

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimentare

Relazione di stima dell'azienda "omissis"

Il sottoscritto dott. Alberto Abbate, dottore commercialista con Studio in Torino, Via Cantore 3, designato perito estimatore dell'azienda di "omissis", presenta

RELAZIONE

che per chiarezza espositiva articola come segue:

- | | |
|--|-------|
| I - Il quesito posto. | p. 2 |
| II - L'oggetto di valutazione. | p. 3 |
| III - I contratti di <i>leasing</i> . | p. 7 |
| IV - Le limitazioni documentali. | p. 10 |
| V - I metodi di valutazione dell'azienda. | p. 11 |
| VI - Il contratto di "locazione" d'azienda. | p. 15 |
| VII - Il contratto di affitto di terreni agricoli. | p. 21 |
| VIII - Il metodo di valutazione prescelto. | p. 23 |
| IX - L'applicazione del metodo prescelto al "omissis" e valutazione dell'azienda in funzionamento. | p. 25 |
| X - Il piano di vendita dell'azienda nel suo complesso. | p. 29 |
| XI - Il trattamento fiscale della cessione d'azienda. | p. 43 |
| XII - Il diritto di prelazione per i beni culturali. | p. 44 |

I.

IL QUESITO POSTO

Con istanza depositata in data 16 aprile 2009 il dott. Giovanni Scagnelli, curatore del fallimento di “omissis” dichiarato con sentenza del Tribunale di Torino depositata in data 26 Marzo 2009, chiedeva ed otteneva dal sig. Giudice Delegato l'autorizzazione alla nomina di un Collegio di periti estimatore composto:

- dall'ing. Maurizio Gomez Serito e dall'arch. Eugenio Gili incaricati di stimare il compendio immobiliare rappresentato dal Castello,
- dall'arch. Sandra Bergamasco incaricata di stimare gli attivi mobiliari rappresentati dagli arredi e dalle attrezzature del Castello e i terreni e gli immobili pertinenziali al Castello;
- dallo scrivente incaricato di fornire una valutazione complessiva dell'azienda in funzionamento e di quantificare e/o verificare la congruità del canone di “locazione” del ramo d'azienda.

II.

L'OGGETTO DI VALUTAZIONE

Nel dare esecuzione all'incarico, il referente si è relazionato con gli altri periti estimatori, atteso che la valutazione dello scrivente recepisce le valutazioni immobiliari e mobiliari degli altri periti.

Infatti, l'azienda oggetto di complessiva valutazione è formata dai seguenti attivi, esclusa ogni passività anteriore all'apertura del fallimento ed esclusa ogni passività insorta durante il contratto di "locazione" dell'azienda di cui *infra*:

- Compendio immobiliare rappresentato dal Castello sito in Montaldo Torinese Via Castello, 6.
- Compendio immobiliare rappresentato dai terreni e dai fabbricati pertinenziali al Castello;
- Arredi e attrezzature del Castello;
- Licenze commerciali per l'esercizio dell'attività alberghiera, per la somministrazione di alimenti e bevande e per le prestazioni di beauty farm;
- Marchi "omissis" e "omissis" e marchio figurativo.

Avuto riguardo al compendio immobiliare, agli arredi ed alle attrezzature, lo scrivente ha recepito le indicazioni valutative contenute negli elaborati redatti dall'ing. Serito Gomez e dall'arch. Eugenio Gili nonché dall'arch. Sandra Bergamasco che sono allegati alla presente relazione sotto le lettere A, B e C ed ai quali si

rimanda anche per conoscere i vincoli, le limitazione e lo stato di disponibilità dei cespiti immobiliari.

Per quel che concerne gli attivi immateriali costituiti da licenze commerciali e da marchi, questi possono essere così riepilogati:

- Autorizzazione per l'attività di pubblico esercizio rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese n. 1/2008 del 9/01/2008 tipologia 4 per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel Castello al piano terreno per una superficie di 59 mq e al primo piano per una superficie di 160 mq; con validità sino al quinto anno successivo alla data del rilascio e potrà essere rinnovata su richiesta degli interessati (All.D);
- Autorizzazione per l'attività di albergo rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese n. 1/2008 del 2/02/2008 prot. n. 284 sotto l'insegna "omissis" con apertura annuale per n. 39 camere doppie con bagno per 78 posti letto in struttura classificata quattro stelle (All.E);
- Autorizzazione sanitaria n. 1/2008 rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese in data 28/01/2008 per l'utilizzo della struttura alberghiera avente capacità ricettiva di n. 39 camere per un totale di 78 posti letto (All.F);
- Denuncia al Comune di Montaldo Torinese in data 24/11/2007 di inizio attività per l'esercizio del Centro Benessere su una superficie di mq 185 (art. 5 Regolamento Comunale per l'esercizio di acconciatura ed estetica) (All.G);

- Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004126 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo con forma circolare, sasso, con su scritte lettere “O” (grossa) e “M” (piccola) (All.H);
- Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004127 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo “omissis” = centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa) (All.I);
- Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004128 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo “omissis” = albergo del centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa) (All.J);

Le menzionate licenze consentono l'esercizio di attività alberghiera nelle n. 20 camere doppie e 19 *suites* lusso per complessive n. 39 camere di cui è dotato il Castello nonché l'esercizio di attività di ristorante sia autonomamente, con sale da pranzo per 45 ed 85 coperti, che funzionalmente all'attività alberghiera.

Il complesso alberghiero beneficia altresì di struttura per l'esercizio di attività di *beauty farm*.

Da richiesta rivolta al Comune di Montaldo Torinese è emerso che le menzionate autorizzazioni sono state volturate a

*“omissis” “(...) quale affittuario dell’immobile denominato ““omissis””,
pertinenze, terreni ed attrezzature” (All.K).*

Da interrogazione rivolta al Ministero dello Sviluppo Economico, Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, è risultato che le tre menzionate domande di registrazione dei marchi sono state presentate ma non ancora assegnate (All.L).

III.

I CONTRATTI DI *LEASING*

Merita rappresentare che “omissis” ha sottoscritto i seguenti contratti di locazione finanziaria con le seguenti società:

- contratto n. 448227 avente ad oggetto le TV LCD con Teleleasing s.p.a.;
- contratto n. LB 20183 formato da un I lotto avente ad oggetto le attrezzature e l'allestimento del centro benessere e da un II lotto avente ad oggetto l'allestimento ala nord reception, ristorante, corridoio, ingresso e sala da pranzo con Fortis Lease s.p.a.;
- contratto n. 2526/001 avente ad oggetto l'attrezzatura per cucina con Leasimpresa s.p.a.;
- contratto n. 2359704 avente ad oggetto lettino solare Ergoline con UBI Leasing s.p.a.;
- contratto n. 2358446 avente ad oggetto attrezzatura per il centro benessere con UBI Leasing s.p.a.;
- contratto n. 867834/001 avente ad oggetto arredamento camere *suites* lato ovest con Intesa Leasing s.p.a.;
- contratto n. LI 970291 avente ad oggetto attrezzatura palestra con Locat s.p.a.;
- contratto n. LI 899021 avente ad oggetto arredamento camere lato sud con Locat s.p.a.;
- contratto n. LI 893304 avente ad oggetto arredamento reception e caffetteria con Locat s.p.a..

