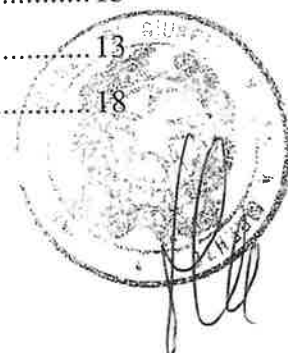


TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL RAMO DI AZIENDA****DELLA SOCIETA'****“SIRPA S.R.L.”****R.L.G. n.8/2025****Indice**

1. PREMESSA.....	2
2. BREVE STORIA DELLA SOCIETA' .....	2
3. DEFINIZIONE PERIMETRO STIMA RAMO DI AZIENDA.....	3
4. FINALITA' DELLA PRESENTE VALUTAZIONE e DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	4
5. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA .....	5
6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	5
7. ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL METODO DI STIMA .....	5
8. I PRINCIPALI METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE.....	6
9. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE ADOTTATA .....	13
10. LA VALUTAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA .....	13
11. CONCLUSIONI.....	18



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Silvio De Lazzer, nato a Firenze (FI) il 28/07/1960, C.F. DLZSLV60L28D612S, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze al n. 494/A, con studio in Firenze, Piazza della Vittoria n. 10, tel. 055/461512 – PEC: [silvio.delazzer@odcecfirenze.it](mailto:silvio.delazzer@odcecfirenze.it), espone che con sentenza n. 12/2025 del 17/01/2025, depositata in pari data, è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione giudiziale ex art 122 CCII a carico della società SIRPA s.r.l. con sede in Sesto Fiorentino, Via Antonio Gramsci 614-616, con nomina del Giudice Delegato nella persona della Dott.ssa Rosa Selvarolo e del Curatore nella persona dello scrivente.

La società svolgeva l'attività di riparazione e sostituzione di pneumatici, rigenerazione e ricostruzione degli stessi, nonché vendita di prodotti accessori per la mobilità oltre alle attività di manutenzione svolte dalle officine meccatroniche.

Le attività venivano svolte presso la sede della società a Sesto Fiorentino Via Gramsci n.614-616, oltre che nelle unità locali situate a Sesto Fiorentino in via Arrigo Boito n. 22, la prima, e a Calenzano Via delle Calandre 65-B, la seconda. In particolare, nei siti di Sesto Fiorentino veniva svolta l'attività di riparazione e sostituzione di pneumatici per autoveicoli, meccatronica su autoveicoli, motocicli e ciclomotori, montaggio di ganci di traino, installazione e riparazione di strumenti di navigazione e di impianti satellitari, riparazioni di biciclette, mentre il sito di Calenzano si occupava della medesima attività sui mezzi pesanti, camion, autobus e autoarticolati.

Il ramo di azienda del sito di Sesto Fiorentino è stata concessa in affitto alla TRA srl fino al 31/12/2025, con atto del Notaio Luca D'Agliana del 25/10/2024, registrato a Prato il 4/11/2025 al n.13057 serie 1T. In data 1/11/2024, e con scadenza sempre al 31/12/2025, è stato inoltre stipulato con la stessa TRA srl contratto di locazione del complesso immobiliare di Sesto F.no Via Gramsci 614-616.

L'oggetto della presente perizia di stima, al fine della futura cessione mediante procedura competitiva, **è costituito dal ramo di azienda ubicato presso la sede di Via Gramsci 614-616 e dell'unità locale di Sesto Fiorentino, via Arrigo Boito n. 22, comprensivo del complesso immobiliare;** trattasi in sintesi di un unico complesso aziendale con due accessi diversi.

## 2. BREVE STORIA DELLA SOCIETA'

La società si costituisce con atto del 23/07/1954 e risulta iscritta nel Registro delle Imprese nella sezione ordinaria il 19/02/1996, per quanto in visura siano presenti comunicazioni dal 28/01/1981.

L'oggetto sociale principale è sempre stato rappresentato da:

- l'esercizio dell'industria di ricostruzione di pneumatici in genere, nonché l'assunzione di rappresentanze per la vendita di prodotti elettrici ed accessori per veicoli e per la mobilità in genere;

- l'attività di officina meccanica, elettrauto, autolavaggio, manutenzione, riparazione e vendita di pneumatici di autoveicoli, cicli, motocicli e veicoli speciali; il commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti ritenuti utili o necessari ad autoveicoli, cicli, motocicli e mezzi semoventi; l'attività di concessionaria di veicoli, e quindi acquisto, vendita, manutenzione di auto e veicoli in genere.

Come detto, la società ha operato sia presso la sede legale di via Gramsci 614-616, sede storica, in cui l'attività di manutenzione, riparazione, sostituzione, vendita e ricostruzione di pneumatici era svolta su autoveicoli, motoveicoli e ciclomotori, sia in altre unità locali, tra cui, per quanto di interesse nella presente stima, nell'unità locale di Sesto Fiorentino, via Arrigo Boito n. 22 dal 30 aprile 2021 per l'attività di meccatronica (officina meccanica integrata con componenti elettroniche) verso i medesimi veicoli.

### 3. DEFINIZIONE PERIMETRO STIMA RAMO DI AZIENDA

Oggetto della presente stima è il ramo di azienda costituito dal complesso di beni, immobili compresi, inerenti la sede di Sesto F.no, via Gramsci 614-616 e presso l'unità locale situata a Sesto F.no, via Arrigo Boito n. 22; nel prosieguo della stima per semplicità espositiva si farà riferimento al ramo di azienda di Sesto Fiorentino, intendendosi ricomprendere in esso le attività di via Gramsci 614-616 e anche le attività indicate nell'unità locale con accesso da via Arrigo Boito 22.

Nello specifico si segnala che:

1. il ramo di azienda di Sesto Fiorentino è stato concesso in affitto alla TRA srl fino al 31/12/2025, con atto a rogito Notaio D'Agliana del 25/10/2024, registrato a Prato il 4/11/2025 al n.13057 serie 1T, canone mensile Euro 7.000,00 oltre IVA.
2. In data 1/11/2024, e con scadenza sempre al 31/12/2025, è stato inoltre stipulato con la stessa TRA srl contratto di locazione del complesso immobiliare di Sesto F.no Via Gramsci 614-616 in cui insiste il ramo di azienda.
3. Nel ramo di azienda di Sesto Fiorentino risultano essere in forza n.11 dipendenti trasferiti alla TRA srl ex contratto di affitto di azienda secondo quanto disposto dall'art.2112 c.c.; i medesimi rapporti saranno oggetto di prosecuzione in capo al futuro acquirente il ramo di azienda sempre ex art.2112 c.c.. Ai sensi dell'art. 214, 3^ comma, CC.II. risulta esclusa responsabilità del futuro acquirente per debiti inerenti il ramo di azienda, compresi i debiti inerenti i rapporti di lavoro, sorti prima del trasferimento. In particolare e relativamente ai rapporti di lavoro dipendente, tale norma avente carattere speciale, supera le previsioni previste all'art. 2112 c.c. e consente pertanto che vi sia il trasferimento dei rapporti di lavoro

senza la solidarietà delle passività pregresse relative ai rapporti di lavoro in esame.

4. Nel ramo di azienda di Sesto Fiorentino sono presenti anche beni già detenuti in base a contratti di noleggio e leasing che non sono compresi nella futura vendita (e nella presente stima). Se ritenuto necessario, l'aggiudicatario dovrà stipulare separati accordi con le società titolari dei citati beni per acquisire la disponibilità degli stessi.
5. Il ramo di azienda viene valutato come "libero" da vincoli a favore di terzi, in quanto sia l'affitto del ramo di azienda che la locazione immobiliare avranno scadenza il 31/12/2025.

#### **4. FINALITA' DELLA PRESENTE VALUTAZIONE e DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

La presente valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore del ramo di azienda sopra individuato al fine della cessione dello stesso a terzi nell'ambito della procedura competitiva che verrà bandita dalla procedura di liquidazione giudiziale della Sirpa srl.

Ai fini della valutazione in oggetto è stata presa in esame la documentazione inerente i bilanci e le situazioni contabili relative ad annualità considerate "normali", dovendosi risalire agli anni 2018 e 2019.

E' stato infatti escluso il riferimento ai dati del 2020, in quanto caratterizzato dalla pandemia Covid19, e del 2021 in quanto, da un lato, permanevano parzialmente gli effetti della pandemia e, dall'altro, erano iniziati gli investimenti per l'apertura del ramo di azienda di Calenzano e del contratto Bridgestone, senza che fosse impostato un sistema contabile con rilevazione separata di ricavi e costi inerenti i due rami di azienda.

L'assenza della contabilità separata tra i rami di azienda di Sesto F.no e di Calenzano anche nei successivi anni è stato elemento dirimente per non considerare "normali" anche le annualità 2022 e 2023.

Nel 2024, infine, la società si trovava già in una situazione di ampia crisi, con accesso alla procedura di composizione negoziata della crisi fin dal 17/5/2024, con successiva chiusura dell'attività nel ramo di azienda di Calenzano e concessione in affitto a terzi del ramo di azienda di Sesto F.no.

Pertanto per la valutazione del ramo di azienda di Sesto F.no, via Gramsci n.614-616 sono stati presi in considerazione i dati contabili degli anni 2018 e 2019.

Si riepilogano di seguito i dati utilizzati:

Bilanci CEE

- Anno 2018 (allegato 1);
- Anno 2019 (allegato 2);



**Situazioni contabili**

- Anno 2018 (allegato 3);
- Anno 2019 (allegato 4);

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare, inoltre, quanto segue:

- non vi sono marchi / brevetti oggetto di valutazione;
- relativamente ai beni strumentali ed al valore del magazzino, il sottoscritto ha recepito le valutazioni effettuate dal perito Geom. Gianluca Catarzi in sede di redazione dell'inventario;
- relativamente al complesso immobiliare il sottoscritto ha recepito la valutazione effettuata dall'Arch. Domenico Gallucci, perito nominato appositamente per tale stima immobiliare;
- trattandosi di valutazione nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale non sono state prese in considerazione le passività societarie, in quanto non verranno trasferite.

**5. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA**

La data di riferimento è il 30 ottobre 2025; a tale data, come sopra evidenziato, il ramo di azienda di Sesto F.no risultava essere concesso in affitto alla TRA srl e l'immobile locato alla stessa società, contratti entrambi scadenti il 31/12/2025. Non esiste prelazione all'acquisto del ramo di azienda a favore TRA srl.

**6. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Lo svolgimento dell'incarico si è svolto, in sintesi, nelle seguenti fasi:

- analisi delle peculiarità e delle caratteristiche operative, commerciali ed organizzative della società;
- acquisizione dei bilanci e delle situazioni patrimoniali di riferimento precedentemente indicate oltre che dell'inventario depositato il 16/6/2025;
- individuazione della più idonea metodologia di stima del valore effettivo del patrimonio aziendale tra quelle comunemente accettate dalla dottrina aziendalistica;
- valutazione dei singoli elementi ricompresi nel ramo di azienda.

**7. ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL METODO DI STIMA**

Facendo riferimento sia alla dottrina in materia aziendale, che alla prassi professionale, è univocamente riconosciuto come la valutazione di azienda costituisca un sistema complesso vuoi



per la numerosità degli aspetti che essa coinvolge (economici, tecnici, finanziari, mobiliari, matematici, statistici, giuridici, valutari, ecc.), vuoi per la eterogeneità delle fattispecie in cui essa si presenta.

Il combinato operare di diversi aspetti valutativi e la variabile casistica nel cui ambito è richiesta la valutazione d'azienda stanno alla base della sua caratteristica peculiare: la relatività.

Il valore di una azienda deve infatti essere inteso come un concetto relativo e perciò non definitivo, né univoco, ma valido pro-tempore e in determinate condizioni e fattispecie. Dall'analisi della numerosa dottrina in materia e dalle indicazioni tratte dalle esperienze professionali deriva che la relatività della valutazione d'azienda risulta da:

- la tipologia dell'operazione a cui è finalizzata la valutazione,
- l'attività svolta dall'azienda oggetto della valutazione, che non deve essere confusa con il settore merceologico in cui l'azienda può essere collocata. Infatti ogni attività aziendale è caratterizzata da uno specifico profilo di rischio e di redditività da richiedere idonee soluzioni valutative al fine della sua corretta misurazione,
- il particolare status dell'azienda oggetto della valutazione o dei suoi titoli, da intendersi nel senso di attribuire differenti valori in relazione sia alla condizione di funzionamento (economico o meno) o di liquidazione, sia al loro posizionamento sulla ideale "curva della vita", sia infine al loro eventuale status di società con titoli quotati alla borsa valori o negoziati al mercato ristretto.

Considerando gli aspetti sopra citati, si deduce una corretta impostazione del carattere di relatività che viene attribuito alla valutazione di azienda. Proprio per questo viene abitualmente seguito un iter logico come di seguito esposto:

- esame dei parametri che stanno alla base di ogni valutazione, loro riclassificazione allo scopo di individuare l'eventuale preminenza di alcuni in particolare, accertamento di eventuali vincoli normativi sulla scelta del metodo e dell'approccio valutativo;
- scelta del metodo valutativo fra quelli elaborati dalla dottrina specialistica e collaudati dalla prassi professionale che meglio soddisfa l'insieme degli elementi da considerarsi nella stima (tipologia, identità, attività, status) o l'eventuale prevalenza di uno di essi;
- determinazione del valore richiesto, tramite l'applicazione del metodo valutativo scelto.

## **8. I PRINCIPALI METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE**

I principali metodi di valutazione elaborati dalla prassi e dalla dottrina aziendalistica sono riconducibili alle seguenti tipologie:

1. Metodi patrimoniali (semplice / composto);

2. Metodi reddituali;
3. Metodi misti (patrimoniali – reddituali);
4. Metodi diretti: multipli di mercato e transazioni comparabili.

### Metodi patrimoniali

#### Metodo patrimoniale semplice

Tale metodo è senza dubbio il meno complesso nella sua applicazione pratica, consente, infatti, di valutare l'azienda esprimendo le poste attive e passive, da valori contabili in valori correnti. È, pertanto, necessario procedere ad analizzare ogni singola componente, attiva e passiva, dello stato patrimoniale ed operare un adeguato intervento di revisione contabile e quindi di rettifica dei valori.

Partendo dal patrimonio netto contabile, dato dalla differenza tra l'attivo e il passivo patrimoniale quale risulta dal bilancio redatto secondo criteri ordinari, si applicano al suddetto valore contabile le rettifiche, in aumento o diminuzione, operate in sede di revisione, delle attività e delle passività.

Una volta operate le rettifiche, il valore dell'azienda sarà quindi espresso dalla seguente formula:

$$W = K$$

In cui:

W = valore dell'azienda;

K = patrimonio netto contabile + variazioni in aumento – variazioni in diminuzione (ossia, +/- rettifiche) = patrimonio netto rettificato

#### Metodo patrimoniale composto:

Questa metodologia si discosta dalla precedente (patrimoniale semplice) per il fatto che vengono stimati i beni c.d. "intangibili" (quali ad esempio, marchi, brevetti, diritti d'autore, avviamento) ossia alle immobilizzazioni immateriali quand'anche esse non risultino iscritte nei registri contabili.

L'utilizzo di tale metodologia può assumere particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa (rectius, necessiti di) essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure di fronte all'esigenza di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso dei beni intangibili alla formazione del valore.

La formula rappresentativa di questo modello valutativo assume la seguente configurazione:

$$W = K + I$$

In cui

I = valore dei beni immateriali stimati. È necessario evidenziare che sia per il metodo patrimoniale semplice, che per quello complesso, si deve tener conto del risultato di esercizio e il relativo carico tributario, oltre agli oneri legati alla fiscalità latente dovuta, ad esempio, alle eventuali plusvalenze potenziali conseguenti alla rivalutazione dei beni strumentali e delle rimanenze. Naturalmente i valori calcolati (utile o perdita) e l'impatto fiscale, sia effettivo che latente, andranno ad influenzare

il valore complessivo dell'azienda (in aumento e/o diminuzione).

### Metodi reddituali

Utilizzando il metodo finanziario o quello reddituale, il valore di un'azienda è determinato in funzione dei flussi di cassa o dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre.

L'obiettivo di tale metodo è quello di valutare l'azienda (economicamente) "come complesso unitario, sulla base della relazione valore-redditività".

L'adozione di tale metodologia è particolarmente indicata per aziende con un grado di patrimonializzazione non rilevante rispetto al volume d'affari prodotto e con una significativa dotazione di risorse intangibili.

Il metodo reddituale è frequentemente utilizzato nella valutazione di aziende commerciali, di servizi, di intermediazione commerciale e finanziaria.

