



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Mobiliari

R.G. Esecuzioni n. 684/2025

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Felicia Barbieri

Termine deposito di note scritte *ex art.* 127-ter c.p.c.: 22/12/2025

Relazione non giurata di stima

del valore attribuibile alla quota di partecipazione

sociale pignorata pari al 51%

del capitale sociale della

AZIENDA AGRICOLA “POSSI” SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.

alla data del 31 dicembre 2023

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)

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

Indice:

1. <i>Premessa</i>	3
2. <i>Assumptions nel processo valutativo e condizioni limitative</i>	4
3. <i>Documentazione esaminata</i>	4
4. <i>Risposta ai quesiti posti dal G.E.</i>	5
4.1. <i>Risposta al quesito A)</i>	5
4.1.1. <i>Sulla titolarità della quota pignorata</i>	6
4.1.2. <i>Sull'esistenza di vincoli alla libera trasferibilità della quota pignorata</i>	8
4.1.3. <i>Sull'esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri</i>	9
4.2. <i>Risposta al quesito B): sul presumibile valore di realizzo della quota sociale oggetto di pignoramento</i>	10
4.2.1. <i>Metodologia di valutazione</i>	10
4.2.2. <i>Metodologia valutativa adottata</i>	14
5. <i>Conclusioni</i>	20

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)

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



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa

Il Professionista Dott. Ettore Andreani, nato a Firenze il 10/06/1979, con domicilio professionale in Firenze, via Frà Domenico Buonvicini 21, (d'ora in poi il **"Professionista"**) iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti ed esperti contabili di Firenze al n. 2412/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 154.575, Decreto del 31 marzo 2009, con ordinanza del 05/06/2025 nell'ambito dell'esecuzione mobiliare pendente presso il Tribunale di Firenze (r.g.e. n. 684/2025, G.E.: dott.ssa Felicia Barbieri), è stato designato esperto stimatore del valore della quota di partecipazione sociale pignorata di proprietà del sig. Alberto De Santis, pari al 51 % del capitale sociale dell'**Azienda agricola "Possi" società agricola a r.l.** (C.F. e P.I. 05834230483), con sede legale in San Casciano in Val di Pesa (FI), Via di Mucciana n. 11, iscritta al Registro delle imprese di Firenze n. REA FI-578886 (di seguito, l'**"Azienda Agricola"** oppure la **"Società"**).

Con la predetta ordinanza del 05/02/2025, il G.E. ha affidato al Professionista il seguente incarico:

"esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio, in particolare, sentiti gli amministratori delle società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalle società, assunte le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti delle società non risultanti dai libri contabili:

A) verifichi se le quote di partecipazione sociale pignorate appartengano effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla loro libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.), se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se le quote risultino appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



atto opponibile ai creditori, ovvero emergano atti pregiudizievoli;

B) quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento”.

2. Assumptions nel processo valutativo e condizioni limitative

La presente relazione è stata redatta sulla base delle seguenti limitazioni ed *assumptions*, comuni perlopiù a quelle previste dall'AICPA (*American Institute of Certified Public Accountants*) nel documento "*Statement on Standards for Valuation Services One, Valuation of a Business, Business Ownership Interest, Security, or Intangible Assets*":

- la relazione di stima della quota di partecipazione sociale pignorata è di uso esclusivo della procedura e non può essere impiegata per altre finalità o da parti terze;
- al fine di predisporre il presente elaborato peritale, sono stati utilizzati esclusivamente (cfr. §3.): i documenti presenti nel fascicolo telematico, le informazioni pubbliche disponibili presso gli archivi del Registro delle Imprese (in breve “R.I.”) e i dati resi disponibili dai creditori pubblici qualificati (nel caso specifico, da Agenzia delle Entrate Riscossione e INPS);
- l'incarico non prevede alcuna attività di revisione e certificazione contabile dei bilanci e delle situazioni contabili.

3. Documentazione esaminata

Per la stima del valore della quota di partecipazione sociale pignorata, riferita all'Azienda Agricola, è stata esaminata la seguente documentazione:

- atti estratti dal fascicolo telematico della presente procedura esecutiva;
- statuto aggiornato al 24/04/2014 (doc.1);
- visura camerale storica (doc.2);
- elenco immobili di proprietà dell'Azienda Agricola (doc.3);
- valori agricoli medi Agenzia delle Entrate (doc.4);

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



- risposta INPS alla richiesta informativa dei debiti contributivi con pec del 22/09/2025 (doc.5);
- elenco cartelle/avvisi di pagamento risultanti all'Agenzia delle Entrate Riscossione, trasmesso con pec del 12/09/2025 (doc.6);
- bilanci di esercizio per gli anni 2020, 2021, 2022, 2023 (doc.7).

