Tribunale di Firenze

RLG 165/2023

Liquidazione Giudiziale

[redacted]

DI[redacted]

Stima del valore dell'azienda

e

del congruo canone d'affitto d'azienda

Firenze, 07 luglio 2025

Dott. Giordano Lombardi

SOMMARIO

1. PARTE INTRODUTTIVA 3
1.1 ASPETTI RELATIVI ALL'INCARICO E ALLA VALUTAZIONE 3
1.1.1 Descrizione dell'incarico e natura della stima 3
1.1.2 Oggetto ed unità di valutazione 3
1.1.3 Presupposto della valutazione 4
1.1.4 Finalità della valutazione 5
1.2 ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI DEL PERITO 5
1.2.1 Identità del perito 5
1.2.2 Attestazione di indipendenza 5
1.2.3 Attestazioni di non adesione ai PIV 6
1.3 CENNI PRELIMINARI SULLA BASE INFORMATIVA 6
1.3.1 Limitazioni alla base informativa 6
2. LA BASE INFORMATIVA 7
2.1 COSTITUZIONE ED APPREZZAMENTO DELLA BASE INFORMATIVA 7
2.1.1 Documentazione utilizata 7
3. L'APPROCCIO ESTIMATIVO 8
3.1 SCELTA DELLE METODICHE E DEI CRITERI PIU' APPROPRIATI 8
3.1.1 Analisi delle metodiche disponibili e scelta del criterio di stima 8
3.2 LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE APPLICATA 10
3.2.1 Calcolo del valore dell'azienda e del congruo canone di affitto 10
3.3 SINTESI FINALE DELLA VALUTAZIONE 14

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

1. PARTE INTRODUTTIVA

1.1 ASPETTI RELATIVI ALL'INCARICO E ALLA VALUTAZIONE

1.1.1 Descrizione dell'incarico e natura della stima

Il sottoscritto Dott. Giordano Lombardi, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, con Studio in Firenze (FI), Via della Cernaia n. 55, C.F. LMBGDN79D15D612J, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1947/A, è stato incaricato, su autorizzazione della Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale della ditta individuale [redacted] (n. R.L.G. 165/2023), su istanza della Curatrice Rag. Angela Pollastri, di procedere alla:

- stima del valore dell'unica azienda facente capo alla ditta individuale [redacted] attualmente condotta in affitto di azienda da parte della società [redacted] con contratto del 28/09/2023;
- determinazione del congruo canone mensile di affitto d'azienda, a supporto della prosecuzione del contratto o dell'eventuale alienazione dell'azienda a terzi.

Preliminarmente all'indicazione delle metodologie e degli strumenti utilizzati nell'espletamento dell'incarico, lo scrivente ritiene opportuno premettere che la finalità della presente relazione consiste nel fornire elementi di riferimento, orientamento e supporto agli organi della procedura in merito al valore del complesso aziendale oggetto di stima. Tale relazione non risponde ad un obbligo di legge, è redatta unicamente ai fini esclusivi dell'operazione sopra descritta. Inoltre, l'analisi è stata condotta sui dati e sulle informazioni fornite, senza che siano stati in alcun modo eseguiti dallo scrivente processi di revisione o verifica.

1.1.2 Oggetto ed unità di valutazione

Oggetto della valutazione è l'unica azienda di proprietà di [redacted] che svolge artigianalmente l'attività di trattamento e rivestimento dei metalli, sbavatura, sabbiatura, barilatura e pulitura dei metalli attraverso procedimenti meccanici; si tratta di un'azienda con un numero medio di dipendenti nell'anno 2023 di circa 9 unità. L'azienda è nata

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

nel 2016 dalla volontà della Sig.ra [redacted] avendo acquisito le capacità nel corso degli anni quando aveva prestato la propria opera in una società operante nel settore delle galvaniche.

Attualmente l'azienda è stata condotta in locazione alla [redacted] in virtù del contratto di affitto d'azienda stipulato in data 28/09/2023, repertorio n. 4444, raccolta n. 3328, Notaio [redacted]

L'attività in oggetto era esercitata nelle unità immobiliari condotte in locazione in virtù dei contatti del 1° gennaio 2016 (per l'unità immobiliare in Pontassieve via Lisbona n. 7 B) registrato a Firenze 1 il 7 gennaio 2016 al n. 143 serie 3T, del 29 ottobre 2018 (per l'unità immobiliare in Pontassieve via Lisbona n. 7 A) registrato a Firenze il 31 ottobre 2018 al n. 25326 serie 3T e del 16 giugno 2023, registrato a Firenze il 17 giugno 2023 n. 13477 serie 3T.

Ad oggi invece l'attività viene svolta presso l'unità locale condotta in locazione dalla società [redacted] in Via del Vicano n. 7, località Massolina.

L'unità di valutazione è rappresentata dal complesso aziendale unitario inteso ai sensi dell'art. 2555 c.c. come l'insieme dei beni materiali e immateriali organizzati per l'esercizio dell'attività economica, inclusivi:

- dei beni strumentali (macchinari, arredi, attrezzature);
- dell'avviamento commerciale;
- delle eventuali autorizzazioni e contratti strumentali trasferibili (art. 2558 c.c.);
- delle maestranze operative e del know-how tecnico.