A seconda delle prospettive future e dei dati disponibili, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre distinte modalità di calcolo, che possono essere sintetizzate come segue:

i) *Attualizzazione del reddito medio normale atteso.*

Tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua, del tipo:

$$W = R/i$$

dove:

W = valore dell'azienda;

R = flusso di cassa o reddito medio prospettico;

i = tasso di attualizzazione;

ii) *Attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni.*

Tale modalità di calcolo è fondata sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni, del tipo:

$$W = Ra_{\overline{n}|i}$$

dove:

W = valore dell'azienda;

R = reddito medio prospettico;

$a_{\overline{n}|i}$  = simbolo matematico-finanziario che indica il valore attuale di una rendita con durata definita;





$n$  = numero di anni di durata prevedibile della rendita;

$i$  = tasso di attualizzazione;

I problemi fondamentali collegati alle stime effettuate con i metodi reddituali concernono la determinazione del reddito da capitalizzare e la scelta del tasso di capitalizzazione. Per quanto riguarda il reddito va rilevato che quello da porre a fondamento del calcolo deve essere un reddito "normale", intendendo tale il reddito calcolato facendo riferimento a condizioni normali di gestione aziendale, e cioè depurato da eventuali effetti provocati da situazioni straordinarie particolarmente favorevoli o sfavorevoli, componenti reddituali positive e/o negative generate da investimenti accessori, compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio, partecipazioni agli utili spettanti a terzi ed effetti dovuti ad eventi inflazionistici.

Un limite del metodo appena descritto riguarda il rischio che cambiando anche di poco le ipotesi di variazione dei fattori rilevanti si ottengano risultati notevolmente diversi, tali da alterare l'intera costruzione. Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione bisogna sottolineare che la scelta dello stesso costituisce un momento essenziale per una corretta valutazione di un'azienda svolta con i metodi reddituali: infatti anche in questo caso piccole variazioni di tale parametro possono alterare considerevolmente il valore di stima in esame.

La misura del tasso ( $i$ ) viene ragguagliata al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio ed esprime la congrua remunerazione di un investimento, considerato il rischio dello stesso.

Nella pratica la determinazione del tasso di attualizzazione da applicare alla valutazione delle aziende viene attuata partendo da un *tasso base*, individuato nel tasso netto di investimenti privi di rischio, successivamente maggiorato di un valore, generalmente costante, capace di misurare il rischio generale dell'impresa la cui entità dovrà essere commisurata all'intensità dello stesso rischio.

L'apprezzamento del rischio insito nello svolgimento di attività di impresa, dipende da una molteplicità di fattori che possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc;
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc;
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

### Metodi finanziari

I metodi finanziari si basano sull'assunto che un'impresa in funzionamento sia un investimento in atto e che, pertanto, la definizione del valore di un complesso aziendale sia definibile come un caso

particolare dell'analisi economica degli investimenti. Secondo tali metodi, il valore economico di un'azienda è pari al valore dei flussi monetari operativi o netti disponibili, attualizzati applicando un tasso pari rispettivamente al costo medio ponderato del capitale o al costo del capitale di rischio, il quale riflette il grado di rischio dell'investimento.

Uno dei metodi principe utilizzati per le valutazioni d'azienda è il DCF (Discounted Cash Flow) che si è affermato da tempo come uno dei principali metodi utilizzati per le stime del valore delle aziende. Esso fa parte dei c.d. metodi assoluti e viene spesso abbinato ad una seconda valutazione effettuata con metodi misti.

Tale metodo, detto anche metodo dei flussi di cassa attualizzati, è basato sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa attesi da una specifica attività. Lo stesso può essere assunto in prospettiva Asset side (Unlevered) o in prospettiva Equity side (Levered). Con la prospettiva Asset side si stima il valore dell'Equity in modo indiretto, valutando prima il capitale operativo dell'azienda e detraendo da esso la posizione finanziaria netta. Nella terminologia anglosassone è definito Unlevered DCF. Con la prospettiva Equity side invece si stima il valore dell'Equity in modo diretto. Nella terminologia anglosassone è definito Levered DCF.

Nella prospettiva Asset side l'attualizzazione dei flussi di cassa o redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un "valore terminale" e detraendo la posizione finanziaria netta

Il valore terminale è da stimarsi sulla base del flusso di cassa o reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica.

Si tratta, in sostanza, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati, del tipo:

$$W = \left[ \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+WACC)^t} + \frac{TV}{(1+WACC)^n} \right] - PFN$$

dove:

W = valore dell'azienda;

F = flusso di cassa medio prospettico nel periodo t;

n = numero di anni di durata prevedibile della rendita;

TV = è il c.d. "terminal value" ricavabile attualizzando il valore corrispondente ad una rendita perpetua del risultato atteso all'anno "n". Esso consisterà, quindi, nel valore attuale di una rendita perpetua del tipo:

TV = R/(i-g) dove g rappresenta il tasso di crescita di lungo periodo;

WACC = costo medio del capitale investito

PFN = posizione finanziaria netta alla data di valutazione.

Per completezza di esposizione, occorre precisare come tale formula possa essere completata dall'inserimento della valutazione di *assets* relativi alla gestione non caratteristica.

### **Metodi misti (patrimoniali – reddituali)**

Tali metodologie sono molto utilizzate nella pratica professionale in quanto presentano da un lato l'obiettività e la verificabilità dell'analisi patrimoniale e, dall'altro, la razionalità quale caratteristica fondamentale dei metodi basati sulla stima dei flussi reddituali.

Questi mirano a ricercare un risultato conclusivo che consideri contemporaneamente tanto l'aspetto patrimoniale che quello reddituale, pervenendo ad una autonoma stima dell'avviamento.

La formula utilizzata per la valutazione con stima autonoma dell'avviamento (con capitalizzazione limitata del sovrareddito) è la seguente:

$$W = K + a_{n-i'} (R - iK)$$

dove:

W = valore del capitale economico;

K = capitale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

$a_{n|i'}$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i' = tasso di attualizzazione.

Il tasso di remunerazione del capitale investito (i) è il tasso di interesse normale da applicare al capitale netto rettificato e rappresenta il rendimento giudicato congruo, considerato il rischio dell'attività. Per la determinazione di tale tasso si rinvia a quanto già esposto nel paragrafo dedicato ai metodi reddituali.

Il tasso di attualizzazione (i') deve essere inteso come lo strumento finanziario da utilizzarsi per ricondurre alla data di valutazione i sovraredditi che si realizzeranno in futuro.

In dottrina vi è pluralità di pensiero in merito alla correlazione tra i tassi i e i', alcuni sostenendo che i debba essere maggiore di i', altri il contrario. Nei Principi Italiani di Valutazioni viene suggerita l'adozione di i' maggiore di i.

La formula sintetica del metodo esprime tradizionalmente W (valore del capitale economico e cioè il valore ricercato con la stima) come un contemperamento tra il valore patrimoniale rettificato ed il



risultato della stima reddituale, facendo emergere in sostanza un “valore di avviamento”, un valore cioè diverso ed ulteriore rispetto ad un approccio patrimoniale, evidentemente limitato in ambito aziendale.

Si parla di metodo “misto” perché giunge alla stima finale del capitale economico aziendale contemperando due elementi distinti:

1. il valore patrimoniale ottenuto dalle rettifiche di quei componenti che presentano un valore contabile non coerente con il valore di mercato e la conseguente rilevazione di plusvalenze e minusvalenze;
2. Il valore reddituale rappresentato dalla capitalizzazione del sovrareddito atteso.

### Metodi diretti “multipli di mercato e transazioni comparabili”:

Oltre ai metodi “indiretti” sopra riportati per la determinazione del valore aziendale (ai quali debbono aggiungersi ulteriori e più complesse metodologie, quali, ad esempio, il c.d. EVA = Economic Value Added)<sup>1</sup>, per la valutazione delle realtà aziendali è anche frequente il ricorso a metodi “diretti” che si fondano “sulla rilevazione di dati di mercato e sull’osservazione (e conseguente applicazione) di parametri e indicatori nel presupposto della “verosimiglianza” rispetto al valore aziendale ricercato”.

L’applicazione di tali metodi - maggiormente, anche se non esclusivamente, adottati per la valutazione di società con titoli quotati in mercati regolamentati (quali, ad esempio la borsa valori oppure i c.d. “mercati ristretti”) - prevede il ricorso a “moltiplicatori di mercato”, cioè al rapporto tra la capitalizzazione borsistica di analoghe società concorrenti e parametri diversi, quali, a seconda dei casi, l’utile netto, l’EBIT, l’EBITDA, il fatturato, etc.

La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell’azienda con i valori riconosciuti dal mercato per realtà affini, ovvero per transazioni comparabili.

L’inevitabile criticità di tali metodologie di valutazione, tuttavia, risiede nella elevata volatilità dei risultati che ne derivano, conseguenza, da un lato, dell’ampio *range* di oscillazione dei corsi di borsa e, dall’altro, delle differenze strutturali che potrebbero caratterizzare le realtà aziendali utilizzate per la comparazione con quella oggetto di stima.

Più precisamente, differenze significative nella composizione patrimoniale o nella situazione finanziaria tra le entità oggetto di comparazione renderebbero non affidabile la valutazione aziendale in base a tale metodo.

<sup>1</sup> Stern & Stewart elaborarono un indice che intendeva considerare la remunerazione del capitale di debito, ma anche di quello di rischio, per misurare l’effettiva capacità dell’azienda di produrre ricchezza, fornendo alla gestione dati significativi per la programmazione a medio lungo termine. L’indice deriva dalla differenza tra il reddito operativo e il costo del capitale impiegato.



## 9. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE ADOTTATA

La scelta del metodo di valutazione da adottare dipende dalle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di analisi, dalla documentazione disponibile a supporto della stima, nonché dalle considerazioni che lo scrivente ha sviluppato nelle pagine che precedono in relazione alle caratteristiche qualificanti le metodologie di valutazione più discusse in dottrina e più utilizzate nella prassi aziendale.

Nel caso in esame, si è ritenuto ragionevole ed appropriato, per l'assenza della necessità di un processo di risanamento aziendale e sul presupposto della sussistenza della "continuità", e anche in funzione dei dati disponibili, utilizzare per la determinazione del valore attuale del ramo di azienda oggetto di analisi il **metodo patrimoniale con stima autonoma dell'avviamento** in quanto, da un lato, la valutazione patrimoniale permette di rappresentare correttamente gli elementi (beni strumentali, magazzino e immobili; soprattutto questi ultimi di elevato "peso" nel caso in esame) che singolarmente compongono il ramo, oltre a rappresentare una valutazione meno soggettiva di quelle ottenute utilizzando altri metodi; dall'altro, non si può disconoscere l'esistenza di un valore di avviamento del ramo in esame, vista la storicità dell'azienda, il suo posizionamento sul mercato e la continuazione dell'attività.

Dalle verifiche effettuate, che verranno maggiormente analizzate di seguito è emerso come:

1. Si ritiene esistente un mantenimento del valore dell'avviamento anche dopo l'apertura della liquidazione giudiziale in quanto l'attività nel ramo di azienda di Sesto F.no è continuata a seguito della permanenza del contratto di affitto del ramo di azienda.
2. Per la determinazione del valore di avviamento è stato necessario individuare annualità "normali", ovvero non caratterizzate da eventi straordinari, né con risultati economici con incerta riconducibilità al ramo di azienda di Sesto F.no.
3. E' stato pertanto escluso il riferimento agli anni 2020 e 2021 ex Covid 19, e anche quello ai successivi anni 2022 e 2023 in quanto, coesistendo in tali anni i due rami di azienda di Sesto F.no e Calenzano senza una contabilità sezionale che possa riflettere separatamente l'andamento economico dei due rami, era impossibile estrapolare dai dati di bilancio l'andamento del ramo di Sesto F.no. Ciò ha comportato la necessità di esaminare i dati contabili degli anni 2018 e 2019 opportunamente rivalutati.

Per quanto sopra, il valore del complesso dei beni aziendali risulta essere superiore alla semplice somma dei singoli beni materiali, per effetto dell'organizzazione efficiente delle risorse aziendali.

## 10. LA VALUTAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA

Lo scrivente ha provveduto a valutare il complesso dei beni materiali che formano il ramo di azienda considerando come elementi attivi quelli presenti in loco indicati nell'inventario redatto ex

art. 195 CC.II. suddivisi tra immobilizzazioni materiali, compreso il complesso immobiliare e il magazzino.

Separatamente si è provveduto a valutare l'avviamento, identificando una remunerazione "normale" del capitale K (ottenuta applicando un tasso di remunerazione al capitale investito), confrontata poi con il reddito medio normalizzato del biennio 2018-2019 al fine della verifica dell'esistenza di un sovrareddito, dalla cui attualizzazione (in base ad un determinato arco temporale ed a un tasso di riferimento) far derivare un valore di avviamento.

In questo modo è possibile sommare il sovrareddito attualizzato, ovvero l'avviamento, al capitale ed ottenere un valore aziendale che tenga in considerazione tutti gli elementi che caratterizzano la specifica azienda. Segue analisi specifica delle singole voci.

## **ATTIVO PATRIMONIALE**

### **Complesso immobiliare**

Trattasi di un complesso immobiliare composta da più edifici e da resede di pertinenza esclusiva ubicato a Sesto F.no, via Gramsci n.614-618, censito al NCEU di detto Comune al foglio 58:

- particella 56, sub 3, cat A/3, classe, cons.4 vani, rendita Euro 227,24
- particella 56, sub 4, cat A/3, classe 3, cons.5 vani, rendita Euro 335,70
- particella 56, sub 5, cat A/3, classe 2, cons.3,5 vani, rendita Euro 198,84
- particella 56, sub 6, cat A/3, classe 3, cons.5 vani, rendita Euro 335,70
- particelle 55 -91, sub 7 -1, cat D/7, rendita Euro 18.500,00

meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Domenico Gallucci (all. 5), che costituisce parte integrante della presente perizia, valutato **Euro 2.135.000,00**.

### **Altri Beni strumentali**

L'elencazione e valutazione dei beni in esame è stata effettuata sulla base della stima del Geom. Catarzi eseguita in sede di redazione dell'inventario della procedura, con accesso alla sede di Sesto F.no e presso altri luoghi ove erano presenti i beni oggetto di stima.

Questi ha provveduto a valutare i beni "*...considerando i beni in base alle loro effettive condizioni di manutenzione, usura e vetustà per quanto rilevabile visivamente e mediante le informazioni ricevute, ma in un'ottica liquidatoria e quindi deprezzate rispetto al loro valore di mercato poiché, trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di procedura concorsuale, non è prestata dalla parte venditrice alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità di quanto oggetto di vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 c.c., rispetto allo stato di fatto e di diritto*".

Si segnala come alcuni beni si trovino presso località diverse dalla sede o unità locale di Sesto Fiorentino, come meglio descritto nel dettaglio dei beni.

Le immobilizzazioni materiali in esame possono essere suddivise in tre macro categorie.

- Attrezzature e Impianti: trattasi di beni quali smontagomme, ponte sollevatore, equilibratori etc. La stima del valore degli impianti e attrezzature ammonta ad **Euro 74.480,00**
- Mobili, arredi e altre macchine elettriche: sono comprese in questa categoria scrivanie, sedie, tavoli e altri complementi di arredo nonché computer e altre macchine elettriche. La stima del valore complessivo dei mobili, arredi e altre macchine elettriche è pari ad **Euro 9.365,00**;
- Autovetture, Autocarri, furgoni, biciclette: sono comprese nel ramo di azienda n.1 autovetture; Renault Twingo anno di immatricolazione 2000 targa BP000KA), n. 5 autocarri Iveco Eurocargo (anno di immatricolazione 2014 targa GG066NW; anno di immatricolazione 2016 targa FZ074DM; anno di immatricolazione 2001 targa BT076AZ; anno di immatricolazione 2019 targa GS698HT, anno immatricolazione 2011 targa GH827CL) e n.4 furgoni (Renault Trafic immatricolato nel 2017 targa FK411WV; IVECO Daily immatricolato nel 2021 targato GF957XS; FIAT Ducato immatricolato nel 2020 targato GA580NP; Renault Master immatricolato nel 2016 targato FG081CV), n. 3 biciclette. Il loro valore complessivo ammonta ad **Euro 116.100,00**.

Il valore complessivo delle immobilizzazioni materiali, inteso come sommatoria delle tre categorie sopra indicate è pari ad **Euro 199.945,00**.

Per il dettaglio completo che compone ciascuna categoria si rimanda all'Allegato n. 6:

#### Magazzino

Il magazzino è composto da pneumatici di diverse dimensioni e marche, nuovi ed usati, altro materiale in gomma, cerchioni per ruote, e ricomprende i beni inventariati come valorizzati nell'inventario redatto sulla base della stima del Geom. Catarzi, per un totale di **Euro 3.500,00**.

Si veda allegato n.7.

#### Avviamento

Si procede al calcolo del valore di avviamento secondo la formula:

$$A = a \frac{(R - i K)}{n | i'}$$

dove :K = valore patrimoniale/capitale inteso come somma dei valori dei beni (immobili, altri beni strumentali, e magazzino) come sopra determinati;

i = tasso di remunerazione/rendimento normale del capitale K;

R = reddito medio normalizzato prospettico ottenuto partendo dall' EBIT medio rettificato

$\frac{a}{n | i'}$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';



n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i' = tasso di attualizzazione del sovrareddito.



