

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
V° SEZ. CIVILE – CONCORDSUALE

* * *

PROCEDURA	Liquidazione Giudiziale LOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (R.L.G. 90/2025)
GIUDICE DELEGATO	Dott.ssa Maria Novella Legnaioli
CURATORE	Dott.ssa Gabriella Armano

* * *

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Bandinelli, c.f. BNDLNZ82H14D612S, con studio in Firenze, Via Giuseppe Garibaldi n. 15, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1982/A

premessso

- che, con sentenza n. 129/2025 pubblicata il 23/6/2025, l'Ecc.mo Tribunale di Firenze ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della LOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (c.f. e p.i. 04658370483), con sede in Signa (FI), Via Maestri del Lavoro 14-16 (in seguito, *breviter*, anche la "Società");
- che la Società assoggetta a liquidazione giudiziale possiede un ramo d'azienda, denominato "galvanica", composto da un immobile ed annessi impianti di elettrogalvanica;
- che si è reso necessario stimare il valore economico di tale ramo d'azienda al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta;

MILANO

Via Vittor Pisani 28 | 20124 Milano
T +39 02 6739771 | F +39 02 67397799

FIRENZE

Via G. Garibaldi 15 | 50123 Firenze
T +39 055 2398430 | F +39 055 264355

- che in data 3/7/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato la nomina del sottoscritto, quale perito della procedura, con l'incarico di redigere la perizia di stima del suddetto ramo d'azienda (**doc. 1**).

Tanto premesso,

rassegna la seguente

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, NONCHÉ DEL PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA, DEL RAMO D'AZIENDA "GALVANICA" DI PROPRIETÀ DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sommario

1. INTRODUZIONE	4
1.1. Disclaimer	4
1.2. Scopo e finalità dell'incarico	5
1.3. L'oggetto di valutazione	5
1.3.1. Informazioni preliminari sulla Società	5
1.3.2. Provenienza	6
1.3.3. La configurabilità di un'azienda	6
1.3.4. Descrizione dei beni	8
1.3.4.1. L'impianto galvanico	8
1.3.4.2. Il fabbricato	9
2. I METODI DI VALUTAZIONE	12
2.1. Il metodo patrimoniale	12

2.2. Il metodo basato sui flussi prospettici	14
2.3. Il metodo misto patrimoniale-reddituale.....	15
2.4. Il metodo dei moltiplicatori	16
3. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO	16
4. LA VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO GALVANICO	17
5. LA VALUTAZIONE DEL FABBRICATO.....	24
5.1. Determinazione del valore di mercato	24
5.2. Determinazione del prezzo base d'asta	28
5.3. Verifica di congruità BASATA SUGLI OMI.....	28
6. CONCLUSIONI.....	29
ELENCO DEGLI ALLEGATI	31

1. INTRODUZIONE

1.1. DISCLAIMER

- Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente perizia sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.
- Le informazioni settoriali e statistiche sono state acquisite da fonti ritenute attendibili; tuttavia, lo scrivente non garantisce in merito all'accuratezza e alla completezza di tali informazioni, poiché non ha effettuato alcun riscontro per corroborarle.
- Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente valutazione si basano sul presupposto che permanga l'attuale livello di competenze gestionali, e che l'integrità delle caratteristiche attuali del business sia mantenuta anche nell'eventualità di un cambiamento degli assetti proprietari e di governo.
- Le conclusioni ivi manifestate sono infatti basate sul complesso delle indicazioni e riflessioni in esso contenute. Pertanto, nessuna parte del medesimo potrà essere considerata, o comunque utilizzata, disgiuntamente dal documento nella sua interezza.
- Nessuna parte della presente relazione potrà essere diffusa al pubblico attraverso i media, senza il preventivo consenso scritto dello scrivente.
- La valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili; pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.
- Nessun elemento della presente relazione può essere variato da un soggetto diverso dallo scrivente, il quale declina ogni responsabilità per eventuali modifiche non autorizzate.

1.2. SCOPO E FINALITÀ DELL'INCARICO

L'incarico ha come scopo la determinazione del valore di mercato e, conseguentemente, del prezzo da porre a base d'asta del ramo d'azienda denominato "Galvanica" della Liquidazione Giudiziale LOTTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

1.3. L'OGGETTO DI VALUTAZIONE

1.3.1. Informazioni preliminari sulla Società

In via preliminare, si ritiene opportuno fornire alcune notizie di carattere generale riguardanti la Società proprietaria del ramo d'azienda oggetto della presente relazione di stima.

Sulla base della documentazione visionata dallo scrivente, risulta che la LOTTI S.R.L. è stata posta in liquidazione volontaria in data 18/4/2025 e, successivamente, assoggettata alla procedura di liquidazione giudiziale dal Tribunale di Firenze in data 23/6/2025, dopo che essa stessa ne aveva richiesto l'apertura con ricorso ex art. 40 CCII. In detto ricorso veniva rappresentato che l'attività sociale – che, sin dalla costituzione, consisteva nella fabbricazione di accessori metallici per calzature, borse e articoli di abbigliamento – si era all'epoca già interrotta, in quanto *«I contratti di fornitura e di locazione sono stati risolti o non rinnovati. Il personale dipendente (n. 49 addetti al 31/12/2024) è stato interamente licenziato o posto in cessazione di rapporto utilizzando gli ammortizzatori sociali, in questo momento I dipendenti sono in Cassa Integrazione finalizzata alla cessione dell'attività. La sede legale è utilizzata esclusivamente come recapito postale»*.

In base alle informazioni assunte, nel corso del 2019 la Società decise di internalizzare la fase della produzione relativa all'attività di galvanica. Fu pertanto sottoscritto un contratto di locazione finanziaria tra la LOTTI S.R.L. (utilizzatrice) e la UNICREDIT LESING S.P.A. (concedente) avente ad oggetto la costruzione, affidata alla ITALFIMET S.R.L. (fornitore), di un impianto galvanico di finitura accessori. L'impianto in parola fu realizzato all'interno del

fabbricato industriale ubicato nel Comune di Signa (FI), Via Maestri del Lavoro n. 10, e catastalmente identificato come segue (cfr. **doc. 2**, p. 2, immobile n. 2):

- foglio 5;
- particella 763;
- subalterno 503;
- categoria D/1;
- rendita catastale: Euro 4.091,80.

1.3.2. Provenienza

La Società risultava avere la disponibilità del suindicato immobile in forza di contratto di locazione commerciale stipulato con la proprietaria, ELLE IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. e p.i. 01251060487), in data 5/10/2019 (registrato a Firenze al n. 901/3 del 31/1/2020).

