



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

COOPERATIVA AGRICOLA FORTEMUGELLO IN LIQ.NE

ASTE
GIUDIZIARIE®

- R.L.G. N. 101/2025 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: dott. Cristian Soccia

Curatore: prof. dott. Leonardo Quagliotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione non giurata di stima

del valore economico attribuibile ai rami d'azienda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Serra” e “Bottega”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice:

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO	3
3. RACCOLTA DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI UTILI ALLA STIMA	4
4. ASSUMPTIONS NEL PROCESSO VALUTATIVO E CONDIZIONI LIMITATIVE	4
5. BREVE DESCRIZIONE DELLA COOPERATIVA	5
6. DESCRIZIONE DEI RAMI D'AZIENDA DELLA COOPERATIVA	6
6.1. IL RAMO SERRA	6
6.1.1. <i>Analisi del settore di appartenenza del Ramo Serra</i>	9
6.2. IL RAMO BOTTEGA	10
7. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	16
7.1. SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE PER IL RAMO SERRA E IL RAMO BOTTEGA	19
7.1.1. <i>Metodo misto, con stima autonoma dell'avviamento (Ramo Serra)</i>	20
7.1.2. <i>Metodo patrimoniale semplice (Ramo Bottega)</i>	29
8. CONCLUSIONI	30

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

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

1. Premessa

La sottoscritta, dott.ssa Serena Magi, C.F. MGASRN91P42D403N, nata a Empoli (FI) il 2 settembre 1991, con domicilio professionale in Firenze, Piazza Massimo d'Azeglio n. 30, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze al n. 2414/A, pec serena.magi@odcecfirenze.it, con provvedimento del 15/7 u.s., è stata incaricata dal Giudice delegato della procedura in epigrafe, su proposta del Curatore, di determinare il più probabile valore economico dei rami d'azienda "serra" e "bottega" (descritti *infra*), di proprietà della Liquidazione Giudiziale Cooperativa Agricola Fortemugello (R.L.G. 101/2025), C.F. e P.I. 01408150488, con sede legale in Vicchio (FI), Strada statale n. 551 km. 19, fraz. Rossoio n. 6 Podere Moia, stradario 01555 (di seguito, la "Cooperativa").

2. Oggetto e finalità dell'incarico

La presente relazione ha come obiettivo la stima del più probabile valore economico dei seguenti rami d'azienda di proprietà della Cooperativa (congiuntamente definiti i "Rami d'Azienda"):

- i) ramo d'azienda, avente ad oggetto il complesso di beni e contratti strumentali all'esercizio dell'attività florovivaistica, rispetto al quale il Tribunale di Firenze, con la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 7 luglio u.s., ha disposto *ex art. 211 c.c.i.i.* la prosecuzione dell'attività d'impresa per 90 giorni (di seguito il "Ramo Serra");
- ii) ramo d'azienda, avente ad oggetto il complesso di beni e contratti strumentali all'esercizio dell'attività di bottega e punto ristoro, cessata nel novembre 2024 (di seguito "Ramo Bottega").

La presente relazione peritale sarà esclusivamente utilizzata in vista dell'imminente cessione dei Rami d'Azienda, che avverrà mediante procedura competitiva ad evidenza pubblica all'uopo autorizzata, nelle forme e nelle modalità ritenute più opportune, dagli organi della procedura.

La perizia di valutazione contiene in sintesi:

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

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



- a) la descrizione e il perimetro dei Rami d'Azienda;
- b) l'indicazione del criterio di valutazione adottato, per ciascuno dei Rami d'Azienda, tra quelli previsti dalla dottrina aziendalistica e dalle *best practises*;
- c) l'individuazione del più probabile valore economico di ciascuno dei Rami d'Azienda.

3. Raccolta dei dati e delle informazioni utili alla stima

La sottoscritta, al fine di svolgere l'incarico assegnato, ha richiesto ed esaminato la seguente documentazione, ottenuta, in parte, dal Curatore e, in parte, direttamente estratta dalle banche dati pubbliche:

- visura camerale della Cooperativa (**doc. 1**);
- sentenza di Liquidazione Giudiziale n. 140 del 7/7/2025 (**doc. 2**);
- stima dei beni e delle attrezzature dei Rami d'Azienda, redatta dal perito nominato dalla procedura, geom. Gianluca Catarzi (**doc. 3a e doc. 3b**);
- inventario delle rimanenze del Ramo Serra al 30/6/2025 (**doc. 4**);
- relazione di revisione dei valori estimativi degli immobili facenti parte dei Rami d'Azienda, redatta dal geom. Catarzi (**doc. 5**);
- bilanci relativi agli esercizi 2020 – 2024 (**doc. 6**);
- bilancio di verifica al 30/6/2025 (**doc. 7**);
- mastrini dal 2020 al 2024 della Cooperativa (**doc. 8**);
- prospetto TFR, ratei e ferie elaborato dal precedente consulente del lavoro della Cooperativa, dott. Francesco Guldani, per i dipendenti di entrambi i Rami d'Azienda (**doc. 9**);
- frazionamento (**doc.10**) delle particelle 112 e 379 di cui al Foglio di mappa 102 individuato al C.T. del Comune di Vicchio (FI), effettuato dal geom. Francesco Todaro, all'uopo incaricato dalla procedura.

4. Assumptions nel processo valutativo e condizioni limitative

La presente relazione peritale è stata redatta sulla base delle seguenti limitazioni ed *assumptions*, comuni perlopiù a quelle previste dall'AICPA (*American Institute of*

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Certified Public Accountants) nel documento "*Statement on Standards for Valuation Services One, Valuation of a Business, Business Ownership Interest, Security, or Intangible Assets*" :

- i bilanci, i documenti e le informazioni ricevuti dal Curatore per la redazione della presente perizia di stima, sono stati acquisiti senza alcuna preliminare verifica, assumendone pertanto correttezza e veridicità;
- l'incarico non prevede alcuna attività di revisione, certificazione contabile, *due diligence* contabile o fiscale, né lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nei documenti e nelle informazioni messe a disposizione dal Curatore;
- le informazioni di carattere generale sul settore e quelle di natura statistica sono state estrapolate da fonti ritenute attendibili, delle quali non si è tuttavia proceduto alla verifica e si assumono conseguentemente come date;
- le conclusioni raggiunte nella presente perizia si fondano sull'assunzione che i Rami d'Azienda non mutino in maniera significativa, nonostante la cessione o riorganizzazione, e che non intervengano fatti – anche di natura straordinaria –, tali da alterare i risultati a cui si perviene;
- il valore attribuito ai beni immobili e mobili, facenti parte dei dei Rami d'Azienda, corrisponde alla stima determinata, in sede di Liquidazione Giudiziale, dal perito della procedura, geom. Gianluca Catarzi;
- la presente relazione di stima e le conclusioni a cui si perviene sono di uso esclusivo della procedura e non possono essere impiegate per altre finalità o da parti terze.

5. Breve descrizione della Cooperativa

La Cooperativa è stata costituita con atto del 2/8/1977, per l'esercizio esclusivo di attività agricole di cui all'art. 2135 c.c. (con codice ATECO 01.63.10).

In particolare, la Cooperativa ha svolto negli anni le seguenti attività:

- produzione e commercializzazione di prodotti caseari (attività cessata nel settembre

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



2024);

- commercializzazione di prodotti florovivaistici (attività propria del Ramo Serra, proseguita *ex art.* 211 c.c.i.i.);
- attività di somministrazione di alimenti e bevande presso il punto ristoro e bar con licenza di vendita di tabacchi (attività propria del Ramo Bottega, cessata nel novembre 2024);
- allevamento e vendita di bestiame (attività ormai cessata da anni);
- attività agrituristica (ceduta nel corso del 2023).