I menzionati contratti prevedono canoni di leasing su base mensile pari a complessivi € 20.037,46, oltre IVA, importo che risulta così formato:

| SOCIETA' DI LEASING E NUMERO DI CONTRATTO | DATA STIPULA/ DURATA CONTRATTO | CANONE MENSILE (al netto IVA) |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| Teleleasing s.p.a. n. 448227 Televisori LCD | 10/01/2008 60 mesi | 1.681,98 |
| Fortis Lease s.p.a. LB 20183 Attrezzatura ed allestimento centro benessere | 14/07/2006 60 mesi | 3.369,73 |
| Leasingimpresa n. 2526/001 Forniture ed arredi vari | 31/07/2006 60 mesi | 1.303,4 |
| UBI Leasing s.p.a. n. 2359704 Lettino solare Ergoline 660D Power e accessori | 4/01/2008 60 mesi | 415,46 |
| UBI Leasing s.p.a. n. 2358446 Attrezzatura centro benessere/estetico | 28/09/2007 60 mesi | 1.396,61 |
| Intesa Leasing s.p.a. n. 867834/001 Arredamento <i>suites</i> albergo | 4/08/2006 60 mesi | 4.060,84 |
| Locat s.p.a. n. LI 970291 Attrezzatura palestra | 30/10/2007 60 mesi | 1.119,85 |
| Locat s.p.a. n. LI 899021 Arredamento camere | 28/03/2006 60 mesi | 3.555,54 |
| Locat s.p.a. n. LI 893304 Arredamento reception e caffetteria | 28/02/2006 60 mesi | 3.134,05 |
| | | 20.037,46 |

I contratti con Fortis Lease s.p.a, con Leasingimpresa s.p.a. e con UBI Leasing s.p.a. risultano essersi risolti prima della dichiarazione

di fallimento; negli altri contratti, che erano pendenti all'apertura della procedura concorsuale, il Fallimento "omissis" non è subentrato con conseguente scioglimento.

Ne consegue che i beni in esame non sono da ricomprendersi nell'azienda oggetto di cessione né possono, a monte, considerarsi oggetto di cessione, in favore dell'acquirente l'azienda, i contratti di *leasing* ai quali i beni si riferiscono.

Pertanto, rilevato che l'arch. Sandra Bergamasco ha stimato il valore attuale dei beni in *leasing* in complessivi € 681.590,00 (All.M), tale importo dovrà essere dedotto dal valore complessivo di stima dell'azienda che, essendo riferito ad azienda in funzionamento, di fatto li considera tra i beni strumentali (cfr. capo IX). Ne consegue altresì che essendo tali beni necessari al mantenimento della struttura alberghiera, l'eventuale acquirente dovrà in ogni caso valutare l'inevitabile onere derivante da una rinegoziazione dei relativi contratti per ottenere la disponibilità dei beni in questione.

IV.

LE LIMITAZIONI DOCUMENTALI

La gestione della struttura di proprietà di “omissis” con sede in Montaldo Torinese (TO), Via del Castello, 6 è iniziata, dopo il completamento dei lavori di ristrutturazione del Castello, nel mese di Marzo 2008 ed è stata inizialmente affidata a “omissis”.

Con decorrenza dal 27 Giugno 2008, “omissis” ha concesso in “*locazione il complesso immobiliare*” a “omissis”, con sede in omissis, omissis, omissis (cfr. capo VI).

Ne consegue che l'esame delle scritture contabili di “omissis” non offre dati storici che permettano di cogliere le risultanze di tale iniziativa imprenditoriale, l'interesse per la struttura alberghiera e la sua capacità reddituale.

I dati relativi al periodo di esercizio di attività si riferiscono a soggetto giuridico diverso da quello assoggettato a fallimento e, quindi, non sono di libero accesso per lo scrivente.

L'assenza dei menzionati dati rappresenta un condizionamento nella scelta del metodo di valutazione ed influisce sulle modalità di determinazione del valore complessivo dell'azienda, impedendo di accertare quale sia l'impatto sul conto economico delle diverse componenti aziendali (attività alberghiera; attività di ristorazione; attività del centro benessere).

V.

I METODI DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

L'indagine deve prendere le mosse dalla definizione di azienda, che è insieme di beni materiali ed immateriali organizzati per l'esercizio d'impresa.

Il valore di un'azienda rinvia dalla somma del suo valore patrimoniale e del suo avviamento, laddove il valore patrimoniale è dato dal valore di mercato degli elementi patrimoniali attivi¹, mentre il valore dell'avviamento è dato da condizioni immateriali la cui presenza attribuisce al compendio aziendale una maggior attitudine al raggiungimento dei propri obiettivi e quindi all'ottenimento di utili.

Un'azienda con avviamento dispone di una serie di fattori sia soggettivi, legati alla figura dell'imprenditore, sia oggettivi, quali il possesso di licenze per l'esercizio di attività e/o i marchi, la presenza di personale qualificato, che rendono possibile, pur nella loro immaterialità, il conseguimento di un extra-profitto rispetto a quello desumibile direttamente dai beni di cui l'azienda è dotata.

Attesa la natura dei fattori più sopra indicati, questi possono originare una valutazione positiva (*goodwill*) che incrementa il valore patrimoniale dell'azienda, ma possono altresì originare una valutazione negativa (*badwill*) che deprime il valore patrimoniale dell'azienda.

¹ Nella specie non vi sono passività da considerare.

I metodi di valutazione di un'azienda elaborati dalla dottrina e dalla prassi possono essere così sinteticamente riassunti:

- metodo patrimoniale;
- metodo reddituale;
- metodo finanziario;
- metodo misto patrimoniale - reddituale;
- metodi empirici.

V/A - Metodo patrimoniale

Questo metodo vuole esprimere il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio: i singoli elementi patrimoniali che compongono il capitale dell'azienda vengono rettificati ed adeguati ai valori di mercato. Si deve quindi fare riferimento sia ai valori di mercato degli immobili, delle attrezzature etc., che costituiscono il patrimonio *materiale* dell'impresa, sia al valore del patrimonio *immateriale* dell'azienda (quali, ad esempio, un'autorizzazione commerciale, un marchio, il raggiungimento di un portafoglio clienti, di una qualificata formazione del proprio personale etc.).

Il valore dell'azienda corrisponde al patrimonio netto rettificato, che tiene conto di plusvalenze, minusvalenze e degli altri componenti positivi e negativi derivante dall'applicazione dei valori di mercato agli attivi di proprietà.

V/B - Metodo reddituale

Il valore viene determinato facendo riferimento ai redditi che l'azienda ha prodotto e che si presume sia in grado di produrre. Questa valutazione è in funzione del reddito conseguito e poggia sul principio che un'azienda vale se ed in quanto il complesso di

diritti e di beni di cui si compone sia in grado di produrre reddito per remunerare il capitale proprio investito.