Preme segnalare che, ai fini della predisposizione della presente relazione di stima, il Professionista ha richiesto al legale rappresentante della Società la trasmissione di specifica documentazione contabile ritenuta necessaria per un esame completo della situazione aziendale. Parte della suddetta documentazione (*i.e.*: mastri, bilancio chiuso al 31/12/2024, situazione contabile aggiornata, libro cespiti) non è stata tuttavia ad oggi fornita, nonostante le reiterate richieste, determinando un'evidente limitazione nell'attività istruttoria e, conseguentemente, nella portata delle valutazioni espresse. Le risultanze della presente relazione devono pertanto essere lette ed interpretate alla luce di tale circostanza.

4. Risposta ai quesiti posti dal G.E.

4.1. Risposta al quesito A)

Il Professionista è chiamato a verificare, in primo luogo, se:

“le quote di partecipazione sociale pignorate appartengano effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla loro libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.), se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se le quote risultino appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, ovvero

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



emergano atti pregiudizievoli”.

4.1.1. Sulla titolarità della quota pignorata

L'Azienda Agricola è stata costituita con atto del 03/03/2008 (iscritto al R.I. in data 10/03/2008), con precedente denominazione società agricola Fattoria I Gaudenzio di Selciarini Andrea & C. s.a.s. e, in data 30/7/2008, è stata iscritta alla sezione speciale del R.I. con la qualifica di impresa agricola, che nel concreto esercita quale attività prevalente la coltivazione di frutti oleosi (olive).

Il capitale sociale, da sempre posto pari ad € 10.000,00, era inizialmente posseduto dai seguenti soci:

- sig.ra Seila Selciarini (C.F. SLCSLE81A44D612I), quale socio accomandante, titolare di una quota di partecipazione pari al 50% del capitale sociale;
- sig. Andrea Selciarini (C.F. SLCNDR84B10D612K), quale socio accomandatario, titolare di una quota di partecipazione pari al 50% del capitale sociale.

A seguito di atto cessione delle quote del 26/02/2014 (iscritto al R.I. il 18/03/2014, con contestuale variazione della denominazione sociale in Società Agricola Fattoria I gaudenzio di Zanella Veronica & C. s.a.s.), la nuova compagine societaria era costituita dai seguenti soggetti:

- sig. Alberto De Santis (C.F. DSNLRT71S18D612B), quale socio accomandante, titolare di una quota di partecipazione pari al 49% del capitale sociale;
- sig.ra Veronica Zanella (C.F. ZNLVNC71P52D612I), quale socio accomandatario, titolare di una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale.

Con atto dell'11/04/2014 (iscritto al R.I. in data 07/05/2014), i soci hanno deliberato:

- la trasformazione progressiva della s.a.s. in s.r.l.;
- la contestuale variazione della denominazione in azienda agricola “Possi”

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreaani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

società agricola a r.l.;

- la variazione della composizione dell'assetto proprietario, come segue:
 - sig. Alberto De Santis, titolare di una quota di partecipazione pari al 49% del capitale sociale;
 - sig.ra Veronica Zanella, titolare di una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale;
- la variazione della durata della società sino al 31/12/2090;
- la variazione dell'oggetto sociale, come segue:

“la società ha per oggetto esclusivo l'attività agricola come determinata dall'art. 2135 cod. civ.: potrà pertanto svolgere attività di coltivazione dei fondi (di proprietà o condotti), selvicoltura, allevamento di animali (con particolare riguardo all'allevamento – tra gli altri degli equini). Potrà inoltre svolgere attività connesse con le modalità previste dall'art. 2135 co.3 cod. civ., con particolare riguardo all'attività agrituristica come disciplinata dalle normative nazionali e regionali in materia.

La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari ed immobiliari, industriali e finanziarie relative e connesse all'oggetto sociale o che vi abbiano attinenza, ad esclusione delle operazioni di intermediazione finanziaria e di intermediazione mobiliare; potrà anche assumere, nel rispetto della normativa di legge, sia direttamente che indirettamente, e sempre in modo non prevalente al fine di realizzare l'oggetto principale interessenze e partecipazioni in altre società ed imprese aventi oggetto analogo od affine o connesso al proprio e potrà stipulare mutui ipotecari anche fondiari e prestare fidejussioni ed ipoteche anche a favore di terzi.

La società potrà anche garantire concordati in sede giudiziale o prestare garanzie in tale sede per l'adempimento anche attraverso rilievo totale o parziale di aziende operanti nello stesso settore economico”;

- la nomina della sig.ra Veronica Zanella, quale amministratore unico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tra il 2014 e il dicembre 2020, si sono susseguiti atti di cessione di quote sociali, che hanno portato all'attuale composizione dell'assetto proprietario, costituito da:

- sig. Alberto De Santis, titolare di una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale;
- sig.ra Veronica Zanella, titolare di una quota di partecipazione pari al 49% del capitale sociale.

L'organo di controllo non è stato nominato per mancato superamento dei limiti di legge.