Il capitale sociale, oggi ridotto ad € 293.917, risulta sottoscritto da n. 78 soci di cui n. 13 soci finanziatori, n. 62 soci lavoratori e n. 3 soci finanziatori e lavoratori.

In data 3 ottobre 2024, la Cooperativa ha deliberato la messa in liquidazione volontaria, nominando liquidatore unico il dott. Maurizio Izzo.

Il collegio sindacale è attualmente formato dal dott. Enrico Terzani (Presidente), dott. Iacopo Conti e dott. Fabio Mattioni.

La società di revisione incaricata è invece la Crowe Bompani S.p.A..

6. Descrizione dei rami d'azienda della Cooperativa

6.1. Il Ramo Serra

Il Ramo Serra è l'unico ramo d'azienda di proprietà della Cooperativa ad essere ancora in attività. Al riguardo, con la sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del 7/7/2025, il Tribunale di Firenze ha infatti disposto la prosecuzione dell'attività del Ramo Serra per un periodo di 90 giorni, anche al fine di consentire la salvaguardia dei posti di lavoro, di preservare l'avviamento e di evitare la dispersione dei valori aziendali.

L'attività di vendita al dettaglio di prodotti florovivaistici (in particolare trattasi di piante aromatiche, ornamentali, sia da interno che da esterno, fertilizzanti e concimi, nonché attrezzatura da giardinaggio) viene esercitata presso la serra di proprietà della Cooperativa, meglio indentificata al C.F. del Comune di Vicchio (FI), Foglio 102, p.lla 288, della cui revisione di stima (valutazione già elaborata dal geom. Ciatti nel

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



procedimento prenotativo) è stato incaricato dalla procedura il geom. Gianluca Catarzi.

Fanno parte del Ramo Serra:

- i seguenti beni ed attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività d'impresa, valorizzati dal geom. Catarzi in complessivi € 28.440,00 **sub doc. 3a**:

Descrizione	Quantità
Banchi espositori in metallo zincato metri 2x6 con vassoio drenante	13
Banchi espositori in metallo zincato metri 2x4 con vassoio drenante	23
Banchi espositori in metallo zincato metri 2x3 con piano a rete	37
Carrelli espositori da mercato in alluminio con tre ripiani cm 255x55 (alcuni senza ruote)	9
Scaffalatura in metallo zincato alta circa 2 metri, lunga circa 47 metri per un totale di 88 ripiani profondi 80 cm	1
Scaffalatura a gondola in metallo lunga circa 90 metri lineari di varia altezza, in parte con ripiani ed in parte con ganci	1
Trattorino rasaerba a gasolio Kubota ZD21 indicante 577 ore di lavoro	1
Carrelli spesa cash & carry in filo d'acciaio Systec	22
Tensostruttura mobile esterna con struttura in metallo metri 9x6 circa	1
Gazebo in metallo zincato con telo ombreggiante metri 12x8 circa	1
PC Dell Vostro Core i5 con monitor led Philips 243V, tastiera e mouse Dell	1
PC Fujitsu Core i3 con monitor Dell, tastiera Linq, mouse NXT, stampante laser Pantum P2506w	1
Registratore di cassa touch-screen Ditronwork con stampante fiscale Custom Kube II F-RX matricola 96MKR013737, display lcd di cortesia, lettore codici a barre Datalogic Quickscan, cassetta porta denaro in ferro nero	1
Registratore di cassa touch-screen Ditronwork con stampante fiscale Custom Kube II F-RX matricola 96MKR013720, display lcd di cortesia, lettore codici a barre Datalogic Quickscan, cassetta porta denaro in ferro nero	1
Videoregistratore digitale a otto canali Comelit con monitor led Philips 193V	1
Bidone aspiratore Lavor Windy 365IR 3000W	1
Soffiatore a motore Stihl SH86	1
Motopompa per irrorazione trattamenti AR202 con serbatoio da 100 litri su carrello	1
Compressore portatile da 24 litri Axel	1
Decespugliatore a batteria Stihl FSA45	1
Spaccalegna verticale BGU HS61-2 Tornado	1
Transpallet manuale Lifter Pramac da 2500kg	1

- n. 5 contratti di lavoro subordinato, indicati nel seguente prospetto:

	Nominativo	Qualifica	CCNL Applicato	Tipo rapporto	Tempo Lavoro
1	Domenico Premoli	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
2	Francesco Fiesoli	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
3	Bartolozzi Lucia	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
4	Bartolozzi Elisabetta	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Part-time

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



5	Claudio Baggiani	Impiegato amministrativo	Agricoltura	Indeterminato	
---	------------------	--------------------------	-------------	---------------	--

- piena proprietà degli immobili – meglio descritti nella relazione di stima redatta dal geom. Catarzi *sub doc. 5* – identificati al C.F. del Comune di Vicchio (FI), Foglio 102, p.lle 287, 288, 345, 94, 95, 96, 100, 126, 135 e porzione di terreno identificata al C.T. del predetto Comune, al Foglio 102, p.lla 379, del cui frazionamento è stato incaricato dalla procedura il geom. Francesco Todaro (**doc.10**);
- rimanenze che al 30/6 u.s. ammontavano ad € 84.542,91 (cfr. **doc. 4**), ma che saranno determinate con esattezza alla data del trasferimento del Ramo Serra, sulla base dei valori di carico e scarico del magazzino avvenuti durante l'esercizio provvisorio.

Sono invece esclusi dal Ramo Serra e rimangono dunque in capo alla Cooperativa:

- disponibilità liquide;
- crediti di qualsiasi genere e/o natura;
- debiti di qualsiasi genere e/o natura, ivi incluso il debito per TFR, ratei, ferie e retribuzioni non pagate sino alla data di trasferimento del Ramo Serra. Al riguardo, infatti, per i trasferimenti d'azienda o rami d'azienda nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale, nonostante il novellato art. 47, comma 5, L. 428/1990 (richiamato integralmente dall'art. 191 c.c.i.i., che regola gli effetti dei trasferimenti d'azienda sui rapporti di lavoro nella procedura di liquidazione giudiziale), opera ancor'oggi la disapplicazione della disciplina prevista ex art. 2112, comma 2, c.c. e dunque l'insussistenza della solidarietà del cessionario per i debiti di natura lavoristica;
- qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienza attiva o passiva di qualsiasi genere e/o natura;
- contratti relativi alle forniture di energia elettrica, acqua e gas metano. Con riferimento alle utenze sia di energia elettrica, sia di approvvigionamento idrico, si segnala che esiste, per l'intero complesso immobiliare di proprietà della Cooperativa, un unico contatore attivo, difficilmente separabile per ciascuna unità immobiliare se

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

non previo sostenimento di ingenti costi. Il perito geom. Catarzi ha al riguardo suggerito, nella propria relazione peritale, l'opportunità di optare, in alternativa, per una gestione consortile dei consumi in questione. Per quanto concerne, invece, la fornitura di gas metano, la Cooperativa ha disdetto l'utenza nell'aprile scorso.

6.1.1. Analisi del settore di appartenenza del Ramo Serra

Nel corso del 2024, il settore florovivaistico in Italia ha raggiunto una produzione record¹ di circa € 3,3 miliardi, consolidando un trend di crescita del 3,5 % rispetto all'anno precedente (2023) e del 23 % rispetto al biennio 2019-2020. Nel 2023, il comparto valeva già € 3,14 miliardi, di cui € 1,46 riferiti a piante e fiori in vaso (circa il 43%) e € 1,68 miliardi riferiti invece al vivaismo (per circa il 57%).