1.1.3 Presupposto della valutazione

La valutazione dell'azienda è avvenuta nella prospettiva della sua continuità aziendale (*going concern*) dato che l'azienda è sempre stata operativa negli ultimi anni nonostante l'apertura della liquidazione giudiziale; ciò è stato possibile perché l'azienda è stata concessa in locazione prima dell'inizio della procedura concorsuale.

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

L'adozione del presupposto *"going concern"* non può essere comunque intesa come una garanzia circa il fatto che l'entità aziendale sarà in grado di continuare a svolgere la propria attività in futuro.

La data di riferimento della valutazione dell'azienda, come richiesto dal Curatore, può essere considerata corrispondente alla data dell'inizio della liquidazione giudiziale del 06.12.2023, ovvero la data più recente di cui si dispone della documentazione necessaria per effettuare la stima.

1.1.4 Finalità della valutazione

La valutazione è stata richiesta dal Curatore al fine di valutare le future operazioni da porre in essere nell'interesse della Procedura.

1.2 ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI DEL PERITO

1.2.1 Identità del perito

L'incarico è stato personalmente svolto e firmato dal Dott. Giordano Lombardi, con Studio professionale a Firenze, in Via della Cernaia n. 55, P.IVA 06048560483 e C.F. LMBGDN79D15D612J.

1.2.2 Attestazione di indipendenza

Il sottoscritto dichiara:

- di non essere legato al committente né ai destinatari della presente relazione da rapporti di tipo professionale o personale tali da compromettere l'indipendenza di giudizio;
- che l'impegno del sottoscritto in questo incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di risultati predeterminati;
- che il compenso per il completamento dell'incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di valori predeterminati o indirizzamenti sul valore, né al raggiungimento di un risultato prestabilito, o al verificarsi di eventi successivi collegati all'utilizzo previsto della valutazione;
- di operare, pertanto, in qualità di esperto indipendente.

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

1.2.3 Attestazioni di non adesione ai PIV

Il sottoscritto dichiara che la presente relazione non è stata redatta in adesione ai Principi Italiani di Valutazione 2015, seppur siano stati presi in considerazione per la predisposizione della stima.

1.3 CENNI PRELIMINARI SULLA BASE INFORMATIVA

La base Informativa utilizzata risulta strutturata con l'intento di considerare il maggior numero possibile di elementi determinanti il valore dell'impresa.

Il sottoscritto ha operato con la dovuta oggettività nella ricerca e nell'acquisizione degli elementi informativi confrontandosi con il Curatore al fine di reperire il maggior numero di informazioni possibili.

La valutazione è stata effettuata raccogliendo ed analizzando le informazioni disponibili fino ad arrivare ad una base di dati che ha consentito un esame il più possibile affidabile, seppur nei limiti rilevanti meglio descritti nel paragrafo seguente.

Pur senza effettuare alcuna attività di *audit* contabile né di *due diligence*, la documentazione è stata analizzata dal sottoscritto con il necessario spirito critico (*professional skepticism*). Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è innanzitutto avvalso di dati e informazioni forniti dal Curatore il quale ha fornito la più ampia documentazione storica disponibile, prevalentemente di natura contabile.

Ulteriori informazioni di natura pubblica ed esterna sono state raccolte direttamente dal sottoscritto.

1.3.1 Limitazioni alla base informativa

Le principali limitazioni della base informativa sono le seguenti:

- i dati contabili di aziende, non soggetta a revisione legale, contengono costi potenzialmente ascrivibili ad una cattiva gestione dell'azienda stessa e pertanto il risultato economico storico potrebbe essere influenzato da tali inefficienze;

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

- non è risultata disponibile una contabilità analitica o un controllo di gestione che abbia permesso di verificare analiticamente le caratteristiche del business nonché le cause del cattivo andamento economico dell'azienda;

In definitiva, le limitazioni alla base informativa si ritiene possano comunque consentire una stima attendibile dell'azienda seppur con le limitazioni sopra evidenziate.

2. LA BASE INFORMATIVA

2.1 COSTITUZIONE ED APPREZZAMENTO DELLA BASE INFORMATIVA

Ai fini dello svolgimento dell'incarico si è fatto riferimento a dati ed informazioni provenienti da diverse tipologie di analisi condotte dal sottoscritto:

- ✓ analisi storica dei risultati contabili economici e patrimoniali dal 2020 al 2023 compresi, fino alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale;
- ✓ consultazioni con il Curatore Rag. Angela Pollastri;
- ✓ analisi del contratto di affitto d'azienda;

2.1.1 Documentazione utilizzata

La base informativa esaminata dal sottoscritto è la seguente (se non indicata una diversa fonte, tutta la documentazione è stata fornita dal Curatore):

- situazioni contabili economiche e patrimoniali relative alle annualità 2020, 2021, 2022 e 2023 fino alla data di apertura della liquidazione giudiziale;
- contratto di affitto di azienda con [redacted] del 28/09/2023;
- visura camerale e sentenza dichiarativa di fallimento;
- verbale di inventario della Liquidazione Giudiziale depositato nel fascicolo della procedura in data 17/04/2024, contenente la perizia di stima dei beni mobili redatta dal perito Rag[redacted];
- dettaglio lavoratori dipendenti in forza alla società alla data di concessione dell'azienda in affitto;
- ricerche ed analisi finanziarie pubblicate da istituti specializzati e banche d'affari;
- elementi statistici nonché ogni altra informazione ritenuta utile ai fini della presente relazione.