4.1.2. Sull'esistenza di vincoli alla libera trasferibilità della quota pignorata

Nello statuto dell'Azienda Agricola (aggiornato al 24/04/2014), è previsto e disciplinato unicamente il diritto di prelazione, quale vincolo che limita la libera trasferibilità – per atto *inter vivos* o *mortis causa* – delle partecipazioni sociali.

In particolare, l'articolo 7 dello statuto prevede che il socio che intende trasferire la propria partecipazione sociale deve prima farne offerta agli altri soci, a mezzo lettera raccomandata a.r., indicando, tra l'altro, le generalità del soggetto interessato all'acquisto e le condizioni di vendita (prezzo e modalità di pagamento). I soci che intendano esercitare il diritto di prelazione, dovranno, entro 30 giorni dal ricevimento della predetta lettera raccomandata, darne comunicazione (con le medesime modalità) all'offerente e per conoscenza agli altri soci. La quota offerta sarà liberamente cedibile per 60 giorni dalla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'ultimo socio oblato, senza che nessuno abbia esercitato il proprio diritto.

Il predetto art. 7 dello statuto dell'Azienda Agricola è di seguito integralmente trascritto.

“Le partecipazioni sono trasferibili per atto tra vivi secondo le disposizioni seguenti.

Qualora un socio intenda trasferire la propria quota o parte di essa ad un terzo, dovrà farne preventivamente offerta agli altri soci, a mezzo lettera raccomandata A.R., specificando il nome del terzo o dei terzi disposti all'acquisto, il prezzo e le altre eventuali condizioni pattuite per il trasferimento.

Con il termine "trasferire" di cui al precedente capoverso si intende qualsiasi negozio, anche a titolo gratuito in forza del quale si consegua in via diretta o indiretta il risultato del trasferimento a terzi della proprietà o di altri diritti reali sulle partecipazioni.

In caso di trasferimento a titolo gratuito ovvero con corrispettivo infungibile la somma necessaria per l'esercizio della prelazione da parte dei soci – rappresentante il valore di mercato della partecipazione cedenda – sarà determinata da un arbitratore scelto dal socio cedente tra i periti iscritti all'albo dei

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



consulenti presso il Tribunale del luogo in cui ha sede la società il quale valuterà la quota da cedere con il criterio dell' abritrium merum ma, in ogni caso, rispettando le norme tecniche in tema di valutazione di imprese ed aziende, si applicano le norme di cui all'art. 1349 cod. civ.; la stima del terzo - che in ogni caso è a carico del socio cedente - dovrà accompagnare l'offerta in prelazione ai soci della quota.

I soci che intendono esercitare il diritto di prelazione debbono, entro trenta giorni dal ricevimento della lettera raccomandata di cui al secondo capoverso del presente articolo, dare comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. indirizzata all'offerente e per conoscenza agli altri soci. In tale lettera dovrà essere manifestata incondizionatamente la volontà di acquistare la quota offerta in vendita al prezzo proposto.

Nel caso in cui l'offerta venga accettata da più soci, la quota offerta in vendita verrà attribuita ai medesimi in proporzione alla rispettiva partecipazione al capitale sociale.

Se alcuni soci rinunciano al diritto di prelazione, questo si aceresce a favore degli altri soci in proporzione alle loro partecipazioni. La quota offerta sarà liberamente cedibile per sessanta (60) giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte dell'ultimo socio oblatore senza che nessuno abbia esercitato il proprio diritto”.

4.1.3. Sull'esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri

Con decreto del 10/09/2020, il G.D. dott. Carlo Carvisiglia autorizzava il sequestro conservativo su tutti i beni di proprietà del sig. Alberto De Santis, tra cui la quota di partecipazione sociale oggetto di pignoramento, *“fino alla concorrenza dell'importo complessivo di Euro 745.958,33, come segue: (i) in favore di Streparava Holding S.p.A. fino alla concorrenza dell'importo di Euro 305.000,00; (ii) in favore di Streparava S.p.A. fino alla concorrenza dell'importo di Euro 393.858,33; (iii) in favore di Esse Immobiliare S.p.A. fino alla concorrenza dell'importo di Euro 47.100,00”.*

Con provvedimento del 10/12/2020, il G.D., dott. Carvisiglia, ha confermato il sequestro conservativo già autorizzato ed ha nominato la dott.ssa Ilaria Fani (commercialista iscritta all'ODCEC di Firenze), quale custode della quota di proprietà del sig. De Santis, oggetto di sequestro.

I sopra indicati creditori del sig. De Santis hanno dunque incardinato innanzi al Tribunale di Firenze procedura esecutiva finalizzata alla conversione del sequestro conservativo in pignoramento (Tribunale di Firenze, r.g.e. n. 1648/2022 - G.E. *pro-tempore* dott. Francesco Ponzetta), nell'ambito del quale, con ordinanza dell'08/02/2025, la dott.ssa

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



Fani è stata nominata quale custode ed esperto stimatore della quota di partecipazione sociale pignorata.