Le esportazioni superano € 1,2 - 1,3 miliardi, rappresentando circa il 70% della produzione nazionale, con una bilancia commerciale nettamente positiva (avanzo di circa € 300 milioni)². In Toscana, il comparto florovivaistico rappresenta oltre il 30% del valore nazionale, con una produzione regionale prossima al miliardo di euro, consolidando così il ruolo di leader nell'industria ornamentale e vivaistica nazionale. Le imprese attive sul territorio italiano sono pari a circa 20.000 entità (in massima parte rappresentate da ditte individuali o piccole imprese a conduzione familiare), su superfici comprese tra 45.000 e 76.000 ettari, a seconda dei criteri di classificazione e censimento tra floricoltura e vivaismo. Per quanto riguarda i principali indicatori di settore (di natura finanziaria ed economica), la sottoscritta ha selezionato, mediante l'utilizzo della banca dati Aida, un *cluster* di n. 6 imprese comparabili sul territorio nazionale (codice Ateco 47.76.10 "commercio al dettaglio di fiori e piante"), scegliendo come variabili il fatturato (compreso tra € 400 mila ed € 600 mila) e i dipendenti (non superiori a 4) in media riscontrati nell'ultimo biennio disponibile (2022-2023). Nel periodo considerato, le società del *cluster* hanno registrato un ROE medio di circa il 22% (10,90 % nel 2022 e

¹ https://www.ansa.it/canale_lifestyle/notizie/design_giardino/2025/04/11/fiori-e-piante-e-record-di-fatturato-per-il-made-in-italy_4708ba72-2176-4e94-a87b-09476afd9fe2.html

² <https://www.cribis.com/it/approfondimenti/analisi-settore-florovivaistico-italiano-2024/>
<https://www.ilsole24ore.com/art/florovivaismo-record-l-export-e-fatturato-oltre-314-miliardi-AFn2xFZD>

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



33,5 % nel 2023) e un EBITDA medio di circa € 33 mila (€ 22 mila nel 2022 e € 44 mila nel 2023), mentre il grado d'indebitamento medio si è rivelato generalmente moderato, in quanto supportato da forme di finanziamento agevolato e politiche di sviluppo regionale o fondi europei per investimenti.

6.2. Il Ramo Bottega

Il Ramo Bottega ha invece ad oggetto attività di somministrazione di alimenti e bevande, di vendita al dettaglio di prodotti alimentari (di propria produzione, in particolare formaggi ed ortaggi) e bar (anche) con licenza di vendita tabacchi, che veniva svolta all'interno di un immobile di proprietà della Cooperativa. A supporto dell'attività del ramo in questione, era presente anche un'area esterna attrezzata con tavoli e panche, adibita a zona pic-nic, messa a disposizione dei clienti per la consumazione dei prodotti acquistati. Nei primi giorni del mese di novembre 2024, l'attività è stata cessata, ma i n. 6 dipendenti riferibili al Ramo Bottega risultano ancora in forza alla Cooperativa, sebbene sia stata da tempo attivata per i medesimi (ad eccezione di un dipendente in aspettativa) la Cassa Integrazione Guadagni.

Fanno parte del Ramo Bottega:

- licenze ed autorizzazioni specifiche per l'esercizio dell'attività aziendale;
- i seguenti beni ed attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività d'impresa, valorizzati dal geom. Catarzi in complessivi € 75.625,00 **sub doc. 3b**:

Descrizione	Quantità
Tavolo inox cm 200x80 con quattro cassetit e un'anta	1
Tavolo inox cm 200x60 su ruote con ripiano	1
Lavello inox una vasca cm 70x70	1
Congelatore a pozzo Mondial Elite	1
Vetrina frigo a colonna per pasticceria Scaiola	1
Cella ferma lievitazione Tecnomac T97 EH3 metri 1x3 circa - Valore in opera	1
Armadio frigo inox Qucino a due scomparti	1
Armadio inox a tre ante scorrevoli	1
Tavolo inox cm 60x150 con ripiano Royal	1
Banco inox cm 100x50 con ripiano	1

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Abbattitore di temperatura inox Tecnodom AT05ISO matricola 201703882E del 2017	1
Gelatiera Coldelite Compacta 3002 matricola IC5375	1
Lavello inox una vasca armadiato cm 70x140	1
Tavolo inox armadiato cm 60x160 con due ante scorrevoli	1
Bilancia elettronica da banco Scale House portata 30kg	1
Scaffalatura metallica alta 250 cm circa a 17 ripiani	1
Forno a microonde Eurotec	1
Carrello a gabbia in acciaio comprensivo di un piccolo quantitativo di stampi vari per dolci	1
Lavastoviglie inox Kromo	1
Lavello inox una vasca cm 70x70	1
Pensile inox a due ante scorrevoli lungo circa 120 cm	1
Pensile inox a due ante scorrevoli lungo circa 180 cm	1
Impastatrice a braccia tuffanti Kosmica di vecchia fabbricazione	1
Sfogliatrice Ostali	1
Tavolo inox armadiato cm 80x250 con due ante scorrevoli Zoppas	1
Impastatrice planetaria Zurischi Ercole PL20 matricola 254 del 1998	1
Forno rotativo elettrico Pamforni da 11 teglie	1
Carrello in ferro porta teglie a 19 livelli	2
Teglie in ferro	20
Forno elettrico per pane Moretti iBake 5TE matricola 162040-12 del 2009	1
Forno elettrico per pane Moretti iBake 5TE matricola 162041-12 del 2009	1
Armadio inox porta teglie riscaldato a due ante	1
Cucina inox Zanussi a due fuochi	1
Friggitrice inox elettrica Zanussi ad una vasca	1
Friggitrice inox elettrica Zanussi a due vasche	1
Cappa aspirante inox metri 4x1,20 circa con motore	1
Tavolo inox cm 180x70	1
Tavolo inox cm 90x60 circa	1
Bilancia elettronica da banco Scale House portata 30kg	1
Impastatrice planetaria KitchenAid	1
Bilancia elettronica da banco Minneapolis portata 40kg	1
Robot da cucina inox EasyLine	1
Robot da cucina Bosch	1
Bidoni in plastica per rifiuti	2
Piccolo quantitativo di accessori per impastatrici, stampi ed altre attrezzature per pasticceria	1
Congelatore a pozzo Mondial Elite	1
Armadio inox a due ante scorrevoli	1

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Scaffalatura in metallo a gondola lunga 150 cm a quattro ripiani	1
Armadietto basso in ferro a due ante	1
Armadietto basso in ferro a un'anta	2
Carrello in legno a tre ripiani	1
Lavello inox una vasca armadiato cm 70x70	1
Pensile inox a due ante scorrevoli lungo 140 cm	1
Sveglia da tavolo gigante Biscottini	1
Tavolo inox armadiato a due ante scorrevole cm 200x70 circa Angelo Po	1
PC Fujitsu Siemens Core Duo con monitor lcd LG, tastiera HP, mouse Kraun, stampante di etichette UNI_Printer A-90B	1
Pellicolatrice a caldo alimentare inox BEL Z1 matricola 20199	1
Tavolo inox cm 200x70 circa con cassetto e ripiano Zoppas	1
Banco inox basso cm 150x40 circa con ripiano	1
Bilancia elettronica Master P2000B portata 150kg	1
Lava e asciuga pavimenti industriale 4Clean Pro Gaia B50MJO001 matricola B50MJ0204 del 2013	1
Armadietti spogliatoio in ferro a due ante	9
Armadietti spogliatoio in ferro a un'anta	1
Armadio in metallo a due ante	2
Lavatrice Bosch Vario Perfect 6	1
Scaffalature inox per complessivi 14 ripiani	1
Confezionatrice sottovuoto a campana Saccardo Sacc-VC 400	1
Tavolo inox cm 200x70 con cassetto e ripiano	1
Lavello inox una vasca armadiato cm 140x70	1
Tavolo inox con piano in teflon cm 200x70 e ripiano	2
Ceppo inox con piano in teflon cm 60x60	2
Sterilizzatore UV coltelli inox a due ante	1
Armadio frigo inox Zoppas a due sportelli	1
Tritacarne inox Iozzelli	1
Tritacarne inox Sirman TC 32 BARC.ICE 3HP H.SID matricola 13L01297 del 2013	1
Vassoi in plastica	100
Segaossa inox Sirman SO F3 1840 CE 400/50/3 matricola 16L03227 del 2016	1
Insacatrice manuale Tre Spade	1
Hamburgatrice inox manuale da banco	2
Binario aereo in acciaio per movimentazione carni lungo circa 12 metri con argano AS VT210 matricola 4207 del 2023 portata 200kg e n. 24 ganci inox - Valore in opera	1
Banco vetrina refrigerata in legno con ripiani in acciaio Costan lungo circa 10 metri con retrobanco costituito da n. 2 armadi bassi inox a due ante scorrevoli con piano in marmo nero - Valore in Opera	1
Ceppo inox con piano in teflon cm 80x80	1