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

3. L'APPROCCIO ESTIMATIVO

3.1 SCELTA DELLE METODICHE E DEI CRITERI PIU' APPROPRIATI

3.1.1 Analisi delle metodiche disponibili e scelta del criterio di stima

La determinazione del valore economico del capitale aziendale può avvenire seguendo metodiche tra loro alternative oppure complementari. In particolare, esistono tre **metodiche**:

- metodica del **costo**: si basa sulla stima dell'onere per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente, attraverso il calcolo del costo di riproduzione o quello di rimpiazzo (quando non è possibile quello di ricostruzione), alla luce dello stato di degrado (fisico, economico, funzionale) del bene alla data di valutazione. Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il **criterio patrimoniale**;
- metodica dei **flussi di risultato attesi**: valuta la capacità dell'azienda di generare flussi di risultato nel futuro. Il valore è funzionale ai flussi finanziari o reddituali generabili nell'arco della vita utile residua, tenendo conto della loro distribuzione nel tempo e del grado di incertezza sulla loro manifestazione futura. Aggiungono al valore di natura patrimoniale, una componente immateriale, cioè il valore attuale degli extraredditi in eccesso rispetto alla normale remunerazione del patrimonio netto tangibile. Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il **criterio reddituale** e quello **finanziario**;
- metodica di **mercato**: si fonda sulla comparazione con attività simili per le quali esistono indicazioni significative di prezzi recenti formati in condizioni normali di mercato e che non includano valori o sinergie speciali. Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il **criterio comparativo**;

e cinque **criteri** di valutazione secondo i Principi Italiani di Valutazione PIV III.1.11:

- ✓ **patrimoniale**: si riferisce alla metodica del costo. Con il criterio patrimoniale il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio; in particolare viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento. Con il "metodo patrimoniale complesso" vengono valorizzate anche le immobilizzazioni immateriali, orientando la valutazione alle correnti di reddito atteso che si reputa siano in grado di produrre l'azienda;

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

✓ **reddituale**: le valutazioni reddituali sono basate sulla capitalizzazione di flussi di reddito distribuibile di lungo periodo ad un opportuno tasso di valutazione. Le valutazioni reddituali sono in assoluto preferibili nelle situazioni aziendali stabilizzate;

✓ **creazione del valore**: si tratta di metodiche miste tra quella del "costo" e quella dei "risultati attesi", quindi una sintesi tra criterio patrimoniale e quello reddituale. Sono riconducibili a valutazioni reddituali, e mettono in risalto l'entità del valore creato rispetto ai mezzi propri investiti nell'azienda. Includono il **metodo misto patrimoniale reddituale (UEC)** e **l'E.V.A**. Si applica un metodo misto quando si desidera contemperare la prospettiva reddituale con quella patrimoniale, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda. Il metodo **Uec** mira ad attribuire all'avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un sovrareddito rispetto a quello prodotto dalle altre imprese del settore;

✓ **finanziari**: sono valutazioni che si basano sull'attualizzazione dei flussi monetari e quindi richiedono la disponibilità di un *business plan*. Le valutazioni di tipo finanziario (D.C.F.) sono le più adatte nelle situazioni aziendali caratterizzate da fattori evolutivi che generano risultati variabili nel tempo, o per mettere in risalto variazioni consistenti nel capitale circolante;

✓ **comparativi**: si riferisce alla metodica di mercato. In genere si basa sull'applicazione di multipli di indicatori economici o patrimoniali. Attraverso premi e sconti si può ricondurre alla unità di valutazione oggetto di stima, un prezzo osservato sul mercato relativo ad una diversa unità di valutazione. Criticità di tale criterio sono, ad esempio la confrontabilità del campione di aziende di riferimento e la regressione statistica con cui si collega il moltiplicatore con i driver sottostanti.

Inoltre, hanno diversa valenza i multipli desunti da società quotate confrontabili o quelli derivanti da transazioni comparabili. Nel primo caso si deve tenere conto dell'influenza della liquidità del titolo, e nel secondo caso dei premi per il controllo o degli sconti per scarsa liquidità: in generale una transazione di una società quotata è poco adatta per società non quotate senza adeguati correttivi.

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

La scelta dei metodi di valutazione da adottare dipende dalle finalità della stima, dalle caratteristiche dell'azienda, dalle proprietà dei diversi metodi, dalla qualità della base informativa, dall'estensione dell'analisi fondamentale che è stato possibile esperire, dalla configurazione di valore ricercata. È necessario evitare l'uso di un numero ingiustificato di metodi, sia la combinazione di procedimenti contradditori. Soprattutto evitare di attribuire uguale valenza ad un numero consistente di metodi o di varianti, specie se sono strutturalmente differenti e conducono a risultati differenti. Quando la base informativa è limitata si può anche scegliere un solo metodo utilizzando l'analisi di sensibilità per contemperare la variazione del valore al modificarsi di alcune variabili chiave. La prassi include fra i metodi disponibili anche i cosiddetti metodi empirici, il cui uso dovrebbe normalmente essere evitato.