In data 03/03 u.s., è stata poi instaurata anche la procedura esecutiva in epigrafe, nell'ambito della quale, con ordinanza del 22/05/2025, il G.E. dott.ssa Felicia Barbieri, ha nominato il sottoscritto quale custode e stimatore della quota di partecipazione sociale pignorata.

Nel momento in cui la presente relazione viene svolta, il sottoscritto ha notizia che il G.E. ha fissato nuova udienza per il giorno 22/12/2025, al fine di ricongiungere i due procedimenti pendenti, ma non essendo maturati i termini, non ha avuto modo di conoscere il contenuto delle memorie che le parti intenderanno svolgere in detta sede e dunque si limita di prenderne atto in attesa delle più opportune determinazioni del G.E..

4.2. Risposta al quesito B): sul presumibile valore di realizzo della quota sociale oggetto di pignoramento

Per rispondere compiutamente al quesito B), il Professionista procederà ad individuare il più probabile valore economico della quota di partecipazione sociale pari al 51% del capitale dell'Azienda Agricola, mediante l'utilizzo del criterio di valutazione ritenuto più opportuno, tra quelli previsti dalla dottrina aziendalistica e dalle *best practises*, alla fattispecie concreta.

4.2.1. Metodologia di valutazione

La valutazione del valore economico attribuibile all'Azienda Agricola, strumentale alla conseguente stima del valore della quota di partecipazione sociale pignorata, non può che prendere le mosse dalla scelta del metodo di stima ritenuto più idoneo al caso oggetto di analisi. Detta scelta deve essere necessariamente effettuata in coerenza con le finalità della presente perizia e, pertanto, non può che ricadere su un metodo che rispetti i noti requisiti di razionalità, obiettività ed equità. A tale proposito, si deve premettere che:

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



- non esistono formule o regole definite cui attenersi per effettuare valutazioni di società, aziende o di parti di esse: come già delineato la dottrina e la prassi professionale, nel tempo, hanno sviluppato criteri (e metodologie) che riscontrano generale accettazione presso gli operatori; questi criteri, per quanto corretti sotto un profilo concettuale, si differenziano tra loro, poiché enfatizzano aspetti diversi dell'impresa da valutare, con diverse peculiarità e problematicità in fase di applicazione pratica, a loro volta indefettibilmente correlate alla identificazione delle determinanti essenziali del processo valutativo;
- la società o l'azienda rappresenta un fenomeno contrassegnato dall'azione di molteplici fattori, complessivamente destinati al raggiungimento di un determinato fine e, come tale, non può essere valutata individuando la semplice somma del valore contabile dei singoli beni patrimoniali che la compongono. Pertanto, i criteri di valutazione (e, all'interno di questi, i metodi di valutazione) debbono essere opportunamente scelti in funzione della natura e delle caratteristiche della società o dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa. Il tutto, col precipuo obiettivo di pervenire ad una stima che rappresenti, attendibilmente, l'attitudine dell'unità produttiva al raggiungimento del suo scopo fondamentale: l'equilibrio economico-finanziario a valere nel tempo.

Tanto doverosamente premesso, appare dunque evidente come l'applicazione di tecniche diversificate consenta, peraltro, di mettere in luce aspetti diversi del potenziale della società o dell'azienda e di offrire diverse prospettive di analisi in merito alla quantificazione del valore della stessa. Prima di illustrare i criteri ed il metodo di valutazione scelti nel caso di specie, si ritiene comunque opportuno tratteggiare brevemente i caratteri fondamentali di quelli che vengono comunemente proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente. I risultati delle varie metodologie saranno poi in generale diversi perché, pur basandosi sulle stesse assunzioni e previsioni economico-finanziarie, differiscono, spesso radicalmente, in quanto alle metodologie di

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



calcolo utilizzate e all'interpretazione di determinate grandezze quali reddito e capitale investito.

Passando da un piano teorico ad uno più propriamente empirico, le metodologie di valutazione del capitale economico dell'azienda impiegate più di frequente sono:

- i **metodi basati su grandezze stock**: detti anche patrimoniali, per i quali il valore dell'azienda da valutare può sintetizzarsi secondo la seguente formula:

$$W = K'$$

dove W esprime il valore dell'investimento sottoposto a stima e K' rappresenta l'investimento, ossia il valore di mercato in ipotesi di continuità di gestione, di tutte le attività materiali ed immateriali (nei casi in cui esse possano essere determinate singolarmente), diminuite di tutte le passività; tali metodi non prendono in esplicita considerazione gli aspetti inerenti la capacità dell'azienda di produrre risultati economici;

- i **metodi basati su grandezze flusso**: detti anche reddituali e/o finanziari, a seconda che la valutazione tenga conto della dinamica reddituale oppure della dinamica finanziaria. I criteri economico-finanziari si fondano sull'ipotesi che il valore di un bene sia pari al valore attuale dei benefici futuri ottenibili dal suo utilizzo.