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Armadio basso inox a due ante scorrevoli cm 140x60 circa	1
Pellicolatrice a caldo alimentare inox Himel	1
Bilancia elettronica da banco Bizerba BS100 matricola 02112765 portata 12kg	1
Bilancia elettronica da banco Bizerba BS100 matricola 1767819 portata 12kg	1
Bilancia elettronica da banco Bizerba BS100 matricola 1767812 portata 12kg	1
Mobile in legno lungo circa 4 metri a 14 ripiani giorno	1
Espositore in legno a due ripiani inclinati	1
Banco vetrina refrigerata in legno con ripiani in acciaio Costan lungo circa 15 metri con retrobanco in legno lungo circa 5 metri a otto ante scorrevoli e piano in marmo - Valore in Opera	1
Bilancia elettronica da banco Bizerba BS100 matricola 1873956 portata 12kg	1
Bilancia elettronica da banco Helmac GP1 AP matricola 0252653606 portata 12/30kg	1
Bilancia elettronica da banco Helmac GP1 AP matricola 0252653625 portata 12/30kg	1
Mobile in legno lungo circa 4 metri a 24 ripiani giorno	1
Fornetto elettrico inox Fimar a due ripiani	1
Scaffale inox cm 30x70 a tre ripiani	1
Affettatrice inox CEG 370cm matricola 23936 del 2003	1
Affettatrice inox OMS V370 matricola 282 del 1997	1
Banco frigo espositore cm 350x120 Costan GS 420 matricola 00032 T7 del 1997	1
Bilancia elettronica da banco Bizerba BS100 matricola 1873955 portata 12kg	1
Mobile in legno lungo circa 4 metri a 16 vani giorno	1
Mobile in legno lungo circa 4 metri a 22 vani giorno	1
Mobile in legno lungo circa 6 metri a 36 vani giorno	1
Espositore refrigerato Costan ad otto ripioani a gondola in metallo	1
TV lcd Hisense 65" del 2020	1
Tavolo da ping pong pieghevole Garlando Training outdoor	1
Tavoli in legno cm 80x80	15
Tavoli in legno cm 120x70	8
Sedie in legno e paglia	80
Banco vetrina per gelati lunga 175 cm Omega Proxima 18 del 2000	1
Banco yogurt in legno con piano in marmo cm 230x85 Petrini	1
Banco bar angolare Petrini avente uno sviluppo lineare complessivo di circa 6,5 metri, con piano in marmo e fronte legno, due vasche inox e piano riscaldato con vetrinetta, quattro ante e due cassetti refrigerati; retrobanco inox lungo circa 6 metri con due ante e due cassetti refrigerati, e otto ante - Valore in opera	1
Macchina yogurt Carpigiani Miss Yogurt	1
Registratore di cassa touch screen Custom PR15 con stampante fiscale Custom Kube Iix-F matricola 96MKR013714, lettore di codici a barre Datalogic Quickscan, cassetta porta denaro in metallo nero	1
Mescolatore inox Vema del 2005	1
Spremiagrumi elettrico Fiorenzati	1

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Bilancia elettronica Scale House portata 6kg	1
Estrattore frutta Easyline	1
Fornetto elettrico inox Aristarco	1
Fabbricatore di ghiaccio NTF	1
Lavabicchieri inox Silanos	1
Seggioloni in metallo e plastica bianco per bambino	4
Banco cassa angolare Intrac con nastro motorizzato, e lettore codici a barre con pesatrice Omega LD SPS incorporati, compreso registratore di cassa System Sys@3000 con tastierino e display Custom, stamante fiscale Custom Kube Iix-F matricola 96MKR025275 e lettore di codici a barre manuale	1
Banco cassa lineare Intrac con nastro motorizzato, e lettore codici a barre con pesatrice Omega LD SPS incorporati, compreso registratore di cassa System Sys@3000 con tastierino e display Custom, stamante fiscale Custom Kube Iix-F matricola 96MKR025261 e lettore di codici a barre manuale	1
Scrivania in legno angolare con classificatore in ferro a due cassetti	1
PC HP Core i5 vPro con monitor led AOC, tastiera, mouse e stampante di etichette Dymo LabelWriter 400	1
Brasiera inox elettrica ribaltabile Modular 70/70 BRE matricola 2017021500256 del 2017	1
Cassettiera inox a tre cassetti	1
Cucina inox a due piastre elettriche Silko	1
Cuocipasta Modular ad una vasca e tre cestelli	1
Tavolino inox cm 40x70 con ripiano	1
Friggitrice inox elettrica a due vasche	1
Tavolino inox cm 80x70 con ripiano	1
Friggitrice inox elettrica Giorik FP18NS matricola 005224/05/11 a una vasca	1
Cappa aspirante inox cm 160x250 circa con motore	1
Cappa aspirante inox cm 110x140 circa con motore	1
Frigo piccolo inox Amitek AKD200R SS del 2017	1
Forno a microonde LG	1
Affettatrice inox TGL 250	1
Tavolo inox cm 200x70 con due ripiani	1
Lavello inox una vasca cm 80x70	1
Lavello inox due vasche armadiato a due ante scorrevoli cm 160x70	1
Lavastoviglio inox Modular matricola 2017021800068	1
Armadio frigo inox Amitek	2
Tavolo inox cm 200x70 parzialmente armadiato con due ante scorrevoli e comprensivo di forno elettrico Pion	1
Fry top inox Angelo Po	1
Griglia a pietra lavica inox Universo	1
Tavolo inox armadiato a due ante scorrevoli cm 160x70	1
Pensile inox a due ante scorrevoli 160 cm	1

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Scrivania angolare in laminato legno cm 225x225	1
Sedie in ferro e stoffa nera	12
Mobile basso in laminato legno a due ante	2
Videoregistratore digitale Comelit ad otto canali con monitor lcd Chang Hong	1
Tavolo riunioni in laminato legno cm 250x100	1
Lavello inox una vasca armadiato a due ante scorrevoli cm 140x70	1
Pensile inox a due ante scorrevoli cm 140	1
Tavolo inox cm 150x70 con ripiano	1
Armadietto pulizie in ferro ad un'anta	1
Tavoli da picnic in legno con panche laterali connesse, in mediocre stato	21
Gazebo realizzato con traliccio americano in alluminio a sezione quadrata metri 2,20x3,30 circa	1
Tensostruttura con struttura in metallo zincato avente una dimensione di metri 6x4 circa	1

- n. 6 contratti di lavoro subordinato, indicati nel seguente prospetto:

	Nominativo	Qualifica	CCNL Applicato	Tipo rapporto	Tempo Lavoro
1	Sara Morozzi	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Part-time
2	Paola Pitelli	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
3	Silvia Palmieri	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
4	Fabiano Capirossi	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
5	Sandra Guidi	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time
6	Zahami Paterna Eva	Operaio	Agricoltura	Indeterminato	Full-time

- piena proprietà degli immobili periziati dal geom. Catarzi (cfr. **doc. 5**), identificati al C.F. del Comune di Vicchio (FI), Foglio 102, p.lle 116 (sub. 502 e 504), 346 e 350 e al C.T. del predetto Comune, Foglio 102, p.lle 113, 114, 115, 117, 119, e porzione di terreno di cui alla p.lla 112, del cui frazionamento è stato incaricato dalla procedura il geom. Francesco Todaro (**doc.10**).