Analizzando le specifiche voci si rappresenta quanto segue:

- il **valore K** è ottenuto sommando il valore degli immobili, dei beni strumentali e del magazzino, come rappresentato nella tabella di seguito

DESCRIZIONE		IMPORTI
Immobili	Euro	2.135.000
Altri beni strumentali	Euro	199.945
Magazzino	Euro	3.500,00
<b>K o Capitale Netto</b>	Euro	<b>2.338.445</b>

- il **valore R** è ottenuto partendo dall' EBIT degli anni 2018 e 2019 e dopo aver rettificato il valore dei compensi al Consiglio di amministrazione. Dall'analisi dei bilanci si evince come i compensi del CDA abbiano subito notevoli oscillazioni negli anni. Per ottenere un valore reddituale maggiormente rappresentativo del reddito lordo "normale", lo scrivente ha identificato un valore medio dei compensi, imputando lo stesso al posto del loro valore risultante dai bilanci.

Successivamente è stato individuato il valore medio del biennio, rivalutato per l'inflazione rilevata nel periodo 2019-2024 così da ottenere un valore attuale del dato storico. Tale valore è poi stato ridotto per le imposte, così da ottenere un reddito medio netto ( R ).

		2018	2019
EBIT		49.157,00	223.832,00
rettifica compensi CDA		171.865,00	247.247,00
		-80.000,00	-80.000,00
EBIT normalizzato 2018-2019		141.022,00	391.079,00
Valore medio		266.050,50	
Variazione inflazione 2019-2024	18,80%	50.017,49	
Totale		316.067,99	
- imposte	28,82%	-91.090,80	
<b>Valore R</b>		<b>224.977,19</b>	



Il valore  $R$  rappresenta l'utile medio al netto della tassazione ed è il parametro da confrontare con il valore della remunerazione normale del capitale ( $iK$ ) al fine della determinazione del sovrareddito.

La remunerazione del capitale netto rappresenta il rendimento che un investitore medio richiede come congrua remunerazione dell'investimento. Il tasso  $i$  utilizzato per calcolarlo è ottenuto dalla somma del rendimento degli investimenti privi di rischio al netto della tassazione (rappresentato dal valore dei BTP a 10 anni dell'asta tenutasi in data 29/9/2025) pari al 3,17% ed un tasso che rappresenti il rischio specifico di impresa. Per la stima di questo secondo elemento si è utilizzato il rischio medio del 5,5% in relazione al mercato di riferimento, strettamente correlato al sistema paese Italia.

Il tasso di remunerazione complessivamente ottenuto è pari a  $3,17\% + 5,5\% = 8,67\%$ <sup>2</sup>, valore che corrisponde al rendimento atteso sugli investimenti di capitale (ROE), come risultanti nelle valutazioni di Damodaran.

Questo valore, moltiplicato per  $K$  fornisce il valore di remunerazione normale del capitale, pari ad Euro 202.685,00; rapportando questo valore con il reddito normale atteso ( $R$ ) si ottiene un sovrareddito pari ad euro 22.292,00.

Rendimento titoli Risk Free	3,17%	
Rendimento atteso per la specifica impresa	5,50%	
$i$ ovvero Rendimento Totale Atteso	8,67%	
$i \cdot K$	$(2.338.445 \cdot 8,67\%) = 202.685$	
$R - i \cdot K$	$224.977 - 202.685 =$	
<b>SOVRAREDDITO</b>	<b>22.292</b>	



Il valore di avviamento si determina ipotizzando un flusso del sovrareddito per un numero determinato di annualità, flusso attualizzato per riportare i valori futuri alla data odierna.

A seguito della storicità dell'azienda e della sua presenza consolidata sul territorio, si ritiene ragionevole ipotizzare un **arco temporale decennale** del sovrareddito, da attualizzarsi al tasso  $i'$ , superiore di 2% al tasso  $i$ , **ovvero pari al 10,67%**, a seguito dell'incertezza collegata all'arco temporale decennale di considerazione del sovrareddito, da cui deriva un coefficiente di attualizzazione della rendita decennale è pari a 5,972

<sup>2</sup> Il tasso  $i'$  pari a 8,67% è individuato nelle tabelle del tasso ROE/Europa, aggiornato a gennaio 2025, settore Rubber and Tires, come risulta al link: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/roeEurope.xls>, creata da Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu

AVVIAMENTO (capitalizz. del Sovrareddito) = Sovrareddito * coefficiente di attualizzazione
22.292 X 5,972= 133.135

Alla luce di quanto sopra indicato si riporta di seguito la valorizzazione complessiva dell'attivo patrimoniale del ramo di azienda

#### ATTIVO PATRIMONIALE

Immobile	€	2.135.000
Altri beni strumentali	€	199.945
Magazzino	€	3.500
Avviamento	€	133.135
<b>TOTALE VALORE RAMO DI AZIENDA SESTO FNO</b>	<b>€</b>	<b>2.471.580</b>

**valore arrotondato ad Euro 2.470.000,00.**

Si precisa che trattandosi di vendita effettuata nell'ambito di procedura concorsuale, non è prestata dalla parte venditrice alcuna garanzia per vizi o mancanza di qualità di quanto oggetto di vendita forzata ai sensi dell'art. 2922 c.c., rispetto allo stato di fatto e di diritto dei beni.

#### 11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, completata la stima, riepilogando il contenuto della propria relazione e degli allegati che la compongono come indicati in calce, ritiene che il valore del ramo di azienda situato a Sesto Fiorentino, via Gramsci 614-616 sia identificabile in Euro **2.470.000,00** (duemilioni quattrocento settantamila/00).

Firenze, 4 Novembre 2025

In fede

  
(Dott. Silvio De Lazzer)

N. 62.468 di repertorio

Verbale di asseverazione di perizia.

REPUBBLICA ITALIANA

Il *quattro uesente decemlofentange*,  
in Firenze, via Masaccio 187, nel mio studio:

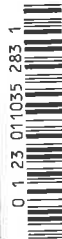
Avanti di me, Dr. Vincenzo Gunnella notaio in Firenze,  
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di  
Firenze, Pistoia e Prato, è presente:

- DE LAZZER Silvio, nato a Firenze il giorno 28 luglio  
1960, domiciliato a Firenze, piazza della Vittoria n.10,  
codice fiscale DLZ SLV 60L28 D612S, della cui identità  
personale sono certo, il quale mi presenta la perizia di  
stima che precede, dichiarando di confermarla, di ratifi-  
carla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante  
giuramento;

aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il  
comparente, il quale presta avanti a me notaio il giura-  
mento di rito, ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle opera-  
zioni affidatemi e di non avere avuto altro scopo che  
quello di far conoscere al giudice la verità".

Questo atto, scritto parte da persona di mia fiducia e  
parte di mia mano, da me letto al comparente che lo di-  
chiara conforme alla volontà espressami ed approva, occu-  
pa una pagina di un foglio.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*filio be hunc*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Allegati:**

1. Bilancio al 31/12/2018
2. Bilancio al 31/12/2019
3. Situazione contabile al 31/12/2018
4. Situazione contabile al 31/12/2019
5. Perizia Immobile Arch.Gallucci
6. Elenco beni strumentali
7. Elenco magazzino



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE® SIRPA SRLASTE  
GIUDIZIARIE®

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati anagrafici	
Sede in	VIA GRAMSCI 614 - 50019 SESTO FIORENTINO (FI)
Codice Fiscale	00398510487
Numero Rea	FI 000000139113
P.I.	00398510487
Capitale Sociale Euro	104.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	452040
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Stato patrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31-12-2018

31-12-2017

## Stato patrimoniale

### Attivo

#### B) Immobilizzazioni

II - Immobilizzazioni materiali	2.685.065	2.678.861
III - Immobilizzazioni finanziarie	23.479	19.310
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.708.544</b>	<b>2.698.171</b>

#### C) Attivo circolante

I - Rimanenze	537.624	483.942
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.278.002	1.129.741
imposte anticipate	1.405	1.405
<b>Totale crediti</b>	<b>1.279.407</b>	<b>1.131.146</b>
IV - Disponibilità liquide	17.799	105.968
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.834.830</b>	<b>1.721.056</b>

#### D) Ratei e risconti

<b>Totale attivo</b>	<b>4.553.198</b>	<b>4.430.241</b>
----------------------	------------------	------------------

### Passivo

#### A) Patrimonio netto

I - Capitale	104.000	104.000
III - Riserve di rivalutazione	46.530	46.530
IV - Riserva legale	11.201	11.201
VI - Altre riserve	240.864	240.863
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(22.609)	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.855	(22.609)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>385.841</b>	<b>379.985</b>

#### B) Fondi per rischi e oneri

<b>Totale</b>	<b>291.201</b>	<b>291.201</b>
---------------	----------------	----------------

#### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

<b>Totale</b>	<b>274.269</b>	<b>293.895</b>
---------------	----------------	----------------

D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.555.911	2.315.391
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.006.450	1.121.415
<b>Totale debiti</b>	<b>3.562.361</b>	<b>3.436.806</b>

E) Ratei e risconti	39.526	28.354
---------------------	--------	--------

<b>Totale passivo</b>	<b>4.553.198</b>	<b>4.430.241</b>
-----------------------	------------------	------------------

# Conto economico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31-12-2018 31-12-2017

## Conto economico

### A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.421.381	2.946.855
5) altri ricavi e proventi		
altri	124.981	88.262
Totale altri ricavi e proventi	124.981	88.262
Totale valore della produzione	3.546.362	3.035.117

### B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.315.946	1.955.048
7) per servizi	522.310	519.809
8) per godimento di beni di terzi	7.938	5.335
9) per il personale		
a) salari e stipendi	411.252	367.431
b) oneri sociali	120.623	114.704
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	33.949	36.103
c) trattamento di fine rapporto	32.592	34.359
e) altri costi	1.357	1.744
Totale costi per il personale	565.824	518.238
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	118.063	113.311
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	118.063	113.311
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.063	113.311
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(53.682)	(101.855)
14) oneri diversi di gestione	20.806	19.424
Totale costi della produzione	3.497.205	3.029.310
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	49.157	5.807

### C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1	1
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	1	1
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	22	1.117
Totale proventi diversi dai precedenti	22	1.117
Totale altri proventi finanziari	23	1.118
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	26.499	21.755
Totale interessi e altri oneri finanziari	26.499	21.755
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(26.476)	(20.637)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	22.681	(14.830)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	16.826	7.779
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	16.826	7.779
21) Utile (perdita) dell'esercizio	5.855	(22.609)



# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

## **ATTIVITA' SVOLTA**

La società svolge prevalentemente l'attività di rigenerazione e ricostruzione di pneumatici e di riparazione e sostituzione di pneumatici.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

## **Principi di redazione**

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;

- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

### DEROGHE CASI ECCEZIONALI

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

### Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento.

- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

## Criteri di valutazione applicati

### Criteri di valutazione applicati

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

## Altre informazioni

## ALTRE INFORMAZIONI

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	4.220.202	19.310	4.239.512
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.541.341		1.541.341
Valore di bilancio	2.678.861	19.310	2.698.171
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	124.267	4.169	128.436
Ammortamento dell'esercizio	118.063		118.063
Totale variazioni	6.204	4.169	10.373
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	4.344.469	23.479	4.367.948
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.659.404		1.659.404
Valore di bilancio	2.685.065	23.479	2.708.544

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Le immobilizzazioni materiali ancora esistenti nel patrimonio della società sono state rivalutate in base alla Legge n. 2 del 28/02/2009. In particolare, gli immobili sono stati rivalutati, in deroga all'art. 2426 c.c., secondo le disposizioni della legge n. 2/2009.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono imputati integralmente a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali esistenti e funzionanti alla data di chiusura dell'esercizio sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economiche tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del singolo cespite e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte in funzione del periodo di utilizzo dei beni.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.





## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni materiali.

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	3.182.734	731.568	136.487	169.412	4.220.202
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	624.756	662.788	121.669	132.128	1.541.341
Valore di bilancio	2.557.978	68.780	14.818	37.284	2.678.861
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	65.098	29.947	17.763	11.459	124.267
Ammortamento dell'esercizio	71.709	21.308	11.438	13.607	118.063
Totale variazioni	(6.611)	8.639	6.325	(2.148)	6.204
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	3.247.832	761.516	154.250	180.871	4.344.469
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	696.465	684.096	133.107	145.736	1.659.404
Valore di bilancio	2.551.367	77.419	21.143	35.136	2.685.065

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali.

Non è stata esercitata alcuna deroga ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 2423, comma 4, c.c..

Nessuna delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio è stata sottoposta a svalutazione in quanto nessuna di esse manifesta perdite durevoli di valore.

Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili iscritti nello stato patrimoniale al netto delle rettifiche di valore operate per effetto del processo di ammortamento del costo originario, potranno essere economicamente recuperati tramite l'uso, ovvero per effetto del realizzo diretto per cessione a terzi.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La società non possiede, direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, partecipazioni in imprese controllate e collegate.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	310	310
Valore di bilancio	310	310
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	310	310

Valore di bilancio	310	310
--------------------	-----	-----

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a depositi cauzionali per € 15.169.

Inoltre, è presente la polizza assicurativa di accumulo per trattamento fine rapporto pari ad € 8.000.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	19.000	4.169	23.169	23.169
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>19.000</b>	<b>4.169</b>	<b>23.169</b>	<b>23.169</b>

## Attivo circolante

### Rimanenze

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Le rimanenze vengono valutate al minore tra:

- il costo storico ovvero costo di acquisto, compresi i costi accessori di diretta imputazione, esclusi gli oneri finanziari, ovvero di produzione, compresi tutti i costi direttamente imputabili e una quota ragionevolmente imputabile degli altri costi di produzione, compresi gli oneri di finanziamento della fabbricazione, esclusi i costi amministrativi e commerciali;
- il valore di mercato ovvero valore normale del bene alla chiusura dell'esercizio, che corrisponde:
  - al "costo di sostituzione/riacquisto/riproduzione" per le materie prime, sussidiarie e semilavorati;
  - al "valore netto di realizzo" per le merci, prodotti finiti e prodotti in corso di lavorazione (prezzo di vendita al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita: provvigioni, imballaggio, trasposto, ecc.).

Per i c.d. beni fungibili viene utilizzato il metodo del **costo medio ponderato** annuale.

Le giacenze di magazzino a fine esercizio sono costituite unicamente da merci oggetto dell'attività commerciale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	483.942	53.682	537.624
<b>Totale rimanenze</b>	<b>483.942</b>	<b>53.682</b>	<b>537.624</b>

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.188.849	159.706	1.348.555	1.348.555
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.403	(30.390)	22.013	22.013
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.405	-	1.405	
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.131.146</b>	<b>129.316</b>	<b>1.279.407</b>	<b>1.370.568</b>

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo. Le ricevute bancarie, presentate al s.b.f., vengono accreditate ai conti correnti accesi presso i diversi istituti di credito facendo riferimento alla data della contabile bancaria.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	102.392	(89.012)	13.380
Denaro e altri valori in cassa	3.576	843	4.419
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>105.968</b>	<b>(88.169)</b>	<b>17.799</b>

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	26	(4)	22
Risconti attivi	10.988	(1.186)	9.802
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>11.014</b>	<b>(1.190)</b>	<b>9.824</b>



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### **Patrimonio netto**

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni		
Capitale	104.000		-		104.000
Riserve di rivalutazione	46.530		-		46.530
Riserva legale	11.201		-		11.201
Altre riserve					
Riserva straordinaria	240.863		-		240.863
Totale altre riserve	240.863		-		240.864
Utili (perdite) portati a nuovo	0		-		(22.609)
Utile (perdita) dell'esercizio	(22.609)		22.609	5.855	5.855
Totale patrimonio netto	379.985		22.609	5.855	385.841

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	104.000	CAPITALE SOCIALE	B	-
Riserve di rivalutazione	46.530	RISERVA DI RIVALUTAZIONE IMMOBILE	A,B	46.530
Riserva legale	11.201	RISERVA DI UTILI	A,B	11.201
<b>Altre riserve</b>				
Riserva straordinaria	240.863	RISERVA DI UTILI	A,B,C	240.863
<b>Totale altre riserve</b>	240.864			240.863
Utili portati a nuovo	(22.609)	PERDITE PORTATE A NUOVO		-
<b>Totale</b>	379.985			298.594
<b>Quota non distribuibile</b>				(46.269)
<b>Residua quota distribuibile</b>				344.863

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### **Fondi per rischi e oneri**



Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Il fondo per T.F.M. (Trattamento di Fine Mandato) dell'amministratore è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti, sulla base di quanto stabilito nell'assemblea ordinaria dei soci e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dell'amministratore alla data di chiusura dell'esercizio.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	293.895
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.592
Utilizzo nell'esercizio	52.218
Totale variazioni	(19.626)
Valore di fine esercizio	274.269

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

L'ammontare di Tfr relativo a contratti di lavoro cessati, il cui pagamento non è ancora stato effettuato alla data di chiusura dell'esercizio è stato iscritto nella voce D)14) - Altri debiti - dello stato patrimoniale.

La quota dell'esercizio accantonata si riferisce ai dipendenti che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo sistema di previdenza complementare, hanno espressamente destinato il TFR che matura dal 1° gennaio 2007, alla società.

## Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	749.070	-	749.070	749.070	-
Debiti verso banche	1.622.650	97.746	1.720.396	781.962	938.434
Debiti verso fornitori	1.065.245	11.787	1.077.032	1.077.032	-
Debiti tributari	65.542	(28.560)	36.982	36.982	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.030	3.376	26.406	26.406	-
Altri debiti	33.288	11.753	45.041	45.041	-

<b>Totale debiti</b>	3.436.806	96.102	3.562.361	2.716.493	938.434
----------------------	-----------	--------	-----------	-----------	---------

## Ratei e risconti passivi

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	28.354	11.172	39.526
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	28.354	11.172	39.526

I risconti passivi sono relativi a ricavi di competenza del futuro esercizio, incassati nell'esercizio.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio. L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

#### **IMPOSTE DI ESERCIZIO**

L'onere relativo all'esercizio corrente riguarda l'IRES calcolata sul reddito imponibile dell'esercizio e l'IRAP calcolata sul valore della produzione netta, in base alle regole di derivazione della base imponibile dai valori di bilancio.

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori e sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori
Compensi	171.864

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, il Consiglio di amministrazione propone di destinarlo a copertura parziale delle perdite portate a nuovo.

Si precisa che nella redazione del bilancio non è stato compiuto alcun raggruppamento di voci precedute da numeri arabi, come facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e premi così come disposto dall'art. 2425 bis Codice Civile.

Si ritiene che non ci siano ulteriori informazioni da fornire, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.





## Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Il Presidente del CdA  
Sig. Andrea Ciolli

## Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto Ciolli Andrea, Presidente del Consiglio di Amministrazione, dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL è conforme a quello che verrà trascritto e sottoscritto a termini di legge sui libri sociali tenuti dalla società ai sensi di legge.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SIRPA SRL

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati anagrafici	
Sede in	VIA GRAMSCI 614 - 50019 SESTO FIORENTINO (FI)
Codice Fiscale	00398510487
Numero Rea	FI 000000139113
P.I.	00398510487
Capitale Sociale Euro	104.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	452040
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Stato patrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31-12-2019

31-12-2018

Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali	2.759.705	2.685.065
III - Immobilizzazioni finanziarie	27.552	23.479
Totale immobilizzazioni (B)	2.787.257	2.708.544
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	847.856	537.624
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.459.973	1.278.002
imposte anticipate	1.405	1.405
Totale crediti	1.461.378	1.279.407
IV - Disponibilità liquide	29.422	17.799
Totale attivo circolante (C)	2.338.656	1.834.830
D) Ratei e risconti	11.024	9.824
Totale attivo	5.136.937	4.553.198
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	104.000	104.000
III - Riserve di rivalutazione	46.530	46.530
IV - Riserva legale	11.201	11.201
VI - Altre riserve	240.865	240.864
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.754)	(22.609)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	122.500	5.855
Totale patrimonio netto	508.342	385.841
B) Fondi per rischi e oneri	355.238	291.201
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	284.420	274.269
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.042.130	2.555.911
esigibili oltre l'esercizio successivo	890.181	1.006.450
Totale debiti	3.932.311	3.562.361
E) Ratei e risconti	56.626	39.526
Totale passivo	5.136.937	4.553.198

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# Conto economico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

31-12-2019 31-12-2018

## Conto economico

### A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.113.221	3.421.381
5) altri ricavi e proventi		
altri	165.632	124.981
Totale altri ricavi e proventi	165.632	124.981
Totale valore della produzione	4.278.853	3.546.362

### B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.918.964	2.315.946
7) per servizi	625.071	522.310
8) per godimento di beni di terzi	5.767	7.938
9) per il personale		
a) salari e stipendi	463.020	411.252
b) oneri sociali	137.631	120.623
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	42.706	33.949
c) trattamento di fine rapporto	31.652	32.592
e) altri costi	11.054	1.357
Totale costi per il personale	643.357	565.824
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	133.480	118.063
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	133.480	118.063
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.567	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	135.047	118.063
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(310.232)	(53.682)
14) oneri diversi di gestione	37.047	20.806
Totale costi della produzione	4.055.021	3.497.205
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	223.832	49.157

### C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1	1
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	1	1
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.841	22
Totale proventi diversi dai precedenti	1.841	22
Totale altri proventi finanziari	1.842	23
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	33.966	26.499
Totale interessi e altri oneri finanziari	33.966	26.499
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(32.124)	(26.476)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	191.708	22.681
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	69.208	16.826
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	69.208	16.826
21) Utile (perdita) dell'esercizio	122.500	5.855

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

### **ATTIVITA' SVOLTA**

La società svolge prevalentemente l'attività di rigenerazione e ricostruzione di pneumatici e di riparazione e sostituzione di pneumatici.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

## **Principi di redazione**

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;

- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

### DEROGHE CASI ECCEZIONALI

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

### Problematiche di comparabilità e di adattamento

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento.

- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

## Criteri di valutazione applicati

### Criteri di valutazione applicati

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

## Altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio, ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile, che è stato redatto in forma abbreviata ricorrendone i presupposti.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.



## Nota integrativa abbreviata, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	4.344.469	23.479	4.367.948
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.659.404		1.659.404
Valore di bilancio	2.685.065	23.479	2.708.544
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	197.791	4.073	201.864
Ammortamento dell'esercizio	133.480		133.480
Altre variazioni	10.329	-	10.329
Totale variazioni	74.640	4.073	78.713
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	4.542.260	27.552	4.569.812
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.782.556		1.782.556
Valore di bilancio	2.759.705	27.552	2.787.257

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione/costruzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Le immobilizzazioni materiali ancora esistenti nel patrimonio della società sono state rivalutate in base alla Legge n. 2 del 28/02/2009. In particolare, l'immobile di proprietà della società su cui svolge l'attività, è stato rivalutato, in deroga all'art. 2426 c.c., secondo le disposizioni della legge n. 2/2009, ai fini civilisti ed ai fini fiscali.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono imputati integralmente a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali esistenti e funzionanti alla data di chiusura dell'esercizio sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economiche tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del singolo cespite e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte in funzione del periodo di utilizzo dei beni.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni materiali.

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	3.247.832	761.516	154.250	180.871	4.344.469
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	696.465	684.096	133.107	145.736	1.659.404
<b>Valore di bilancio</b>	2.551.367	77.420	21.143	35.135	2.685.065
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	113.629	28.388	13.034	42.740	197.791
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	74.368	26.125	15.207	17.780	133.480
<b>Altre variazioni</b>	10.329	-	-	-	10.329
<b>Totale variazioni</b>	49.590	2.263	(2.173)	24.960	74.640
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	3.361.461	789.904	167.284	223.611	4.542.260
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	770.833	699.893	148.314	165.315	1.782.556
<b>Valore di bilancio</b>	2.600.957	79.683	18.970	60.095	2.759.705

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali.

Non è stata esercitata alcuna deroga ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 2423, comma 4, c.c..

Nessuna delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio è stata sottoposta a svalutazione in quanto nessuna di esse manifesta perdite durevoli di valore.

Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili iscritti nello stato patrimoniale al netto delle rettifiche di valore operate per effetto del processo di ammortamento del costo originario, potranno essere economicamente recuperati tramite l'uso, ovvero per effetto del realizzo diretto per cessione a terzi.

### Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

La società non possiede, direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, partecipazioni in imprese controllate e collegate.

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	310	310

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a depositi cauzionali per € 15.242.

Inoltre, è presente la polizza assicurativa di accumulo per trattamento fine rapporto pari ad € 12.000.

## Attivo circolante

### Rimanenze

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Le rimanenze vengono valutate al minore tra:

- il costo storico ovvero costo di acquisto, compresi i costi accessori di diretta imputazione, esclusi gli oneri finanziari, ovvero di produzione, compresi tutti i costi direttamente imputabili e una quota ragionevolmente imputabile degli altri costi di produzione, compresi gli oneri di finanziamento della fabbricazione, esclusi i costi amministrativi e commerciali;
- il valore di mercato ovvero valore normale del bene alla chiusura dell'esercizio, che corrisponde:
  - al "costo di sostituzione/riacquisto/riproduzione" per le materie prime, sussidiarie e semilavorati;
  - al "valore netto di realizzo" per le merci, prodotti finiti e prodotti in corso di lavorazione (prezzo di vendita al netto dei costi di completamento e delle spese dirette di vendita: provvigioni, imballaggio, trasposto, ecc.).

Per i c.d. beni fungibili viene utilizzato il metodo del **costo medio ponderato** annuale.

Le giacenze di magazzino a fine esercizio sono costituite unicamente da merci oggetto dell'attività commerciale.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	537.624	310.232	847.856
Totale rimanenze	537.624	310.232	847.856

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.350.992	173.750	1.524.742	1.524.742
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	22.013	6.304	28.317	28.317
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.405	-	1.405	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.279.407	180.054	1.461.378	1.553.059

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo. Le ricevute bancarie, presentate al s.b.f., vengono accreditate ai conti correnti accesi presso i diversi istituti di credito facendo riferimento alla data della contabile bancaria.



	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	13.380	8.953	22.333
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	4.419	2.670	7.089
<b>Totale disponibilità liquide</b>	17.799	11.623	29.422

## Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	22	2	24
<b>Risconti attivi</b>	9.802	1.198	11.000
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	9.824	1.200	11.024



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### **Patrimonio netto**

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	104.000	-	-		104.000
Riserve di rivalutazione	46.530	-	-		46.530
Riserva legale	11.201	-	-		11.201
Altre riserve					
Riserva straordinaria	240.863	-	-		240.863
Totale altre riserve	240.864	-	-		240.865
Utili (perdite) portati a nuovo	(22.609)	-	5.855		(16.754)
Utile (perdita) dell'esercizio	5.855	(5.855)	-	122.500	122.500
Totale patrimonio netto	385.841	(5.855)	5.855	122.500	508.342

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Il Patrimonio Netto risulta così composto e soggetto ai seguenti vincoli di utilizzazione e distribuibilità:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	104.000	CAPITALE SOCIALE	B	104.000
Riserve di rivalutazione	46.530	RISERVA RIVALUTAZIONE IMMOBILE	B	46.530
Riserva legale	11.201	RISERVA DI UTILI	A,B	11.201
Altre riserve				
Riserva straordinaria	240.863	RISERVA DI UTILI	A,B,C	240.863
Totale altre riserve	240.865			240.863
Utili portati a nuovo	(16.754)	PERDITE PORTATE A NUOVO		
Totale	385.840			402.594
Quota non distribuibile				161.731
Residua quota distribuibile				240.863

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### **Fondi per rischi e oneri**

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Il fondo per T.F.M. (Trattamento di Fine Mandato) dell'amministratore è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti, sulla base di quanto stabilito nell'assemblea ordinaria dei soci e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dell'amministratore alla data di chiusura dell'esercizio.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	274.269
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.652
Utilizzo nell'esercizio	21.501
Totale variazioni	10.151
Valore di fine esercizio	284.420

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

L'ammontare di Tfr relativo a contratti di lavoro cessati, il cui pagamento non è ancora stato effettuato alla data di chiusura dell'esercizio è stato iscritto nella voce D)14) - Altri debiti - dello stato patrimoniale.

La quota dell'esercizio accantonata si riferisce ai dipendenti che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo sistema di previdenza complementare, hanno espressamente destinato il TFR che matura dal 1° gennaio 2007, alla società.

## Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

### Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti con scadenza superiore a cinque anni ammontano complessivamente a Euro 362.202,31 e fino al 30/11/2027, più precisamente sono nei confronti di un istituto bancario per il mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile sui cui la società svolge l'attività presso la sede. Tale mutuo è garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile stesso.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	749.070	-	749.070	749.070	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.720.397	101.192	1.821.589	339.461	1.482.128
Debiti verso altri finanziatori	37.333	-	37.333	37.333	-
Debiti verso fornitori	1.077.032	125.970	1.203.002	1.203.002	-
Debiti tributari	36.982	101.764	138.746	138.746	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.406	5.114	31.520	31.520	-
Altri debiti	45.041	(904)	44.137	44.137	-
<b>Totale debiti</b>	<b>3.562.361</b>	<b>333.136</b>	<b>3.932.311</b>	<b>2.543.269</b>	<b>1.482.128</b>

## Ratei e risconti passivi

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	39.526	17.100	56.626
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>39.526</b>	<b>17.100</b>	<b>56.626</b>

I risconti passivi sono relativi a ricavi di competenza del futuro esercizio, incassati nell'esercizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio. L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

#### **IMPOSTE DI ESERCIZIO**

L'onere relativo all'esercizio corrente riguarda l'IRES calcolata sul reddito imponibile dell'esercizio e pari ad € 44.298, rispetto ad € 2.847 del 2018 e l'IRAP calcolata sul valore della produzione netta, in base alle regole di derivazione della base imponibile dai valori di bilancio, e pari ad € 24.910, rispetto ad € 13.979 del 2018.



## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni consistenti nel numero dei dipendenti. L'organico aziendale per il 2019 è composto mediamente da n. 18 dipendenti, oltre a n. 3 membri del Consiglio di Amministrazione, lavoratori in officina, settore autocarro ed amministrazione.

Le risorse umane costituiscono uno dei fattori critici di successo della nostra società. In questa direzione, anche nel 2019, è proseguita la politica di valorizzazione del personale. La nostra società pone costante attenzione all'attività di selezione all'ingresso per garantire l'inserimento in azienda di personale qualificato con competenze, attitudini e motivazioni che risultino funzionali al contesto produttivo aziendale, anche in ottica di facilitazione del processo di crescita professionale interna.

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori
Compensi	183.210

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile nn vi sono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

#### Maggior termine per l'approvazione del bilancio

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi.»

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C. C.): Emergenza epidemiologica Covid-19

L'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del virus "Covid-19", dichiarata pandemia mondiale l'11 marzo scorso dall'OMS, in Italia come nel resto del mondo ha avuto ed avrà notevoli conseguenze anche a livello economico. Si ritiene di conseguenza opportuno fornire una adeguata informativa in relazione agli effetti patrimoniali economici e finanziari che la stessa potrà avere sull'andamento della nostra società.

Nello specifico, la nostra società, svolgendo l'attività di ricostruzione pneumatici, non rientra fra quelle sospese dai provvedimenti emanati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con effetto dal 23 marzo 2020.

Nel periodo di sospensione la società ha attivato i seguenti "ammortizzatori sociali":

E' stato richiesto e autorizzato il seguente periodo di Cassa Integrazione: 06.04.2020 - 06.06.2020 (n. 9 settimane).

Al 31.05.2020 l'azienda ha usufruito di un totale di n. 4 settimane di CIG dal 06.04.2020 al 02.05.2020 per n. 13 dipendenti.

La continuazione dell'attività è stata possibile previa apposita segnalazione al Prefetto della provincia di Firenze inoltrata con comunicazione PEC del 27/03/2020.

La società ha intrapreso le seguenti misure volte al contenimento della diffusione del virus:

- introduzione del "lavoro agile";
- organizzazione dell'attività su turni;

Si sottolinea come l'emergenza sanitaria in corso rappresenti "un fatto successivo che non evidenzia condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio" al 31/12/2019, essendosi verificata a partire dalla metà di gennaio 2020 ed essendo tutti i conseguenti provvedimenti intervenuti nell'anno 2020.

La pandemia, quindi, costituisce un fatto successivo che non deve essere recepito nei valori del bilancio alla data del 31/12/2019, e non comporta la necessità di deroghe all'applicazione dei normali criteri di valutazione delle poste di bilancio che possono quindi continuare ad essere valutate nella prospettiva della normale continuazione dell'attività.

Sulla base delle evidenze attualmente disponibili ed alla luce degli scenari evolutivi prevedibili, si ritiene opportuno esporre gli effetti che tale situazione sta avendo e avrà sull'andamento societario.

Preliminarmente si osserva che fatti in oggetto, in quanto avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, non comportano la necessità di alcuna rettifica dei conti del bilancio chiuso al 31/12/2019, pertanto gli impatti negativi della pandemia non generano alcun effetto nei processi di valutazione, ivi inclusi quelli di impairment test dei valori iscritti in bilancio al 31/12/2019. Ne consegue che le informazioni rese in questo contesto, hanno natura prevalentemente qualitativa, considerata l'estrema difficoltà, nelle presenti condizioni di incertezza, di poter fornire anche una stima quantitativa attendibile degli effetti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società.

Si segnala che, dall'osservazione dei dati relativi ai primi mesi dell'esercizio in corso, emerge una significativa riduzione del fatturato seguita da una contrazione degli ordinativi di vendita e una conseguente riduzione delle ore lavorate.

Si osserva come le iniziative intraprese e volte al contenimento della diffusione del virus influenzano la normale operatività, purtuttavia la società è ben determinata a proseguire gli scopi sociali e si ritiene in grado sia da un punto di vista operativo/gestionale, che di mezzi, a sopportare gli effetti negativi dell'emergenza.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

La società non detiene strumenti finanziari derivati.

## Azioni proprie e di società controllanti

La società non possiede, né ha acquistato o ceduto, azioni proprie o azioni o quote di società controllanti.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, il Consiglio di amministrazione propone di destinarlo a copertura delle perdite portate a nuovo per € 16.754,25, per il 5 % a riserva legale, pari ad € 5.287,31, e per la restante parte pari ad € 100.458,90 a riserva straordinaria.