Al fine di ricostituire il capitale sociale effettivo della Società in ottemperanza all'art. 2482-*ter* c.c., con atto di conferimento del 29/5/2025 – ai rogiti del Notaio Rita Abbate (rep. 19.533; racc. 15.331) – la ELLE IMMOBILIARE S.R.L. conferì in favore di quest'ultima la proprietà di diverse unità immobiliari (**doc. 3**), tra cui rientrava pure il fabbricato oggetto della presente relazione di stima, che fu pertanto appreso all'attivo della liquidazione giudiziale *de quo*, al pari dell'impianto galvanico posto al suo interno.

1.3.3. La configurabilità di un'azienda

Come si è avuto modo di appurare in occasione del sopralluogo effettuato in data 13/7/2026 alla presenza del Curatore (Dott.ssa Gabriella Armano) e del legale rappresentante della Società nonché attuale custode dei beni (Sig. Alessio Lotti), si è dell'avviso che nel caso di specie si configuri un'azienda.

Infatti, secondo quanto stabilito, in più occasioni, dalla giurisprudenza di legittimità, assurge a dignità di azienda quel “complesso di beni organizzati in un contesto produttivo (anche solo potenziale) dall'imprenditore per l'attività d'impresa” (cfr. *ex multis* Cass. civ. 28/4/1998, n. 4319).

Per quel che concerne la fattispecie in esame, lo scrivente ha potuto constatare che – come si dirà anche al § 4 *infra* – il fabbricato e l'impianto galvanico risultano funzionalmente integrati, e pertanto appaiono idonei a consentire lo svolgimento di un'attività produttiva. Tanto basta per asserire che i predetti beni costituiscono, nella loro unitarietà, un ramo d'azienda; e ciò in quanto non occorre che l'esercizio dello stesso sia attuale, essendo a tal fine sufficiente che i beni «*conservino un residuo di organizzazione che ne dimostri l'attitudine, sia pure con la successiva integrazione del cessionario, all'esercizio dell'impresa*» (cfr. *ex multis* Cass. civ. 11/5/2016, n. 9575). Per la configurabilità di un'azienda non rilevano, infatti, né l'attuale stato di inattività produttiva (cfr. Cass. civ. 28/3/2003, n. 4700¹), né l'assenza di autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'impresa (cfr. Cass. civ. 31/3/2010, n. 7981), né l'eventualità che il cessionario «*si assuma l'onere di incrementare l'attitudine di detto complesso a conseguire una finalità produttiva con nuove attrezzature, che può acquistare o prendere a nolo da terzi, o con ristrutturazione dell'immobile e delle sue pertinenze, essendo sufficiente che queste vengano integrate con un nesso di accessorietà nel quadro organizzativo preesistente (Cass. 5989/2007), atto all'esercizio dell'impresa (art. 2195 cod. civ.), la cui*

¹ In tale ordinanza i giudici scrivono che «...al primo argomento del ricorrente (quello della inconfigurabilità di un affitto d'azienda per essere i beni, allo stato, improduttivi, di quanto non utilizzati da un imprenditore in un processo produttivo) il Tribunale ha già risposto, esattamente, che, per configurare l'affitto, non occorre che l'azienda sia in fase attiva. Ciò corrisponde al pensiero di questa Corte, che già ha avuto l'occasione di precisare come la figura dell'affitto di azienda ricorra sia quando il complesso organizzato dei beni sia stato dedotto nella sua fase statica, sia quando venga dedotto in quella dinamica, e, pertanto, non è rilevante che la produttività non sussista ancora (o abbia cessato di esistere per l'interruzione o la temporanea sospensione dell'esercizio dell'impresa), bastando che essa sia una conseguenza potenziale dell'insieme, prevista e voluta dalle parti (Cass. 9.3.1984 n. 1640, cit. dal Tribunale).».

produttività può esser desunta anche dal luogo e dal contesto ove è ubicato l'immobile (Cass. 3950/1997, 8076/2007).» (cfr. Cass. civ., 16/4/2009, n. 9012).

Si deve infine osservare che, sebbene l'immobile rappresenti l'elemento di maggior valore del ramo d'azienda, nel caso di specie sarebbe tuttavia errato riqualificare l'operazione in una cessione immobiliare, stante la sua interdipendenza con l'impianto sito al suo interno. Appare, del resto, assai improbabile destinare l'immobile ad un utilizzo diverso dallo svolgimento di attività elettrochimiche, in quanto non è certamente agevole (se non impraticabile) rimuoverne tutta la relativa impiantistica. In merito a tale aspetto, si richiama l'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 3888 del 17/2/2020, in cui si afferma che è corretto parlare di affitto d'azienda, anziché di locazione di immobile con pertinenze, quando quest'ultimo fa parte di un *«complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo.»*

In definitiva, dunque, si ritiene che, a prescindere dall'attuale assenza di un'attività imprenditoriale, i beni oggetto della presente relazione possono nondimeno essere considerati alla stregua di un'azienda.

1.3.4. Descrizione dei beni

1.3.4.1. L'impianto galvanico

Dal verbale dell'inventario eretto in data 12/9/2025 e 22/9/2025 risulta che, nello specifico, l'impiantistica in esame è rappresentata dai seguenti cespiti (cfr. **doc. 4**, p. 12):

Lotto	Quantità	Descrizione
316	1	Impianto galvanico manuale per la finitura di accessori composto da 1 Linea Zama: preparazione-sgrassatura-rame, alcalino-rame, acido-nichel, lucido-Nk, fosforo-bronzo-bianco, 1-bronzo bianco 2; Linea per ottone: preparazione-sgrassatura-rame, alcalino-rame, acido-nichel, lucido-Nk, fosforo-sgrassatura-oro-flash; Linea decorativi: sgrassatura-Pd, Sgrassatura-oro-risciacquo demi-asciugatura; Linea Stripper: pulizia telai; predisposto per funzionamento in base alle certificazioni industria 4.0, impianto completo di macchinari per il funzionamento

317	1	Impianto a metano per riscaldamento vasche
321	1	Analizzatore spessori galvanici Bowmann BA 100 (leasing)

1.3.4.2. Il fabbricato

Il fabbricato facente parte il ramo d'azienda oggetto della presente relazione è stato valutato dal perito nominato dalla curatela, Geom. Gianluca Catarzi, che ne ha redatto apposito perizia di stima datata 7/6/2026 (**doc. 5**). Essa contiene le seguenti informazioni – nel seguito integralmente riportate – in merito alle caratteristiche del fabbricato:

«DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Signa in località Colli Bassi all'interno di Via Amendola, in zona a destinazione artigianale/industriale consolidata, con affaccio principale su Via Maestri del Lavoro. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla compresenza di altri capannoni artigianali e industriali tipici del tessuto manifatturiero della piana fiorentina, rapidamente raggiungibile da Campi Bisenzio.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un fabbricato produttivo a doppio volume che in parte è suddiviso in due piani fuori terra, e che comprende due unità immobiliari.

