuo, nonché il loro stato di conservazione, ovvero la loro obsolescenza.

In sintesi, la totalizzazione delle stime dei beni materiali strumentali presenti nel ramo "Villa Ronco" è pari a € 800,00 e nel ramo "Nido Cicala" è pari a € 1.400,00.

La valutazione così ottenuta è peraltro determinata tenendo conto dell'utilizzo attuale dei cespiti nell'ambito dell'azienda in attività: qualora gli stessi beni dovessero essere ceduti separatamente dall'azienda, con ogni probabilità si realizzerebbero somme ancora più basse di quanto risultante dalla stima; infine,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in caso di necessità di sgombero urgente dei beni dai locali, semmai si dovrebbero affrontare costi di trasporto e smaltimento.

Si sottolinea che il valore dei cespiti così stimati, rappresenta solo una componente (relativamente marginale) del complessivo valore aziendale.

La componente aziendale decisamente più importante, vista anche la tipologia dell'attività svolta, è invece l'avviamento che verrà stimato nell'ambito del capitolo successivo.

7. La stima del goodwill

Il presente capitolo è dedicato alla specifica stima del *goodwill* (avviamento) che andrà a sommarsi alla componente patrimoniale (K), ai fini della determinazione del valore complessivo aziendale.

Da un primo sommario esame delle situazioni economiche dei rami d'azienda oggetto di stima, sembra difficile individuare un avviamento in capo alla medesima società in liquidazione giudiziale.

Occorre considerare che LDV ha affittato i rispettivi rami d'azienda a fine 2023 e pertanto da tale ultimo momento l'unico ricavo ordinario conseguibile è rappresentato dal canone di locazione del ramo "Minori Villa Ronco" pari a € 4.500,00 annuali e dal canone di locazione del ramo "Nido Cicala" pari a € 2.400,00[3].

[3] Il contratto ha una durata di 20 mesi e il canone di locazione è stato stabilito in € 4.000 complessivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pare opportuno quindi, approfondire le risultanze economiche dell'azienda affittuaria riferite al periodo più recente, e non intaccate dagli effetti della crisi economico-finanziaria che ha caratterizzato LDV.

Considerando la situazione economica dell'ultimo anno (2024), fornita dall'affittuaria OMNIBUS COOPERATIVA A R.L. IMPRESA SOCIALE, emerge quanto segue:

Ramo "Minori Villa Ronco"

Ricavi	
Ricavi da vendite	209.440,00 €
Contributi Regione Infanzia	1.467,78 €
Contributi MIUR	38.464,92 €
Contributo funzionamento Infanzia	3.359,63 €
Contributo rette Comune	8.132,00 €
Contributo Comune funzionamento	4.133,36 €
Contributo Comune Centri estivi	2.894,68 €
Tot. Ricavi	**267.892,37 €**
Costi	
Personale	189.777,36 €
Personale somministrato	3.091,55 €
Visite mediche	2.200,00 €
Sicurezza	450,00 €
Materiali consumo	4.951,76 €
Alimentari	48.803,12 €
Locazione	3.965,08 €
Amministrazione	13.618,07 €
Formazione docenti esterni	600,00 €
Musicoterapia	1.875,00 €
Costi generali	3.600,00 €
Tot. Costi	**272.931,94 €**
Differenza	**-5.039,57 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ramo “Nido Cicala”

Ricavi	
Ricavi da vendite	203.808,81 €
Contributo rette Comune	23.755,00 €
Contributo Comune funzionamento	3.389,60 €
Contributo Comune Centri estivi	3.311,68 €
Tot. Ricavi	**234.265,09 €**
Costi	
Personale	162.427,48 €
Visite mediche	1.800,00 €
Sicurezza	450,00 €
Materiali consumo	7.326,29 €
Alimentari	39.913,61 €
Locazione	4.442,64 €
Ammnistrazione	5.959,73 €
Formazione docenti esterni	600,00 €
Costi generali	3.600,00 €
Tot. Costi	**226.519,75 €**
Differenza	**7.745,34 €**

E’ bene precisare che a settembre 2024 la retta mensile è stata aumentata[4], quindi considerando l’aumento dei ricavi e un contestuale aumento dei costi del 9%, la situazione prospettica risulterebbe la seguente:

Ramo “Minori Villa Ronco”

Ricavi	**303.875,23 €**
Costi	**297.495,81 €**
Differenza	**6.379,41 €**

[4] da Settembre 2024 il Comune, su pressione dei titolari dei nidi convenzionati in quanto la maggior parte aveva subito l’aumento contrattuale da CCNL delle cooperative sociali, ha stabilito di innalzare la tariffa massima ad euro 640,00. Quindi le tariffe del Nido Villa Ronco e del Nido La Cicala sono state innalzate ad euro 640 per il full time ed euro 570 per il part time (pasti compresi).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ramo “Nido Cicala”