Si precisa che nella redazione del bilancio non è stato compiuto alcun raggruppamento di voci precedute da numeri arabi, come facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e premi così come disposto dall'art. 2425 bis Codice Civile.

Si ritiene che non ci siano ulteriori informazioni da fornire, oltre a quelle richieste da specifiche disposizioni di legge, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Il Presidente del CdA  
Sig. Andrea Ciolli



## Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto Ciolli Andrea, Presidente del Consiglio di Amministrazione, dichiara che il presente documento informatico in formato XBRL è conforme a quello che verrà trascritto e sottoscritto a termini di legge sui libri sociali tenuti dalla società ai sensi di legge.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che si trasmette ad uso Registro Imprese.



A T T I V I T A'		EUR	P A S S I V I T A'		EUR
101	LIQUIDITA'	4.418,86	102	BANCHE	356.355,79
101.00001	CASSA	4.418,86	102.00031	BANCO F.NO CRED.COOP. C/C 81253 ORD.	42.891,91
102	BANCHE	13.379,74	102.00039	CARIPARMA C/C ORD.40133393	60.322,03
102.00038	UBI BANCA C/C 17 ORD.	937,22	102.00041	UNICREDIT C/C ORD. 102442118	199.695,24
102.00040	UBI BANCA C/C ORD.DEDICATO 86	2.703,25	102.00042	M.P.S. C/C 617454	53.446,61
102.00043	M.P.S. C/C 656068 LIQUIDITA'	9.739,27	109	CREDITI VS ERARIO	177,71
103	EFFETTI ATTIVI	402.757,70	109.00040	ERARIO C/ACCONTO IMPOSTA TFR	177,71
103.00012	RI.BA. C/O BANCO FIORENTINO	204.873,72	110	IVA C/ERARIO	4.894,63
103.00015	EFFETTI C/O BANCO FIORENTINO	1.000,00	110.00001	IVA C/ERARIO	4.894,63
103.00020	RI.BA. C/O UNICREDIT	135.579,89	302	ALTRI DEBITI COMMERCIALI	5.976,26
103.00021	RI.BA. C/O M.P.S.	51.321,31	302.00100	NOTE DI CREDITO DA EMETTERE	1.163,78
103.00022	EFFETTI C/O M.P.S.	9.982,78	302.00200	DEBITI COMMERCIALI DIVERSI	4.678,28
108	CREDITI VS ALTRI	8.000,00	302.00202	DEBITI VS./TELECOM	134,20
108.00033	CREDITI VS/AMISSIMA F.DO TFM AMM.RI	8.000,00	307	DEBITI VS DIPENDENTI - AGENTI	39.199,09
109	CREDITI VS ERARIO	23.417,78	307.00001	PERSONALE C/RETRIBUZIONI	30.797,00
109.00001	ERARIO C/RIT.FISC. SU INT.ATT.	22,34	307.00043	AMM.RI C/COMPETENZE	4.800,00
109.00102	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.405,00	307.00044	PRESIDENTE C/COMPETENZE	2.500,00
109.00103	CREDITI VS/ERARIO DA COMPENSARE	21.990,44	307.00047	DEBITI VS.FONDI PREV.COMPL.	1.102,09
180	RATEI RISCONTI ATTIVI	79.214,25	312	DEBITI VS BANCHE (A BREVE TERMINE)	266.177,81
180.00001	RATEI ATTIVI	22,19	312.00032	BANCO FIORENTINO C/C 81253 ANT SBF	204.873,72
180.00100	RISCONTI ATTIVI	9.802,06	312.00035	M.P.S. C/ANTICIPI 617919	61.304,09
180.00102	NOTE DI CRED. DA RICEVERE	69.390,00	318	DEBITI VS ERARIO-ENTI PREVIDENZIALI	58.315,97
190	MAGAZZINO	537.624,12	318.00020	ERARIO C/RIT. REDD.LAVORO DIPENDENTE	11.210,93
190.00045	MAGAZZINO MERCI	537.624,12	318.00021	ERARIO C/RIT. REDD LAVORO AUTONOMO	1.033,79
201	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.344.469,27	318.00100	DEBITI VS/INPS	20.073,22
201.00101	FABBRICATI	2.425.832,21	318.00101	DEBITI VS/INPS GEST.SEP.	3.930,64
201.00201	IMPIANTI	221.641,24	318.00120	ENASARCO C/COMPETENZE	1.152,00
201.00301	MACCHINARI	539.874,32	318.00125	ERARIO C/RIT.COLLABORATORI AMM-RI	2.838,81
201.00401	ATTREZZATURE	154.250,09	318.00129	DEBITI VS/INAIL	1.250,58
201.00451	MOBILI ED ARREDI	85.963,83	318.00132	DEBITI IRES	2.847,00
201.00461	MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO	19.859,98	318.00133	DEBITI IRAP	13.979,00
201.00501	AUTOCARRI	75.047,60	351	RATEI - RISCONTI PASSIVI	86.162,51
201.00512	AREA FABBRICABILE	822.000,00	351.00001	RATEI PASSIVI	39.526,07
224	ALTRE ATTIVITA'	15.478,70	351.00011	FATTURE DA RICEVERE	46.636,44
224.00002	AZIONI BANCA DEL MUGELLO	309,80	401	FONDI AMM.TO IMMOBILIZ. MATERIALI	1.659.404,25
224.00003	DEPOSITI CAUZIONALI SU UTENZE	168,90	401.00101	FONDO AMM.TO FABBRICATI	696.464,72
224.00004	CAUZIONI CENTRO FIDI	15.000,00	401.00201	FONDO AMM.TO IMPIANTI	196.772,33
450	CAPITALE SOCIALE	22.609,14	401.00301	FONDO AMM.TO MACCHINARI	487.324,03
450.00085	PERDITA PORTATA A NUOVO	22.609,14	401.00401	FONDO AMM.TO ATTREZZATURE	133.107,09
501	CLIENTI	878.844,55	401.00451	FONDO AMM.TO MOBILI ED ARREDI	68.075,18
			401.00461	FONDO AMM.TO MACCHINE ELETTR. D'UFF.	15.763,62
			401.00501	FONDO AMM.TO AUTOCARRI	61.897,28
			430	FONDO T.F.R.	544.173,27
			430.00031	FONDO T.F.R.	274.269,27
			430.00032	FONDO T.F.M.	269.904,00
			436	ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI	23.733,58
			436.00020	FONDO RISCHI SU CREDITI	2.436,58
			436.00021	FONDO IMPOSTE DIFFERITE	21.297,00
			441	DEBITI VS BANCHE (LUNGO TERMINE)	1.097.862,89
			441.00001	MUTUO PASSIVO ETRURIA VENTENNALE	1.006.449,57
			441.00007	FINANZIAM.UNICREDIT 36 MESI 28.09.18	45.474,92
			441.00008	FINANZIAM.CARIPARMA 36 MESI 27.09.18	45.938,40
			442	DEBITI VS ALTRI FINANZIATORI	743.998,28
			442.00034	FINANZ.INFRUTTIFERO SOCIO CIOLLI P.	413.049,15
			442.00035	FINANZ.INFRUTTIFERO SOCIO CIOLLI M.	330.949,13
			450	CAPITALE SOCIALE	407.665,93
			450.00001	CAPITALE SOCIALE	104.000,00
			450.00040	RISERVA LEGALE	11.201,28
			450.00050	RISERVA STRAORDINARIA	240.863,39
			450.00091	FINANZIAMENTO INFRUTTIFERO SOCI	5.071,26
			450.00092	RISERVA RIVALUTAZIONE D.L. 185/2008	45.930,00
			601	FORNITORI	1.030.261,25
Totale A T T I V I T A'		6.330.214,11	Totale P A S S I V I T A'		6.330.214,11
			Utile d' esercizio		5.854,89
			Totale a pareggio		6.330.214,11

Continua...



C O S T I EUR | R I C A V I EUR

701	CONTO ACQUISTI	2.352.205,12
701.00004	MERCI C/ACQUISTI	51.685,61
701.00007	MATERIALI DI CONSUMO C/ACQUISTI	15.557,81
701.00020	COBERTURE CAMERE ARIA ETC	1.901.590,99
701.00021	COLONN.VALV.PESI ETC.	118.210,00
701.00023	COP. RICOSTRUITE DA TERZI	23.377,11
701.00024	PROFILATI FIANCH.SOLUZ.	119.604,72
701.00025	RAPPEZZI	2.488,64
701.00026	BENI STRUMENTALI < A E 516,46	734,94
701.00027	CERCHI CATENE E COPPE RUOTA	48.009,02
701.00028	INTERV.EST.DI TERZI X NS.CONTO	70.693,01
701.00029	LAVAGGIO AUTO C/TERZI	253,27

703	RETTIFICHE SU VENDITE	61,74
703.00003	ABBUONI PASSIVI	61,74

704	COSTI INDUSTRIALI ED ACCESSORI	169.570,28
704.00001	SPESE DI TRASPORTO	2.871,42
704.00002	SPESE CARBURANTE AUTOCARRI	25.479,23
704.00010	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI	1.791,58
704.00011	MANUT.E RIPAR. AUTOCARRI	15.677,97
704.00012	MANUT.E RIPAR. MACCHINARI/ATTREZZ.	7.220,43
704.00031	FORZA MOTRICE	25.008,76
704.00033	ALTRI COSTI DI PRODUZIONE	111,72
704.00034	SCARICO MACERO E RIFIUTI SPECIALI	442,30
704.00035	SPESE VARIE AUTOMEZZI	61,76
704.00037	ABBIGLIAMENTO DA LAVORO	4.204,02
704.00038	VISITE MEDICHE OBBLIGAT. DIPEND.	1.357,36
704.00040	ACCESSORI E RICAMBI MACCH./ATTREZZ.	1.161,70
704.00041	CONTRIBUTO AMBIENTALE	82.832,03
704.00042	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI IMPIANTI	1.350,00

705	COSTI COMMERCIALI	48.504,77
705.00001	SPESE DI PUBBLICITA'	7.157,47
705.00003	SPESE DI RAPPRESENTANZA	4.815,92
705.00010	SPESE DI VIAGGIO	208,90
705.00020	PROVVIGIONI PASSIVE	17.184,39
705.00036	PASTI E SOGGIORNI (25%)	6.596,30
705.00037	PASTI E SOGGIORNI (SP.RAPP.25%)	71,81
705.00038	PASTI E SOGGIORNI (100%)	1.974,98
705.00039	BUONI BENZINA	10.495,00

706	COSTI AMMINISTRATIVI	78.374,67
706.00004	ONORARI PROFESSIONALI	27.667,35
706.00030	PREMI ASSICURAZ. DIPENDENTI	2.000,00
706.00031	PREMI ASSICURAZ. AUTOCARRI	7.600,18
706.00032	PREMI ASSICURAZ. SU FABBRICATI	4.999,21
706.00033	PREMI ASSICURAZ. SU RISCHI COP.RIC.	1.303,07
706.00050	SPESE AMMINISTRATIVE DIVERSE	893,27
706.00055	CORSI DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO	3.479,60
706.00058	COMPENSI AGENZIA PER IL LAVORO	5.112,61
706.00059	PREMI ASSICURAZIONE RCT VS.TERZI	1.816,00
706.00060	COSTO LAVORO INTERINALE	19.958,15
706.00061	PREMI ASS.BENI LEASING BNP PARIBAS	17,88
706.00062	PREMIO POL.INFORTUNI AMMINISTRATORI	1.500,00
706.00063	PREMIO POL DIAR.RICOV.MAL.E INF.AMM.	704,76
706.00064	PREMIO POL.VITA CASO MORTE AMM.RI	267,37
706.00065	PREMIO POL.INF.COND.E TRASP.BV888RN	287,22
706.00066	CONTRIBUTI ENASARCO C/SIRPA	768,00

707	COSTI GENERALI	26.489,69
707.00010	SPESE ACQUA	1.900,99
707.00040	SPESE TELEFONICHE	3.726,68
707.00041	SPESE TELEFONI CELLULARI	2.652,72
707.00060	SPESE VIGILANZA	177,00
707.00070	PEDAGGI AUTOSTRADALI	3.228,10
707.00071	SPESE POSTALI	29,80
707.00074	SPESE DI CANCELLERIA E VARIE	3.841,94
707.00075	METANO PER RISCALDAMENTO	2.413,58
707.00076	VARIE E GENERALI	66,07
707.00077	QUOTE ASSOCIATIVE	3.000,00
707.00078	DIRITTI CAMERALI (TASSA ANN.C.C.I.AA	294,17
707.00079	AGGIORNAMENTI PASSEPARTOUT	1.482,04
707.00080	VALORI BOLLATI	160,68
707.00082	ASSISTENZA TECN. HARDWARE E SOFTWARE	2.580,11
707.00083	MANUT.E RIPAR. MACCHINE D'UFF.	285,00
707.00085	DONAZIONI	350,00
707.00086	CANONE TELEPASS	5.197,11
707.00088	CANONE RAI	203,70

708	COSTI DIPENDENTI	714.372,67
708.00003	RETRIBUZIONI DIPENDENTI IMP./OPERAI	391.294,01
708.00010	CONTRIBUTI PREVIDENZIALI DIPENDENTI	110.384,15
708.00011	CONTRIBUTI INAIL	8.238,45
708.00030	ACCANTONAMENTO QUOTA TFR	29.591,81
708.00052	CONTRIBUTI COLLABORATORI- AMM.RI	32.006,60
708.00054	COMPENSO AMMINISTRATORI	90.669,88
708.00055	COMPENSO PRESIDENTE	49.187,89
708.00065	COMP.FINE RAPPORTO ANNUALE IN BUSTA	695,23
708.00066	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.304,65

709	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	7.938,14
709.00001	CANONI DI LOCAZIONE	600,00
709.00003	NOLEGGIO DI BENI	412,50
709.00009	CANONE NOLEGGIO STAMPANTI	3.054,96
709.00010	CANONI LEASING BNP PARIBAS	942,12
709.00011	CANONE NOLEGGIO COURTESY CAR	2.928,56

713	ONERI TRIBUTARI	33.491,38
713.00002	IMPOSTE INEDUCIBILI	8,00
713.00003	IRES	2.847,00
713.00004	IRAP	13.979,00
713.00005	IMPOSTA DI REGISTRO	441,75
713.00011	TASSA RACCOLTA RIFIUTI	5.743,00
713.00012	TASSE DI CIRCOLAZIONE	563,35
713.00020	IMPOSTE DEDUCIBILI	919,00
713.00021	IMPOSTE DI BOLLO	190,59
713.00022	TASSA ANN.REG.LIBRI	309,87
713.00025	CONTRIB. CONSORTILE FONIT.AREA F.NA	293,82
713.00026	I.M.U. IMPOSTA SULLA PROPRIETA'	293,82

Continua...

801	CONTO VENDITE	2.963.706,98
801.00004	MERCI C/VENDITE	207.104,56
801.00011	RICAVI PER SERVIZI ESTERNI	39.146,71
801.00012	COBERTURE CAMERE ARIA ETC.	2.366.243,32
801.00013	CERCHI CATENE E COPPE RUOTA	56.721,75
801.00014	COP. RICOSTRUITE	279.816,98
801.00015	COP. RICOSTRUITE DA TERZI	14.673,66

803	RETTIFICHE SU ACQUISTI	13.648,48
803.00003	ABBUONI ATTIVI	16,92
803.00006	OMAGGI DA FORNITORI	13.631,56

805	RICAVI	460.639,91
805.00203	RECUPERO SPESE ACCESSORIE	2.827,38
805.00204	PRESTAZIONI DI SERVIZI	290.468,05
805.00206	RECUPERO CONTRIBUTO AMBIENTALE	90.922,54
805.00207	INTERV.EST.DI TERZI X NS.CONTO	76.266,14
805.00208	LAVAGGIO AUTO C/TERZI	150,80
805.00209	RECUPERO SPESE INSOLUTO	5,00

806	ALTRI PROVENTI	1.600,00
806.00001	RISARCIMENTI E VARIE	1.600,00

807	PROVENTI FINANZIARI	22,84
807.00034	INTERESSI ATTIVI SU C/C BANCARI	22,19
807.00052	UTILI SU AZIONI	0,65

808	PROVENTI STRAORDINARI	106.917,29
808.00002	SOPRAVVIVENENZE ATTIVE	106.917,29

850	RIMANENZE FINALI	537.624,12
850.00015	MERCI C/RIMANENZE FINALI	537.624,12

714	ONERI FINANZIARI E BANCARI	45.216,88
714.00001	INTERESSI PASSIVI SU C/C	8.253,19
714.00002	INTERESSI PASSIVI SU MUTUI	11.222,58
714.00005	INTERESSI PASSIVI MORATORI	6.014,47
714.00011	SPESE BANCARIE	17.777,04
714.00013	SPESE D'INCASSO	556,81
714.00016	SPESE DI INSOLUTO	387,46
714.00019	INT. PASS. SU FINANZIAMENTI	1.005,33
715	ONERI STRAORDINARI	73,88
715.00012	INT. E SANZ. PER RITARDATO PAGAMENTO	3,78
715.00015	MULTE AUTOMEZZI	70,10
720	AMMORTAMENTI IMM. MATERIALI	118.063,05
720.00101	AMMORTAMENTO FABBRICATI	71.709,04
720.00201	AMMORTAMENTO IMPIANTI	4.710,16
720.00301	AMMORTAMENTO MACCHINARI	16.597,78
720.00401	AMMORTAMENTO ATTREZZATURE	11.438,32
720.00451	AMMORTAMENTO MOBILI ED ARREDI	3.704,21
720.00461	AMM.TO MACCHINE ELETTRONICHE D'UFF.	1.136,66
720.00501	AMMORTAMENTO AUTOCARRI	8.766,88
750	RIMANENZE INIZIALI	483.942,46
750.00015	MERCI C/RIMANENZE INIZIALI	483.942,46

Totale	C O S T I	4.078.304,73	Totale	R I C A V I	4.084.159,62
Utile	d' esercizio	5.854,89			
Totale a pareggio		4.084.159,62			

Ultima pagina.