In buono stato di conservazione, presenta struttura e pannelli di tamponamento in calcestruzzo prefabbricato, con copertura a pannelli ondulati su falde leggermente inclinate.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale posta nel Comune di Signa in Via Maestri del Lavoro n. 10 elevato a due piani fuori terra, composto al piano terreno da ampio vano laboratorio a doppio volume avente un'altezza interna di 7,05 metri, oltre ad altro vano laboratorio, disimpegno, bagno, ingresso, vano prove, disimpegno e ripostiglio, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 460 circa, ed al piano primo da corridoio, magazzino, due locali spogliatoio, con tre locali wc e due locali doccia, per una superficie esterna lorda di mq. 77 circa, oltre ad un resede esclusivo che si sviluppa

principalmente sul fronte del fabbricato e in minor parte sul lato destro di mq. 415 circa, ed un locale tecnico esterno adiacente al fabbricato composto da due vani per complessivi mq. 35 circa posto al piano terreno rialzato.

All'interno del fabbricato è presente una galvanica completa dei relativi impianti tecnologici connessi ed ubicati nel locale centrale termica esterno. Si precisa che detta galvanica e relativi impianti non sono compresi nella valutazione del fabbricato oggetto della presente relazione, ma fanno parte di separata valutazione all'interno dell'inventario dei beni mobili della procedura.

In buono stato di conservazione l'immobile presenta pavimento in cemento industriale nell'ampio vano laboratorio a doppio volume, ed in piastrelle di gres porcellanato nei restanti locali.

I servizi igienici hanno pareti rivestite in ceramica e le finestre sono in alluminio.

Sono presenti gli impianti di acqua con autoclave, luce, climatizzazione con unità di trattamento aria (UTA), allarme e videosorveglianza. Sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico da 4 kW costituito da n. 20 pannelli.

Il resede antistante, dotato di cancello scorrevole in ferro automatizzato, è parzialmente pavimentato con masselli autobloccanti in cemento. Il resede laterale è anch'esso pavimentato con masselli autobloccanti in cemento, mentre la strada a comune, è asfaltata.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Signa, l'immobile risulta costruito con essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- *Pratica n. 2178/98 che ha conseguito la Concessione Edilizia n. 1538 del 15.6.1999 per costruzione del fabbricato industriale;*
- *Pratica n. 3186/99 consistente nella DIA prot. 21269 del 17.11.1999 per variante alla Concessione 1538/99 avente ad oggetto diversa distribuzione delle superfici delle unità;*
- *Pratica n. 7/2000 che ha conseguito l'Autorizzazione del 27.6.2000 per Variante in Corso d'Opera 1 alla Concessione 1538/99 avente ad oggetto modifiche interne e alla recinzione;*
- *Pratica n. 139/2000 consistente in Variante ai sensi dell'art. 39 L.R.T. n. 52/1999 presentata il 31.3.2000 prot. 6516 (non rinvenuta modulistica interna alla busta);*
- *Pratica SUAP n. 455/09 consistente nella DIA prot. 21079 del 11.12.2009 per realizzazione di impianto fotovoltaico in copertura;*
- *Pratica n. 133/2010 consistente nella DIA prot. 5663 del 2.4.2010 per variante alla DIA n. 455/09 per modifiche al posizionamento dell'impianto fotovoltaico;*
- *Pratica 374/2014 consistente nella SCIA prot. 12288 del 9.9.2014 per frazionamento di magazzino;*
- *Pratica n. 419/2014 consistente nella Variante in Corso d'opera prot. 13424 del 2.10.2014 alla SCIA 374/2014;*
- *Pratica n. 28/2014 consistente nell'Attestazione di Agibilità prot. 17152 del 10.12.2014 della porzione di fabbricato oggetto della presente relazione;*
- *Pratica n. 383/2019 consistente nella CILA prot. 25920 del 18.10.2019 per modifiche interne;*
- *Pratica n. 482/2019 consistente nella SCIA prot. 31767 del 27.12.2019 per costruzione vano tecnico esterno, modifica alla recinzione, modifiche esterne ed interne;*
- *Pratica n. 696/2022 consistente nella Variante finale prot. 32391 del 16.12.2022 alla SCIA n. 482/2019 per piccole modifiche interne e di finitura;*
- *Pratica n. 2/2023 consistente nell'Attestazione di Agibilità prot. 374 del 4.1.2023 della porzione di fabbricato oggetto della presente relazione.*

Dall'esame della documentazione ottenuta si rileva una sostanziale conformità dell'immobile che pertanto risulta liberamente commerciabile.

In allegato all'atto di conferimento è presente copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) n. 0000897666 del 22.5.2025 inviato in pari data al portale SIERT con n. 282942, redatto dal Perito Andrea Corradini che colloca l'immobile in classe "F" con un EP gl,nren pari a 167,39 kWh/m2anno.»

Riguardo alla presenza di formalità iscritte sul bene, si fa presente che, dalla visura estratta in data 24/7/2026 dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**doc. 6**), risulta, in aggiunta alle trascrizioni relative ai trasferimenti di proprietà susseguitisi nel corso del tempo ed alla sentenza di apertura della presente liquidazione giudiziale, una servitù di fognatura iscritta in data 25/11/2021 a favore di Publiacqua S.p.A.

2. I METODI DI VALUTAZIONE

La dottrina aziendalistica riconosce l'esistenza di vari criteri atti a determinare il valore di un'azienda.

In particolare, si individuano le seguenti principali metodologie:

- metodi basati sull'analisi delle grandezze di flusso prospettiche (metodo reddituale e metodo finanziario);
- metodi misti basati su grandezze stock e flusso (metodo patrimoniale-reddituale o misto);
- metodi basati sull'impiego di moltiplicatori.

2.1. IL METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale esprime il valore dell'azienda come sommatoria dei valori dei singoli elementi che compongono il suo patrimonio. Detti valori sono quantificati nella prospettiva di

funzionamento aziendale. Si tratta, in altri termini, di determinare qual è l'investimento netto che sarebbe astrattamente necessario per avviare una nuova impresa con una struttura patrimoniale identica a quella oggetto di valutazione.