V/C - Metodo finanziario

Il valore dell'azienda si determina facendo riferimento al valore attuale dei flussi monetari futuri. L'attualizzazione dei flussi di cassa ad un congruo tasso di valutazione non è sufficiente ad esprimere l'intero valore del patrimonio: a ciò deve aggiungersi il valore del compendio aziendale al termine del periodo cui si riferisce l'analisi dei flussi di cassa (c.d. valore finale). Il metodo in esame privilegia la liquidità che l'attività d'impresa è in grado di creare rispetto alla capacità reddituale dei fattori produttivi.

V/D - Metodo misto patrimoniale - reddituale

Questo metodo, che esprime il valore dell'azienda in funzione sia dell'aspetto patrimoniale che dell'aspetto reddituale, presenta due sotto-metodi:

- **metodo del valore medio**, che vuole essere la sintesi degli aspetti propri dei metodi che ne costituiscono il fondamento, ossia mantenere l'elemento di obiettività e verificabilità del metodo patrimoniale senza trascurare un elemento importante nella valutazione dato dalla capacità reddituale dell'azienda.
- **metodo della stima autonoma dell'avviamento**, laddove il valore dell'azienda rinviene dalla somma del valore di mercato dell'attivo patrimoniale con il valore dell'avviamento, quest'ultimo determinato secondo il metodo reddituale ovvero secondo metodi empirici.

V/E - Metodi empirici

I metodi empirici muovono dalla prassi professionale e non rappresentano un metodo razionale di valutazione: consistono nell'applicare ad uno degli elementi che caratterizzano l'azienda un moltiplicatore ritenuto, in un processo di semplificazione, in grado di esprimere il suo valore economico. Questi metodi sono frequentemente utilizzati in sede di determinazione del valore di aziende, in specie laddove non si dispone di dati contabili in grado di soddisfare tutte quelle esigenze informative connesse all'applicazione degli altri metodi. In considerazione dell'attività svolta da “omissis”, i criteri empirici usualmente utilizzati sono:

- percentuale sul fatturato;
- canone annuo di affitto dell'azienda limitatamente alla parte mobiliare moltiplicato per un coefficiente 3².

² Pellati – Rinaldi Casi Svolti di valutazione d'azienda; Il Sole 24 Ore 2008 pag. 267 e seguenti.

VI.

IL CONTRATTO DI “LOCAZIONE” DELL’AZIENDA

Prima di individuare il metodo ritenuto idoneo per valutare l’azienda in esame, si ritiene doversi soffermare sul contratto che è stato stipulato tra la “omissis”, in persona dell’Amministratore Unico sig. “omissis”, e la “omissis”, in persona dell’Amministratore Unico sig. “omissis”, con scrittura privata in data 27 Giugno 2008 e registrato in data 18 Luglio 2008 all’Agenzia delle Entrate di Torino 1 N. 14802 Serie 3 (All.N).

La peculiarità della menzionata scrittura è che nell’accezione di “complesso immobiliare” si dà conto degli elementi che concorrono a formarlo; più precisamente “(...) *immobili, pertinenze, terreni e quanto altro in seguito meglio specificato, compreso arredi, impianti, attrezzature e vettovaglie come da inventario all’allegato A (planimetrie) e allegato B (inventario);*

che il complesso immobiliare è in regola con tutte le autorizzazioni amministrative, sanitarie, comunali e regionali previste per legge di cui si allegano copie (Allegato C);”; di talchè il concetto di “complesso immobiliare” viene assimilato a quello di “complesso aziendale”.

Dall’esame dell’allegato B emerge che sono ricompresi nel “complesso immobiliare” anche i beni di cui ai contratti di leasing del capo III il cui onere mensile si è riferito essere pari ad € 20.037,46 oltre IVA.

All’art. 1 della scrittura si legge “(...) *la società “omissis”, con effetto dalle ore 0 del 28 Giugno 2008, concede in locazione alla società*

“omissis”, che a partire dallo stesso termine iniziale, accetta, tutti gli immobili, nessuno escluso, facenti parte del complesso alberghiero “omissis” comprese le strutture adiacenti ristrutturate e/o in corso di ristrutturazione, ad eccezione della progressivo n. 4 op. C foglio 5 sub. 103 della misura catastale allegata che è concessa in comodato gratuito quale abitazione del custode, come meglio identificato ai mappali di cui all’allegato D quale parte integrante al presente contratto. Essi vengono concessi in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come visti e piaciuti alla parte conduttrice, che rinuncia fin d’ora ad ogni eccezione a riguardo”.

L’art. 6 della scrittura indica che è stato convenuto tra le parti un canone di “locazione” mensile determinato:

- per il primo anno in € 15.000,00, di cui € 11.000,00 per la parte immobiliare, sue pertinenze e terreni, ed € 4.000,00 per la parte mobiliare rappresentata dagli arredi e dalle attrezzature;
- per il secondo anno in € 20.000,00, di cui € 16.000,00 per la parte immobiliare ed € 4.000,00 per la parte mobiliare;
- per il terzo anno di € 25.000,00, di cui € 21.000,00 per la parte immobiliare ed € 4.000,00 per la parte mobiliare;
- per il quarto anno e per quelli successivi di € 30.000,00, di cui € 26.000,00 per la parte immobiliare ed € 4.000,00 per la parte mobiliare.

L’art. 12 della scrittura prevede che “(...) La società “omissis”, nel caso di messa in vendita del complesso immobiliare locato e/o dei terreni agricoli, concede alla conduttrice diritto di prelazione da esercitare entro 120 giorni dalla data di ricezione dell’offerta per acquisto”.

Il Fallimento “omissis”, invocando l’art.79 legge fallimentare, è receduto dal menzionato contratto che era pendente alla data di apertura del Fallimento. Tale iniziativa è stata contestata dal conduttore.

Il Fallimento “omissis” ha altresì promosso azione di sfratto per morosità nei confronti di “omissis” avanti il Tribunale di Torino Sezione Distaccata di Moncalieri. L’azione è attualmente pendente.

Si segnala che al di là del dato letterale contenuto nel contratto stipulato tra “omissis” e “omissis” nel quale si fa riferimento alla “*locazione del complesso immobiliare*”, il dato sostanziale è che l’oggetto individuato come concesso in locazione da “omissis” a “omissis”, risulta essere l’azienda e, pertanto, il relativo canone appare qualificabile come corrispettivo per la concessione in locazione dell’azienda.

Soffermandosi sulle due distinte componenti che concorrono alla formazione del canone pattuito, si osserva quanto segue.

- i) Avuto riguardo alla quota del canone relativa all’attivo mobiliare, in considerazione dell’ammontare dei canoni di leasing mensili, l’importo di € 4.000,00 mensili non appare congruo, essendo fortemente penalizzante per il concedente l’azienda in locazione avere entrate mensili per € 4.000,00 a fronte di uscite mensili per € 20.037,46. In considerazione della stima dei beni mobili

di proprietà e degli attivi immateriali di cui *infra*, si ritiene congruo un canone che remunererò con € 4.000,00 la sola parte mobiliare di proprietà e fornisca altresì la provvista finanziaria nella misura dell'80% dell'onere mensile per i *leasing* di € 20.037,00 pari ad € 16.030,00. Tale importo si ritiene possa esprimere la quota dei canoni di *leasing* relativa al mero godimento dei beni con conseguente esclusione dal computo della quota dei canoni di *leasing* che, viceversa, esprime la parte di prezzo dei beni idealmente ricompresa in ogni canone mensile e pagata in via anticipata rispetto al momento del riscatto dei beni a scadenza.