Più precisamente, tali metodi possono classificarsi come segue:

- **metodi reddituali**, per i quali il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei redditi futuri (considerati per un periodo di tempo limitato, ovvero illimitato), secondo la seguente formula:

$$W = R (1 + i)^{-1} + R (1 + i)^{-2} + \dots + R (1 + i)^{-n}$$

dove W rappresenta il valore dell'investimento, R il reddito atteso ed i il tasso di attualizzazione impiegato (basato, di norma, sul tasso di rendimento del capitale di rischio); questi metodi trovano sovente applicazione nelle aziende commerciali e di servizi, laddove gli aspetti reddituali siano prevalenti rispetto a quelli patrimoniali;

- **metodi finanziari**, per i quali il valore di un'azienda è il risultato della somma

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel tempo (l'orizzonte temporale può essere in ogni caso limitato o illimitato), secondo la seguente formula:

$$W = F (1 + i)^{-1} + \dots + F (1 + i)^{-n} + \dots + P (1 + i)^{-n}$$

dove W è il valore dell'investimento, F1 ed Fn sono i flussi finanziari futuri dati dai dividendi relativi agli anni da 1 ad n, mentre Pn è il flusso finanziario derivante dall'ipotetico plusvalore ritraibile in sede di cessione dell'organismo aziendale e i il tasso di attualizzazione utilizzato per scontare al valore attuale i flussi di cassa attesi in futuro (può essere il tasso di rendimento del capitale di rischio, ovvero il costo medio ponderato del capitale, a seconda della configurazione di flusso di cassa considerato); questi metodi trovano spesso applicazione per imprese in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio-lungo termine;

- **metodi misti**: detti anche “ibridi”, combinano opportunamente i diversi elementi ed i tratti metodologici indicati in precedenza, segnatamente quelli propri dei metodi patrimoniali e reddituali. Essi si fondano sull'ipotesi che il valore di un bene dipenda, al contempo, sia dal suo costo di sostituzione (o di riproduzione), sia dalla sua capacità di produrre benefici economici futuri. Nell'ambito di questi metodi, quello più diffuso è sicuramente il metodo “misto con stima autonoma dell'avviamento”, per il quale si determina il valore di un'azienda sulla base di una valutazione analitica di tutte le attività, debitamente diminuite di tutte le passività, successivamente rettificata per tenere conto dei redditi generabili dal complesso aziendale;
- i **metodi di mercato**: sono conosciuti anche come metodi “diretti” poiché si basano su grandezze significative desunte dal mercato di riferimento quali, ad esempio, il prezzo corrente dei relativi titoli azionari (nel caso di azienda sottoposta a quotazione) ovvero, nel caso di azienda non quotata, un campione di aziende simili sotto il profilo strutturale ed operativo. Essi si basano pertanto sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile con riferimento al prezzo registrato in scambi di beni simili avvenuti nel recente passato. Scendendo nel dettaglio, tali metodi possono classificarsi come segue:

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



- metodi dei multipli di borsa, per i quali è necessario raffrontare la società da valutare con società quotate similari;
- metodi delle transazioni comparabili, per i quali è necessario invece riconoscere all'azienda un valore pari ai prezzi registrati in transazioni recenti fuori mercato, aventi per oggetto realtà imprenditoriali comparabili.

4.2.2. Metodologia valutativa adottata

Opportunamente illustrati, seppur per sommi capi, i più diffusi metodi esistenti in dottrina, si rende necessario scegliere il metodo che possa maggiormente adattarsi al contesto specifico. Inoltre, le *best practices* internazionali suggeriscono, da un lato, di individuare non solo un metodo c.d. **“principale”** di valutazione, ma anche di scegliere uno o più ulteriori metodi alternativi c.d. **“di controllo”** al fine di mediare, confrontare e validare il risultato così ottenuto.

Venendo ai criteri di valutazione, se da un lato è vero che il legislatore lascia piena delega alla tecnica economica aziendale, non indicando alcun criterio di stima, dall'altro lato, è opinione unanime in dottrina e nella prassi, che la valutazione non può comunque considerare valori potenziali, ma solo valori in atto, e che le metodologie impiegate debbano essere appropriate rispetto alle caratteristiche dell'oggetto (beni, aziende etc.), alle specifiche circostanze concrete e il più possibile ispirate a ragioni di cautela, attendibilità e dimostrabilità delle valutazioni condotte. In questa prospettiva, da più parti, si ritiene che sia necessario fornire, oltre che il valore economico complessivo dell'oggetto, anche una rappresentazione del patrimonio in modo di dare evidenza della composizione degli elementi patrimoniali. Tale ultima esigenza non conduce tuttavia alla conclusione che gli unici criteri valutativi adottabili siano quelli analitici di matrice patrimoniale, che presuppongono la puntuale stima e l'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi e passivi, dando in questo modo contezza dei valori attuali di scambio, delle caratteristiche dei beni conferiti e dello stato di ciascuno di essi.