In particolare, il metodo patrimoniale considera il patrimonio netto e quindi i vari elementi patrimoniali ad un valore opportunamente rettificato rispetto ai criteri contabili di valutazione utilizzati nella predisposizione del bilancio di esercizio. Quindi, la valutazione operata con il metodo patrimoniale potrebbe essere definita:

- analitica, cioè riferita ad ogni singolo elemento del patrimonio aziendale;
- a valori correnti, cioè riferita a valori di mercato in essere alla data della valutazione;
- di sostituzione, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi, e della rinegoziazione per quelli passivi.

Pertanto, nel caso del metodo patrimoniale non si procede alla valutazione dei flussi di reddito o di cassa. Così facendo, si riduce l'incertezza circa il risultato del processo valutativo.

Il metodo patrimoniale può essere semplice o complesso.

Quello semplice quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto, di modo da rendere attuale e aggiornato il valore relativo al patrimonio aziendale. La formula è la seguente:

$$V = K$$

dove:

V è il valore dell'azienda; e

K è il valore patrimoniale rettificato.

Per gli elementi che compongono l'attivo patrimoniale destinati allo scambio o risultanti da precedenti scambi, il criterio preso a riferimento è quello del valore di presumibile realizzo; mentre per le immobilizzazioni strumentali, il criterio preso a riferimento è quello del valore di

sostituzione. Gli elementi che compongono il passivo patrimoniale vengono invece valutati con il criterio del valore di presunta estinzione.

D'altro canto, il metodo patrimoniale complesso quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto e includendo il valore delle risorse "intangibili", anche se non iscritte a bilancio. La formula è la seguente:

$$V = K + I$$

dove:

V è il valore dell'azienda;

K è il valore patrimoniale rettificato;

I è il valore degli elementi immateriali.

Ogni bene immateriale deve avere le seguenti caratteristiche: deve originare utilità differite nel tempo, deve essere trasferibile e misurabile.

2.2. IL METODO BASATO SUI FLUSSI PROSPETTICI

Il metodo basato sui flussi prospettici interpreta il valore di un'azienda in funzione dei risultati attesi che essa è in grado di generare nel futuro.

Il valore economico è calcolato attraverso la sommatoria dei flussi futuri attualizzati e di un *Terminal Value* (valore finale), che rappresenta una misura sintetica dei risultati che si possono generare dopo l'ultimo flusso determinato. Quest'ultima grandezza termine nasce dalla considerazione che un'azienda è un soggetto destinato a perdurare nel tempo e, pertanto, anche oltre l'orizzonte dei flussi puntualmente definiti. La formula è la seguente:

$$W = \sum [F_t / (1+i)^t] + TV$$

dove:

W è il valore economico del capitale;

F_t è il flusso atteso per il periodo t ;

i è il tasso di attualizzazione;

TV è il Terminal Value (o valore finale).

Il flusso può avere diversa natura, a seconda della dimensione chiamata ad indagare le dinamiche gestionali: qualora si privilegi l'ottica economica, è assunta quale grandezza di riferimento il reddito (metodo reddituale); se invece la scelta ricade sulla prospettiva finanziaria occorre fare riferimento al flusso di cassa (metodo finanziario o *Discounted Cash Flow* – DCF).

2.3. IL METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE

Il metodo misto nasce dal confronto tra la dimensione patrimoniale e quella reddituale, espresso in termini numerici dalla seguente formula:

$$W = K' + (R - i'K')a_{\overline{n}|i}$$

dove:

W è il valore economico del capitale;

K' è il patrimonio netto rettificato;

R è il reddito medio atteso per il futuro;

n è il numero di anni;

i è tasso di attualizzazione del profitto o sovra-reddito;

i' è il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato.

Il metodo misto patrimoniale-reddituale è considerato un tipico prodotto della cultura *mittel-europea*. Esso costituisce una soluzione soddisfacente nella ricerca dell'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità (proprie della componente patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese di flussi futuri e dei relativi rischi.

2.4. IL METODO DEI MOLTIPLICATORI

I multipli rappresentano il rapporto tra un prezzo e una misura di performance realizzata da una società in un dato periodo; tipiche grandezze sono i ricavi, l'utile, l'Ebit, l'Ebitda e il flusso di cassa operativo. Il criterio si basa:

- sulla scelta di società comparabili in funzione del settore, della dimensione, dei rischi finanziari, ecc.; e
- sulla determinazione del valore tenendo conto del valore di mercato espresso da società simili.

3. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

La scelta del metodo di valutazione da utilizzare dipende dalla natura dell'incarico conferito e dalla realtà oggetto di valutazione. Avendo la Società già cessato l'attività prima dell'apertura della liquidazione giudiziale (cfr. § 1.3.1 *supra*), ad oggi il sito produttivo non è più funzionante. Come peraltro confermato dal Curatore, non vi sono, infatti, lavoratori dipendenti ancora in forza, né risulta più attiva alcuna autorizzazione. Detta circostanza porta dunque ad escludere la presenza di un avviamento aziendale, intendendosi per tale la capacità di un'azienda di generare extra-reddittività rispetto a quella ordinariamente ottenibile attraverso l'impiego isolato dei singoli fattori produttivi.

Dal punto di vista operativo, la nozione di avviamento presuppone la presenza di:

- sinergie interne, quali l'efficienza dei processi, l'integrazione delle competenze, il know-how e la capacità innovativa;
- vantaggi competitivi esterni, come la reputazione, la fedeltà della clientela, il posizionamento strategico, le relazioni consolidate con fornitori e partner, nonché diritti immateriali non autonomamente riconoscibili in bilancio.

Essendo assenti, nel caso di specie, entrambi gli elementi sopraelencati – non è infatti possibile identificare, in considerazione dello stato di inattività aziendale, né delle sinergie interne, né tantomeno dei vantaggi competitivi sui *peers* di mercato –, si ritiene che il metodo patrimoniale semplice sia quello più adatto a cogliere le leve del valore aziendale.

Come già indicato al precedente § 2.1, il metodo patrimoniale semplice prevede la determinazione del valore economico dell'azienda quale somma del valore attribuibile ai singoli cespiti che la compongono. Occorre dunque effettuare una valutazione atomistica di ciascun cespite (*i.e.*, il fabbricato e l'impianto ad esso connesso).