## Bilancio di verifica

ALL.4

SITUAZIONE PATRIMONIALE dal 01/01/19 al 31/12/19

## ATTIVITA'

## PASSIVITA'

Conto	Descrizione	Importo	Conto	Descrizione	Importo
101	LIQUIDITA'	7.088,80	102	BANCHE	339.460,63
101.00001	CASSA	7.088,80	102.00031	BANCO F.NO CRED.COOP. C/C 81253 ORD.	36.781,62
102	BANCHE	22.332,90	102.00039	CARIPARMA C/C ORD.40133393	66.931,43
102.00038	UBI BANCA C/C 17 ORD.	834,65	102.00041	UNICREDIT C/C ORD. 102442118	198.510,31
102.00040	UBI BANCA C/C ORD.DEDICATO 86	618,98	102.00042	M.P.S. C/C 617454	37.237,27
102.00043	M.P.S. C/C 656068 LIQUIDITA'	20.879,27	110	IVA C/ERARIO	42.753,93
103	EFFETTI ATTIVI	565.554,71	110.00001	IVA C/ERARIO	42.753,93
103.00012	RI.BA. C/O BANCO FIORENTINO	175.645,31	302	ALTRI DEBITI COMMERCIALI	6.448,97
103.00020	RI.BA. C/O UNICREDIT	149.008,46	302.00100	NOTE DI CREDITO DA EMETTERE	6.400,17
103.00021	RI.BA. C/O M.P.S.	240.900,94	302.00202	DEBITI VS./TELECOM	48,80
104	CREDITI COMMERCIALI	6.618,43	307	DEBITI VS DIPENDENTI - AGENTI	37.736,39
104.00004	FATTURE DA EMETTERE	6.618,43	307.00001	PERSONALE C/RETRIBUZIONI	29.678,66
108	CREDITI VS ALTRI	12.000,00	307.00043	AMM.RI C/COMPETENZE	4.900,00
108.00033	CREDITI VS/AMISSIMA F.DO TFM AMM.RI	12.000,00	307.00047	DEBITI VS.FONDI PREV.COMPL.	3.157,73
109	CREDITI VS ERARIO	29.722,07	312	DEBITI VS BANCHE (A BREVE TERMINE)	409.973,53
109.00001	ERARIO C/RIT.FISC. SU INT.ATT.	28,12	312.00032	BANCO FIORENTINO C/C 81253 ANT SBF	175.645,31
109.00040	ERARIO C/ACCONTO IMPOSTA TFR	152,51	312.00035	M.P.S. C/ANTICIPI 617919	234.328,22
109.00102	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.405,00	318	DEBITI VS ERARIO-ENTI PREVIDENZIALI	127.512,53
109.00103	CREDITI VS/ERARIO DA COMPENSARE	7.792,04	318.00020	ERARIO C/RIT. REDD.LAVORO DIPENDENTE	12.818,84
109.00105	ERARIO C/ACCONTO IRES	1.695,00	318.00021	ERARIO C/RIT. REDD LAVORO AUTONOMO	494,76
109.00106	ERARIO C/ACCONTO IRAP	18.649,40	318.00100	DEBITI VS/INPS	25.190,14
180	RATEI RISCONTI ATTIVI	69.544,99	318.00101	DEBITI VS/INPS GEST.SEP.	3.928,23
180.00001	RATEI ATTIVI	23,52	318.00120	ENASARCO C/COMPETENZE	1.188,00
180.00100	RISCONTI ATTIVI	11.000,84	318.00125	ERARIO C/RIT.COLLABORATORI AMM-RI	2.839,89
180.00102	NOTE DI CRED. DA RICEVERE	58.520,63	318.00129	DEBITI VS/INAIL	1.213,67
190	MAGAZZINO	847.856,08	318.00132	DEBITI IRES	47.145,00
190.00045	MAGAZZINO MERCI	847.856,08	318.00133	DEBITI IRAP	32.694,00
201	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.542.260,40	351	RATEI - RISCONTI PASSIVI	155.465,02
201.00101	FABBRICATI	2.539.460,91	351.00001	RATEI PASSIVI	56.626,48
201.00201	IMPIANTI	241.842,05	351.00011	FATTURE DA RICEVERE	98.838,54
201.00301	MACCHINARI	548.062,32	401	FONDI AMM.TO IMMOBILIZ. MATERIALI	1.782.555,58
201.00401	ATTREZZATURE	167.284,09	401.00101	FONDO AMM.TO FABBRICATI	770.833,07
201.00451	MOBILI ED ARREDI	100.370,96	401.00201	FONDO AMM.TO IMPIANTI	194.309,16
201.00461	MACCHINE ELETTRONICHE D'UFFICIO	29.192,47	401.00301	FONDO AMM.TO MACCHINARI	505.583,56
201.00501	AUTOCARRI	94.047,60	401.00401	FONDO AMM.TO ATTREZZATURE	148.314,19
201.00512	AREA FABBRICABILE	822.000,00	401.00451	FONDO AMM.TO MOBILI ED ARREDI	73.153,35
224	ALTRE ATTIVITA'	15.551,65	401.00461	FONDO AMM.TO MACCHINE ELETTR. D'UFF	17.798,09
224.00002	AZIONI BANCA DEL MUGELLO	309,80	401.00501	FONDO AMM.TO AUTOCARRI	72.564,16
224.00003	DEPOSITI CAUZIONALI SU UTENZE	241,85	430	FONDO T.F.R.	618.361,25
224.00004	CAUZIONI CENTRO FIDI	15.000,00	430.00031	FONDO T.F.R.	284.420,18
450	CAPITALE SOCIALE	16.754,25	430.00032	FONDO T.F.M.	333.941,07
450.00085	PERDITA PORTATA A NUOVO	16.754,25	436	ALTRI FONDI RISCHI ED ONERI	25.301,04
501	CLIENTI	898.051,60	436.00020	FONDO RISCHI SU CREDITI	4.004,04
			436.00021	FONDO IMPOSTE DIFFERITE	21.297,00
			441	DEBITI VS BANCHE (LUNGO TERMINE)	1.072.154,58
			441.00001	MUTUO PASSIVO ETRURIA VENTENNALE	890.181,12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continua..

## Bilancio di verifica

SITUAZIONE PATRIMONIALE dal 01/01/19 al 31/12/19

## ATTIVITA'

## PASSIVITA'

Conto	Descrizione	Importo	Conto	Descrizione	Importo
			441.00007	FINANZIAM.UNICREDIT 36 MESI 28.09.18	29.120,91
			441.00008	FINANZIAM.CARIPARMA 36 MESI 27.09.18	29.503,00
			441.00009	FINANZIAM.B.CO F.NO 36 MESI 26.02.19	36.917,91
			441.00010	FINANZIAM.CARIPARMA 36 MESI 31.07.19	86.431,64
			442	DEBITI VS ALTRI FINANZIATORI	781.331,35
			442.00034	FINANZ.INFRUTTIFERO SOCIO CIOLLI P.	413.049,15
			442.00035	FINANZ.INFRUTTIFERO SOCIO CIOLLI M.	330.949,13
			442.00036	DEB.VS./BCC LEASE SPA 1	12.115,50
			442.00037	DEB.VS./BCC LEASE SPA 2	5.717,10
			442.00038	DEB.VS./BCC LEASE SPA 3	19.500,47
			450	CAPITALE SOCIALE	407.665,93
			450.00001	CAPITALE SOCIALE	104.000,00
			450.00040	RISERVA LEGALE	11.201,28
			450.00050	RISERVA STRAORDINARIA	240.863,39
			450.00091	FINANZIAMENTO INFRUTTIFERO SOCI	5.071,26
			450.00092	RISERVA RIVALUTAZIONE D.L. 185/2008	46.530,00
			601	FORNITORI	1.104.114,66
TOTALE ATTIVITA'		7.033.335,88	TOTALE PASSIVITA'		6.910.835,39
			UTILE D'ESERCIZIO		122.500,49
			TOTALE A PAREGGIO		7.033.335,88



## Bilancio di verifica

CONTO ECONOMICO dal 01/01/19 al 31/12/19

C O S T I			R I C A V I		
Conto	Descrizione	Importo	Conto	Descrizione	Importo
701	CONTO ACQUISTI	2.954.837,41	801	CONTO VENDITE	3.637.676,77
701.00004	MERCI C/ACQUISTI	50.305,60	801.00004	MERCI C/VENDITE	130.563,75
701.00007	MATERIALI DI CONSUMO C/ACQUISTI	13.970,09	801.00011	RICAVI PER SERVIZI ESTERNI	48.849,83
701.00020	COPERTURE CAMERE ARIA ETC	2.569.589,67	801.00012	COPERTURE CAMERE ARIA ETC.	3.193.198,47
701.00021	COLONN.VALV.PESI ETC.	27.655,44	801.00013	CERCHI CATENE E COPPE RUOTA	55.123,64
701.00022	CARCASSE	1.840,00	801.00014	COP. RICOSTRUITE	195.512,08
701.00023	COP. RICOSTRUITE DA TERZI	31.179,04	801.00015	COP. RICOSTRUITE DA TERZI	14.429,00
701.00024	PROFILATI FIANCH.SOLUZ.	154.813,90			
701.00025	RAPPEZZI	3.694,32	803	RETTIFICHE SU ACQUISTI	18.079,45
701.00026	BENI STRUMENTALI < A € 516,46	2.476,41	803.00003	ABBUONI ATTIVI	750,75
701.00027	CERCHI CATENE E COPPE RUOTA	29.844,51	803.00006	OMAGGI DA FORNITORI	17.328,70
701.00028	INTERV. EST. DI TERZI X NS.CONTO	68.642,02			
701.00029	LAVAGGIO AUTO C/TERZI	31,97	805	RICAVI	474.735,85
701.00030	REVISIONE AUTO C/TERZI	794,44	805.00203	RECUPERO SPESE ACCESSORIE	2.399,91
			805.00204	PRESTAZIONI DI SERVIZI	324.054,88
703	RETTIFICHE SU VENDITE	67,95	805.00206	RECUPERO CONTRIBUTO AMBIENTALE	107.791,22
703.00003	ABBUONI PASSIVI	67,95	805.00207	INTERV. EST. DI TERZI X NS.CONTO	38.840,52
			805.00208	LAVAGGIO AUTO C/TERZI	110,00
704	COSTI INDUSTRIALI ED ACCESSORI	196.396,40	805.00209	RECUPERO SPESE INSOLUTO	300,00
704.00001	SPESE DI TRASPORTO	3.657,16	805.00210	REVISIONE AUTO C/TERZI	916,60
704.00002	SPESE CARBURANTE AUTOCARRI	29.278,11	805.00211	CANONE NOLEGGIO COURTESY CAR	322,72
704.00010	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI	817,50			
704.00011	MANUT. E RIPAR. AUTOCARRI	32.750,46	806	ALTRI PROVENTI	4.519,01
704.00012	MANUT. E RIPAR. MACCHINARI/ATTREZZ.	9.651,50	806.00001	RIMBORSI AMMINISTRATIVI	412,10
704.00031	FORZA MOTRICE	25.178,48	806.00003	RECUPERO SPESE LEGALI	4.106,91
704.00034	SCARICO MACERO E RIFIUTI SPECIALI	226,35			
704.00035	SPESE VARIE AUTOMEZZI	464,09	807	PROVENTI FINANZIARI	1.841,64
704.00037	ABBIGLIAMENTO DA LAVORO	3.376,10	807.00032	INTERESSI ATTIVI MORATORI	1.815,88
704.00038	VISITE MEDICHE OBBLIGAT. DIPEND.	2.004,06	807.00034	INTERESSI ATTIVI SU C/C BANCARI	25,11
704.00040	ACCESSORI E RICAMBI MACCH./ATTREZZ.	568,03	807.00052	UTILI SU AZIONI	0,65
704.00041	CONTRIBUTO AMBIENTALE	88.359,56			
704.00042	MANUTENZIONI E RIPARAZIONI IMPIANTI	65,00	808	PROVENTI STRAORDINARI	144.868,16
			808.00001	PLUSVALENZE DA ALIENAZIONI	2.900,00
705	COSTI COMMERCIALI	60.237,03	808.00002	SOPRAVVVENIENZE ATTIVE	141.968,16
705.00001	SPESE DI PUBBLICITA'	1.205,00			
705.00003	SPESE DI RAPPRESENTANZA	6.849,24	850	RIMANENZE FINALI	847.856,08
705.00020	PROVVIGIONI PASSIVE	28.800,00	850.00015	MERCI C/RIMANENZE FINALI	847.856,08
705.00032	CERTIF. ECE-ONU 109	9.050,00			
705.00036	PASTI E SOGGIORNI (25%)	2.486,36			
705.00037	PASTI E SOGGIORNI (SP.RAPP.25%)	245,52			
705.00038	PASTI E SOGGIORNI (100%)	200,91			
705.00039	BUONI BENZINA	11.400,00			
706	COSTI AMMINISTRATIVI	49.094,94			
706.00004	ONORARI PROFESSIONALI	25.111,32			
706.00030	PREMI ASSICURAZ. DIPENDENTI	2.000,00			
706.00031	PREMI ASSICURAZ. AUTOCARRI	6.026,04			
706.00032	PREMI ASSICURAZ. SU FABBRICATI	4.985,30			
706.00033	PREMI ASSICURAZ. SU RISCHI COP.RIC.	1.299,50			
706.00050	SPESE AMMINISTRATIVE DIVERSE	1.713,70			
706.00054	SERVIZI COMMERCIALI	81,97			
706.00055	CORSI DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO	685,00			
706.00059	PREMI ASSICURAZIONE RCT VS. TERZI	1.425,54			
706.00061	PREMI ASS. BENI LEASING BNP PARIBAS	13,48			
706.00062	PREMIO POL. INFORTUNI AMMINISTRATIVI	2.052,14			
706.00063	PREMIO POL. DIAR. RICO. MAL. INF. ANNI.				