Sebbene in letteratura si trovi di frequente la raccomandazione di privilegiare l'impiego di più metodologie valutative, o quantomeno l'impiego accanto al metodo “principale” di

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



un metodo c.d. “di controllo”, non deve in realtà attribuirsi importanza al fatto che possa essere impiegato anche un solo metodo, giacché è stato sottolineato (Guatri – Uckmar, Linee guida per la valutazione delle aziende, p 92) che *”l’ingiustificato ricorso ad un ampio spettro di metodologie spesso appare tuttavia solo un modo di sfuggire alla responsabilità di comporre una scelta ragionata, idonea a riflettere le peculiarità del caso in esame”*.

Il Professionista, tenuto conto che dal 2022 ad oggi (per quanto desumibile dai bilanci pubblicati al R.I.) l’Azienda Agricola non svolge in concreto alcuna attività (i ricavi sono infatti pari a 0) e risulta proprietaria esclusivamente di terreni iscritti tra le immobilizzazioni materiali, ha ritenuto opportuno adottare, quale metodologia principale, il metodo patrimoniale semplice, escludendo l’applicazione di un metodo di controllo.

Metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale semplice consente di determinare il valore economico di un’entità aziendale, quale differenza tra il valore corrente delle attività e delle passività alla data di riferimento. Tale metodologia si fonda su una logica di tipo statico, in quanto prescinde dalla capacità dell’azienda di generare reddito futuro, focalizzandosi unicamente sulla consistenza e sulla qualità del patrimonio aziendale esistente.

Ai fini della valutazione, si rende necessario procedere ad una serie di rettifiche (in aumento e/o in diminuzione) per rappresentare correttamente il valore economico corrente delle diverse poste patrimoniali. In particolare, le attività devono essere valutate, tenendo conto del loro presumibile valore di realizzo o del loro valore corrente di mercato, mentre le passività vanno considerate al loro valore effettivamente esigibile, includendo anche passività potenziali, oneri latenti e debiti non iscritti in bilancio, se rilevanti.

Il metodo patrimoniale semplice risulta particolarmente indicato per la valutazione di aziende in fase di liquidazione, società holding o immobiliari, oppure in contesti in cui la redditività non rappresenti l’elemento determinante del valore d’impresa.

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



4.2.2.1. Stima del patrimonio netto rettificato e della quota pignorata

Per la stima del patrimonio netto rettificato dell'Azienda Agricola, sono state apportate le seguenti rettifiche al bilancio chiuso al 31/12/2023, approvato dall'assemblea dei soci in data 20/03/2025.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Valore di bilancio: € 89.916,00.

Valore ai fini della stima: € 0,00.

Il Professionista ritiene prudentiale azzerare il valore attribuito in bilancio alle immobilizzazioni immateriali, tenuto conto che a partire dall'esercizio 2018 non sono state giammai movimentate né ha avuto luogo alcuna forma di ammortamento che consenta di quantificare il contributo all'economicità della gestione e dunque si ritengono prive di autonoma capacità di realizzo.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Valore di bilancio: € 234.000,00

Valore ai fini della stima: € 270.387,00

L'Azienda Agricola è piena proprietaria dei seguenti n. 21 terreni (cfr. elenco immobili di proprietà della Società), siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI):

N.	Foglio	P.lla	Porz.	Classamento	Cl.	mq	Rendita	
1	30	66	AA	ULIVETO	3	1795	R.D. Euro: 3,24	R.A. Euro: 2,78
			AB	BOSCO MISTO	3	1135	R.D. Euro: 0,41	R.A. Euro: 0,18
2	30	67		ULIVETO	2	25	R.D. Euro: 0,08	R.A. Euro: 0,06
3	30	71	AA	ULIVETO	3	3114	R.D. Euro: 5,63	R.A. Euro: 4,82
			AB	BOSCO MISTO	3	210	R.D. Euro: 0,08	R.A. Euro: 0,03
4	30	73		ULIVETO	2	1400	R.D. Euro: 4,70	R.A. Euro: 3,62
5	30	74	AA	BOSCO MISTO	3	3390	R.D. Euro: 1,23	R.A. Euro: 0,53
			AB	VIGNETO	1	2129	R.D. Euro: 24,19	R.A. Euro: 16,49
			AC	BOSCO MISTO	3	191	R.D. Euro: 0,07	R.A. Euro: 0,03
6	30	75	AA	BOSCO MISTO	3	375	R.D. Euro: 0,14	R.A. Euro: 0,06
			AB	VIGNETO	1	45	R.D. Euro: 4,6	R.A. Euro: 3,14