4. LA VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO GALVANICO

Come già rappresentato al § 1.3.4.1 *supra*, l'impianto *de quo* è stato inventariato durante i sopralluoghi effettuati in data 12/9/2025 e 22/9/2025. In tale sede il perito stimatore incaricato dalla curatela, Dott. Fabio Talente, ne aveva attribuito un valore di mercato pari ad Euro 180.000, come di seguito dettagliato (cfr. doc. 4 cit., p. 12):

Lotto	Quantità	Descrizione	Valore unitario	Valore complessivo
316	1	Impianto galvanico manuale per la finitura di accessori composto da 1 Linea Zama: preparazione-sgrassatura-rame, alcalino-rame, acido-nichel, lucido-Nk, fosforo-bronzo-bianco, 1-bronzo bianco 2; Linea per ottone: preparazione-sgrassatura-rame, alcalino-rame, acido-nichel, lucido-Nk, fosforo-sgrassatura-oro-flash; Linea decorativi: sgrassatura-Pd, Sgrassatura-oro-risciacquo demi-asciugatura; Linea Stipper: pulizia telai; predisposto per funzionamento in base alle certificazioni industria 4.0, impianto completo di macchinari per il funzionamento	150.000 €	150.000 €
317	1	Impianto a metano per riscaldamento vasche	20.000 €	20.000 €
321	1	Analizzatore spessori galvanici Bowmann BA 100 (leasing)	10.000 €	10.000 €
Totale				180.000 €

Al fine di verificare la congruità del suddetto importo (Euro 180.000), è parso opportuno impiegare il c.d. metodo del “costo di sostituzione”, in base al quale il valore economico di un cespite è determinato avendo riguardo (i) della spesa – espressa a valori correnti – da sostenere per acquistare (o far costruire) oggi un nuovo cespite avente le stesse caratteristiche di quello da valutare, nonché (ii) del grado di vetustà di quest’ultimo.

La formula valutativa è dunque la seguente:

$$V = C(1+r)(1-\pi)$$

dove:

V è il valore del bene;

C è il costo base (originario) del bene;

r è il fattore di rivalutazione monetaria;

π è il fattore di deprezzamento.

Orbene, dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente, risulta che l’impianto galvanico sia stato acquistato dalla Società in leasing, i cui contratti – tutti della durata di 60 mesi – prevedevano la corresponsione dei seguenti importi:

Concedente	Fornitore	Descrizione dei beni indicata nel contratto	Maxi-canone iniziale	Quota capitale rate mensili ² + riscatto finale
UNICREDIT LEASING S.P.A. (doc. 7)	ITALFIMET S.R.L.	Realizzazione impianto galvanico di finitura accessori manuale statico “industria 4.0 ready”	90.000	360.000

² Tale importo non considera gli interessi da corrispondere alla società di leasing, in quanto non rappresentano una componente del costo del bene, bensì la remunerazione del finanziamento erogato all’utilizzatrice.

CREDIT AGRICOLE LEASING S.P.A. (doc. 7bis) ³	BOWMAN ITALIA S.R.L.	Strumento da banco ED-XRF per analisi di rivestimenti e bagni galvanici con tavola XY fissa Bowman serie B con detector ad alta risoluzione SD completo di componenti ed accessori	7.146	28.584
CREDIT AGRICOLE LEASING S.P.A. (doc. 7ter)	ARIA PULITA IMPIANTI S.R.L.	n. 1 serie di pannellature in termoparete coibentate con materiali poliuretanici spessore 40mm; n. 2 porte scorrevoli; n. 1 serie di carpenterie in lamiera di acciaio zincato; n. 1 cabina di verniciatura ad aspirazione frontale e filtrazione a secco; n. 1 vasca di raccolta completa di basamento grigliato; n. 1 elettroaspiratore aria centrifugo a semplice aspirazione; n. 1 serie di canalizzazioni in lamiera di acciaio zincato; n. 1 unità di termoventilazione aria ad elementi componibili ad esecuzione orizzontale; n. 1 plenum di immissione e distribuzioni aria di pressurizzazione; n. 1 serie di canalizzazioni in lamiera di acciaio zincato a sezione rettangolare di adeguare dimensioni, n. 1 quadro elettrico di comando; n. 1 forno di essiccamento; n. 2 carrelli in lamiera di acciaio zincato; n. 2 serie di canalizzazioni in lamiera di acciaio zincato	9.900	39.600
Totale			107.046	428.184
COSTO BASE DEI BENI			535.230	

In totale, la quota capitale iniziale dei finanziamenti (*rectius*, dei leasing) – data dalla somma di (i) maxi-canone iniziale, (ii) quota capitale delle rate periodiche e (iii) prezzo di riscatto finale – era dunque pari ad Euro 535.230.

³ Tale contratto prevedeva la consegna, oltre che dell'analizzatore Bowman, anche di uno spettrofotometro portatile Konica Minolta (cfr. doc. 4 cit., p. 12, bene n. 320), che tuttavia non risulta far parte dell'impianto galvanico *de quo*. L'importo finanziato (ossia il costo base dei beni) dalla società di leasing, pari a complessivi Euro 46.230, risulta essere così suddiviso (cfr. doc. 7bis cit., p. 11):

- Analizzatore Bowman Euro 35.730
- Spettrofotometro Konica Minolta Euro 10.500

Risulta, inoltre, che la società a cui era stata demandata la realizzazione dell'impianto (ITALFIMET S.R.L.) ne avesse completato il collaudo in data 9/7/2020; essa coincide con la data della consegna finale all'utilizzatore (LOTTI S.R.L.). A tale data risale anche la scadenza del maxi-canone iniziale, nonché il momento di decorrenza delle successive 59 rate periodiche e del riscatto finale (**doc. 8**).

Stando a quanto indicato nella documentazione esaminata, i pagamenti dovuti in relazione ai contratti di leasing degli altri cespiti costituenti l'impianto nel suo complesso – ossia: l'analizzatore Bowman e l'impianto di riscaldamento delle vasche – hanno iniziato a decorrere, rispettivamente, da aprile 2020 (**doc. 8bis**) ed agosto 2022 (**doc. 8ter**).

