

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Fallimento **ASSUNTORE SRL**

R.G. Fall. N. **746/2018**

Giudice Delegato: Dott. **Sergio Rossetti**

Curatore: Avv. **Piero Pieri**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE**

**TOTALITARIA NELLA SOCIETA' AGRICOLA CONTRADA**

**MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

**Sommario**

1. Natura e finalità dell'incarico .....	3
2. Documenti analizzati .....	3
3. Disclaimer .....	4
4. Brevi cenni sulla società.....	5
5. Compagine sociale .....	6
6. Inquadramento generale del processo valutativo delle aziende.....	7
7. Scelta del criterio di valutazione e relativi limiti .....	10
8. Riclassificazione e criteri di determinazione delle singole poste dell'attivo e del passivo .....	11
9. Conclusioni .....	18

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

1. **Natura e finalità dell'incarico**

La sottoscritta, Dott.ssa Roberta Zorloni, nato a Milano (MI), il 25 gennaio 1970, di professione Dottore Commercialista, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 5254 e al registro dei Revisori Legali, ha ricevuto dall'Avv. Piero Pieri, curatore del Fallimento **ASSUNTORE SRL**, dichiarato dal Tribunale di Milano, R.G. Fall. N. **746/2018**, l'incarico di stimare il valore economico della partecipazione totalitaria nella SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE (da ora anche la Società), al fine di consentire agli organi della Procedura di svolgere una **procedura competitiva**, secondo le previsioni degli artt. 107 e 108-ter L.F., per la vendita unitaria della stessa.

2. **Documenti analizzati**

Il processo valutativo si è basato su dati, notizie, file e documenti messi a disposizione dal curatore. In particolare, sono stati esaminati i seguenti documenti e file che rimangono a disposizione:

- A. Bilanci d'esercizio 2016
- B. Bilancio di verifica esercizio 2017 e 2018
- C. Modello Iva 2022 e 2023
- D. Relazione del precedente liquidatore sullo stato della Società
- E. Relazione semestrale ex art. 33 del curatore
- F. Rendiconto del curatore del fallimento Società Agricola Contrada Mueggen Srl in Liquidazione -RG 580/19

- G. Verbali di udienza di stato passivo
- H. Perizia immobili del C.T.U. Geom. Priolo Angelo, nel fallimento 580/2019 - Società Agricola Contrada Mueggen Srl in Liquidazione
- I. Bilancio del 29 dicembre 2023 a seguito decreto di chiusura della procedura fallimentare emesso dal Tribunale di Milano in data 7 settembre 2023
- J. Visura aggiornata della società
- K. Estratto cartelle Agenzia Riscossione

### 3. Disclaimer

La presente relazione di stima del valore della partecipazione totalitaria della “Società Agricola Contrada Mueggen Srl In Liquidazione” si fonda sulle informazioni, i dati e le notizie ricavabili dalla documentazione esaminata.

La scrivente ha fatto affidamento sul fatto che le informazioni, i dati e le notizie ricavabili dalla documentazione esaminata fossero veritieri, accurati e completi.

La scrivente non ha condotto autonome verifiche volte ad accertarne la veridicità, la completezza, l’attendibilità o l’esattezza delle informazioni e dei dati acquisiti che sono stati assunti a base della valutazione.

La scrivente, dunque, non assume alcuna responsabilità sulla veridicità dei dati e delle informazioni acquisite sui quali ha fondato la presente valutazione.

E’ bene, tuttavia, precisare che lo stesso curatore, nel consegnare la documentazione di cui al punto 2, ha fatto presente che non è possibile attestare alcuna veridicità dei dati stessi tenendo conto delle modalità di reperimento e dello stato della contabilità.

4. Brevi cenni sulla società

I seguenti dati sono stati desunti dalle visure al Registro Imprese.

La società veniva costituita nel febbraio 2005 (rogito Dott. Giorgio Mantelli, Notaio in Milano) per atto di scissione della preesistente

Il capitale sociale di euro 10.000,00 veniva attribuito in pari quote a e

L'amministrazione della società era affidata ad un consiglio di amministrazione composto da n. 3 membri nelle persone di Presidente, consiglieri.

La società aveva come oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 codice civile".

Nel settembre 2005 le quote sociali venivano trasferite a

Nel marzo 2007 il consigliere a seguito dimissioni veniva sostituito da

Con atto in data 11 marzo 2016 a rogito Dott. Rescio Giuseppe, Notaio in Milano, la società veniva posta in liquidazione volontaria, con la nomina di un liquidatore nella persona di

In data 26 aprile 2016 veniva nominato liquidatore poi sostituito in data 12 dicembre 2016 da

Nel marzo 2017 le quote sociali venivano trasferite ad Assuntore S.r.l.