Ricavi	**254.265,09 €**
Costi	**246.906,53 €**
Differenza	**7.358,56 €**

In sostanza è possibile prendere a base il risultato economico di OMNIBUS COOPERATIVA A R.L. IMPRESA SOCIALE per il ramo “Minori Villa Ronco” e ipotizzare un reddito medio atteso per gli anni a seguire di almeno € 6.400,00 e per il ramo “Nido Cicala” di € 7.300,00.

A questo punto, in linea con il metodo di valutazione prescelto, il valore autonomo dell’avviamento (G) è stimabile tramite la seguente formula:

$$G = a_{n\neg i'}\,(R - i''K)$$

laddove:

- R è il reddito medio normale atteso per il futuro;
- K è il costo del capitale proprio (valore dei beni materiali);
- n è il numero definito e limitato di anni (corrispondente alla durata del reddito differenziale);
- i' è il tasso di attualizzazione del reddito differenziale (tasso di investimento senza rischio, ovvero rendimento in titoli di Stato quali BTP a 10 anni);
- i” è il tasso espressivo del rendimento.

Occorre quindi determinare il reddito medio atteso per i prossimi tre anni (periodo ritenuto congruo visto il contesto della presente perizia[5]).

[5] Periodi più lunghi di previsione comportano variabili sempre più difficili da verificare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo punto, secondo il metodo di valutazione prescelto, l'avviamento (G) è stimabile tramite la seguente formula:

$$G = a_{n\neg i'} (R - i''K)$$

laddove:

- R è il reddito medio normale atteso per il futuro (ipotizzato in **€ 6.400,00** per Villa Ronco **e € 7.300,00** per Nido Cicala);
- K è il costo del capitale proprio, ovvero **€ 800,00** per Villa Ronco e **€ 1.400,00** per Nido Cicala (valore dei beni materiali);
- n è il numero definito e limitato di anni (corrispondente alla durata del reddito differenziale – in questo caso pari a **3**);
- i' è il tasso di attualizzazione del reddito differenziale (tasso di investimento senza rischio, ovvero rendimento in titoli di Stato quali BTP a 10 anni: **3,9 %**);
- i" è il tasso espressivo del rendimento (si ipotizza il **9 %**).

E pertanto:

$$G_{\text{RAMO VILLA RONCO}} = 2{,}82 \times [6.400 - (0{,}09 \times 800)] = \underline{€\ 17.845}$$

$$G_{\text{RAMO NIDO CICALA}} = 2{,}82 \times [7.300 - (0{,}09 \times 1.400)] = \underline{€\ 20.231}$$

8. La risposta al quesito

Definiti i valori di K (componente patrimoniale) e G (avviamento), è ora possibile pervenire alla risposta al quesito peritale.

A seguito delle documentazioni esaminate, delle informazioni acquisite, delle *assumptions* adottate e viste le conseguenti determinazioni sopra descritte, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giunge alla quantificazione estimatoria del valore dei rami d'azienda di proprietà della "LANZA DEL VASTO – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", mediante la formula del metodo misto "patrimoniale – reddituale":

WRAMO VILLA RONCO = K + G = € 800 + € 17.845 = **€ 18.645**
WRAMO NIDO CICALA = K + G = € 1.400 + € 20.231 = **€ 21.631**

In definitiva, la stima del ramo d'azienda Villa Ronco risulta pari ad almeno € 18.600,00 e del ramo d'azienda Nido Cicala risulta pari ad almeno € 21.600,00.

9. La base d'asta

Al fine di stimolare il maggior interesse possibile da parte dei terzi nell'ambito di una procedura competitiva di vendita, è possibile ipotizzare una base d'asta riferita al compendio aziendale, riducendo la stima del 10% ed ottenendo quindi il valore di:

€ 16.740,00 per il ramo "Minori Villa Ronco"

€ 19.440,00 per il ramo "Nido Cicala"

La scrivente, ringrazia per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per ogni tipo di chiarimento ed approfondimento.

Genova, 11 marzo 2025

IL PERITO

(Dott.ssa Laura Principato)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

1. Visura Storica LDV;
2. Sentenza Liquidazione Giudiziale;
3. Contratto d'affitto d'azienda ramo "Nido Cicala";
4. Contratto d'affitto d'azienda ramo" Minori Villa Ronco".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009