Sono invece esclusi dal Ramo Bottega e rimangono dunque in capo alla Cooperativa:

- disponibilità liquide;
- eventuali rimanenze di magazzino (ad oggi non rinvenute dalla procedura e dunque non valorizzate);
- crediti di qualsiasi genere e/o natura;
- debiti di qualsiasi genere e/o natura, ivi incluso il debito per TFR, ratei, ferie e

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



retribuzioni non pagate sino alla data di trasferimento del Ramo Serra. Al riguardo, infatti, per i trasferimenti d'azienda o rami d'azienda nell'ambito di una liquidazione giudiziale, nonostante il novellato art. 47, comma 5, L. 428/1990 (richiamato integralmente dall'art. 191 c.c.i.i., che regola gli effetti dei trasferimenti d'azienda sui rapporti di lavoro nella procedura di liquidazione giudiziale), opera ancor'oggi la disapplicazione della disciplina prevista *ex art.* 2112, comma 2, c.c. e dunque l'insussistenza della solidarietà del cessionario per i debiti di natura lavoristica;

- qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienza attiva o passiva di qualsiasi genere e/o natura;
- contratti relativi alle forniture di energia elettrica, di gas metano e di approvvigionamento idrico, per quanto già segnalato per il Ramo Serra.

7. Metodologia di valutazione

Le metodologie comunemente utilizzate dalla dottrina e dalla prassi aziendalistica per la valutazione del capitale economico aziendale sono le seguenti:

- **metodo patrimoniale:** esprime il valore dell'azienda in funzione del patrimonio, prendendo in considerazione gli elementi attivi e passivi opportunamente rettificati ai valori correnti di mercato. Il metodo patrimoniale, nonostante sia, tra gli altri, quello più oggettivo, non interessa la capacità dell'azienda di produrre reddito o flussi di cassa futuri. Si distingue a sua volta in:

- metodo patrimoniale semplice, in base al quale il valore economico dell'azienda è pari al patrimonio netto rettificato. La formula utilizzata per la determinazione del valore d'azienda è la seguente:

$$W = K'$$

dove:

W esprime il valore dell'azienda;

K' rappresenta il patrimonio netto rettificato;

- metodo patrimoniale complesso, secondo il quale il valore economico dell'azienda è pari al patrimonio netto rettificato, sommato al valore degli

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

intangibles, ancorché non valorizzati in bilancio. La formula utilizzata per la determinazione del valore d'azienda è la seguente:

$$W = K' + I$$

dove:

W esprime il valore dell'azienda;

K' rappresenta il patrimonio netto rettificato;

I rappresenta il valore degli elementi immateriali.

- **metodo reddituale**, secondo il quale il valore d'azienda deriva esclusivamente dai flussi redduali che la medesima sarà in grado di generare nell'arco della sua vita utile. In tal caso, si ha che:

$$W = f(R)$$

Ovvero che il valore (W) dell'azienda sarà funzione del reddito (R).

I risultati derivanti dall'applicazione del metodo reddituale possono divergere anche sensibilmente, a seconda che si ipotizzi una durata illimitata nel tempo della capacità di produrre reddito, oppure un orizzonte temporale definito. Nel primo caso, si ha l'applicazione della formula della rendita perpetua:

$$W = R/i$$

dove:

R è il reddito medio atteso;

i è il tasso di attualizzazione impiegato.

Nel secondo caso, si ha invece l'applicazione della formula della rendita limitata nel tempo:

$$W = R * a_{n-i}$$

dove:

a_{n-i} è il coefficiente di attualizzazione per n anni al tasso i ;

i è il tasso di attualizzazione impiegato.

- **metodo misto patrimoniale - reddituale**, che combina opportunamente i diversi elementi ed i tratti metodologici indicati in precedenza, segnatamente quelli propri

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

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

dei metodi patrimoniali e reddituali. L'obiettivo è quello di valorizzare l'azienda, prendendo come punto di partenza il complesso aziendale ed il patrimonio della società, valutando eventualmente anche il *surplus* di reddito che la stessa è in grado di generare rispetto alla media delle aziende operanti nel medesimo settore, unendo le componenti patrimoniali della valutazione con quelle tipicamente reddituali. Quest'ultima variante del metodo misto è nota anche come stima autonoma dell'avviamento.

- **metodo finanziario**, sulla base del quale il valore d'azienda è stimato quale somma 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:

$$W = F_1 (1+i)^{-1} + \dots + F_n (1+i)^{-n} + \dots + P_n (1+i)^{-n}$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

F_1 e F_n sono i flussi finanziari futuri dati dai dividendi relativi agli anni da 1 a n ;

P_n è il flusso finanziario derivante dall'ipotetico plusvalore ritraibile in sede di cessione dell'azienda;

i è il tasso di attualizzazione impiegato per scontare i flussi di cassa attesi futuri (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). A seconda della configurazione dei flussi di cassa, le tecniche di stima per la valutazione con il metodo finanziario sono le seguenti:

- levered, criterio basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa (al netto del servizio del debito), disponibili per gli azionisti, scontato ad un tasso (il costo dell'equity, c.d. ke) che ne rifletta il grado di rischio;
- unlevered, criterio basato invece sull'attualizzazione dei flussi di cassa disponibili per tutti coloro che hanno apportato risorse finanziarie in azienda, scontati ad un tasso (il costo medio ponderato, ossia il WACC), che ne rifletta il grado di rischio.

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



- **metodo dei multipli di mercato o dei valori comparabili**, trattasi di un metodo empirico, che deriva da prassi di settore, basato sull'assunto che il valore dell'azienda possa essere determinato in funzione di una grandezza rappresentativa, generalmente espressa in termini economico-finanziari (multipli di *performance*) o di capacità produttiva (multipli di struttura).

7.1. Scelta del metodo di valutazione per il Ramo Serra e il Ramo Bottega

Dopo aver brevemente illustrato le principali metodologie valutative diffuse nella prassi e in dottrina, si rende dunque necessario, ai fini della presente relazione peritale, scegliere il metodo che possa maggiormente adattarsi al contesto specifico.

Con riferimento al Ramo Serra, dal momento che è stata disposta la prosecuzione dell'attività aziendale nell'ambito della Liquidazione Giudiziale, la sottoscritta ritiene opportuno adottare il **metodo misto patrimoniale – reddituale, con stima autonoma dell'avviamento.**

Con riferimento, invece, al Ramo Bottega, tenuto conto delle specificità del ramo d'azienda, dell'assenza di continuità aziendale (l'attività è infatti cessata nel novembre 2024), nonché del contesto giuridico concorsuale, la sottoscritta ritiene opportuno adottare il **metodo patrimoniale semplice**, criterio di natura tipicamente non prospettica, che consente di determinare il valore economico del ramo d'azienda, sulla base del patrimonio netto rettificato.

Ad avviso della sottoscritta, non è applicabile al Ramo Bottega alcuna metodologia che ne valorizzi la capacità reddituale, in quanto, oltre a quanto sin qui argomentato, l'attività del Ramo Bottega si basava essenzialmente sulla vendita al dettaglio (prevalentemente) di formaggi freschi e latticini di vario genere, nonché di altri generi alimentari a "km 0", prodotti direttamente dalla Cooperativa. Ad oggi, l'attività casearia, nonché le attività agricole connesse, sono da tempo cessate e dunque non è in alcun modo ipotizzabile la prosecuzione della medesima attività d'impresa.