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



			AC	BOSCO MISTO	3	30	R.D. Euro: 0,01	R.A. Euro: 0,01
7	30	76	AA	SEMINATIVO	2	177	R.D. Euro: 7,05	R.A. Euro: 3,53
			AB	BOSCO MISTO	3	2788	R.D. Euro: 1,01	R.A. Euro: 0,43
8	30	196	AA	VIGNETO	1	234	R.D. Euro: 2,66	R.A. Euro: 1,81
			AB	ULIVETO	3	8815	R.D. Euro: 15,93	R.A. Euro: 13,66
			AC	VIGNETO	1	12	R.D. Euro: 1,16	R.A. Euro: 0,79
			AD	BOSCO MISTO	3	332	R.D. Euro: 0,12	R.A. Euro: 0,05
			AE	VIGNETO	1	835	R.D. Euro: 9,49	R.A. Euro: 6,47
			AF	BOSCO MISTO	3	54	R.D. Euro: 0,02	R.A. Euro: 0,01
			AG	VIGNETO	1	188	R.D. Euro: 2,14	R.A. Euro: 1,46
9	30	197	AA	ULIVETO	2	6562	R.D. Euro: 22,03	R.A. Euro: 16,94
			AB	VIGNETO	1	111	R.D. Euro: 1,26	R.A. Euro: 0,86
			AC	BOSCO MISTO	3	1085	R.D. Euro: 0,39	R.A. Euro: 0,17
			AD	INCOLT PROD		433	R.D. Euro: 0,04	R.A. Euro: 0,02
			AE	SEMINATIVO	2	659	R.D. Euro: 2,72	R.A. Euro: 1,36
			AF	VIGNETO	1	445	R.D. Euro: 5,06	R.A. Euro: 3,45
10	31	7	AA	ULIVETO	3	27840	R.D. Euro: 50,32	R.A. Euro: 43,13
			AB	BOSCO MISTO	3	1840	R.D. Euro: 0,67	R.A. Euro: 0,29
11	31	8		ULIVETO	3	12390	R.D. Euro: 22,40	R.A. Euro: 19,20
12	31	9		BOSCO MISTO	3	2470	R.D. Euro: 0,89	R.A. Euro: 0,38
13	31	10	AA	SEMINATIVO	4	3610	R.D. Euro: 7,46	R.A. Euro: 4,66
			AB	BOSCO MISTO	3	670	R.D. Euro: 0,24	R.A. Euro: 0,10
			AC	VIGNETO	2	275	R.D. Euro: 2,06	R.A. Euro: 1,56
			AD	BOSCO MISTO	3	45	R.D. Euro: 0,02	R.A. Euro: 0,01
14	31	11	AA	ULIVETO	3	674	R.D. Euro: 1,22	R.A. Euro: 1,04
			AB	BOSCO ALTO	3	19316	R.D. Euro: 9,98	R.A. Euro: 2,99
15	31	12	AA	ULIVETO	3	465	R.D. Euro: 0,84	R.A. Euro: 0,72
			AB	BOSCO MISTO	3	16385	R.D. Euro: 5,92	R.A. Euro: 2,54
16	31	14		ULIVETO	4	4560	R.D. Euro: 4,71	R.A. Euro: 3,53
17	31	108		BOSCO ALTO	3	1640	R.D. Euro: 0,85	R.A. Euro: 0,25
18	31	115	AA	ULIVETO	3	1210	R.D. Euro: 2,19	R.A. Euro: 1,87
			AB	SEMINATIVO	4	745	R.D. Euro: 1,54	R.A. Euro: 0,96
			AC	BOSCO MISTO	3	45	R.D. Euro: 0,02	R.A. Euro: 0,01
19	31	116	AA	BOSCO ALTO	3	7839	R.D. Euro: 4,05	R.A. Euro: 1,21
			AB	SEMINATIVO	4	1135	R.D. Euro: 2,34	R.A. Euro: 1,47
			AC	VIGNETO	2	26	R.D. Euro: 0,19	R.A. Euro: 0,15
20	30	325		ULIVETO	3	154	R.D. Euro: 0,28	R.A. Euro: 0,24
21	31	118	AA	BOSCO MISTO	3	17	R.D. Euro: 0,04	R.A. Euro: 0,02
			AB	ULIVETO	3	1452	R.D. Euro: 18,89	R.A. Euro: 16,19
			AC	BOSCO MISTO	3	495	R.D. Euro: 0,18	R.A. Euro: 0,08

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



	AD	ULIVETO	3	7559	R.D. Euro: 13,66	R.A. Euro: 11,71
	AE	BOSCO MISTO	3	1247	R.D. Euro: 0,45	R.A. Euro: 0,19

Per la valutazione dei suddetti terreni, il Professionista ha utilizzato i valori agricoli medi della provincia di Firenze, relativi all'annualità 2022 (l'ultima disponibile), pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*"Dati pronunciamento Commissione provinciale n. 1 del 09/02/2022"*).

In particolare, partendo dalle risultanze catastali estrapolate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, è stato stimato il valore dei terreni, moltiplicando la superficie (in mq) dei diversi classamenti di terreno per il valore agricolo medio (in €/mq), in complessivi € 270.410,00, come sinteticamente rappresentato nella tabella che segue.