Il canone per la quota parte mobiliare ritenuto congruo per i primi tre anni di contratto risulta, quindi, essere pari ad € 20.030,00 mensili (€ 4.000,00 + € 16.030,00).

Per quel che concerne il quarto anno e quelli successivi, merita precisare che la maggior parte dei contratti di leasing è stata stipulata nel periodo Febbraio – Luglio 2006 con durata di 60 mesi. Ne consegue che la loro naturale scadenza si colloca nel periodo Febbraio – Luglio 2011. Quindi, in tale contesto, da un lato, si riduce per l'affittuario l'onere relativo ai beni in leasing ma, dall'altro lato, deve aumentare la remunerazione dei beni di proprietà che, a seguito del riscatto dei beni in leasing, aumentano in quantità e raddoppiano di valore. In considerazione di quanto rappresentato e muovendo

dall'assunto che, trascorso il menzionato lasso temporale dall'avvio dell'attività d'impresa, vi sia anche un maggior ritorno economico in funzione della maggior notorietà presso la clientela della struttura alberghiera, si ritiene che il canone per la quota mobiliare, a decorrere dal quarto anno, sia congruo se di entità pari ad € 15.030,00 (€ 11.530,00 per i beni in proprietà ed € 3.500,00 per i beni in leasing).

- ii) Avuto riguardo alla quota relativa all'attivo immobiliare, la previsione di una variazione incrementativa (il canone in quattro anni passa da € 11.000,00 mensili ad € 26.000,00 mensili) pare potersi ritenere congrua, atteso che l'importo a regime di € 26.000,00, pari, su base annua, ad un canone di € 312.000,00, esprime una redditività del 2,2% del valore attribuito al compendio immobiliare dai periti della Procedura. Si ritiene la menzionata redditività sia in linea con le attese dell'investimento immobiliare. Inoltre, la determinazione di una quota di canone immobiliare inferiore nei primi anni di attività trova giustificazione nello stato di avvio dell'attività di impresa che, evidentemente, necessita di un lasso temporale per ottenere un proprio accreditamento e, quindi, per pervenire, in termini economici, ad una propria redditività.

Ne consegue che si ritiene congruo un canone complessivo nel primo anno di € 31.030,00 (di cui € 11.000,00 per la parte immobiliare, € 4.000,00 per la parte mobiliare di proprietà ed € 16.030,00 per la parte mobiliare relativa ai contratti di leasing), nel secondo anno di € 36.030,00 (di cui € 16.000,00 per la parte immobiliare, € 4.000,00 per la parte mobiliare di proprietà ed € 16.030,00 per la parte mobiliare relativa ai contratti di leasing) nel terzo anno di € 41.030,00 (di cui € 21.000,00 per la parte immobiliare, € 4.000,00 per la parte mobiliare di proprietà ed € 16.030,00 per la parte mobiliare relativa ai contratti di leasing).

A decorrere dal quarto anno e negli anni successivi si ritiene che il canone complessivo possa rimanere pari a € 41.030,00 ma con un diverso concorso delle menzionate componenti alla formazione del canone complessivo; in dettaglio: € 26.000,00 per la parte immobiliare, € 11.530,00 per la parte mobiliare formata sia dai beni già di proprietà sia da quelli in leasing riscattati, essendo relativi a contratti scaduti nel periodo Giugno - Luglio 2011 nonché € 3.500,00 per la parte mobiliare relativa ai leasing (Teleleasing; UBI Leasing) ancora in essere al 30 Giugno 2011.

VII.

IL CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli senza suscettibilità edificatoria di proprietà di “omissis” siti nel Comune di Montaldo Torinese (TO), sono così censiti al catasto Terreni:

- F.6 n. 10
- F.6 n. 11
- F.6 n. 12
- F.6 n. 17
- F.6 n. 18
- F.6 n. 21
- F.6 n. 23
- F.6 n. 25
- F.6 n. 26
- F.6 n. 27
- F.6 n. 28
- F.6 n. 86
- F.6 n. 98
- F.6 n.250
- F.6 n.300
- F.6 n.302
- F.6 n.305

e sono attualmente concessi in locazione in forza di scrittura privata di affitto di fondi rustici ai sensi dell’art. 45 Legge 3/05/1982 n. 203 (con patti in deroga) intercorsa in data 10/11/2009 tra il fallimento “omissis”,

all'uopo autorizzato dal Sig. Giudice Delegato con provvedimento in data 30/10/2009, e persona fisica titolare di azienda agricola. Il contratto in esame richiama e risulta integrato dalla scrittura privata di affitto di fondi rustici stipulata in data 31/05/2005 tra la società *in bonis* e la medesima persona fisica titolare di azienda agricola (All.O).

La scrittura, sottoscritta in data 10/11/2009, è stata registrato a Torino 1 il 24/11/2009 al n. 22809 serie 3.

Il contratto scade il 10/11/2011; si legge al punto sub 3) che alla menzionata data “(..) *il terreno dovrà essere lasciato libero da persone, cose ed animali, da vincoli e/o servitù e in buona fertilità, senza necessità di disdette e/o ulteriori formalità*”.

Il contratto prevede un canone di affitto fissato a corpo e non a misura di € 4.000,00 da corrispondersi alle seguenti scadenze: € 2.000 entro il 10/11/2010 ed € 2.000 entro il 10/11/2011.

VIII.

IL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO

I principali metodi di valutazione dell'azienda esaminati nel cap. V (patrimoniale, reddituale, finanziario, misto), in quanto metodi di stima del c.d. valore economico del capitale, da intendersi quale espressione quantitativa che si attribuisce ad un capitale in relazione alla sua capacità di produrre reddito, presuppongono la "prospettiva della continuazione dell'attività" dell'impresa (*going concern*).

La prevalenza della dimensione immobiliare su quella mobiliare, l'unicità delle caratteristiche del cespite immobiliare in esame, l'assenza di dati economici nonché la situazione in cui si trova attualmente l'azienda suggeriscono di adottare un metodo misto ed in particolare quello con la stima autonoma dell'avviamento.

Infatti, questo metodo esprime il valore del capitale economico dell'azienda in funzione, da un lato, della consistenza patrimoniale degli attivi materiali, dall'altro, degli attivi immateriali anch'essi presenti nell'azienda in esame.

La consistenza patrimoniale degli attivi materiali è data dai valori indicati dai periti.

La valorizzazione dell'avviamento, stante la specificità della situazione del "omissis", per la quale non si dispone di dati storici, può essere realizzata avvalendosi di un criterio empirico.