3.2 LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE APPLICATA

3.2.1 Calcolo del valore dell'azienda e del congruo canone di affitto

Per quanto attiene alla valutazione dell'azienda di proprietà della ditta individuale [redacted] tenuto conto dei criteri di valutazione espressi dalla dottrina aziendalistica, sinteticamente riportati in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno avvalersi, con riferimento al caso di specie, del **metodo patrimoniale semplice**. Tale scelta è ritenuta congrua per i seguenti motivi:

- i dati reddituali storici possono essere influenzati da inefficienze produttive, anche in considerazione dell'avvio della procedura concorsuale. Tali inefficienze non sono facilmente individuabili e, pertanto, risulterebbe complesso normalizzare i flussi di reddito storici; conseguentemente, non risulta poco attendibile stimare i flussi di reddito attesi e pertanto non sarebbe affidabile utilizzare un metodo di stima basato sui flussi attesi (metodo reddituale e metodo finanziario);
- se anche considerassimo affidabili i flussi di reddito storici, al fine di ipotizzare i flussi reddituali futuri, sarebbe necessario considerare un onere figurativo corrispondente allo stipendio direzionale (non presente nei bilanci allegati alla presente perizia). L'inclusione dello stipendio direzionale porterebbe ad un reddito prossimo a zero, dimostrando così che l'azienda non disponeva di un avviamento commerciale. Ciò conduce all'esclusione dell'utilizzo del metodo patrimoniale complesso;

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

- trattandosi di una micro-attività si è propensi ad escludere i metodi basati su transazioni comparabili a causa della difficoltà di individuazione di operazioni comparabili su banche dati;
- l'inventario redatto nell'ambito della procedura consente di disporre di una stima certa e relativamente recente dei valori degli asset aziendali facenti parte dell'azienda concessa in locazione.

Alla luce di quanto sopra premesso, si ritiene corretto applicare il metodo patrimoniale semplice il quale conduce alla stima dell'azienda attraverso la somma del valore corrente delle attività al netto del valore corrente delle passività.

Analizzando il contratto di affitto di azienda emerge che oggetto della locazione sono tutti i beni mobili, macchinari, utensili, attrezzature e le materie prime necessarie allo svolgimento dell'attività (art. 4 contratto di affitto d'azienda) con esplicita esclusione dei crediti e dei debiti (art. 5 contratto di affitto di azienda). In assenza di passività trasferite al conduttore, il valore dell'azienda concessa in locazione si ritiene corrispondente al valore corrente delle attività inventariate a seguito dell'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale. Il valore di inventario dei beni strumentali, ad esclusione delle autovetture, risulta pari ad Euro 62.970,00. A questo valore deve essere aggiunto l'importo relativo all'autocarro Iveco Daily 35-120 targato FT415YE e all'autovettura Mercedes-Benz GLA 200 D targata FT125JZ. I valori stimati dal perito ammontano rispettivamente a Euro 15.860,00 ed Euro 16.500,00 per complessivi euro 32.360,00. Non è invece ricompreso nella presente perizia di stima il lotto n. 69 dell'inventario.

Complessivamente il valore corrente delle attività dell'azienda, che in questo caso corrispondente al **valore dell'azienda** oggetto di locazione, risulta pari ad Euro 62.970,00+32.360,00= **95.330,00 Euro, arrotondato ad Euro 95.000,00.**

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

La determinazione del congruo canone di affitto d'azienda è argomento assai dibattuto in dottrina e non si ha una indicazione univoca sulle relative metodologie di calcolo. Attualmente le principali metodologie (in riferimento specifico ai casi di procedure concorsuali) sono:

- calcolo del congruo canone di affitto di azienda come prodotto fra il valore economico del capitale economico e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda locata;
- determinazione del canone come prodotto fra il valore dell'azienda determinato con il metodo patrimoniale e una percentuale rappresentante, in maniera inversamente proporzionale, la deperibilità delle componenti immateriali dell'azienda;
- congruo canone individuato dal prodotto fra valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato.

Nel caso in esame si ritiene che, coerentemente con quanto riportato dalla dottrina, il congruo valore del canone di affitto sia determinabile attraverso il prodotto fra il valore dell'azienda ed un appropriato tasso di rendimento. Posto che si è già determinato il valore dell'azienda, pari ad Euro 95.000,00, resta da determinare il tasso di rendimento. Tale tasso dovrebbe essere calcolato in relazione all'alea sopportata dal locatore, che dipende da una pluralità di fattori di rischio, fra cui la solidità del conduttore, il rischio operativo, le garanzie prestate, ecc. Quindi i valori che può assumere il tasso sono compresi fra:

- un tasso *risk free* (ad esempio, il rendimento dei titoli di stato in un tempo medio lungo) nel caso in cui il rischio operativo sia praticamente nullo e la solidità patrimoniale del conduttore sia sufficientemente elevata;
- un tasso più elevato che contempera il rischio operativo e di solidità patrimoniale del conduttore che non presenta caratteristiche tali per cui il locatore maturi una certezza circa il ritorno dell'investimento.