Sulla base delle informazioni sopra esposte, è quindi possibile determinare, applicando i coefficienti ISTAT⁴ di rivalutazione monetaria che riflettono i tassi di inflazione registrati in passato (cioè a partire dal momento in cui s'intende essere stata sostenuta la spesa), il valore corrente delle spese che un'azienda dovrebbe sostenere oggi per far costruire da zero l'impianto *de quo*. Tale importo è pari ad Euro 646.326, come di seguito illustrato:

Bene oggetto del leasing	Descrizione	Importo (A)	Decorrenza pagamenti	Fattore di rivalutazione (B)	Valore rivalutato ad oggi (in euro) (A × B)
Realizzazione impianto galvanico	Maxi-canone iniziale	90.000,00	lug-20	1,220	109.800,00
	Rate + riscatto finale	360.000,00	ago-20	1,218	438.480,00
Costo base corrente realizzazione impianto galvanico					548.280,00
Analizzatore Bowman	Maxi-canone iniziale	7.146,00	apr-20	1,218	8.703,83
	Rate + riscatto finale	28.584,00	mag-20	1,220	34.872,48

⁴ Il calcolo della rivalutazione monetaria è stato effettuato avvalendosi dello strumento messo a disposizione dall'ISTAT, ed accessibile al sito <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/#>

Costo base corrente analizzatore Bowman					43.576,31
Impianto per riscaldamento vasche	Maxi-canone iniziale	9.900,00	ago-22	1,102	10.909,80
	Rate + riscatto finale	39.600,00	set-22	1,100	43.560,00
Costo base corrente impianto per riscaldamento vasche					54.469,80
TOT. COSTO BASE CORRENTE DELL'IMPIANTO					646.326,11

Per quanto concerne il fattore di deprezzamento, si fa presente che l'aliquota di ammortamento fiscale applicabile ai beni di cui si sta scrivendo è pari (cfr. Decreto del Min. Finanze 31/12/1988 pubbl. in G.U. n. 27 del 2/2/1989, Gruppo 7, Sezione XXIII):

- al 15% per le opere realizzate dalla ITALFIMET S.R.L. e dalla ARIA PULITA IMPIANTI S.R.L.;
- al 15,5% per l'analizzatore di spessori galvanici fornito dalla BOWMAN ITALIA S.R.L.

Ai fini della presente relazione, si ritiene che le aliquote di ammortamento previste dalla normativa tributaria siano in grado di riflettere in maniera verosimilmente adeguata l'usura tecnica associata all'utilizzo dei suindicati cespiti. Il fattore di deprezzamento è stato pertanto calcolato avendo riguardo delle citate aliquote di ammortamento, opportunamente ridotte per il primo e l'ultimo anno di utilizzo. A tal proposito, si precisa, in primo luogo, che il primo anno di utilizzo coincide con quello della consegna dei beni, che – come detto in precedenza – ha avuto luogo in data 9/7/2020 per quanto riguarda l'impianto realizzato dalla ITALFIMET S.R.L.; mentre gli altri cespiti, forniti da BOWMAN ITALIA S.R.L. e ARIA PULITA IMPIANTI S.R.L., risultano essere stati rispettivamente consegnati in data 22/1/2020 e 31/8/2022 (cfr. **doc. 9**, pp. 1 e 5). In secondo luogo, si ricorda che, al momento della stesura del ricorso per l'apertura della liquidazione giudiziale (maggio/giugno 2025), la Società risultava aver cessato ogni attività. Pertanto, l'aliquota di ammortamento del 2025 è stata calcolata solo con riferimento al primo quadrimestre dell'anno.

Nelle tabelle sottostanti si espongono i calcoli effettuati per determinare il valore corrente (*i.e.*, il costo di sostituzione) di ogni cespite preso in considerazione.

Realizzazione impianto galvanico	
Anno di utilizzo	% amm.to
2020 (da luglio)	7,50%
2021	15,00%
2022	15,00%
2023	15,00%
2024	15,00%
2025	5,00%
Fattore deprezzamento (A)	72,50%
Costo base corrente (B)	548.280,00 €
Costo di sostituzione (B×(1-A))	150.777,00 €

Analizzatore Bowman	
Anno	% amm.to
2020 (da febbraio)	14,21%
2021	15,50%
2022	15,50%
2023	15,50%
2024	15,50%
2025	5,17%
Fattore deprezzamento (A)	81,38%
Costo base corrente (B)	43.576,31 €
Costo di sostituzione (B×(1-A))	8.116,09 €

Impianto per riscaldamento vasche	
Anno	% amm.to
2022 (da settembre)	5,00%
2023	15,00%
2024	15,00%
2025	5,00%
Fattore deprezzamento (A)	40,00%
Costo base corrente (B)	54.469,80 €
Costo di sostituzione (B×(1-A))	32.681,88 €

Alla luce di tutto quanto esposto nel presente paragrafo, si ritiene ragionevole attribuire agli impianti un valore di mercato che si collochi in un intorno dell'importo di Euro 191.575 [150.777+8.116+32.682], che si ottiene applicando il metodo del "costo di sostituzione", come sopra illustrato; detto importo appare in linea con quello stimato dal Dott. Fabio Talente in sede d'inventario, pari ad **Euro 180.000**, valore che viene pertanto confermato ai fini della presente relazione di stima.

Si precisa, infine, che il suddetto importo di Euro 191.575 è stato calcolato secondo una configurazione *in situ*, ossia assumendo che l'impianto sia ceduto unitamente al fabbricato nel quale è installato, e rimanga quindi nella sua attuale collocazione. Non sono stati pertanto dedotti i costi di smontaggio, movimentazione, trasporto e successiva reinstallazione dell'impianto, che si manifesterebbero soltanto nell'ipotesi di una sua alienazione separata rispetto all'immobile.

Tale impostazione appare coerente con l'oggetto della presente valutazione, che è dato dal ramo d'azienda "Galvanica" unitariamente considerato, e non dai singoli cespiti esaminati in una prospettiva *stand alone*. Sebbene il metodo patrimoniale semplice richieda la valutazione analitica di ciascuno dei beni che compongono il ramo, il valore attribuito a questi ultimi deve, nondimeno, rifletterne l'effettiva collocazione funzionale all'interno del complesso aziendale. Nel caso di specie, risulta di tutta evidenza come il fabbricato e l'impianto galvanico siano materialmente e funzionalmente integrati, il che li rende congiuntamente preordinati allo svolgimento della medesima attività produttiva (**doc. 10 fotografie scattate durante il sopralluogo del 13/7/2026**). Ne consegue che il valore dell'impianto debba essere determinato nella configurazione in cui esso si trova (*in situ*).

5. LA VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Come già rappresentato al § 1.3.4.2 *supra*, il fabbricato di cui si compone il ramo d'azienda galvanica è stato periziato dal Geom. Gianluca Catarzi⁵, il quale ne ha attribuito un valore di mercato pari ad Euro 690.000 e un valore da porre a base d'asta pari ad Euro 594.000.

Stando a quanto si legge nella citata perizia (e, in particolare, nelle tabelle di calcolo allegate in calce ad essa), la stima dell'immobile è stata effettuata ricorrendo al metodo MCA (*market comparison approach*), che prevede il confronto con i prezzi effettivamente praticati in recenti compravendite aventi ad oggetto immobili simili (*comparables*). I prezzi rilevati vengono successivamente rettificati, in aumento o in diminuzione, per neutralizzare le differenze esistenti tra ciascun *comparable* e il bene da stimare (*subject*), così da ricondurre tutti i dati di mercato a condizioni omogenee ed ottenere, per ciascuna transazione, un prezzo corretto riferibile a un immobile avente le medesime caratteristiche del *subject*.