Nella specie, il metodo che appare più idoneo ad esprimere l'attivo immateriale del "omissis" è quello che utilizza quale parametro di riferimento il canone di affitto ritenuto congruo; in dettaglio:

1. dapprima, si considera il "canone" annuo di affitto ritenuto congruo in funzione del valore patrimoniale dell'azienda;
2. di poi, si estrapola la quota del canone annuo di affitto ritenuto congruo specificatamente riferibile alla parte mobiliare;
3. infine, si moltiplica il dato così ottenuto per il coefficiente 3.

IX.

L'APPLICAZIONE DEL METODO PRESCELTO AL "OMISSIS" E VALUTAZIONE DELL'AZIENDA IN FUNZIONAMENTO

Gli attivi immobiliari comprensivi della dotazione impiantistica, delle pertinenze e dei terreni nonché gli arredi e le attrezzature di proprietà del "omissis" sono stati stimati in complessivi € 14.872.600 e possono essere così sinteticamente riepilogati:

a) Castello di Montaldo di cui alla perizia dell'Arch.

Eugenio Gili e dell'Ing. Maurizio Gomez Serito € 12.600.000

b) Pertinenze di fabbricati anche ex rustici e

circostanti terreni agricoli di cui alla perizia

dell'arch. Sandra Bergamasco € 1.676.000

c) Gli arredi, le attrezzature e gli impianti inventariati

presso il Castello di proprietà

E' stato redatto prospetto (All.P) nel quale l'indicazione numerica e descrittiva dei beni di proprietà della società ora fallita è quella contenuta nel verbale di inventario mentre la loro valutazione è stata rilevata nella perizia

dell'arch. Sandra Bergamasco già allegata (All.C *cit.*) € 596.600

€ 14.872.600

Passando alla determinazione dell'avviamento che ricomprende sia la valorizzazione delle licenze che dei marchi non ancora assegnati, occorre prendere in considerazione la quota del canone ritenuta congrua riferibile alla parte mobiliare del compendio aziendale che, così come indicato nel capo VI, è pari ad € 48.000,00 annui (4.000,00 * 12).

Applicando al canone annuo mobiliare ritenuto congruo il coefficiente 3, si ottiene:

$$48.000,00 * 3 = 144.000,00.$$

Il dato pare potersi giudicare congruo e prudente nell'esprimere il valore di avviamento dell'azienda del "omissis".

Si evidenzia per quanto occorra che, in assenza di dati che permettano di quantificare la capacità reddituale dell'azienda in esame, valorizzazioni maggiori dell'avviamento poggerrebbero su mere aspettative prive di concreto riscontro.

Il valore dei beni in leasing, in considerazione della loro rilevanza per il funzionamento dell'azienda, viene dedotto dal valore complessivo di stima dell'azienda.

Ne consegue che il valore complessivo dell'azienda relativamente ai beni di proprietà della società fallita può essere così determinato:

- **valore complessivo di stima dell'azienda**
inclusivo anche dei beni in leasing **€ 14.872.600**
- **valore complessivo di stima**
dei beni immateriali di proprietà **€ 144.000**
- **valore di stima dei beni in leasing** **(€ 681.590)**

Valore complessivo di stima dell'azienda

limitatamente ai beni di proprietà

€ 14.335.010

Per verificare la congruità della stima cui si è pervenuti, si è ritenuto procedere con il metodo delle transazioni comparabili, che, nella specie, può essere rappresentato dal valore attribuito a ciascuna camera nelle transazioni effettuate nel settore merceologico di riferimento dell'azienda da valutare.

Il Sole 24 Ore dell'11 Giugno 2005 ha, tra l'altro, indicato che i prezzi ai quali vengono pagati alberghi a quattro stelle sono ricompresi tra € 300.000 e 500.000 a stanza (All.Q).

In considerazione della situazione in cui si trova l'azienda del "omissis" che, da un lato, necessita di interventi commerciali per far conoscere la struttura ed i servizi che è in grado di offrire (alberghiero; ristorazione; *wellness*), ma dall'altro, ha beneficiato recentemente di una profonda e qualificata ristrutturazione nonché dispone di ricavi aggiuntivi rispetto a quelli alberghieri dovuti alla presenza di due ristoranti (*Du Chateau; L Crotin*) e di un centro benessere, si ritiene prendere in considerazione l'importo di € 330.000 quale valore per camera a quattro stelle e l'importo di € 400.000 quale valore per camera *suites*.

Se i precitati dati sono moltiplicati per il numero di camere in relazione alle menzionate caratteristiche si ottiene quanto segue:

20 camere doppie * 330.000 = 6.600.000,00;

19 *suites* lusso * 400.000 = 7.600.000,00;

per un valore complessivo di € 14.200.000,00 che, stante la differenza non significativa, conferma la correttezza del valore dell'azienda al quale si è pervenuti.

X.

PIANO DI VENDITA DELL'AZIENDA NEL SUO COMPLESSO

L'azienda, la cui cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si compone:

- a) ente immobiliare “Castello”;
- b) ente immobiliare “Terreni e pertinenze del Castello”;
- c) arredi ed attrezzature;
- d) licenze e marchi.

a) Ente immobiliare “Castello”.

Edificio denominato “Castello di Montaldo T.se” situato nel Comune di Montaldo T.se, con ingresso principale da Via del Castello n° 6, costituito da cinque piani fuori terra entrostante a terreno pertinenziale e più precisamente:

- al primo piano f.t. destinato a cucina, ristorante ed accessori, nonché reception, piscina, spogliatoi del Centro Benessere;
- al secondo piano f.t. oltre ad altra reception e locali di direzione è destinato a ristorante/bar ed in parte ad unità abitative oltre a servizi generali;
- al terzo piano f.t. totalmente destinato ad unità abitative;
- al quarto piano f.t. totalmente destinato ad unità abitative;
- al quinto piano f.t. (sottotetto) destinato a Centro Benessere: sale trattamenti, palestra, sala relax/riposo termarium.

Complessivamente il “Castello” è dotato di n° 39 unità abitative, due ristoranti e farm.

Le superfici sono così approssimativamente ripartite:

- Albergo: mq 3.865.
- Ristoranti: mq 707.
- Farm: mq 1.627.

Il Castello di Montaldo insiste sul Mappale 1 del Foglio 5 del Catasto Terreni,

Mappale a cui sono graffiati altri edifici accessori pertinenziali.

Il sopralluogo all'interno dei singoli ambienti ha evidenziato una qualità medio – alta della componentistica di allestimento ed arredo.

I Periti hanno rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le prescrizioni richieste dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio in data 23/06/2005, relativamente al Progetto in Variante presentato dalla Proprietà in data 23/12/2004. Non è tuttavia possibile al momento chiarire, sulla base della documentazione prodotta dalla Soprintendenza stessa, se i numerosi abbaini (circa 30) realizzati nell'ultimo intervento di rifunzionalizzazione e restauro dell'edificio siano effettivamente rispondenti a quanto prescritto.

L'acquirente del complesso edilizio, troverà nella relazione di perizia anche informazioni relative allo stato di fatto degli impianti tecnologici ed alla situazione geologica delle aree nord-ovest dell'edificio.