In altre parole, si assimila il valore dell'azienda oggetto del contratto di locazione alla stregua di un prestito che il locatore fa a favore dell'affittuario, il quale riceve tale valore e lo rende produttivo garantendosi utili; i canoni di locazione, in questa analogia, rappresentano dei canoni con cui viene remunerato il locatore e, proprio come avviene nel mercato finanziario, più il conduttore (soggetto che riceve il prestito) presenta profili di rischiosità, più l'investimento è rischioso, e maggiore sarà la remunerazione richiesta dal locatore (soggetto che eroga il

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

prestito). Il limite massimo che può raggiungere il tasso è rappresentato dal costo del capitale, in quanto verrebbero superati i redditi attesi dal conduttore e, quindi, non vi sarebbe alcuna convenienza a gestire l'azienda.

Ciò detto la formula con cui si determina il congruo canone di affitto d'azienda è:

$$C = (i + s) * We$$

Dove:

C=congruo canone di affitto d'azienda

i=tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte

s=maggiorazione dovuta all'alea derivante da cattiva gestione o situazioni particolari dell'azienda in esame

We=valore corrente del capitale dell'azienda oggetto del contratto

Risulta pertanto evidente la complessità di quantificare il saggio del tasso di sconto. Il sottoscritto, al fine di ancorare la scelta del tasso a parametri il più possibile oggettivi e riferibili a reali situazioni prospettate dal mercato, ha fatto riferimento ad un campione di 19 aziende comparabili. In particolare, è stato analizzato il costo medio del capitale di debito nelle annualità 2021, 2022 e 2023 di aziende con lo stesso codice ATECO, con un numero di dipendenti compreso fra 6 e 12 (l'azienda oggetto di perizia aveva una media di 9 dipendenti) e un fatturato medio annuo compreso fra 600.000,00 Euro e 800.000,00 Euro.

Il costo medio del debito delle aziende comparabili così considerato si attesta intorno al 5,91%. Tale valore può rappresentare il tasso "i". A questo tasso può essere applicata una maggiorazione dovuta a contingenze specifiche del conduttore o al contesto in cui tale contratto è stato stipulato. Si ritiene, prudenzialmente, che il fatto che l'attuale conduttore dell'azienda è una società neo-costituita (quindi priva di sufficienti garanzie patrimoniali) possa giustificare una maggiorazione del tasso fra il 2% ed il 4%. Tale maggiorazione rappresenta il tasso "s" e si ritiene opportuno adottare un range che conduca ad un'analisi di sensibilità, anziché ad un valore specifico, a causa della significativa discrezionalità con cui il perito deve individuare un congruo tasso di maggiorazione.

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle variabili determinate e dei calcoli per giungere alla stima del congruo canone di affitto di azienda:

DETERMINAZIONE CONGRUO CANONE AFFITTO AZIENDA	
Valore azienda	**€ 95.000,00**
Tasso di sconto i (costo medio settore del debito)	6,91%
Maggiorazione al tasso s (minimo)	2,00%
Maggiorazione al tasso s (massimo)	4,00%
Tasso applicato (i + s) minimo	8,91%
Tasso applicato (i + s) massimo	10,91%
Congruo canone annuo (minimo)	€ 8.464,50
Congruo canone annuo (massimo)	€ 10.364,50
Congruo canone mensile (minimo)	**€ 705,38**
Congruo canone mensile (massimo)	**€ 863,71**

4. SINTESI FINALE DELLA VALUTAZIONE

Il metodo prescelto per la stima (patrimoniale semplice) ha permesso di determinare il **valore dell'azienda** sostanzialmente coincidente con il valore dei beni strumentali oggetto di inventario **pari ad euro 95.000,00 circa**. La stima del **congruo canone di affitto di ramo d'azienda** ha portato all'individuazione di un *range* di valori compreso fra circa **euro 705,00 circa e Euro 865,00 mensili, ovvero ad Euro 8.465,00 annuali e Euro 10.365,00 annuali circa**; di conseguenza, il sottoscritto ritiene che l'attuale canone di affitto di ramo d'azienda pari ad Euro 12.000,00 annuali possa considerarsi congruo rispetto al valore dell'azienda oggetto di locazione.

Firenze lì 07 luglio 2025

[redacted]

Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it

ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Inventario dei beni mobili a firma Rag. [redacted]

Ulteriore documentazione è conservata dal sottoscritto in formato digitale



Dott. Giordano Lombardi, Via della Cernaia n. 55 – 50129 Firenze
Tel: 055 485905; giordanolombardi@commercialisti.fi.it







TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

CRON. 18018/2025

Verbale di asseverazione di perizia

In data 05/08/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

☒ il Signor [redacted]

☐ la Signora _____

identificato con documento C.I. n° CA6778ZH rilasciato da COMUNE DI FIRENZE SCAD: 15/06/2033

IN FAVORE DI VIBROLUCIDATURA LORY'S DI [redacted]

☒ iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti (*barrare la casella in caso d'iscrizione*)

_____

Ammonit O ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

[redacted]

IL FUNZIONARIO

[redacted]

Nota Bene:
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.






MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2 00
DUE 00
Agenzia
Entrate
01004377 00000CB5 WOPY 001
00110131 05/08/2025 09:1 :40
4578-00087 D007170SCD68 8FA
IDENTIFICATIVO : 0124060852 826
0 1 24 060852 282 6



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[redacted]

Pontassieve (FI) Loc. Massolina Via del Vicano 7
P.Iva 06604900487

Sent. n. 196/2023

Rep. n. 355/2023

GIUDICE DELEGATO DR.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI

CURATRICE RAG. ANGELA POLLASTRI

Allegato 1

N. Lotti	Q.tà	Descrizione	Valori di stima IVA ESCLUSA
		Piano terra -	
		Armadi spogliatoio Uomini -	
1	1	ARMADIO SPOGLIATOIO IN METALLO GRIGIO A 3 ANTE -	
	1	ARMADIO SPOGLIATOIO IN METALLO GRIGIO A 1 ANTA -	
		Armadi spogliatoio Donne -	
	2	ARMADIO SPOGLIATOIO IN METALLO GRIGIO A 2 ANTE -	
	1	ARMADIO SPOGLIATOIO IN METALLO GRIGIO A 3 ANTE -	
	2	ARMADIO SPOGLIATOIO IN METALLO GRIGIO A 1 ANTA -	
		VALORE COMPLESSIVO	€ 280,00
		Sala Ristoro -	
2	1	FRIGORIFERO ARISTON CON VANO CONGELATORE -	
	1	ARMADIO PORTA OGGETTI IN LAMINATO NERO A 15 VANI PICCOLI E 10 VANI A GIORNO -	
		VALORE COMPLESSIVO	€ 160,00
		Laboratorio -	
3	2	BANCHI DA LAVORO IN METALLO CON RIPIANO SOTTOSTANTE E ALZATA PER LEGATURE DI CUI UNO GRIGIO E L'ALTRO CELESTE -	€ 120,00
4	10	CARRELLINI PORTA LAVORO A 3 RIPIANI IN METALLO CELESTE -	€ 200,00
5	2	TAVOLI SCRIVANIA IN METALLO NERO E PIANO IN LAMINATO NERO VARI MODELLI E GRANDEZZE -	€ 50,00
6	2	SCAFFALATURE IN LAMIERA ZINCATA A 2 MONTANTI E 4 RIPIANI IN TRUCIOLARE DI LEGNO CAD. -	€ 40,00
7	1	TENDA IN PVC -	€ 50,00

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2c6a8dbf3

8	4	VETRI DI CUI 3 A FORMA RETTANGOLARE E 1 A FORMA QUADRATA INSTALLATI SU PARETE IN CARTONGESSO INTERNO CAPANNONE - VALORE COMPLESSIVO IN OPERA IN CASO DI ASPORTO ABBATTIMENTO DEL 90%	€	800,00
9	4	SCAFFALATURE IN LAMIERA ZINCATA A 2 MONTANTI E 4 RIPIANI IN TRUCIOLARE DI LEGNO CAD. DI VARIE DIMENSIONI -	€	80,00
10	5	SCAFFALETTI IN METALLO A 2 MONTANTI E 2 RIPIANI IN TRUCIOLARE DI LEGNO CAD. DI VARIE DIMENSIONI -	€	50,00
11	4	TAVOLI DA LAVORO A FORMA RETTANGOLARE IN METALLO CELESTE CON CASSETTINO E PIANO E RIPIANO SOTTOSTANTE IN TRUCIOLARE DI LEGNO -	€	240,00
12	4	CARRELLI CON PIANALE -	€	200,00
13	3	PIANI DA LAVORO IN PVC DI COLORE GRIGIO E DI VARIE MISURE -	€	60,00
14	1	LAVABO IN CERAMICA BIANCA AD UNA VASCA A PARETE -	€	30,00
15	1	PORTA A VETRO CON ADESIVO FLOREALE - VALORE IN OPERA IN CASO DI ASPORTO ABBATTIMENTO DEL 50%	€	600,00
16	1	SCRIVALIA A "L" IN LAMINATO GRIGIO CON RACCORDO CENTRALE	€	30,00
17	1	PORTA TAGLIAFUOCO SMONTATA -	€	70,00

Primo Piano -

Ufficio -

18	1	SCRIVALIA A "L" IN LAMINATO NERO CON RACCORDO CENTRALE E APPENDICE PC -		
	2	POLTRONCINE DATTILO CON BRACCIOLI SU RUOTE IN ECOPELLE NERA -		
	1	ARMADIO IN LAMINATO NERO A DUE ANTE -		
	3	PICCOLO SCAFFALE IN LAMINATO NERO A 4 BUCHE A GIORNO DI CUI 1 CON DUE ANTE E 2 VANI A GIORNO -		
	1	SCAFFALE BASSO A 3 VANI A GIORNO IN LAMINATO NERO -		
	1	SCAFFALE PICCOLO PORTA TV A 2 VANI A GIORNO IN LAMINATO NERO - VALORE COMPLESSIVO	€	185,00

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2c6a8dbf3

19	1	COMPUTER COMPATTO CON MONITOR ASUS + TASTIERA E MOUSE -		
	1	STAMPANTE MULTIFUNZIONE SAMSUNG PROXPRESS M4070FR -		
		VALORE COMPLESSIVO	€	250,00