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



7.1.1. Metodo misto, con stima autonoma dell'avviamento (Ramo Serra)

Il metodo misto patrimoniale-reddituale, con stima autonoma dell'avviamento consente di stimare il valore economico dell'azienda, tenendo conto sia del patrimonio netto della medesima (grandezza *stock*), sia della capacità attesa di produrre redditi nel tempo (grandezza flusso).

Come già ampiamente trattato nel paragrafo 7., con l'applicazione del metodo misto, il valore economico dell'azienda è così individuato:

$$W = K' + A$$

dove:

W identifica il valore complessivo dell'azienda;

K' il patrimonio netto rettificato;

A rappresenta l'avviamento, ma potrebbe essere anche negativo e quindi rappresentare un *badwill*.

La seconda componente della formula (A) utilizzata per determinare il suddetto valore economico dell'azienda è l'avviamento, ossia la capacità di un'azienda di produrre maggiori profitti, rispetto ad imprese simili operanti nel medesimo contesto di riferimento. L'avviamento è determinato come segue:

$$A = (R - K'_j) * an|i$$

dove:

R rappresenta il reddito medio atteso, ossia il reddito netto che un'impresa è in grado di conseguire stabilmente nel futuro, tenendo conto dei risultati conseguiti nel passato ed è misurato normalmente dal *Net operative profit after taxes* (*NOPAT*), ossia dall'EBIT al netto dell'imposizione fiscale;

K'_j esprime la remunerazione mediamente conseguita da imprese simili operanti nel medesimo settore;

$an|i$ è il coefficiente di attualizzazione di un tasso i per n anni.

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



La redditività media attesa del capitale proprio investito (K'_j), con riferimento al settore di riferimento, è solitamente misurata dal *Return On Equity* (ROE) di settore.

Qualora dal confronto tra il reddito medio atteso della società e la redditività media del settore di riferimento risulti che :

- $R > K'_j$, è pacifico che la società produca un sovrarreddito;
- $R < K'_j$, la società non è in grado di generare alcun sovrarreddito e, al contrario, si genera un *badwill*, che diminuirà il valore del patrimonio netto rettificato.

Il tasso (i) di attualizzazione del sovrarreddito, che solitamente la prassi e la dottrina di riferimento individuano nel *Weighted Average Cost of Capital* (wacc), pari alla media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di debito, calcolato come segue:

$$WACC = K_d * (1 - t) * \frac{D}{D + E} + K_e * \frac{E}{D + E}$$

dove:

$K_d * (1 - t)$ è il costo del debito al netto dell'effetto fiscale;

D è il debito complessivo;

E è il valore dell'Equity, ossia del patrimonio netto;

K_e è il costo del capitale proprio;

$\frac{D}{D+E}$ è il peso del capitale di terzi sul totale delle fonti;

$\frac{E}{D+E}$ è il peso del capitale proprio sul totale delle fonti;

In relazione, invece, all'orizzonte temporale (n) da adottare per il calcolo dell'avviamento è rimesso alla discrezionalità del perito, considerando il contesto specifico in cui opera la società e delle caratteristiche di quest'ultima, pur essendo pacifico che orizzonti temporali eccessivamente lunghi appaiono, del resto, irrealistici.

Prudenzialmente, si utilizza pertanto un arco temporale di riferimento variabile tra 3 e 5 anni, ancorché per alcune aziende, dotate di stabile ed elevata redditività, si possano dilatare le tempistiche fino a 8-10 anni.



7.1.1.1. La stima del patrimonio netto rettificato (K')

Il patrimonio netto rettificato (K') è quantificato come differenza tra gli elementi attivi e passivi del patrimonio, opportunamente rettificati sulla base dei valori correnti di mercato. Le rettifiche (in aumento o in diminuzione) apportate al patrimonio netto di una società consentono pertanto di adeguare i valori contabili ai valori correnti.

Nella fattispecie concreta, il valore del patrimonio netto rettificato corrisponde alla somma dei seguenti elementi attivi periziati dal geom. Catarzi, in quanto, come già descritto al precedente paragrafo 6.1. , sono esclusi dal Ramo Serra, qualsivoglia credito, disponibilità liquida, debiti di ogni genere (compreso anche TFR, ratei, ferie e retribuzioni antecedenti alla data di trasferimento del ramo) che rimangono invece in capo alla Cooperativa:

- € 28.440,00 per beni ed attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività d'impresa, stimati dal geom. Catarzi (**doc. 3a**);
- € 164.000,00, quale stima degli immobili di proprietà della Cooperativa, afferenti al Ramo Serra, già decurata delle spese necessarie al rifacimento della strada, che il geom. Catarzi ha prudenzialmente quantificato in circa € 10.000,00.

Si ricorda che fanno comunque parte del Ramo Serra (ancorché non valorizzate ai fini della presente perizia) le rimanenze di magazzino, il cui valore (che al 30/6 u.s. era pari ad € 84.542,91) sarà determinato con esattezza alla data del trasferimento del ramo d'azienda.

Il patrimonio netto rettificato del Ramo Serra è dunque pari ad € 192.440.

7.1.1.2. La stima del reddito medio atteso

Per la stima del reddito medio atteso, la dottrina e la prassi professionale individuano quattro possibili approcci:

- metodo dei risultati storici: consiste nel proiettare nel futuro i risultati realizzati negli esercizi passati;

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



- metodo di proiezione dei risultati storici: differisce dal precedente metodo, in quanto, pur partendo dai risultati storici, consente d'individuare variabili che possono influenzare i risultati attesi, al fine di misurarne variazioni e conseguenti effetti. Tale criterio considera sia dati oggettivi e certi (i risultati storici) sia dati influenzati, anche marcatamente, da eventi e condizioni prospettici;
- metodo dei risultati programmati: prevede l'utilizzo esclusivo di dati previsionali, costruiti sulla base di documenti programmatici (*budget*, piani industriali), strumentali ad esprimere i risultati economici attesi;
- metodo dell'innovazione: consiste nell'ipotizzare in che modo le modifiche di alcune variabili critiche (adozione di un nuovo mix di prodotti, politiche di prezzo innovatrici, ecc.) possono influenzare le dinamiche reddituali future. Per una stima attendibile, è necessario che le potenzialità innovative siano già considerate nelle potenzialità al momento della valutazione.

La sottoscritta ha scelto di applicare prudenzialmente il metodo dei risultati storici, sulla base del *business* e delle caratteristiche proprie del Ramo Serra, ad oggi di proprietà della Cooperativa in liquidazione giudiziale.

I predetti risultati storici sono stati poi "normalizzati" come segue:

- sono stati stimati – prendendo come riferimento i valori ipotizzati dalla Cooperativa in sede di procedimento concordatario – i costi per la fornitura di energia elettrica ed acqua, di difficile quantificazione, in quanto per l'intero complesso immobiliare ad oggi esiste un unico contatore attivo, che peraltro alimenta il depuratore del Caseificio con costi di energia significativamente elevati;
- sono stati aggiunti i costi (seppur di natura non monetaria) relativi agli ammortamenti del solo Ramo Serra, che erano stati sospesi per l'esercizio 2023;
- sono state rideterminate le imposte dirette, applicando le aliquote IRES (24%) ed IRAP (3,9%) attualmente vigenti.

Quanto sin qui precisato, è sinteticamente indicato nel prospetto che segue.