Con sentenza datata 18 luglio 2019 il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento della

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

Società Agricola Contrada Mueggen s.r.l. in liquidazione.

Con decreto datato 7 settembre 2023, lo stesso tribunale ne dichiarava la chiusura ai sensi dell'art. 118 n. 3 l.fall..

La società è iscritta al Registro delle Imprese al numero REA 1772396 ed è titolare del codice fiscale e della partita Iva numero 04738480963.

#### 5. Compagine sociale

Alla data di riferimento della presente valutazione il capitale sociale è interamente sottoscritto da Assuntore srl in fallimento, come risulta dalla visura al Registro Imprese.

Si segnala che, sempre dalla visura, risulta iscritto il seguente vincolo sulla quota: *“A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO EMESSO IN DATA 24 MAGGIO 2018 N.R.G. 24641/2018 CON IL QUALE IL TRIBUNALE DI MILANO – SEZ. SPECIALIZZATA IN MATERIA DI IMPRESA – HA AUTORIZZATO IL FALLIMENTO GEIFIN SPA IN LIQUIDAZIONE AL SEQUESTRO CONSERVATIVO DI BENI MOBILI E IMMOBILI NONCHÉ CREDITI DI PERTINENZA DI ASSUNTORE SRL, SONO STATE SOTTOPOSTE A SEQUESTRO CONSERVATIVO LE QUOTE SOCIALI DI PROPRIETÀ DI ASSUNTORE SRL RAPPRESENTATIVE DELLA TOTALITÀ DEL CAPITALE SOCIALE”*.

Iniziata la successiva azione di merito, il giudizio è stato interrotto per effetto dell'avvenuta dichiarazione di fallimento di Assuntore srl, (ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 LF che vieta l'avvio di azioni esecutive e cautelari, o la loro prosecuzione, dal giorno della dichiarazione di fallimento). Si segnala che la procedura non ha riassunto detto giudizio nei termini di rito, con ciò divenendo, detto vincolo, definitivamente inefficace ex art. 669 novies cpc.

6. Inquadramento generale del processo valutativo delle aziende

La valutazione d'azienda serve per stimare il suo capitale economico, nonché il suo valore effettivo in un dato momento e la prima domanda alla quale deve rispondere colui che è chiamato a valutare un marchio è relativa alla scelta del metodo di valutazione da applicare.

La risposta dipende da molteplici fattori, tra i quali l'esistenza o meno di un mercato di negoziazione, spesso di non semplice individuazione, trattandosi di beni caratterizzati da un elevato grado di unicità, oppure il particolare momento nel quale si procede alla sua valutazione.

Sotto quest'ultimo aspetto, è evidente che una azienda in esercizio, per la quale non è venuta meno la continuità e per la quale si dispone di piani industriali, consente un più agevole ricorso a criteri di valutazione che prediligono la logica prospettica e si fondano sulla attualizzazione dei flussi reddituali o finanziari attesi, che è possibile prevedere con un certo livello di approssimazione, tenuto conto anche dell'andamento storico delle *performance* aziendali.

Più complicata e connotata da maggiori incertezze, invece, si presenta la valutazione di una azienda inattiva che produce solo costi.

Di metodi di valutazione d'azienda ne esistono vari, nessuno migliore di un altro; la sua selezione dipende dal contesto, dalla finalità della stima e dalle informazioni a disposizione.

Passando ai vari metodi:

### Metodo Patrimoniale

Per applicarlo si parte dal bilancio e si procede revisionando gli elementi attivi e passivi per verificare la corretta applicazione dei “principi contabili” e, nel caso di errori, si procederà ad eliminarli. Il passaggio successivo consiste nel rettificare e integrare le voci di bilancio, fino ad ottenere il valore corrente di attività e passività alla data di riferimento dell’analisi.

La differenza tra i due ci darà il patrimonio netto rettificato, nonché il valore effettivo dell’azienda in quel momento.

L’attuale disciplina aziendale prevede due diversi metodi di valutazione d’azienda patrimoniale, a seconda che considerino o meno le attività intangibili non presenti in bilancio.

Il primo metodo: Metodo Patrimoniale Semplice, considera solo le voci iscritte in bilancio, il secondo metodo, invece, viene chiamato Metodo patrimoniale complesso e valuta anche le grandezze immateriali formatosi internamente e non presenti in bilancio.