Primo Terra -

Ufficio -

20	1	COMPUTER DELL + 2 MONITOR DELL + 2 TASTIERE E MOUSE -		
	1	DISTRUGGI DOCUMENTI FELLOWES 6 C-		
		VALORE COMPLESSIVO	€	105,00

21	3	PORTE A VETRO SATINATO SCORREVOLI DI CUI UNA CON SCRITTA "SPOGLIATOI" -		
		VALORE IN OPERA	€	1.200,00
		IN CASO DI ASPORTO ABBATTIMENTO DEL 50%		

22	1	MOBILE BASSO IN LAMINATO BIANCO A 8 BUCHE -		
	1	CASSETTIERA SU RUOTE A 3 CASSETTI IN LAMINATO NERO -		
	1	CASSETTIERA FISSA STRUTTURA IN METALLO NERO A 6 CASSETTI -		
		VALORE COMPLESSIVO	€	70,00

23	1	VASCA CON GRIGLIA RACCOLTA LIQUIDI -	€	100,00
24	6	VENTILATORI A COLONNA DI VARIE MARCHE E MODELLI -	€	60,00

25	5	POMPE AD IMMERSIONE **FUORI USO NON FUNZIONANTI** VARI MODELLI E MARCHE -		
	1	COMPRESSORE FINI 1,5 HP **NON FUNZIONANTE -**		
	1	TRAPANO NON VISIONABILE **NON IN USO E DI DUBBIO FUNZIONAMENTO -**		
	1	ROTOLO DI RETE METALLICA AVVIATA E RIMANENZE DI PICCOLI SPEZZONI -		
		VALORE COMPLESSIVO A CORPO E A STOCK	€	50,00

26	2	PANNELLI IN PLEXGLASS SEPARATORI COVID -	€	100,00
27	1	TRANSPALLET SOLLEVATORE MANUALE AXA GROUP MODELLO EFS1016 SEIE NR 6 - 1218 PORTATA MAX 1000 KG ANNO DI COSTRUZIONE 2018 -	€	270,00
28	8	TAVOLI DA LAVORO A FORMA RETTANGOLARE IN METALLO CELESTE CON PIANO IN PVC E RIPIANO SOTTOSTANTE -	€	560,00

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2c6a8dbf3

29	1	BILANCIA ELETTRONICA DIGITALE CON PIANALE ITALIANA MACCHI MOD. G 100 - PORTATA MAX 150 KG - N. 5 - 022272/16 -	€	100,00
30	1	BILANCIA ELETTRONICA CONTAPEZZI ORMA TKC6 MAX: 6000g -	€	80,00
31	1	TRANSPALLET ELEVATORE IDRAULICO MANUALE GIALLO -	€	70,00
32	1	PANNELLO IN LAMINATO VERDE -	€	10,00
33	1	COMPRESSORE FINI TYPE K - MID 710 40050 COD. V51PS92FNM060 N. 3267190002 ANNO 2016 - COMPLETO DI SERBATOIO DA LT. 500 -	€	800,00
34	1	VIBRATORE BLU TIPO 300 - **FUORI USO DA ROTTAMARE - VALORE RECUPERO FERRO -**	€	250,00
35	1	FILTROPRESSA GALIGANI FILTRI SRL MATRICOLA NR 2001162517 MODELLO 440/50 - HD ANNO DU COSTRUZIONE 2016 -		
	2	VASCHE DI SERVIZIO FILTROPRESSA -		
		VALORE IN OPERA IN CASO DI ASPORTO ABBATTIMENTO DEL 40%	€	7.300,00
36	1	VIBRATORE CROA V - 065 CON PANNELLO DI COMANDO - ORE LAVORO 32 -	€	750,00
37	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D300 N. 6430 ANNO 1977 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.650,00
38	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D25 - N. 12782 ANNO 1998 - **FUORI USO DA ROTTAMARE - VALORE RECUPERO FERRO -**	€	250,00
39	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D220 N.20453 ANNO 2018 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	2.400,00
40	1	VIBROASCIUGATRICE ROLLWASH RWO A84 GM 6 N.17859 ANNO 2010 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	2.500,00
41	1	VIBROASCIUGATRICE ROLLWASH RWO AS-4 GM/G-CF 84 N.20408 ANNO 2018 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	3.000,00

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2e6a8dbf3

42	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 TIPO 100021381 N.100530 ANNO 2021 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 8285 -	€	2.000,00
43	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 TIPO 100021381 N.101241 ANNO 2021 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 25130 -	€	1.900,00
44	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 TIPO 100021381 N.99591 ANNO 2021 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 9821 -	€	1.900,00
45	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D120 N.15021 ANNO 2002 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	600,00
46	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D120 - N. 14885 ANNO 2001 - **FUORI USO INTERNO DANNEGGIATO DA ROTTAMARE - VALORE RECUPERO FERRO** -	€	250,00
47	1	VIBRATORE ROLLWASH SRM-D120 N.20300 ANNO 2018 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	750,00
48	1	VIBRATORE ROLLWASH SRM-D120 N.20409 ANNO 2018 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	750,00
49	1	VIBRATORE ROSLER MINI SRM - D120 N.WO-24492/2 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	2.500,00
50	1	VIBRATORE/BURATTO BLU/MARR-TIPO 300 MATRICOLA E ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.500,00
51	1	VIBRATORE MOD. VIBE TIPO 220WS MATR. N. 2713 ANNO 2002 ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.900,00
52	1	VIBRATORE/BURATTO BLU/MARR-TIPO 300 MATRICOLA E ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.000,00
53	1	VIBRATORE ROSLER TIPO 350 MATRICOLA E ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.200,00
54	1	VIBRATORE CROA TIPO 300 MATRICOLA E ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	900,00