## Bilancio di verifica

CONTO ECONOMICO dal 01/01/19 al 31/12/19

C O S T I			R I C A V I		
Conto	Descrizione	Importo	Conto	Descrizione	Importo
706.00064	PREMIO POL.VITA CASO MORTE AMM.RI	218,91			
706.00065	PREMIO POL.INF.COND.E TRASP.BV888RN	536,04			
706.00066	CONTRIBUTI ENASARCO C/SIRPA	2.376,00			
<b>707</b>	<b>COSTI GENERALI</b>	<b>37.799,42</b>			
707.00010	SPESE ACQUA	2.332,74			
707.00040	SPESE TELEFONICHE	4.206,70			
707.00041	SPESE TELEFONI CELLULARI	3.314,47			
707.00050	SPESE PULIZIA LOCALI	1.207,50			
707.00060	SPESE VIGILANZA	88,50			
707.00070	PEDAGGI AUTOSTRADALI	3.953,16			
707.00071	SPESE POSTALI	51,70			
707.00072	SPESE PER PULIZIA LOCALI	739,00			
707.00073	SPESE DI SORVEGLIANZA NOTTURNA	88,50			
707.00074	SPESE DI CANCELLERIA E VARIE	2.213,08			
707.00075	METANO PER RISCALDAMENTO	4.523,06			
707.00076	VARIE E GENERALI	91,38			
707.00077	QUOTE ASSOCIATIVE	4.497,11			
707.00078	DIRITTI CAMERALI (TASSA ANN.C.C.I.AA	321,00			
707.00079	AGGIORNAMENTI PASSEPARTOUT	1.522,80			
707.00080	VALORI BOLLATI	260,20			
707.00082	ASSISTENZA TECN. HARDWARE E SOFTWARE	7.083,42			
707.00085	DONAZIONI	350,00			
707.00086	CANONE TELEPASS	74,40			
707.00088	CANONE RAI	203,70			
707.00089	GESTIONALE MECCANICA CANONE	677,00			
<b>708</b>	<b>COSTI DIPENDENTI</b>	<b>877.549,65</b>			
708.00003	RETRIBUZIONI DIPENDENTI IMP./OPERAI	463.020,40			
708.00010	CONTRIBUTI PREVIDENZIALI DIPENDENTI	124.709,52			
708.00011	CONTRIBUTI INAIL	10.921,02			
708.00030	ACCANTONAMENTO QUOTA TFR	22.870,59			
708.00052	CONTRIBUTI COLLABORATORI- AMM.RI	41.518,80			
708.00054	COMPENSO AMMINISTRATORI	94.594,07			
708.00055	COMPENSO PRESIDENTE	47.096,68			
708.00061	ACCANTONAMENTO QUOTA T.F.M.	64.037,07			
708.00066	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	8.781,50			
<b>709</b>	<b>COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	<b>5.766,75</b>			
709.00001	CANONI DI LOCAZIONE	600,00			
709.00003	NOLEGGIO DI BENI	193,68			
709.00009	CANONE NOLEGGIO STAMPANTI	3.082,90			
709.00010	CANONI LEASING BNP PARIBAS	1.167,44			
709.00011	CANONE NOLEGGIO COURTESY CAR	328,00			
709.00012	CANONI LEASING BCC LEASE SPA	394,73			
<b>713</b>	<b>ONERI TRIBUTARI</b>	<b>87.159,14</b>			
713.00003	IRES	44.298,00			
713.00004	IRAP	24.910,00			
713.00005	IMPOSTA DI REGISTRO	1.058,50			
713.00011	TASSA RACCOLTA RIFIUTI	4.640,00			
713.00012	TASSE DI CIRCOLAZIONE	1.134,21			
713.00020	IMPOSTE DEDUCIBILI	874,00			
713.00021	IMPOSTE DI BOLLO	768,99			
713.00022	TASSA ANN.REG.LIBRI SOC.	309,87			
713.00023	IMPOSTA SOSTITUTIVA				



## Bilancio di verifica

CONTO ECONOMICO dal 01/01/19 al 31/12/19

C O S T I			R I C A V I		
Conto	Descrizione	Importo	Conto	Descrizione	Importo
713.00026	I.M.U. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	9.107,00			
714	ONERI FINANZIARI E BANCARI	53.922,32			
714.00001	INTERESSI PASSIVI SU C/C	11.313,73			
714.00002	INTERESSI PASSIVI SU MUTUI	9.821,07			
714.00005	INTERESSI PASSIVI MORATORI	7.528,41			
714.00011	SPESE BANCARIE	18.624,52			
714.00013	SPESE D'INCASSO	642,91			
714.00016	SPESE DI INSOLUTO	622,01			
714.00019	INT. PASS. SU FINANZIAMENTI	5.279,82			
714.00021	INTERESSI TRANSATO PAGODIL BANCOMAT	3,03			
714.00022	COMMISS. TRANSATO PAGODIL BANCOMAT	86,82			
715	ONERI STRAORDINARI	1.973,41			
715.00012	INT. E SANZ. PER RITARDATO PAGAMENTO	19,82			
715.00013	COSTI INDEDUCIBILI	718,90			
715.00015	MULTE AUTOMEZZI	976,44			
715.00016	SANZIONI AMMINISTRATIVE	258,25			
720	AMMORTAMENTI IMM. MATERIALI	133.480,47			
720.00101	AMMORTAMENTO FABBRICATI	74.368,35			
720.00201	AMMORTAMENTO IMPIANTI	7.865,97			
720.00301	AMMORTAMENTO MACCHINARI	18.259,53			
720.00401	AMMORTAMENTO ATTREZZATURE	15.207,10			
720.00451	AMMORTAMENTO MOBILI ED ARREDI	5.078,17			
720.00461	AMM.TO MACCHINE ELETTRONICHE D'UFF.	2.034,47			
720.00501	AMMORTAMENTO AUTOCARRI	10.666,88			
736	SVALUTAZIONI POSTE CAPIT. CIRCOLANTE	1.567,46			
736.00001	SVALUTAZIONE CREDITI	1.567,46			
750	RIMANENZE INIZIALI	537.624,12			
750.00015	MERCI C/RIMANENZE INIZIALI	537.624,12			
805	RICAVI	9.600,00			
805.00212	SCONTI E PROMOZIONI CLIENTI	9.600,00			
TOTALE C O S T I		5.007.076,47	TOTALE R I C A V I		5.129.576,96
UTILE D'ESERCIZIO		122.500,49			
TOTALE A PAREGGIO		5.129.576,96			

Fine Stampa

ALL-5

ASTE  
GIUDIZIARIE



**STUDIO DI ARCHITETTURA & CONSULTING**  
ARCHITETTO DOMENICO GALLUCCI  
FIRENZE - Via Bezzacca n. 2, 50139  
Tel +39 055 284956 - e-mail archdomenicogallucci@gmail.com  
ROMA - Via Panama n. 52, 00198 Tel +39 3338291403

ASTE  
GIUDIZIARIE



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DEL VALORE DI  
MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO NEL COMUNE DI SESTO  
FIORENTINO VIA GRAMSCI NN.CC. 614 - 618, DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ  
SIRPA S.R.L.**





Il sottoscritto Dott. Architetto DOMENICO GALLUCCI (C.F. GLL DNC 60R27 D005K) dottore di ricerca in metodi di valutazione, con studio in Firenze, via Bezzeca, n.c. 2, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4023, nominato dall'Illustrissimo Giudice Rosa Selvarolo in data 22 giugno 2025, per stimare il valore di mercato dei beni descritti in titolo, di proprietà della SIRPA s.r.l., fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferisce.

*(Si veda allegato sotto la lettera "A")*

#### **ANTEFATTO**

La SIRPA s.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare ubicato in Sesto Fiorentino (FI), via Gramsci nn.cc. 614/618, comprendente cinque unità immobiliari a destinazione industriale e residenziale, oltre piazzali esclusivi antistanti i beni.

La valutazione dei cespiti si rende necessaria in funzione della probabile alienazione dei suddetti beni per cui sarà ricercato il più probabile valore di mercato attuale che quindi diventa lo scopo della valutazione.





### LOCALIZZAZIONE DEL BENE



L'immobile oggetto di analisi è ubicato in Sesto Fiorentino, via Antonio Gramsci, n.c. 614/618. L'area è parte del tessuto urbano consolidato e si colloca lungo una delle principali direttrici cittadine, caratterizzata da un asse viario ad alta percorrenza che garantisce ottima accessibilità sia carrabile che mediante trasporto pubblico. Il contesto di riferimento è costituito da un'edilizia a destinazione mista, con presenza di funzioni residenziali, commerciali e direzionali. La zona è dotata di servizi di vicinato, esercizi commerciali, istituti scolastici e uffici pubblici, elementi che conferiscono all'area un buon livello di dotazione infrastrutturale e sociale.

L'immobile risulta collocato fronte strada, in posizione di buona visibilità, con affaccio diretto sulla pubblica via Gramsci. La prossimità con il centro cittadino di



Sesto Fiorentino e la connessione con la rete viaria principale in direzione Firenze conferiscono al bene una valenza strategica in termini di accessibilità e fruibilità.

### **PROVENIENZA**

Il complesso immobiliare oggetto di stima pervenne alla società SIRPA s.r.l., mediante atto di compravendita del 15 luglio 2007, rogato dal Notaio Dott. Pasquale Marino, n. di repertorio 47957 – raccolta n. 5810 e registrato a Firenze il 29 maggio 2007 al numero 4397.

*(Si veda allegato sotto la lettera "B")*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un complesso immobiliare composto da più edifici e da resede di pertinenza esclusiva. L'intero compendio presenta destinazioni d'uso diversificate, commerciale, produttiva e residenziale, e insiste su un'area a conformazione poligonale irregolare, meglio individuata nella sottostante planimetria.



Inquadramento sull'ortofoto





W

Nello specifico risulta costituito da un edificio principale destinato alla riparazione e sostituzione di pneumatici per autoveicoli e manutenzione, oltre quattro unità immobiliari ad uso residenziale, in aderenza e continuità fisica con l'edificio principale; tali locali sono attualmente locati.

Le unità immobiliare con destinazione residenziale, catastalmente definiti dalla particella 55, si sviluppano tutte al piano primo, in particolare:

- il sub. 3 e il sub. 5 sono costituiti dalla cucina, due camere e un servizio igienico;
- il subalterno 4 presenta una pianta a "L" con cucina, soggiorno, due camere matrimoniali e servizio igienico, oltre che ripostiglio e terrazzo;
- il subalterno 6 è composto dalla cucina, da due camere, servizio igienico, ripostiglio e soggiorno che affaccia sulla terrazza.

Attualmente, questi ambienti sono utilizzati dal locatore come depositi di servizio all'attività principale.

#### Consistenza

Sub	Unità di misura	Consistenza
3	Mq.	72,00
4	Mq.	89,00
5	Mq.	67,00
6	Mq.	93,00



Per quanto riguarda l'unità immobiliare a uso produttivo, questa si articola su due piani: il piano terreno risulta composto da una pluralità di locali destinati principalmente allo svolgimento dell'attività con annessi depositi e magazzini,

N

disposti in modo articolato e distribuiti lungo l'asse di via Antonio Gramsci, il piano primo comprende due locali ad uso ufficio, prospicienti la suddetta via, diversi ambienti adibiti a deposito posti in corrispondenza della parte tergale del fabbricato.

Sono, altresì, presenti ambienti di varie dimensioni, comunicanti tra loro, adibiti ad attività produttiva e di stoccaggio; completano il tutto locali accessori e di servizio.

La disposizione planimetrica consta, inoltre, di spazi di passaggio e collegamento con le aree retrostanti, oltre ai vani scala che consentono l'accesso al piano primo.

**Consistenza**

Sub	Piano	Unità di misura	Consistenza
7	Terra	Mq.	1.920,00
7	Primo	Mq.	295,00

Completano la proprietà le aree esterne di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva di circa mq. 1.650,00.

**ASPETTI TECNICO - LEGALI**

**Vincoli monumentali**

I beni oggetto di stima non sono attualmente vincolati dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 Parte Terza e Parte Seconda.





hi

**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**

Scala 1 : 933



Visure ipocatastali

Sul bene oggetto della presente relazione sussistono le formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente e che vengono elencate di seguito in ordine cronologico per il ventennio anteriore alla data della presente relazione, desunti dall'esame delle visure ipocatastali:

- **Ipoteca volontaria** – concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15 maggio 2007 repertorio n. 47958/5811 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 30 maggio 2007 al numero generale 25671 e al numero particolare 5584 a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo C.F. 00367210515, per capitale di €. 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 4.000.000,00 a carico di S.I.R.P.A. – S.P.A. SOCIETA' INDUSTRIA RICOSTRUZIONI PNEUMATICI





W

AUTOMEZZI, con sede in Sesto Fiorentino (FI), C.F. 00398510487 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 7, NCEU Foglio 58 Particella 91 Subalterno 1, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 3, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 4, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 5, NCT Foglio 58 Particella 55 Subalterno 6 nel comune di Sesto Fiorentino (FI);

- **Ipoteca giudiziale** – atto Tribunale di Firenze del 17 gennaio 2025 repertorio n. 14/2025 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 04 febbraio 2025 al numero generale 3934 e al numero particolare 2834 a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della S.I.R.P.A. S.r.l., a carico di S.I.R.P.A. S.r.l., con sede in Sesto Fiorentino (FI), C.F. 00398510487 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 7, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 3, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 4, NCEU Foglio 58 Particella 55 Subalterno 5, NCT Foglio 58 Particella 55 Subalterno 6 nel comune di Sesto Fiorentino (FI);

(Si veda allegato sotto la lettera "C")

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo la zonizzazione del Piano Operativo Comunale del comune di Sesto Fiorentino le unità immobiliari di proprietà della SIRPA s.r.l. sono identificate all'interno del "Perimetro del Territorio Urbanizzato" normato dall'articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, più nello specifico nelle "Aree urbane



*[Handwritten signature]*

*consolidate – Morfotipo TR2”, regolato dall’articolo 34; tali aree “sono tessuti urbani a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni ’50 – ’70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semi privati ed in relazione con la strada. Le aree TR2b sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano operativo riconosce il carattere di spazio aperto, sostanzialmente privo di edificazione, che identificano il paesaggio e detengono un importante valore ecologico e di benessere urbano”. L’area è interessata dall’ambito di trasformazione AT22, che si pone come “riqualificazione di un’area dismessa attraverso la demolizione e ricostruzione del fronte urbano e la realizzazione di un complesso residenziale”.*

Il progetto prevede una superficie edificabile totale pari a circa mq. 2.500,00, così suddivisi:

- Residenza: fino al 60%;
- Residenza con finalità sociali: almeno il 20%;
- Attività commerciali a carattere urbano: fino al 20%;
- Attività produttive a carattere urbano: fino al 20%

Sono previsti, inoltre, mq. 800,00 di parcheggi pubblici.



hi



Schema di assetto

Spazio pubblico pavimentato	viabilità	accesso	forestazione urbana
Verde pubblico	percorso ciclo-pedonale	allineamento obbligatorio	filtro verde
area per attrezzature pubbliche	piazza	porticato	connessione ecologica
perimetro ambito	P parcheggio	area di concentrazione volumetrica	orientamento privilegiato della vista
	V Verde	schema nuova edificazione	divisione dell'ambito in stralci

L'intervento è realizzabile previa presentazione di piano attuativo; come normato dall'art. 70 *"negli ambiti AT riguardanti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito, in alternativa agli strumenti di attuazione indicati nelle rispettive schede, presentare proposte di piani di recupero ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014, fermi restando i perimetri indicati e i contenuti progettuali individuati per ciascun ambito di trasformazione"*.

(Si veda allegato sotto la lettera "D")

Esperita l'indagine urbanistica, si riferisce della documentazione agli atti degli organi tutori. Dalla ricerca effettuata tramite l'ufficio edilizio del comune di Sesto Fiorentino, si rileva:

- Autorizzazione Edilizia pratica n. 21/12845 rilasciata in data 24.01.1984

W

relativa alla variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 177/12247 relativa alla costruzione di pensilina metallica in zona artigianale di completamento;

- Articolo 26 Legge 28.02.1985 n. 47 – pratica n. 6197/1992 presentata il 12.02.1992 per la demolizione di divisori interni nel fabbricato uso produttivo interno a via Gramsci;
- Denuncia di Inizio Attività – pratica n. 5152/1996 con l'inizio dei lavori il giorno 29 aprile 1996;
- Concessione Edilizia n. 948 del 29 agosto 1997 per la realizzazione di un piccolo locale ad uso ripostiglio nella terrazza a lastrico solare di pertinenza dell'appartamento;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1342 del 05.12.1997 per la realizzazione di un ballatoio, di una tettoia, di un locale in muratura con copertura in eternit, oltre che alcune modifiche interne ed esterne;
- Denuncia di Inizio Attività n. 5223/1997 presentata il 25 settembre 1997 per modifiche interne ed esterne al fabbricato a uso produttivo;
- Autorizzazione in sanatoria – pratica n. 98/1407 rilasciata in data 10.12.1998 per la realizzazione di un impianto di filtrazione;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 5003/1998 per la rimozione della tettoia sul fronte sud del complesso e realizzazione nuova tettoia di larghezza superiore a quella esistente e posa in opera tettoia a sbalzo lungo il percorso interno in direzione nord – sud per proteggere (durante le operazioni di carico – scarico) quel settore del cortile;





- Denuncia di Inizio Attività – pratica n. 5113/1998 con inizio lavori il 29 giugno 1998 per il rifacimento della muratura a retta del piazzale annesso al complesso produttivo;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – pratica n. 5139/2018 per opere di manutenzione straordinaria in immobile a uso produttivo.  
(Si veda allegato sotto la lettera “E”)

### **IDENTIFICAZIONI E DATI CATASTALI**

All'Ufficio del Territorio di Firenze il complesso immobiliare è così censito:

Foglio 58 Part. 55 Sub. 3 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani Rendita €. 227,24

Foglio 58 Part. 55 Sub. 4 Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 335,70

Foglio 58 Part. 55 Sub. 5 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Rendita €. 198,84

Foglio 58 Part. 55 Sub. 6 Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 335,70

Foglio 58 Part. 55 - 91 Subb. 7 - 1 Cat. D/7 Rendita €. 18.500,00

(Si veda Estratto di Mappa allegato sotto la lettera “F”)

(Si veda Visure Catastali allegate sotto la lettera “G”)

(Si veda Planimetrie Catastali allegate sotto la lettera “H”)

### **CONFORMITA' URBANISTICO - CATASTALE**

Durante il sopralluogo, eseguito in data 09 luglio 2025, si sono riscontrate alcune piccole difformità rispetto alla planimetria catastale del sub. 3 presentata presso gli organi tutori; in particolare, si segnala:

- La demolizione della partizione interna tra la cucina e la camera attigua  
(documentazione fotografica sub. 3 – si veda foto n. 4);



Per l'unità immobiliare censita, invece, al sub. 6, si è rilevata la presenza di una tettoia, il cui tratteggio in planimetria non è presente (documentazione fotografica sub. 6 – si veda foto nn. 4-6).

Per l'unità produttiva identificata al catasto fabbricati al sub. 7, non si sono rilevate difformità catastali, eccetto una parete interna divisoria dello spogliatoio.