5.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'applicazione del metodo MCA, il Geom. Catarzi ha reperito le seguenti compravendite, intervenute nel biennio 2024-2025, riguardanti dei laboratori ubicati nella medesima zona industriale in cui si trova il *subject*.

⁵ Il fabbricato *de quo* corrisponde al lotto n. 1 indicato nella perizia del Geom. Catarzi.

Id	Indirizzo	Superficie commerciale ⁶ (A)	Prezzo compravendita (B)	Prezzo al mq (C=B÷A)	Stato manutentivo ⁷	Parificazione stato di conservazione ⁸ (D)
A	Via Amendola 40	821	487.500,00 €	593,79 €	mediocre (2)	410.500,00 €
B	Via Amendola 15-17	2.913	2.380.000,00 €	817,03 €	normale (3)	728.250,00 €
C	Via Maestri del Lavoro 12	236	240.000,00 €	1.016,95 €	normale (3)	59.000,00 €

Una volta considerate le rettifiche in aumento al valore degli immobili facenti parte il campione, resesi necessarie per adeguarne lo stato di conservazione a quello del *subject*, sono state poi considerate le differenze relative ai servizi igienici e alla dotazione impiantistica.

⁶ La superficie commerciale è stata determinata sommando le superfici delle diverse aree dell'immobile, espresse in base ai seguenti rapporti di conversione (c.d. "rapporti mercantili"): (i) 100% della superficie esterna lorda (SEL); (ii) 50% della superficie dei locali tecnici esterni e del soppalco inabitabile; (iii) 10% della superficie dei piazzali/resedi.

⁷ Il *subject* è stato classificato al livello 4 ("discreto"), a fronte del livello 2 ("mediocre") attribuito al comparabile A e del livello 3 ("normale") attribuito ai comparabili B e C.

⁸ Assumendo un costo marginale di Euro 250 per metro quadrato di superficie commerciale e per ciascun passaggio di livello qualitativo, sono stati apportati aggiustamenti positivi pari a Euro 410.500 [250 × 2 livelli × 821] per l'immobile A, Euro 728.250 [250 × 1 livello × 2.913] per l'immobile B ed Euro 59.000 [250 × 1 livello × 236] per l'immobile C.

Id	Parificazione n. di bagni (E) ⁹	Aggiustamento impianto riscaldamento (F) ¹⁰	Aggiustamento impianto climatizzazione (G) ¹¹	Prezzo compravendita aggiustato (H=B+D+E+F+G)	Prezzo al mq aggiustato (I=H÷A)
A	4.142,86 €	- €	39.947,99 €	942.090,85 €	1.147,49 €
B	4.142,86 €	- 24.298,27 €	141.739,93 €	3.229.834,52 €	1.108,77 €
C	8.285,71 €	- €	11.483,22 €	318.768,93 €	1.350,72 €

Per la successiva correzione delle caratteristiche superficiali, il prezzo marginale è stato assunto, secondo un criterio prudenziale, in misura pari al minore dei prezzi medi marginali aggiustati, ossia Euro 1.108,77/mq. Conseguentemente, in coerenza con i rapporti mercantili di cui alla nota n. 6, tale prezzo marginale è stato applicato alle differenze, positive o negative, tra le superfici di ciascun comparabile e quelle del *subject*, così da simulare il prezzo che ciascun immobile di confronto (*comparable*) avrebbe avuto se fosse stato dotato della medesima consistenza del bene oggetto di stima (*subject*).

Tale procedimento di calcolo è illustrato nelle tabelle che seguono.

⁹ Per ciascun servizio igienico è stato assunto un costo a nuovo di Euro 5.000, ridotto a Euro 4.142 in funzione di una vetustà di sei anni e di una vita utile attesa di trentacinque anni: poiché il *subject* dispone di quattro servizi, il prezzo del comparabile A e quello del comparabile B (che hanno 3 servizi ciascuno) sono stati incrementati di Euro 4.142 [4.142 × 1 bagno aggiuntivo], mentre il prezzo del comparabile C (che ha 2 servizi) è stato incrementato di Euro 8.284 [4.142 × 2 bagni aggiuntivi].

¹⁰ Per l'impianto di riscaldamento è stato assunto un costo a nuovo di Euro 6.000, ridotto per vetustà a Euro 4.971; essendo il *subject* privo di tale impianto, il prezzo del solo comparabile B, che ne era dotato, è stato ridotto di Euro 24.298 [(4.971 ÷ 596 mq *subject*) × 2.913 mq B], importo ottenuto rapportando il costo deprezzato alla diversa consistenza commerciale dei due immobili.

¹¹ Per l'impianto di climatizzazione è stato, invece, assunto un costo a nuovo di Euro 35.000, ridotto a Euro 29.000 per vetustà; poiché tale dotazione era presente nel *subject* e assente in tutti i comparabili, i relativi prezzi sono stati incrementati, sempre in proporzione alle rispettive superfici commerciali, di Euro 39.948 [(29.000 ÷ 596 mq *subject*) × 821 mq A] per l'immobile A, Euro 141.740 [(29.000 ÷ 596 mq *subject*) × 2.913 mq B] per l'immobile B ed Euro 11.483 [(29.000 ÷ 596 mq *subject*) × 236 mq C] per l'immobile C.

Dimensioni <i>subject</i> (L)	
100% SEL	537,00
50% Locali tecnici esterni	17,50
50% Soppalco inabitabile	0,00
10% Piazzale/resede	41,50
Superficie commerciale	596,00