Classamento	mq	€/mq	Valore
BOSCO ALTO	28.795	0,5381	15.495
BOSCO MISTO	32.804	0,3261	10.697
INCOLT PROD	433	0,0925	40
SEMINATIVO	6.326	1,5256	9.651
ULIVETO	78.015	2,5420	198.337
VIGNETO	4.300	8,4163	36.190
Totali:	150.673		270.387

CREDITI

Valore di bilancio: € 31.600,00.

Valore ai fini della stima: € 15.800,00.

Il sottoscritto ritiene di dover svalutare prudenzialmente del 50% i crediti iscritti in bilancio, tenuto anche conto del contenuto dell'art. 2934 c.c., in quanto non dispone dei documenti necessari ai fini della verifica né della natura né dell'effettiva esigibilità dei predetti crediti.

DEBITI

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



Valore di bilancio: € 271.583,00.

Valore ai fini della stima: € 274.451,00

L'Agenzia delle Entrate Riscossione ha comunicato che dai sistemi informatici risultano, al 12/09/2025, cartelle/avvisi di pagamento (perlopiù relativi ai diritti annuali della Camera di Commercio e ai contributi di bonifica) per complessivi Euro 2.868,45. Il sottoscritto ritiene di dover prudenzialmente aggiungere, in sede di rettifica dei valori contabili, il predetto importo al debito complessivo esposto nel bilancio chiuso al 31/12/2023.

L'INPS ha invece comunicato di non avere alcuna posizione previdenziale aperta come datore di lavoro agricolo e dunque si presume che non vi siano dipendenti agricoli in forza.

Non è possibile effettuare alcuna valutazione circa le ulteriori poste passive iscritte in bilancio, in quanto, a causa della ridetta carenza documentale, il sottoscritto non detiene informazioni circa la natura e la composizione dell'esposizione debitoria della Società.

* * * * *

Nella tabella che segue, sono riportate le rettifiche apportate ai valori contabili e il conseguente valore del patrimonio netto rettificato.

PATRIMONIO NETTO	84.034
Rettifiche in diminuzione	- 108.584
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	- 89.916
<i>Crediti</i>	- 15.800
<i>Debiti tributari</i>	- 2.868
Rettifiche in aumento	36.387
<i>Terreni</i>	36.387
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	11.837

Il valore della quota di partecipazione pignorata (51%) è dunque pari ad € 6.037.

Al riguardo, il sottoscritto ha ritenuto che non sia applicabile alla fattispecie concreta

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)



alcun premio per il controllo, in ragione della minima dimensione aziendale e della natura agricola della società in oggetto.

Ne appare degno di specifico pregio la quantificazione di uno specifico sconto relativo alla presenza di un socio di minoranza ultraqualificata, stante la già richiamata specificità dell'azienda oggetto di valutazione ed anche tenuto conto degli effetti dell'eventuale esercizio di prelazione di cui all'art 7 dello Statuto della Società (cfr. Doc. 1).

5. Conclusioni

Il Professionista ha effettuato la valutazione della quota di partecipazione sociale pignorata nel capitale sociale dell'Azienda Agricola (pari al 51%), sulla base degli accertamenti eseguiti e della migliore prassi contabile e professionale, valorizzando gli *assets* immobiliari e tenendo opportunamente conto delle già stigmatizzate limitazioni documentali, oltre che della specificità dell'oggetto della valutazione.

In relazione al quesito postomi, laddove il Giudice delle Esecuzioni disponeva che *"quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento"*, si indica quanto segue:

Il valore economico della quota di partecipazione sociale pignorata (pari al 51,00%) nella **AZIENDA AGRICOLA "POSSI" SOCIETÀ AGRICOLA A R.L. (C.F. e P.I. 05834230483), è quantificato in € 6.037,00 che convenzionalmente si arrotondano a €6.000,00 (seimilaeuro,00)**

* * * * *

Il Professionista confida di aver assolto all'incarico affidatogli e, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, ringrazia per la fiducia accordata.

Firenze, 10 novembre 2025

(Dott. Ettore Andreani)

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)

Si producono i seguenti allegati:

- Doc.1: statuto aggiornato al 24/04/2014;
- Doc.2: visura camerale storica;
- Doc.3: elenco immobili di proprietà dell'Azienda Agricola;
- Doc.4: valori agricoli medi Agenzia delle Entrate;
- Doc.5: risposta INPS alla richiesta informativa dei debiti contributivi con pec del 22/09/2025;
- Doc.6: elenco cartelle/avvisi di pagamento risultanti all'Agenzia delle Entrate Riscossione, trasmesso con pec del 12/09/2025;
- Doc.7: bilanci di esercizio per gli anni 2020, 2021, 2022, 2023.

Dott. Ettore Andreani

Dottore Commercialista/Revisore Legale
e-mail: ettoreandreani@commercialisti.fi.it
Via Frà Domenico Buonvicini, 21
50132 FIRENZE (IT)

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