Sarà tuttavia sua cura e spesa verificare le rispondenza alle

normative, dotarsi dei Certificati necessari all'utilizzo della struttura e mettere in sicurezza le aree interessate da movimenti franosi.

* * * * *

Dati catastali

Comune di Montaldo T.se

Catasto Terreni:

Foglio 5, Mappale 1, Ente Urbano, Sup. Cat. 1 ha 16 are e 36 centiare.

Dati derivanti da Tipo Mappale del 03/08/2007 n. 581506.1/2007 in atti dal 03/08/2007 (protocollo n. TO0581506).

* * *

Catasto Fabbricati:

➤ **Foglio 5, Mappale 1, Sub. 101**, Cat. D/2, Cl. 2, R.C. € 37.214,00, Via del Castello n° 6, piano T-1-2-3.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 23/09/2008 n. 49459.1/2008 in atti dal 23/09/2008 (protocollo n. TO0603491) variazione di classamento.

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

NB: Nelle planimetrie catastali del Sub. 101 vi sono anche le rappresentazioni grafiche delle dipendenze dell'albergo.

➤ **Foglio 5, Mappale 1, Sub. 102**, Cat. D/8, Cl. 2, R.C. € 16.030,00, Via del Castello n° 6, piano T-4.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 23/09/2008 n. 49459.1/2008 in atti dal 23/09/2008 (protocollo n. TO0603491) variazione di classamento.

Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

* * *

Le proprietà risultano intestate a:

“omissis”, con sede in Montaldo Torinese, Cod. Fiscale “omissis”, proprietà per 1000/1000.

* * * * *

Coerenze

Per il “Castello” insistente sul Mappale 1 del Foglio 5: Mappali 28 e 27 del Foglio 6, edifici pertinenziali graffiati al Mappale 1 del Foglio 5, edificio di culto, piccolo tratto della Via del Castello, Mappale 272 del Foglio 5.

* * * * *

Titolo di provenienza

- **Con Atto di Compravendita** a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto del 12/07/1988, Rep. n° 169985/7137, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 18/07/1988**, al n° 22572 di Reg. Gen. e al n° 14954 di Reg. Part., la “omissis” vendeva alla Società “omissis” gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 86, 98, 250, 23, 17 e 248 ed al Foglio 5, Mappale 3.
- **Con Atto di Compravendita** a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto del 14/10/1988, Rep. n° 171510 (numero poco leggibile)/7269, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 20/10/1988**, al n° 30758 di Reg. Gen. e al n° 20299 di Reg. Part., **la “omissis” vendeva alla Società**

“omissis” lo stabile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Mappale 1.

- **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Paolo Antoniotti del 13/06/1997, Rep. n° 68308, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 20/06/1997** al n° 19087 di Reg. Gen. e al n° 13693 di Reg. Part., la Società “omissis” cedeva al Comune di omissis gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 292, 293 e Foglio 5, Mappale 272.
- **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Gennaro Viscusi del 13/03/2001, Rep. n° 277361/31135, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 11/04/2001** al n° 13814 di Reg. Gen. e al n° 8837 di Reg. Part., la Società “omissis” cedeva al Comune di omissis gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 292, 293, 301, 303, 304, 306, 308 e 310.

b) Ente immobiliare “Terreni e pertinenze del Castello”.

Pertinenze di fabbricati anche ex rustici e circostanti terreni agricoli
ed in particolare come distinti in appresso:

1) Due maniche superiori di fabbricati verso la Chiesa inframmezzate fra loro:

- una latistante la rampa di accesso al Castello a due piani f.t., in cui è ricavato un alloggio usufruito come dormitorio del personale, costituito:
 - al piano terreno da tinello con angola cottura, disimpegno e gabinetto-bagno;

- al piano primo, a cui si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere e gabinetto-bagno.

● una trasversale e cioè perpendicolare alla rampa a due piani f.t. con adiacente cabina elettrica e pozzo, costituita:

- a piano terreno da univoco locale;

- a piano primo da balconata di accesso, disimpegno, servizi igienici e univoca sala riunioni.

2) Manica allungata frontale comprendente l'androne carraio di accesso al Castello, costituita da:

● porzione di manica a sinistra entrando dal passo carraio a due piani f.t. costituita:

- al piano terreno da piccola unità immobiliare di due locali, e due ulteriori locali a deposito e lavanderia.

- al piano primo da unica unità immobiliare.

Il tutto allo stato originario con solo il tetto rifatto in capriate di legno, puntoni, travetti e manto di tegole.

● Porzione di manica a destra entrando dal passo carraio a due piani f.t., attualmente in corso di ristrutturazione non autorizzata dal Curatore.

3) Fabbricati più propriamente rurali costituiti da:

- capannone lungo ex stalla a piano terreno e fienile a piano primo con terreno pertinenziale, con tetto rifatto sempre in capriate di legno, puntoni, travetti e manto di tegole;

- ex porcilaia con portico e terreno pertinenziale, anch'essa con medesimo tetto rifatto;

- manica perpendicolare al capannone lungo ex stalla a centrale termica.

4) Terreni agricoli latistanti a tutte le pertinenze sopra esposte ed al Castello di cui alla lettera a) del presente piano di vendita (come risultante nella perizia dell'Arch. Eugenio Gili e dell'Ing. Maurizio Gomez Serito) e degradanti fino sul piano verso nord-ovest.

Il tutto, unitamente al Castello vero e proprio di cui alla soprastante lettera a) è posto alle seguenti coerenze: cominciando da fondo valle e perciò da sud-ovest verso nord e in senso orario; strada comunale da Montaldo a Sciolze, strada comunale vecchia di Bardassano, strada vicinale del Lunero, mappali n. 301-304-303-322 del F. 6 e comunque proprietà comunale in genere, mappali del F. 5 contigui, fra i quali i n. 209-32-237-235-24, la via al Castello mappali 219-2-264-265-273-9-la Chiesa, mappali 272-260-30-253, strada comunale da Montaldo a Sciolze, dandosi atto che nell'interno e in posizione sopraelevata, in cima al poggio, coerenza il Castello vero e proprio, oggetto della perizia affidata all'Arch. Eugenio Gili e all'Ing. Maurizio Gomez Serito, in mappa al F. 5 n. 1 sub. 101 e 102.