	Dimensioni Comparabile (M)	Differenza rispetto a <i>subject</i> (N=L-M)	Aggiustamento superficiario (O=minimo I×N)
IMMOBILE A			
Prezzo aggiustato (H)			942.090,85 €
100% SEL	754,00	- 217,00	- 240.602,16 €
50% Locali tecnici esterni	-	17,50	19.403,40 €
50% Soppalco inabitabile	-	-	- €
10% Piazzale/resede	67,00	- 25,50	- 28.273,53 €
Superficie commerciale	821,00	Tot. aggiustamenti (P)	- 249.472,29 €
PREZZO CORRETTO <i>subject</i> (Q=H+P)			692.618,56 €
IMMOBILE B			
Prezzo aggiustato (H)			3.229.834,52 €
100% SEL	2.580,00	- 2.043,00	- 2.265.208,35 €
50% Locali tecnici esterni	-	17,50	19.403,40 €
50% Soppalco inabitabile	120	- 120,00	- 133.051,89 €
10% Piazzale/resede	213,00	- 171,50	- 190.153,32 €
Superficie commerciale	2.913,00	Tot. aggiustamenti (P)	- 2.569.010,16 €
PREZZO CORRETTO <i>subject</i> (Q=H+P)			660.824,36 €
IMMOBILE C			
Prezzo aggiustato (H)			318.768,93 €
100% SEL	230,00	307,00	340.391,07 €
50% Locali tecnici esterni	-	17,50	19.403,40 €
50% Soppalco inabitabile	-	-	- €
10% Piazzale/resede	6,00	35,50	39.361,18 €
Superficie commerciale	236,00	Tot. aggiustamenti (P)	399.155,66 €
PREZZO CORRETTO <i>subject</i> (Q=H+P)			717.924,59 €

All'esito di questa seconda serie di aggiustamenti, i prezzi definitivamente corretti sono risultati pari a Euro 692.619 per il comparabile A, Euro 660.824 per il comparabile B, Euro 717.925 per

il comparabile C, e così risultando in un valore medio di Euro 690.456 $[(692.619+660.824+717.925) \div 3]$; poi arrotondato ad Euro 690.000.

5.2. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Il valore di mercato computato al precedente paragrafo non è stato assunto automaticamente quale prezzo base d'asta. Il Geom. Catarzi ha infatti osservato, condivisibilmente, che la vendita forzata si svolge in condizioni differenti da una libera contrattazione: l'acquirente non può negoziare il prezzo e i tempi dell'immissione in possesso, deve versare il saldo entro termini perentori e non beneficia delle ordinarie garanzie postume proprie della compravendita. Per tenere conto di tali condizioni limitative, il valore di mercato è stato sottoposto a un abbattimento quantificato in misura pari al 13,85% del valore di mercato (cfr. doc. 9 cit., pp. 32-33).

Pertanto, il prezzo da porre a base d'asta è stato quantificato in Euro 594.434 $[690.000 \times (1 - 13,85\%)]$; poi arrotondato ad Euro 594.000.

5.3. VERIFICA DI CONGRUITÀ BASATA SUGLI OMI

Al fine di verificare la congruità dei risultati cui è pervenuta la perizia del Geom. Catarzi, lo scrivente ha condotto una propria valutazione sintetica basata sui valori estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con riferimento al secondo semestre del 2025 (dato più aggiornato disponibile), gli OMI della fascia/zona "*Periferica/ZONA INDUSTRIALE – INDICATORE – COLLI ALTI*" del Comune di Signa segnalano che il valore al metro quadro di un fabbricato industriale (tipologia "laboratorio") oscilla da un minimo di Euro 600 e un massimo di Euro 950.

Considerato che, per quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo del 13-7 u.s., l'immobile si trova, come confermato anche nella perizia del Geom. Catarzi, in buono stato conservativo, si è ritenuto opportuno basarsi sul valore OMI massimo. Ne discende che il

valore di mercato del fabbricato *de quo* può essere stimato in Euro 566.200 [OMI 950€/mq × 596 mq superficie commerciale]. Tale valore appare in linea con quello di Euro 550.000 periziato dal Geom. Marco Spinelli, che è stato richiamato nella perizia redatta dal Dott. Giuseppe Giovanni Nucera ai sensi dell'art. 2465 c.c., allegata in calce all'atto di conferimento del 29/5/2025 (cfr. doc. 3 cit., p. 31, immobile "B").

Non si ritiene necessario sottoporre il valore così determinato a un ulteriore abbattimento ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, in quanto la valutazione fondata sulle quotazioni OMI è stata svolta esclusivamente quale verifica sintetica e prudentiale della congruità del risultato finale – ossia il prezzo da porre a base d'asta – cui è pervenuto il Geom. Catarzi.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni esposte nella presente relazione, si ritiene che il complesso costituito dal fabbricato industriale e dall'impianto galvanico integri, nonostante la cessazione dell'attività produttiva, un ramo d'azienda. Ad avviso dello scrivente i beni conservano, infatti, un'organizzazione residua, e risultano materialmente e funzionalmente integrati in modo tale da mantenere una potenziale attitudine allo svolgimento dell'attività elettrogalvanica.

In assenza di un'attività in corso, di personale, di autorizzazioni operative e di elementi idonei a esprimere un autonomo valore di avviamento, la valutazione è stata effettuata applicando il metodo patrimoniale semplice, mediante la sommatoria dei valori correnti attribuiti ai singoli cespiti che compongono il ramo.

Il valore di mercato complessivo del ramo d'azienda "Galvanica" è pertanto determinato in **Euro 870.000** (ottocentosettantamila/00); mentre il prezzo da porre a base d'asta per la cessione unitaria del ramo d'azienda è determinato, tenendo conto dell'abbattimento applicato al valore del fabbricato per le condizioni proprie della vendita forzata, in **Euro 774.000** (settecentosettantaquattromila/00), il tutto come di seguito riepilogato:

	Impianto galvanico	Fabbricato	Totale Ramo
Valore di mercato	180.000 €	690.000 €	870.000 €
Prezzo base d'asta	180.000 €	594.000 €	774.000 €

I suddetti importi devono intendersi riferiti alla cessione congiunta del fabbricato e dell'impianto nella loro attuale collocazione e configurazione, senza separazione, smontaggio o trasferimento dell'impiantistica.

* * *

Ringraziando per la fiducia accordatagli, si rimane a disposizione degli Organi della procedura per quanto occorrer possa e si porgono i migliori saluti.

Firenze, 3 agosto 2026

Con Osservanza

Dott. Lorenzo Bandinelli



LORENZO BANDINELLI
03/08/2026 11:42:57 UTC+0200

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Nomina Dott. Bandinelli;
2. Visura catastale;
3. Atto di conferimento del 29/5/2025;
4. Verbale dell'inventario settembre 2025;
5. Perizia immobiliare Geom. Gianluca Catarzi;
6. Visura ipotecaria;
7. Contratto di leasing Unicredit;
- 7bis. Contratto di leasing Credit Agricole per analizzatore Bowman;
- 7ter. Contratto di leasing Credit Agricole per impianto riscaldamento vasche;
8. Foglio finanziario leasing Unicredit;
- 8bis. Piano di ammortamento leasing Credit Agricole per analizzatore Bowman;
- 8ter. Piano di ammortamento leasing Credit Agricole per impianto riscaldamento vasche;
9. Verbali di consegna;
10. Fotografie scattate in occasione del sopralluogo del 13/7/2026.