Il vantaggio di questi due metodi risiede nell’uso di grandezze oggettive e verificabili.

### Metodo Reddituale

Il presupposto di questo metodo è che il valore di un’azienda sia dato dai redditi netti che questa sarà in grado di generare e distribuire nel lungo periodo.

La valutazione d’azienda sarà quindi calcolata tramite una funzione di reddito atteso (R). Il cui risultato sarà dato dalla somma dei valori attuali dei redditi previsti.



### Metodo Finanziario

Come per il metodo reddituale anche questo metodo si basa sull'attualizzazione di flussi futuri. A cambiare, però, sono i tipi di flussi considerati, dato che si andranno ad attualizzare i flussi monetari o flussi di cassa che si prevede l'azienda sarà in grado di generare.

### Metodo Misto

Il metodo misto, come dice il nome è un mix tra due metodi: metodo patrimoniale e metodo reddituale. Il suo utilizzo permette così di unire i punti di forza dei due modelli:

l'oggettività e verificabilità, garantita dal modello patrimoniale;

e la razionalità e redditività prospettica, ottenuta dal modello reddituale.

Tra le varie formule la più utilizzata è il Metodo della stima autonoma del Goodwill

Questo modello, a differenza del singolo metodo patrimoniale, riesce a considerare anche eventuali extraprofitti attesi, generati nel caso in cui l'azienda abbia una redditività superiore rispetto al rendimento "normale" del capitale proprio. Questi extraprofitti, dati dalla differenza tra i due fattori, sarebbero il cosiddetto avviamento (goodwill) dell'azienda, il quale esprimerà la sua capacità di creare valore.

### Metodi comparativi di Mercato

Le valutazioni effettuate tramite i metodi di mercato, puntano a determinare il valore di un'azienda confrontandola con il valore di altre simili.

### Metodi basati sulla creazione di valore

Questi metodi si focalizzano sull'aspetto dinamico dell'azienda, quindi sulla sua capacità di sfruttare le opportunità offerte dal mercato.

#### 7. Scelta del criterio di valutazione e relativi limiti

Il metodo adottato per la valutazione della Società è quello patrimoniale semplice.

Tale metodo è stato ritenuto il più adatto ad esprimere correttamente il valore della società in considerazione delle motivazioni di seguito espresse.

La società che ha per oggetto *“l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.”*, di fatto detiene unicamente, iscritti tra le rimanenze, beni immobili a disposizione che non producono reddito.

A parere dello scrivente perito, tale stato di cose non racchiude in sé alcun valore economico, e di conseguenza, si ritiene che l'attività non possa connotarsi di un avviamento e quindi la valutazione dell'immobile debba essere limitata al valore patrimoniale.

\* . \* . \* . \*

In considerazione delle motivazioni sopra espresse, si ritiene che l'attività di SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE, alla data di riferimento della presente valutazione, non debba essere valutata in base ad un criterio che preveda anche la determinazione di un valore economico comprensivo dell'avviamento.

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

Si considera quindi opportuno ricomprendere nella stima solamente le componenti dell'attivo e del passivo.

\* . \* . \* . \*

Premesso ciò, i **componenti attivi e passivi del patrimonio** che si vanno a considerare sono i seguenti, sulla base dei valori esposti nel bilancio del 29 dicembre 2024 e approvata dall'assemblea del socio, fallimento Assuntore srl, in data 8 gennaio 2024.

ATTIVITA'

- rimanenze
- disponibilità liquide

PASSIVITA'

- debiti

8. [Riclassificazione e criteri di determinazione delle singole poste dell'attivo e del passivo](#)

Nel presente paragrafo sono esposte le componenti patrimoniali contabilizzate nella situazione patrimoniale "in bonis" ricevuta dal liquidatore e approvata, come sopra detto, dall'assemblea dei soci in data 8 gennaio 2024 nonché la loro riclassificazione ed i relativi criteri di valutazione.

---

PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE

STATO PATRIMONIALE	“in bonis”	Riclassificato
<u>ATTIVITA'</u>		
- rimanenze	934.500,00	700.875,00
- disponibilità liquide	<u>16.428,00</u>	<u>16.428,00</u>
totale attività	<u>950.928,00</u>	<u>717.303,00</u>
 <u>PASSIVITA'</u>		
- debiti	132.109,00	2.183,00
- fondo rischi	<u>0</u>	<u>100.000,00</u>
totale passività	132.109,00	102.183,00
<b>Patrimonio Netto</b>	<b><u>818.819,00</u></b>	<b><u>615.120,00</u></b>
totale a pareggio	<u>950.928,00</u>	<u>717.303,00</u>

Per quanto concerne la determinazione del valore del patrimonio netto rettificato alla data del 31.12.2023, si dà atto dei seguenti criteri di valutazione adottati nella presente perizia.