Il tutto così individuato al Catasto Terreni e al NCEU del Comune di Montaldo T.se:

- quanto alle pertinenze e terreni come in appresso:

● Terreni agricoli, fabbricati rurali o ex rurali e relativi terreni di pertinenza censiti al Catasto Terreni come segue:

- F.6 n. 11 seminativo cl. 2 are 45,64 RD € 33,00 RA € 21,21
- F.6 n. 12 seminativo cl. 3 are 94,85 RD € 61,23 RA € 41,64
- F.6 n. 17 fabbr. rurale are 00,11 RD € = RA € =
- F.6 n. 18 seminativo cl. 3 are 26,35 RD € 17,01 RA € 11,57
- F.6 n. 21 prato cl. 2 are 46,78 RD € 20,54 RA € 21,74
- F.6 n. 23 fabbr. rurale are 00,32 RD € = RA € =
- F.6 n. 25 por. AA prato cl. 1 are 6,80 RD € 3,34 RA € 3,51
- F.6 n. 25 porz AB sem. cl. 3 are 18,00 RD € 11,62 RA € 7,90
- F.6 n. 26 seminativo cl. 3 are 12,20 RD € 7,88 RA € 5,36
- F.6 n. 27 fabbr. rurale are 92,09 RD € = RA € =
- F.6 n. 28 bosco ceduo cl. 2 ha 2.14,24 RD € 21,02 RA € 5,53
- F.6 n. 86 bosco ceduo cl. 2 are 9,02 RD € 0,89 RA € 0,23
- F.6 n. 98 seminativo cl. 3 are 70,90 RD € 45,77 RA € 31,12
- F.6 n.248 fabbr. rurale are 10,00 RD € = RA € =
- F.6 n.250 seminativo cl. 2 ha 3.60,60 RD € 260,73 RA € 167,61
- F.6 n.290 seminativo cl. 3 are 2,63 RD € 1,70 RA € 1,15
- F.6 n.300 por. AA prato cl. 3 are 15,09 RD € 5,07 RA € 6,23
- F.6 n.300 por. AB sem. cl. 3 are 73,00 RD € 47,13 RA € 32,05
- F.6 n.302 por. AA prato cl. 3 are 16,00 RD € 5,37 RA € 6,61
- F.6 n.302 por. AB sem. cl. 3 are 1,00 RD € 0,65 RA € 0,44
- F.6 n.305 seminativo cl. 3 ha 5.55,33 RD € 358,50 RA € 243,78
- F.6 n.307 seminativo cl. 3 are 0,21 RD € 0,14 RA € 0,09
- F.6 n.309 por AA prato cl. 2 are 0,58 RD € 0,25 RA € 0,27
- F.6 n.309 por. AB sem. cl. 3 are 8,00 RD € 5,16 RA € 3,51
- F.6 n.316 seminativo cl. 3 ha 2.19,05 RD € 141,41 RA € 96,16
- F.6 n.317 por. AA sem. cl. 3 are 9,00 RD € 5,81 RA € 3,95

- F.6 n.317 por. AB prato cl. 2 are 0,70 RD € 0,31 RA € 0,33

Totale superficie **ha 1.908,49**

● Beni già censiti al NCEU (ex alloggio custode altro fabbricato contiguo e la manica frontale di accesso al Castello (in cui sono in corso lavori di ristrutturazione) come segue:

- F. 5 n. 1 sub. 101 Via del Castello n. 6 p. T-1°-2°-3° Cat. D/2 R. € 37214,00 (per i soli fabbricati pertinenziali, accollonati con la restante maggior parte del Castello)

- F. 5 n. 1 sub. 103 Via del Castello n. 6 p. 1°-2° Cat. A/3 cl. 1 cons. vani 5 R. € 309,47

- F. 5 n. 1 sub. 104 Via del Castello n. 6 p. T Cat. D/1 R. € 446,00

- F. 5 n. 1 sub. 105 Via del Castello n. 6 p. T-1° in corso di costruzione

- F. 5 n. 1 sub. 106 Via del Castello n. 6 p. T-1° in corso di costruzione.

Il tutto comunque come meglio risulta dagli atti di provenienza a rogito Not. Simona Rubino Massaretto del 12/07/1988 rep. 169985/7137 e del 14/10/1988 rep. 171510/7269 e dai successivi atti di cessione al omissis a rogito Not. Gennaro Viscusi del 13/06/1997 rep. 68308 e del 13/03/2001 rep. 277361/31135 e relative convenzioni edilizie e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nelle relazioni di perizia dell'Arch. Sandra Bergamasco e dell'Arch. Eugenio Gili e Ing. Maurizio Gomez Serito, depositate agli atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

c) Arredi ed attrezzature di proprietà.

I beni di proprietà sono contraddistinti dai seguenti numeri di inventario:

n. 3; n. 6; dal n. 8 al 20; dal n. 23 al 30; n. 33; n. 34; dal n. 36 al n. 38; dal n. 41 al 43; n. 47; n. 48; dal n. 52 al 58; dal n. 61 al n. 68; n. 71; n. 72; dal n. 77 al n. 80; n. 84; n. 85; n. 87; n. 88; dal n. 92 al n. 100; n. 104; n. 105; dal n. 107 al n. 109; n. 112; n. 116; dal n. 119 al n. 126; n. 129; n. 130; dal n. 132 al n. 134; n. 136; n. 137; dal n. 139 al n. 142; dal n. 145 al n. 153; dal n. 155 al n. 166; dal n. 168 al n. 180; dal n. 185 al n. 196; n. 198; n. 199; dal n. 205 al n. 210; n. 217; n. 218; n. 229; n. 233; dal n. 235 al n. 243; dal n. 246 al n. 258; dal n. 260 al n. 282; dal n. 285 al n. 287; dal n. 295 al n. 306; dal n. 308 al n. 318; dal n. 320 al n. 323; dal n. 325 al n. 329; dal n. 331 al n. 340; dal n. 343 al n. 348; n. 350; dal n. 352 al n. 359; dal n. 364 al n. 373; dal n. 375 al n. 451; dal n. 454 al n. 461; dal n. 463 al n. 476; n. 483; n. 484; dal n. 486 al n. 507; dal n. 510 al n. 512; dal n. 514 al n. 522; n. 525; dal n. 527 al n. 531; dal n. 533 al n. 540; dal n. 543 al n. 551; n. 554; n. 555; dal n. 557 al n. 559; dal n. 561 al n. 567; n. 571; n. 572; dal n. 582 al n. 593; dal n. 595 al n. 599; n. 601; n. 602; dal n. 604 al n. 609; dal n. 611 al n. 623; dal n. 625 al n. 628; dal n. 630 al n. 634; dal n. 639 al n. 646; n. 649; dal n. 651 al n. 656; n. 658; n. 659; dal n. 661 al n. 665; dal n. 667 al n. 679; n. 681; n. 682; dal n. 684 al n. 686; dal n. 688 al n. 690; n. 694; n. 695; dal n. 698 al n. 702; dal n. 704 al n. 709; dal n. 712 al n. 715; dal n. 717 al n. 722; n. 725; n. 726; dal n. 728 al n. 745; dal n. 749 al n. 753; dal n. 755 al n. 757; dal n. 760 al n. 762; n. 765; n. 766; dal n. 768 al n. 783; n. 785;