	2024	2023	2022	2021	2020
REDDITO OPERATIVO (RICAVI - COSTI)	110.102,23	86.059,57	61.350,42	71.365,11	97.129,59
Costi da aggiungere	4.213,85	4.462,37	6.279,35	8.045,53	8.679,83
di cui ammortamenti serra	1.213,85	1.462,37	3.279,35	5.045,53	5.679,83
Di cui utenze	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
REDDITO OPERATIVO ADJUSTED	105.888,38	81.597,20	55.071,07	63.319,58	88.449,76
Imposte (27,9%)	29.542,86	22.765,62	15.364,83	17.666,16	24.677,48
RISULTATO NETTO	76.345,52	58.831,58	39.706,24	45.653,42	63.772,28
REDDITO MEDIO ATTESO	56.861,81				

Il reddito medio atteso è dunque pari ad € **56.861,81**, ossia pari alla media dei redditi netti normalizzati conseguiti dalla Cooperativa nel periodo di riferimento (2020-2024).

7.1.1.3. La stima del goodwill/badwill

Per la stima dell'avviamento, il reddito medio atteso dev'essere confrontato con la redditività conseguita da imprese simili che operano nel medesimo settore della Cooperativa.

Per calcolare la redditività di settore, dottrina e prassi professionale utilizzano comunemente, quale parametro di riferimento, il ROE di settore.

Nel caso specifico, è stato utilizzato il ROE indicato nella banca dati curata dal Prof. Aswath Damodaran (dati aggiornati a gennaio 2025) per tutti quei settori che ivi non trovano un'esatta indicazione e che pertanto sono confluiti nella categoria residuale *Total market (without financials)*. Il valore in questione è pari al 10,30%.

Dall'analisi settoriale espletata nei paragrafi precedenti, è tuttavia emerso che il ROE generato dalle società *comparables* facenti parte del *cluster* costruito dalla sottoscritta sulla base dei dati estrapolati dalla banca dati Aida, sia stato, nell'ultimo biennio disponibile, pari a circa il 22 %.

Volendo effettuare una media tra il ROE tratto dalla banca dati del Prof. Damodaran (10,30%) e il ROE risultante dalla predetta analisi settoriale del comparto "*commercio al dettaglio fiori e piante*" (%), ne deriva che il ROE applicabile alla fattispecie concreta sia dunque pari al **16,50 %**.

La redditività del settore di riferimento è pari al prodotto tra il patrimonio netto rettificato della società e il ROE di settore.

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



Per la stima del patrimonio netto rettificato del Ramo Serra, la sottoscritta ha ritenuto di sottrarre dall'attivo periziato dal geom. Catarzi, le principali componenti passive del patrimonio che hanno consentito alla Cooperativa di realizzare tale redditività, ossia i debiti commerciali e i debiti per TFR, strettamente riferiti al ramo d'azienda in questione. Il patrimonio netto rettificato ammonta pertanto ad € 102.218.

La redditività del settore di riferimento è conseguentemente pari ad € **16.866** (= 102.218 * 16,50 %).

Dal confronto tra il reddito medio atteso della Cooperativa (€ 56.862) e la redditività del settore (€ 16.866), emerge un **sovrareddito di € 39.996**.

7.1.1.4. Il tasso di attualizzazione (wacc)

L'utilizzo di un adeguato tasso di attualizzazione si rende necessario per esprimere il valore equivalente, ad oggi, di uno o più flussi (reddituali o finanziari) futuri attesi, in forma di rendita o di singola somma (montante). Il flusso futuro atteso sarà valutato in ragione del suo costo opportunità, espresso dal rendimento di investimenti alternativi di pari rischio, al quale sarà poi aggiunto un "premio" per il rischio specifico. Più il rischio (e, dunque, il tasso di attualizzazione) sarà elevato, minore sarà il valore attuale dei flussi attesi, ovvero la convenienza dell'investimento rispetto alle alternative praticabili.

Nella determinazione del suddetto tasso di attualizzazione, la componente di copertura del rischio mercato (*equity risk premium*, o ERP) rappresenta il rendimento medio richiesto dall'investitore per rinunciare ad un investimento garantito (con un grado di rischio approssimabile a zero, c.d. "*risk free*", rappresentato ad esempio da titoli di stato decennali emessi da paesi con un'economia "matura") e "spostarsi" su un investimento più rischioso, investendo nel capitale di rischio dell'azienda. Il capitale, così come gli altri fattori di produzione, ha un proprio costo per l'investitore: il tasso di attualizzazione - ovvero di rendimento dell'investimento - rappresenterà dunque il costo del capitale di rischio (K_e) dell'azienda considerata.

Tra le metodologie utilizzate per la determinazione del costo del capitale proprio, la più

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



diffusa ed affidabile è senz'altro il C.A.P.M. (*Capital Asset Pricing Model*) che, in sintesi, considera la rischiosità aziendale (e, dunque, la sua redditività attesa) in funzione di condizioni sia endogene che esogene, che riguardano sia le specifiche caratteristiche dell'impresa, sia le condizioni esterne (mercato, settore, area geografica ecc.) in cui questa opera. I Principi Italiani di Valutazione, al § III.1.44, prevedono infatti che *“ai fini della determinazione del costo dei mezzi propri, è normalmente utilizzato il Capital Asset Pricing Model (CAPM), il quale è basato su ipotesi la cui plausibilità nel caso oggetto di esame deve essere vagliata dall'esperto. L'utilizzo di eventuali correttivi al CAPM, oppure di altri modelli, deve essere segnalato”* e che *“l'abbandono del CAPM, e della ricca base informativa che ne accompagna l'utilizzo, può ridurre il grado di oggettività e dunque il grado di dimostrabilità della stima”*.

Il costo del capitale proprio sarà quindi determinabile quale somma tra il rendimento di titoli privi di rischio ed un premio per il rischio “sistemico” sopportato dall'investitore, a sua volta dipendente dal rischio del mercato “paese” in cui opera e dalla rischiosità specifica dell'azienda oggetto di valutazione, misurata da un coefficiente “beta”.

Il modello CAPM esprime dunque il tasso di attualizzazione in base alla seguente formula:

$$K_e = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f)$$

dove:

R_f rappresenta il “*risk free rate*”, ovvero il rendimento di un investimento privo di rischio;

R_m rappresenta il rischio mercato, ovvero un tasso di rendimento atteso su un portafoglio diversificato di titoli azionari;

$(R_m - R_f)$ rappresenta l'ERP, ovvero il premio di rendimento richiesto dall'investitore rispetto ad un investimento privo di rischio

β rappresenta il coefficiente di rischiosità del settore in cui opera l'azienda.

Il *risk free rate*, nel caso si considerino orizzonti temporali non eccessivamente limitati

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



nel tempo, coincide con il rendimento dei titoli di stato a lungo termine (ad esempio, dei BTP decennali). Il *market risk premium* è inteso come il maggior rendimento atteso espresso dal mercato azionario rispetto ad un investimento in titoli di debito privi di rischio. Il *beta* è un indice degli scostamenti tra i rendimenti dell'investimento considerato e quelli del mercato: tale coefficiente misura la rischiosità specifica della singola azienda ed è espressione del solo rischio sistematico - dunque, non diversificabile - dell'investimento. Le aziende con elevato coefficiente *beta* sono quelle che presentano un elevato fattore di rischio (quali, ad esempio, start-up con alto rischio finanziario e con profitti e flussi di cassa estremamente volatili).

Ai fini delle valutazioni effettuate, sono stati considerati:

- il rendimento dei BTP Italia a 10 anni alla data odierna, pari al 3,511 % (fonte Il Sole 24 Ore);
- un premio del “rischio paese”, per il mercato italiano, del 7,26% (<https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>, fonte A. Damodaran, “*Country and Equity Risk Premium*”) desunto dalle rilevazioni aggiornate a luglio 2025;
- un coefficiente *beta* tra quelli elaborati dalla più autorevole dottrina, relativo al settore residuale “*Total markets without financial*”, pari a 1,03 (fonte A. Damodaran, <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

Si è dunque ottenuto il seguente costo del capitale di rischio (K_e):

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) = 3,511\% + 1,03 * 7,26\% = 10,99\%$$

Per una corretta determinazione del tasso di attualizzazione dei flussi futuri attesi, che rifletta compiutamente il grado di rischio delle fonti di finanziamento dell'azienda, è stato tuttavia necessario ponderare anche un adeguato costo del debito (K_d), rappresentato dal tasso di interesse al quale si finanzia l'azienda sul mercato.