***Rimanenze***

Trattasi di immobili siti in Pantelleria, Contrada Mueggen Sidori, iscritti tra le rimanenze e precisamente:

complesso composto da fabbricato principale (“dammuso”) destinato a civile abitazione, oltre da due dammusi secondari con corte esterna e terreno agricolo;  
deposito con annesso terreno agricolo.

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

Gli immobili sono stati stimati da parte del Geom. Angelo Priolo, il quale ha reso, in data 22 agosto 2020, una valutazione peritale asseverata presso il Tribunale di Milano nell'ambito della procedura di fallimento n. 580/2019 che evidenzia un valore dell'immobile sub 1) di euro 1.300.000,00.=. e dell'immobile sub. 2) di euro 102.500,00. =..

In sede di predisposizione del bilancio di apertura, dopo il ritorno "in bonis" della società, gli immobili sono stati iscritti in contabilità, tra le rimanenze, ad un valore complessivo di euro 934.500,00 così suddiviso:

- euro 832.000,00 per il bene sub 1)
- euro 102.500,00 per il bene sub 2)

Nella nota integrativa al bilancio di apertura in ordine alla valutazione delle rimanenze si legge che al bene sub 1) è stato attribuito il prezzo base dell'ultima asta andata deserta, nel mentre al bene sub 2) il valore di perizia, stante che il medesimo non è mai stato messo in asta da parte della curatela.

Al fine del presente elaborato, la sottoscritta ritiene, in via prudenziale, di dover ridurre ulteriormente il valore dei predetti immobili che nella precedente procedura concorsuale, chiusasi nel corso del 2023, non hanno trovato mercato.

Come sopra riportato, infatti, l'asta del bene sub 1) al prezzo base di euro 832.000,00 è andata deserta e per il bene sub 2) al valore di perizia il curatore in 4 anni di procedura concorsuale non ha ricevuto offerte tanto da indurlo a non mettere neppure il bene in asta.

Per quanto riguarda il bene sub 1), inoltre, come risulta dalla perizia di stima, presenta le seguenti criticità:

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

- irregolarità urbanistica
- irregolarità catastale
- mancano i certificati di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico)  
oltre il certificato energetico,

criticità che dovranno essere necessariamente sanate prima di porre in vendita e/o a reddito l'immobile e i cui costi preventivati si aggirano intorno ai 60/70mila euro.

Per entrambi gli immobili, la mancanza di manutenzione ordinaria in tutti questi anni ha contribuito allo svilimento del valore di cui, in questa sede, non si può non tenere conto.

Infine, su entrambi i beni, potrebbero gravare imposte IMU non corrisposte e di cui ad oggi non si ha evidenza.

Nel mentre, per quanto riguarda le occupazioni citate nella perizia di stima, ad oggi non dovrebbero essere più in essere da quanto comunicato dal curatore del fallimento Assuntore srl.

Per quanto sopra il valore degli immobili, e pertanto delle rimanenze iscritte in bilancio, viene rideterminato effettuando un ulteriore abbattimento del 25% (percentuale mutuata da un eventuale ribasso in sede di asta).

Le rimanenze, pertanto, vengono valutate in complessivi euro 700.875,00 così suddivise:

- euro 624.000,00 per il bene sub 1)
- euro 76.875,00 per il bene sub 2)

### ***Disponibilità liquide***

Sono rappresentate dalle disponibilità esistenti alla data di chiusura del fallimento e depositate presso

### ***Debiti***

In tale voce, il liquidatore della Società ha indicato, in via cautelativa, come la stessa dichiara nella nota integrativa al bilancio del 29 dicembre 2023, un presunto debito di euro 132.109,00 per finanziamento soci.

La sottoscritta non ritiene di inserire tra i debiti il presunto finanziamento soci per le ragioni che verranno esposte nella seguente voce "Fondo rischi", nel mentre nella presente voce "Debiti" ha ricompreso i debiti emersi dopo il ritorno in bonis della società, debiti non soddisfatti in sede di riparto finale, in quanto non insinuati nella precedente procedura di fallimento, ovvero debiti maturati successivamente.

In particolare, trattasi:

- estratto cartelle Agenzia Riscossione euro 936,00
- imposta IMU periodo settembre-dicembre 2023 euro 1.247,00

### ***Fondo rischi***

Come già evidenziato in narrativa, la Società Agricola Contrada Mueggen s.r.l. in liquidazione è tornata in bonis a settembre 2023, dopo esser stata dichiarata fallita a luglio 2019 dal Tribunale di Milano.