n. 787; n. 790; n. 792; n. 793; dal n. 796 al n. 799; dal n. 801 al n. 818; n. 820; n. 823; n. 825; dal n. 828 al n. 853; dal n. 855 al n. 859; dal n. 861 al n. 891; dal n. 893 al n. 895; dal n. 897 al n. 911; n. 913; n. 914; n. 917; n. 918; dal n. 921 al n. 924; n. 926; dal n. 928 al n. 935; dal n. 937 al n. 939; n. 942; n. 943; dal n. 946 al n. 950; dal n. 953 al n. 975; n. 978; n. 982; n. 985; dal n. 987 al n. 989; dal n. 991 al n. 1019; n. 1021; n. 1023; n. 1024; n. 1026; dal n. 1029 al n. 1045; n. 1047; n. 1050 n. 1052; n. 1054; n. 1055; dal n. 1057 al n. 1073; dal n. 1075 al n 1080; n. 1082; n. 1083; dal n. 1088 al n. 1090; dal n. 1092 al n. 1107; n. 1109; n. 1110; dal n. 1113 al n. 1126; dal n. 1128 al n. 1031; n. 1035; n. 1137; dal n. 1139 al n. 1141; dal n. 1144 al n. 1166; n. 1168; n. 1169; n. 1171; dal n. 1173 al n. 1175; n. 1177; n. 1178; n. 1180; n. 1181; dal n. 1183 al n. 1201; n. 1205; n. 1207; dal n. 1209 al n. 1227; n. 1230; n. 1231; n. 1234; n. 1238; n. 1240; n. 1242; n. 1245; dal n. 1247 al n. 1270; n. 1272; n. 1274; n. 1276; n. 1277; dal n. 1279 al n. 1281; dal n. 1283 al n. 1299; n. 1303; n. 1306; n. 1307; n. 1311; n. 1312; dal n. 1314 al n. 1394; dal n. 1396 al n. 1405; dal n. 1407 al n. 1418; dal n. 1420 al n. 1425; dal n. 1427 al n. 1434; dal n. 1437 al n. 1439.

d) Licenze e marchi.

d).1. Autorizzazione per l'attività di pubblico esercizio (attualmente intestata a "omissis" "*quale affittuaria*") rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese n. 1/2008 del 9/01/2008 tipologia 4 per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel Castello al piano terreno per una superficie di 59 mq e al primo piano per una superficie di 160 mq; con validità sino al quinto anno successivo

alla data del rilascio e potrà essere rinnovata su richiesta degli interessati;

d).2. Autorizzazione per l'attività di albergo (attualmente intestata a "omissis" "*quale affittuaria*") rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese n. 1/2008 del 2/02/2008 prot. n. 284 sotto l'insegna "omissis" con apertura annuale per n. 39 camere doppie con bagno per 78 posti letto in struttura classificata quattro stelle;

d).3. Autorizzazione sanitaria n. 1/2008 (attualmente intestata a "omissis" "*quale affittuaria*") rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese in data 28/01/2008 per l'utilizzo della struttura alberghiera avente capacità ricettiva di n. 39 camere per un totale di 78 posti letto;

d).4. Denuncia al Comune di Montaldo Torinese in data 24/11/2007 di inizio attività per l'esercizio del Centro Benessere su una superficie di mq 185 (art. 5 Regolamento Comunale per l'esercizio di acconciature ed estetica) e attualmente riferita alla "omissis";

d).5. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004126 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo con forma circolare, sasso, con su scritte lettere "O" (grossa) e "M" (piccola);

d).6. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004127 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo "omissis" = centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa);

d).7. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004128 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo “omissis” = albergo del centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa).

Valore di stima dell'azienda nel suo complesso relativamente ai beni materiali ed immateriali di proprietà

a) Castello di cui alla perizia dell'Arch.

Eugenio Gili e dell'Ing. Maurizio Gomez Serito € 12.600.000

b) Pertinenze di fabbricati anche ex rustici e

circostanti terreni agricoli di cui alla perizia

dell'arch. Sandra Bergamasco € 1.676.000

c) Arredi ed attrezzature di proprietà di cui alla

perizia dell'arch. Sandra Bergamasco € 596.600

d) Licenze e marchi € 144.000

e) Valore dei leasing di cui alla perizia dell'arch.

Sandra Bergamasco **(€ 681.590)**

€ 14.335.010

arrotondabile a € 14.335.000.

XI.

TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE **D'AZIENDA**

La cessione di azienda non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 2, III comma, lett. b) D.P.R. n. 633/1972 e s.m.i..

Ove nel contratto siano indicati distinti corrispettivi per le diverse componenti aziendali, la cessione è assoggettata

- ad imposta di registro al 7% sul valore degli immobili strumentali e a destinazione abitativa;
- ad imposta di registro al 3% sul valore dei beni mobili e dell'avviamento;
- ad imposta di registro al 15% sul valore dei terreni agricoli;
- ad imposte ipotecarie del 3% sul valore degli immobili strumentali, abitativi e dei terreni agricoli;
- ad imposte catastali dell'1% sul valore degli immobili strumentali, abitativi e dei terreni agricoli.

Ove nel contratto non vengano indicati distinti corrispettivi per le diverse componenti del complesso aziendale, l'intero valore trasferito scontrerebbe l'aliquota maggiore tra quelle applicabili.

XII.

IL DIRITTO DI PRELAZIONE PER I BENI CULTURALI³

Il Castello di Montaldo, essendo edificio storico, è un bene cosiddetto culturale secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

L’art. 60, I comma, del menzionato Codice statuisce: “(...) *Il Ministero o, nel caso previsto dall’art. 62, comma 3, la regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente al medesimo prezzo stabilito nell’atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell’atto di conferimento.*”

In tutte le ipotesi di trasferimento di un bene culturale è necessario provvedere alla denuncia al Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

La denuncia deve essere effettuata a cura dell’acquirente entro 30 giorni dalla data di trasferimento.

Il diritto di prelazione può essere esercitato entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia; durante la pendenza del termine, l’atto di trasferimento è condizionato sospensivamente all’esercizio della prelazione.

³ Si precisa che il diverso tema relativo alla ricorrenza di un diritto di prelazione, contrattualmente sancito, nel “contratto di locazione” d’azienda, è già stato esaminato nel capo VI.

Con ossequio.

Torino, 7 Aprile 2010

Il Perito stimatore
(Dott. Alberto Abbate)

Si allegano:

- A) Perizia immobiliare del Castello dell'ing. Maurizio Gomez Serito e dell'arch. Eugenio Gili;
- B) Perizia immobiliare dei terreni e dei fabbricati pertinenziali al castello dell'arch. Sandra Bergamasco;
- C) Perizia arredi ed attrezzature di proprietà dell'arch. Sandra Bergamasco;
- D) Autorizzazione comunale per attività di pubblico esercizio n. 1/2008;
- E) Autorizzazione comunale per attività alberghiera n. 1/2008;
- F) Autorizzazione sanitaria n. 1/2008 per utilizzo struttura alberghiera;
- G) Denuncia per esercizio Centro Benessere;
- H) Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004126;
- I) Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004127;
- J) Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004128;
- K) Riscontro del Comune di Montaldo;
- L) Interrogazione Ministero dello Sviluppo Economico Ufficio Italiano Brevetti e Marchi;
- M) Perizia di stima dei beni in leasing dell'arch. Sandra Bergamasco;
- N) Contratto di locazione dell'azienda;
- O) Contratto di affitto di terreni agricoli;
- P) Elenco dei beni di proprietà e loro valorizzazione;
- Q) Il Sole 24 Ore dell'11 Giugno 2005.