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2c6a8dbf3

55	1	CENTRIFUGA MARC CGT . TIPO IDROSEK/50 - DATI INDICATI DALLA SOCIETA' IN QUANTO NON VISIONABILI - **FUORI USO DA RIPARARE** -	€	400,00
56	1	CENTRIFUGA ROLLWASH TIPO HYDROMEYAL 68 - T - LX MATRICOLA N.14886 ANNO DI COSTRUZIONE 2001 -	€	1.000,00
57	1	FORNO VENTILATO EUROMEDICA INOX SERIE 454 90 N- 5020 -	€	250,00
58	1	ULTRASUONI CROA MOD. HD 90 SWP ANNO 2020 MATRICOLA 20111901 CODICE PF02077 -	€	650,00
59	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 MATRICOLA N. WO-24492/3 ANNO 2016 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 19757 -	€	2.000,00
60	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 MATRICOLA N. WO-24492/1 ANNO 2016 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 18991 -	€	2.100,00
61	1	VIBRATORE CROA MINI 120 MATRICOLA E ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.700,00
62	1	VIBRATORE ROSLER MINI 120 MATRICOLA N. WO-24492/4 ANNO 2016 - CON PANNELLO DI COMANDO ORE LAVORO CIRCA 19741 -	€	1.050,00
63	1	VIBRATORE ALMA TIPO A 150 MATRICOLA 01740 ANNO 1993 - ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.300,00
64	1	VIBRATORE ROLLWASH COD. WOA1413200100000G TYPE SMR-D-120-GM/P-CF-VP - MATRICOLA N. 20621 ANNO 2018 - ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	2.150,00
65	1	VIBRATORE ROLLWASH TIPO RWO D 330/P - MATRICOLA N. 12027 ANNO 1996 - ORE LAVORO NON RILEVABILI -	€	1.800,00
66	1	VIBRATORE ROLLWASH RWO-D -330/P-T-VRE - MATRICOLA N. 13742 ANNO 1999 - **FUORI USO DA ROTTAMARE - VALORE RECUPERO FERRO** -	€	250,00
67	1	IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE CON N. 2 SERBATOI ALLOGGIATI ALL'ESTERNO DEL CAPANNONE - **VALORE IN OPERA IN CASO DI ASPORTO ABBATTIMENTO DEL 80%**	€	6.000,00

VALORE DI STIMA MOB.MACC. UFF. - ATTR. E IMPIANTI OLTRE IVA DI LEGGE	€	**62.970,00**

[redacted]

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2e6a8dbf3

Veicolo Commerciale -

68	1	FURGONE IVECO DAILY 35-120 **TARGATO FT415YE** - IMMATRICOLAZIONE 06/03/2019 -CILINDRATA CC.2287,00 - KW. 085,00 - ALIMENTAZIONE A GASOLIO - CHILOMETRI PERCORSI 169.425 - FANALINO POSTERIORE SINISTRO ROTTO - LA SOCIETA' DICHIARA CHE IL FURGONE PRESENTA PROBLEMI DI AVVIAMENTO -	
		VALORE DI STIMA IVA COMPRESA	**€ 15.860,00**

Autovetture -

69	1	[redacted]	
		VALORE DI STIMA IVA COMPRESA	**€** [redacted]

70	1	AUTOVETTURA MERCEDES-BENZ GLA 200 D FAMILIARE CAMBIO AUTOMATICO **TARGATA FT125JZ** - IMMATRICOLAZIONE 30/11/2018 -CILINDRATA CC. 2143,00 - KW. 100,00 - ALIMENTAZIONE A GASOLIO - CHILOMETRI PERCORSI 50.874 - IL VEICOLO PRESENTA RIGATURE ALLA CARROZZERIA FIANCATA SINISTRA -	
		VALORE DI STIMA IVA COMPRESA	**€ 16.500,00**

VALORE DI STIMA AUTOVEICOLI IVA COMPRESA	**€ 37.360,00**

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	**€ 100.330,00**

Il perito estimatore, precisa di aver effettuato solo una valutazione economica delle attrezzature, macchinari e impianti oggetto di stima e non anche una valutazione di rispondenza degli stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza, rientrando tale verifica nell'ambito di competenza di Tecnici specializzati.

[redacted]

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1fc5d2c6a8dbf3

Precisa comunque che tutte le attrezzature, macchinari e impianti non rispondenti alle normative di sicurezza attualmente in vigore, prima di essere usati, dovranno essere adattati e revisionati per renderli conformi a quanto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

[redacted]

Allegato 1

Firmato Da: ANGELA POLLASTRI Emesso Da: ARUBAPEC S.U. QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 385107dc0c7a95a6db1c5d2c6a8dbf3