Il curatore, nel suo rendiconto depositato in data 14 marzo 2023, dava atto che *"la procedura ha realizzato liquidità sufficiente per far fronte al soddisfo integrale delle*

---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

*spese di giustizia e dei creditori ammessi” e, a seguito dell’emissione del decreto di chiusura del fallimento, restituiva il residuo attivo in favore della Società che, pertanto, tornava in bonis.*

A questo punto risulterebbe fondamentale poter verificare analiticamente se tutti i creditori della Società si siano insinuati al passivo della procedura ovvero, se esistono creditori che non essendo stati soddisfatti nel fallimento possano ora rivalersi sulla Società tornata *in bonis*.

Tuttavia, tale tipo di verifica analitica non risulta possibile a causa dell’assenza della regolarità del deposito dei bilanci (dalla visura camerale l’ultimo depositato risulta quello relativo all’esercizio 2016) e della mancanza del libro giornale e, pertanto, di una contabilità attendibile.

Per tale ricostruzione, la sottoscritta si è basata fondamentalmente su tre documenti e precisamente: (i) la relazione del precedente liquidatore sullo stato della Società (lettera D dei documenti analizzati), (ii) la relazione semestrale ex art. 33 del curatore (lettera E) e (III) i verbali di udienza di stato passivo.

Dall’analisi dei tre documenti sopra citati emergerebbe che l’unico creditore con un importo rilevante non soddisfatto in quanto non insinuato al passivo della procedura sia        per contributi anno 2016 per un importo di euro 67.500,00.

Ora, nel momento in cui si scrive, il liquidatore sociale non è ancora riuscito ad accedere al cassetto previdenziale, per cui non è da sapere se tale debito nei confronti dell        esista realmente, anche se occorre osservare che, qualora esistente, potrebbe essere prescritto, dato il termine quinquennale previsto per i contributi previdenziali.



---

**PERIZIA DI STIMA PARTECIPAZIONE  
SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE**

Infine, per completezza di esposizione, come già accennato sopra, esistevano debiti per finanziamento soci effettuati negli anni da vari soggetti e precisamente:

- (socio fino al 2005) per euro 114.109,00
- già in fallimento e cancellata dal registro Imprese dal 22 luglio 2022 (socio fino al 2017) per euro 389.910,00
- Assuntore srl in fallimento per euro 91.072,00

Ora, tenuto conto che nessuno dei soggetti di cui sopra si è insinuato nel fallimento della Società e tenuto soprattutto conto che i finanziamenti del sono prescritti in quanto anteriori al 2005 è una società estinta da oltre un anno e il curatore di Assuntore srl ha comunicato alla scrivente che si farà autorizzare a rinunciare alle restituzione dei finanziamenti, è oltremodo ragionevole considerare inesistenti tali debiti per finanziamento soci.

In definitiva, per quanto riguarda la voce “Fondo rischi”, in questa sede e in via estremamente cautelativa, viene accantonato un importo onnicomprensivo di euro 100.000,00 che tenga conto, principalmente, degli eventuali contributi comprensivi di sanzioni e interessi.

**Pertanto, il valore del patrimonio netto (e quindi il valore di perizia) della “SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE” viene determinato in euro 615.120,00.**

9. Conclusioni

Ancorché fondata su *assumptions* ragionevoli, sconta un grado di incertezza relativamente alla quantificazione del fondo rischi derivante dalla impossibilità di poter fare affidamento su una serie di documentazione contabile attendibile da poter porre a base della valutazione dell'esistenza o meno di potenziali debiti, si può concludere nel senso di ritenere che alla partecipazione totalitaria della SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE può essere assegnato un **valore economico**, calcolato utilizzando il criterio del patrimonio netto rettificato pari a euro **615.120**, che si arrotonda per difetto a:

**EURO 600.000**

Nel caso in cui risultassero inesistenti o prescritti i potenziali debiti appostati nel fondo rischi il valore attribuibile alla partecipazione si attesterebbe a euro 715.120, arrotondabile a euro **700.000**.

In definitiva, il prezzo di vendita della partecipazione totalitaria della SOCIETÀ AGRICOLA CONTRADA MUEGGEN SRL IN LIQUIDAZIONE dovrebbe collocarsi tra un valore minimo di euro 600.000 e un valore massimo di Euro 700.000.

Milano, 18 gennaio 2024

In fede

Dott.ssa Roberta Zorloni