Non disponendo di un tasso che rifletta adeguatamente il costo delle fonti di finanziamento a titolo di capitale di debito relative alle sole attività ricomprese nel Ramo

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



d'Azienda (il costo del debito desumibile dai dati contabili della Cooperativa è infatti relativo all'indebitamento dell'intera struttura, di ben più ampie dimensioni), la sottoscritta ha considerato il costo medio dell'indebitamento espresso per il settore residuale al quale la Cooperativa appartiene (“*Total markets without financial*”), che risulta pari al 6,36% (fonte A. Damodaran – “*Cost of Capital by Industry Sector*”, dati aggiornati a gennaio 2025, <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)

Una volta definiti la remunerazione del costo del capitale netto mediante il modello CAPM ed il costo del debito, si è proceduto alla determinazione del costo complessivo delle fonti di finanziamento dell'azienda, che riflettesse adeguatamente il grado di rischio della gestione. Il costo complessivo delle fonti di finanziamento è stato determinato quale media dei predetti costi di finanziamento del capitale di rischio (Ke) e del debito (Kd), ponderati in ragione del loro peso relativo all'interno della struttura del capitale dell'azienda. Come già anticipato nel precedente paragrafo 7.1.1., tale metodologia operativa prende il nome di wacc.

Per la stima dei “pesi” del capitale di rischio e del debito la sottoscritta ha utilizzato il dato stimato per il settore residuale di appartenenza della Cooperativa (“*Total markets without financial*”, fonte A. Damodaran – “*Cost of Capital by Industry Sector*”, <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>), rispettivamente pari al 71,60% (E/(D+E)) ed al 28,40% (D/(D+E)), ottenendo dunque:

$$\text{WACC} = 6,36\% * (1-24\%) * 28,40\% + 10,99\% * 71,60\% = 9,24\%$$

con *t* pari al 24%, ovvero all'aliquota IRES attualmente vigente (posto che gli oneri finanziari non sono, invece, deducibili ai fini IRAP).

Si può dunque concludere che il costo complessivo delle fonti di finanziamento del Ramo



Serra è pari a 9,24%.

7.1.1.5. L'attualizzazione del sovrareddito (*goodwill*)

Il sovrareddito generato dalla Cooperativa (€ 39.996) dev'essere pertanto attualizzato al tasso wacc (9,24 %) in un arco temporale di riferimento, che, nel caso concreto, la sottoscritta ha individuato in 3 anni.

Il valore attualizzato del *goodwill* è pertanto pari ad € 100.808.

7.1.1.6. Il valore del Ramo Serra (W)

Il valore del Ramo Serra è dunque pari alla somma tra il patrimonio netto rettificato (K') e il *goodwill*, per cui avremo che:

$$W = 192.440 + 100.808 = 293.248$$

7.1.2. Metodo patrimoniale semplice (Ramo Bottega)

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.

Nella fattispecie concreta, la sottoscritta ritiene, come già ampiamente riferito nei paragrafi precedenti, che ad oggi non sia possibile stimare la redditività derivante dalla riapertura del negozio/bottega, in quanto l'attività ivi svolta si incentrava soprattutto sulla vendita al dettaglio di prodotti realizzati direttamente dalla Cooperativa (formaggi, prodotti alimentari di vario genere a "km 0", ecc.), che rappresentava la chiave di successo del *business*.

7.1.2.1. Stima del patrimonio netto rettificato

Per la stima del patrimonio netto rettificato del Ramo Bottega, tenuto conto che nessun

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTORRE COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT



credito, liquidità, debito di qualsiasi genere (ivi inclusi TFR, ratei, retribuzioni dovute sino alla data del trasferimento del ramo d'azienda) verrà trasferito, la sottoscritta ha ritenuto di utilizzare i valori attribuiti dal perito della procedura ai beni (mobili ed immobili) di proprietà della Cooperativa, relativi al ramo d'azienda in questione.

Più precisamente, il patrimonio netto rettificato del Ramo Bottega è pari ad **€ 724.625,00**, di cui:

- **€ 75.625,00**, per beni ed attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività d'impresa, stimati dal geom. Catarzi (**doc. 3b**);
- **€ 558.000,00**, quale valore di stima dei fabbricati negozio-laboratorio, uffici e servizi igienici, e dei terreni limitrofi. Al riguardo, il predetto valore risulta già decurtato delle spese necessarie sia al rifacimento della strada, stimate prudenzialmente dal perito in circa € 10.000, sia alla realizzazione di un autonomo impianto elettrico e di smaltimento, stimate prudenzialmente dal perito in circa € 80.000;
- **€ 91.000,00**, quale valore di stima attribuito del fabbricato destinato alle celle frigo, strumentali all'attività del negozio/bottega. Al riguardo, il predetto valore risulta già decurtato delle spese necessarie alla realizzazione di un impianto elettrico autonomo rispetto agli altri fabbricati facenti parte del complesso immobiliare "Fortemugello", che il perito ha prudenzialmente stimato in circa € 40.000.

8. Conclusioni

In relazione a tutto quanto sopra esposto, sulla base dei riscontri effettuati e dei diversi accertamenti eseguiti, la sottoscritta ha effettuato la valutazione dei Rami d'Azienda, sulla base della migliore prassi contabile e professionale, tenendo conto sia degli elementi positivi che negativi, nonché della capacità reddituale (quest'ultima) limitatamente al Ramo Serra.

Il valore economico dei Rami d'Azienda è pari a complessivi € 1.017.873, di cui:

- **€ 293.248 per il Ramo Serra (oltre alla quantificazione delle rimanenze di magazzino)**

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

esistenti alla data di trasferimento);

- **€ 724.625 per il Ramo Bottega.**

Detti valori potranno ragionevolmente costituire il prezzo base d'asta nell'ambito della procedura competitiva che sarà disposta dagli organi della procedura, secondo modalità e tempi ritenuti all'uopo più opportuni.

* * * * *

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

Firenze, 18 agosto 2025

Dott.ssa Serena Magi

Si producono i seguenti allegati:

- **doc. 1:** visura camerale della Cooperativa;
- **doc. 2:** sentenza di Liquidazione Giudiziale n. 140 del 7/7/2025;
- **doc. 3a:** stima dei beni e delle attrezzature del Ramo Serra;
- **doc. 3b:** stima dei beni e delle attrezzature del Ramo Bottega;
- **doc. 4:** inventario delle rimanenze del Ramo Serra al 30/6/2025;
- **doc. 5:** relazione di revisione dei valori estimativi degli immobili facenti parte del Ramo Serra e del Ramo Bottega;
- **doc. 6:** bilanci relativi agli esercizi 2020 – 2024;
- **doc. 7:** bilancio di verifica al 30/6/2025;
- **doc. 8:** mastrini dal 2020 al 2024 della Cooperativa;
- **doc. 9:** prospetto TFR, ratei e ferie elaborato dal precedente consulente del lavoro della Cooperativa, dott. Francesco Guldani, per i dipendenti di entrambi i Rami d'Azienda;
- **doc.10:** frazionamento delle particelle 112 e 379 di cui al Foglio di mappa 102 individuato al C.T. del Comune di Vicchio (FI), effettuato dal geom. Francesco Todaro.

DOTT.SSA SERENA MAGI

DOTTOR COMMERCIALISTA

PIAZZA MASSIMO D'AZEGLIO N. 30, FIRENZE – 50121

E-MAIL: SERENAMAGI@COMMERCIALISTI.FI.IT

PEC: SERENA.MAGI@ODCECFIRENZE.IT

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