*(Si veda Planimetrie Catastali allegate sotto la lettera "H")*

*(Si veda Documentazione Fotografica)*

Nell'analisi delle pratiche edilizie non si è riscontrata documentazione riguardante le unità immobiliari con destinazione residenziale; per l'unità produttiva, invece, si sono esaminate diverse pratiche, non riscontrando difformità tra lo stato autorizzato e lo stato attuale del compendio immobiliare al momento del sopralluogo eseguito il 09 luglio u.s.. La difformità catastale individuata nel vano spogliatoio è risultata urbanisticamente autorizzata; quindi, si tratta di eseguire un aggiornamento catastale con riferimento alla pratica di Denuncia Inizio Attività n. 5003/1998.

*(Si veda allegato sotto la lettera "E")*

### **VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore venale del complesso edilizio è la metodologia sintetica in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche intrinseche quelle attinenti alla materialità del bene, quali il tipo e la qualità della costruzione e le condizioni di conservazione.

Sono caratteristiche estrinseche quelle determinate da fattori esterni al bene di tipo

giuridico, quali i vincoli urbanistici e i diritti di godimento altrui, e di tipo economico, quali i costi di manutenzione e la redditività.

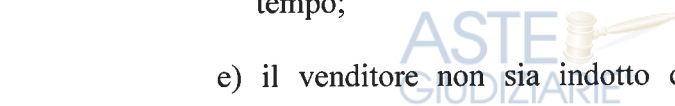
Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore e un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, tali che:

- a) entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente e in modo informato;
- b) sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- c) le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- d) il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- e) il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- f) l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Il valore di mercato è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo sintetico.

Condizione necessaria per operare mediante la metodologia sintetico-comparativa è che siano disponibili informazioni attendibili e adeguatamente documentate sui



W

prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e a ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante, e a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

Giuste le premesse, la valutazione immobiliare è il risultato di un procedimento analitico sviluppato e basato sul principio di ordinarietà, che non deve considerare fattori legati a specifiche particolari. La pretesa, infatti, che la stima di un valore sia determinabile scientificamente e oggettivamente e che coincida sempre con il prezzo di transazione, è una presunzione priva di reale fondamento.

La valutazione non è mai una garanzia di prezzo. È un'opinione e rimane valida, nell'ambito delle medesime assunzioni fatte per la sua determinazione, con scostamenti all'interno di un certo intervallo.

Alcune delle caratteristiche del mercato, infatti, sono inalterabili (ad esempio la eterogeneità dei beni e degli operatori) e introducono un certo grado non eliminabile di soggettività nella valutazione.

Altre caratteristiche, come la misurazione o la pubblica disponibilità delle informazioni rilevanti relative alle transazioni, sono invece migliorabili ed è auspicabile che gli operatori stessi promuovano questo miglioramento per tutelare l'interesse proprio e di mercato, permettendo così alle autorità di vigilanza di prediligere un'autoregolamentazione del mercato stesso.

Considerando quindi come non normalizzabili le "imperfezioni" del mercato





immobiliare, sicuramente non sempre i prezzi rifletteranno in modo esatto la stima effettuata da un esperto valutatore e si potranno discostare sia in positivo che in negativo a seconda di fattori quali, ad esempio, l'interesse particolare di un soggetto legato ad uno specifico bene che lo porta a riconoscere un prezzo notevolmente maggiorato o, contrariamente, la necessità della parte venditrice ad alienare un bene entro una tempistica specifica (es. vendita forzata).

Alla luce di quanto circostanziato si ritiene infine che un ragionevole range di scostamento sul valore di mercato possa essere compreso tra un +/- 10%.

L'operazione di valutazione deve essere improntata sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano- edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali), o comunque a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, possono essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici ed economici complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati e analizzati.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato e a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore dell'immobile e concorrono alla formazione del prezzo dello stesso.

L'utilizzazione del criterio e del metodo appropriati nell'approccio valutativo



sicuramente sono i requisiti essenziali per giungere all'individuazione del più probabile valore che il bene può avere in funzione dello scopo della stima; la corretta corrispondenza tra finalità, oggetto, categoria di valore, momento di riferimento e approccio della valutazione sono i requisiti imprescindibili affinché il valore stimato sia congruo, veritiero e difendibile.

Naturalmente, identificare le caratteristiche e l'utilizzazione del bene è il momento più importante del processo valutativo, pertanto è necessario individuare le caratteristiche fisiche intrinseche dell'oggetto sottoposto a giudizio di valore quali l'estensione, la superficie, la localizzazione ma anche le caratteristiche estrinseche del bene che si prefigurano nella capacità che ha lo stesso di soddisfare i bisogni dell'acquirente e, soprattutto, suscettibile di produrre reddito nel medio/lungo periodo.

Nel processo di valutazione è anche da tener presente l'aspetto giuridico che comprende tutti i diritti, i benefici e le rendite concernenti la proprietà di un bene immobile.

L'istituto giuridico della proprietà è disciplinato nell'ambito dei diritti reali, cioè dei diritti che assicurano un potere immediato dell'uomo sulla cosa propria, proprietà, o sulla cosa altrui, come le servitù.

Le implicazioni giuridiche più determinanti all'interno del processo valutativo sono l'imposizione fiscale, la presenza di piani operativi e regolamenti edilizi, di vincoli e servitù di natura ed interesse pubblico e privato.

Nell'effettuare una valutazione è dunque necessario non solo identificare tali vincoli, ma anche quantificarne l'impatto sul valore della proprietà da stimare.



**PROCESSO VALUTATIVO**

**UNITÀ RESIDENZIALE – FOGLIO 58 PARTICELLA 55 SUB. 3**

La prima analisi, ovvero la ricerca del valore unitario di riferimento €/mq di superficie commerciale, è stata operata tenendo conto delle caratteristiche del mercato territoriale di riferimento, della qualità del tessuto edilizio circostante e delle tipologie d'uso prevalenti, nonché del grado di conservazione e vetustà dell'immobile accertato dai sopralluoghi dello scrivente.

L'analisi del mercato immobiliare è stata eseguita, tenendo conto naturalmente del mercato immobiliare di zona riguardante il singolo bene immobile, del contesto urbano-edilizio e delle destinazioni d'uso prevalenti, ed individuando le richieste e i prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare.

Continuando nell'analisi si è ricercato, per la zona Periferica/VIALE MAGGIO QUINTO BASSO – MACELLI, i valori pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate dell'Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) per destinazione residenziale, nello specifico "Abitazioni di tipo economico", che rispecchia la categoria catastale dell'unità A/3, che variano in un range compreso tra €. 1.650,00/ mq. a €. 2.300,00/ mq.

*(si veda Allegato sotto la lettera "I")*

Per avere una maggiore eterogeneità di giudizio del mercato immobiliare, oltre al valore Normale OMI, si sono utilizzate altre comparabili: il valore medio di quotazione di vendita estratto dal *Borsino Immobiliare* e il valore medio di immobili simili in vendita, al quale è stato applicato un deprezzamento pari al 10%,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



percentuale di sconto presumibile tra il valore reale di acquisto e il prezzo di vendita pubblicizzato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(si veda *Allegato sotto la lettera "L"*)

I dati estratti dal *Borsino Immobiliare* rispecchiano in modo quasi totale i valori OMI in quanto si attestano tra un valore minimo di €. 1.554,00/mq a un valore massimo di €. 2.130,00/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il valore medio di mercato, invece, si attesta per la zona in circa €. 3.000,00 che risulta di molto superiore alla media dei valori OMI e del *Borsino immobiliare*.

A tutte le comparabili sopra descritte sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio per le condizioni di degrado e merito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di stima, infatti, non è interessata allo stato di fatto da particolari problematiche, così come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata; bisogna tenere conto nel calcolo del valore di stima che attualmente, il bene presenta la piccola difformità catastale relazionata al precedente paragrafo. Per quanto riguarda lo stato di degrado dell'unità immobiliare, il coefficiente correttivo di ragguaglio e deprezzamento applicato è pari allo 0,80, vista la tabella sottostante e considerati i piccoli deterioramenti della struttura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



m

Stato di degrado	coefficiente correttivo
Unità collabente, inutilizzabile per gravi dissesti strutturali.	0,20
Fabbricati fatiscenti, parzialmente non agibili	0,40
Fabbricati non utilizzati, che presentano puntuali problematiche statiche e/o impiantistiche	0,60
Fabbricati inutilizzati e/o locati in pessime condizioni di manutenzione	0,70
Fabbricati inutilizzati e/o locati in normali condizioni di manutenzione	0,80
Fabbricati inutilizzati e/o locati in discrete condizioni di manutenzione	0,90

Per quanto sopra relazionato, si riporta tabella riassuntiva dei valori di mercato dettati dalle diverse comparabili e conseguentemente il valore medio di mercato dell'unità immobiliare analizzata.



FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	RENDITA	MQ	€/MQ COMPARABILE 1	COMPARABILE OMI	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 1 RAGGUAGLIATO
58	55	3	A/3	2	227,24	72,00	1.975,00	142.200,00	1,00	0,80	113.760,00
							€/MQ COMPARABILE 2	COMPARABILE BORSINO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 2 RAGGUAGLIATO
							1.842,00	132.624,00	1,00	0,80	106.099,20
							€/MQ COMPARABILE 3	COMPARABILE IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 3 RAGGUAGLIATO
							3.072,00	221.184,00	0,90	0,80	159.252,48
<b>VALORE DI STIMA MEDIATO</b>											<b>126.370,56</b>

Da quanto precede e dalle elaborazioni economiche-estimative otteniamo che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con destinazione residenziale è



pari a €. 126.370,56; tale valore è da intendersi nelle condizioni attuali di degrado e vetustà, ma non di merito, infatti, considerando la non legittimità catastale, si ritiene procedura estimativamente corretta abbattere il valore desunto del 3%, pertanto:

$$\text{Valore unità residenziale (sub. 3)} = € 126.370,56 \times 0,97 = € 122.579,44$$

### UNITÀ RESIDENZIALE – FOGLIO 58 PARTICELLA 55 SUBB. 4 – 5 – 6

Analogamente alla procedura estimativa utilizzata per il cespite identificato al catasto fabbricati del comune di Sesto Fiorentino al foglio 58 particella 55 sub. 3, si è operato per le altre unità immobiliari con destinazione residenziale; pertanto, si riportano, anche di queste, le tabelle riassuntive del valore di mercato.

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	RENDITA	MQ	€/MQ COMPARABILE 1	COMPARABILE OMI	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 1 RAGGUAGLIATO
58	55	4	A/3	3	335,70	89,00	1.975,00	175.775,00	1,00	0,70	123.042,50
							€/MQ COMPARABILE 2	COMPARABILE BORSINO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 2 RAGGUAGLIATO
							1.842,00	163.938,00	1,00	0,70	114.756,00
							€/MQ COMPARABILE 3	COMPARABILE IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 3 RAGGUAGLIATO
							3.072,00	273.408,00	0,90	0,70	172.247,04
<b>VALORE DI STIMA MEDIATO</b>											<b>136.682,05</b>
FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	RENDITA	MQ	€/MQ COMPARABILE 1	COMPARABILE OMI	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 1 RAGGUAGLIATO
58	55	5	A/3	2	198,84	67,00	1.975,00	132.325,00	1,00	0,60	79.395,00
							€/MQ COMPARABILE 2	COMPARABILE BORSINO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 2 RAGGUAGLIATO
							1.842,00	123.414,00	1,00	0,60	74.048,40
							€/MQ COMPARABILE 3	COMPARABILE IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 3 RAGGUAGLIATO
							3.072,00	205.824,00	0,90	0,60	111.144,96
<b>VALORE DI STIMA MEDIATO</b>											<b>88.196,12</b>

W

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	RENDITA	MQ	€/MQ COMPARABILE 1	COMPARABILE OMI	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 1 RAGGUAGLIATO
58	55	6	A/3	3	335,70	93,00	1.975,00	183.675,00	1,00	0,60	110.205,00
							€/MQ COMPARABILE 2	COMPARABILE BORSINO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 2 RAGGUAGLIATO
							1.842,00	171.306,00	1,00	0,60	102.783,60
							€/MQ COMPARABILE 3	COMPARABILE IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 3 RAGGUAGLIATO
							3.072,00	285.696,00	0,90	0,60	154.275,84
<b>VALORE DI STIMA MEDIATO</b>											<b>122.421,48</b>

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, per l'unità residenziale definita al sub.

4, considerate le condizioni di vetustà, che la stessa unità presenta, è stato applicato

un coefficiente di degrado pari a 0,70, mentre per le unità residenziali identificate

dai subb. 5 e 6 il coefficiente di degrado applicato è pari allo 0,60, visti i

deterioramenti della struttura e di conseguenza la necessità di una più corposa

manutenzione straordinaria, soppesando anche l'attuale destinazione degli

ambienti, che si configurano come ambienti di servizio all'unità produttiva, nello

specifico deposito dei pneumatici.

Va esaminata, inoltre, per il bene classificato al foglio 58, particella 55, sub. 6 la

presenza della tettoia nella terrazza, di cui non si è riscontrata conformità catastale,

né se ne è potuta accertare la conformità urbanistica, visto il mancato reperimento

di documentazione presso gli uffici del comune di Sesto Fiorentino; a quest'ultima

unità sarà applicato anche un coefficiente di merito pari al 15%.

Per quanto sopra relazionato si ottiene:

Valore unità residenziale (sub. 4) = € 136.682,05

Valore unità residenziale (sub. 5) = € 88.196,12

Valore unità residenziale (sub. 6) = € 122.421,48 x 0,85 = € 104.058,26





W

**UNITÀ INDUSTRIALE – FOGLIO 58 PARTICELLA 55 SUB. 7**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente come *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, si sono considerate per la zona Periferica/VIALE MAGGIO – QUINTO BASSO – MACELLI, i valori pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate dell'Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) per destinazione residenziale, nello specifico *"Capannoni industriali"*, che rispecchia la categoria catastale dell'unità D/7, che variano in un range compreso tra €. 700,00/ mq. a €. 1.100,00/ mq.  
(si veda Allegato sotto la lettera "H")

Per avere una maggiore eterogeneità di giudizio del mercato immobiliare, oltre al valore Normale OMI, si sono utilizzate altre comparabili: il valore medio di quotazione di vendita estratto dal *Borsino Immobiliare* e il valore medio di immobili simili in vendita, al quale è stato applicato un deprezzamento pari al 10%, percentuale di sconto presumibile tra il valore reale di acquisto e il prezzo di vendita pubblicizzato.

(si veda Allegato sotto la lettera "L")

I dati estratti dal *Borsino Immobiliare*, in questo caso risultano più bassi rispetto ai valori OMI in quanto si attestano tra un valore minimo di €. 458,00/mq a un valore massimo di €. 984,00/mq.

Il valore medio di mercato, invece, è molto vicino al parametro massimo stimato dall'Agenzia delle Entrate e si attesta per la zona in circa €. 1.030,00.

A tutte le comparabili sopra descritte sono stati applicati dei coefficienti di



W

ragguaglio per le condizioni di degrado e merito, che nel caso specifico risultano rispettivamente di 0,90, considerate le ottime condizioni in cui si presenta il bene, e nulle rispetto alle condizioni di merito, in quanto il cespite è conforme catastalmente e urbanisticamente.

Per il calcolo della superficie commerciale, vista la specificità di destinazione dell'unità immobiliare, si sono seguite le procedure contenute nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in particolare negli allegati, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate in data 20 marzo 2025.

*(si veda Allegato sotto la lettera "M")*

In tale documento viene riportato che per gli immobili a destinazione produttiva più specificatamente per capannoni industriali progettati per ospitare macchinari e attrezzature speciali, funzionali a specifici processi produttivi, il calcolo della superficie commerciale è pari alla somma, estesa a tutti i piani del fabbricato:

- della superficie dei locali aventi funzione principale;
- della superficie omogeneizzata dei locali a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie;
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (aree di parcheggio e carico – scarico merci);
- della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria interna o esterna al fabbricato.

Nel nostro caso la superficie commerciale dell'unità industriale risulta quindi:



- la superficie commerciale delle aree principale ed accessorie (omogeneizzate) pari a circa mq. 2.215;
- la superficie commerciale omogeneizzata delle superfici scoperte pari a mq. 1.650,00 \* 0,10 = mq. 165,00.

La superficie commerciale complessiva risulta quindi circa mq. 2.380,00.

Considerate i presupposti sopra descritti, si riporta la tabella riassuntiva del valore di mercato per il bene oggetto di stima:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	RENDITA	MQ	€/MQ COMPARABILE 1	COMPARABILE OMI	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 1 RAGGUAGLIATO
58	55	7	D/7	18.500,00	2.380,00	900,00	2.142.000,00	1,00	0,90	1.927.800,00
						€/MQ COMPARABILE 2	COMPARABILE BORSINO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 2 RAGGUAGLIATO
						721,00	1.715.980,00	1,00	0,90	1.544.382,00
						€/MQ COMPARABILE 3	COMPARABILE IMMOBILIARE	COEFFICIENTE CATEGORIA ASSIMILATA	COEFFICIENTE STATO DEGRADO	COMPARABILE 3 RAGGUAGLIATO
						1.030,00	2.451.400,00	0,90	0,90	1.985.634,00
<b>VALORE DI STIMA MEDIATO</b>										<b>1.819.272,00</b>

Per quanto sopra relazionato si ottiene:

Valore unità industriale (sub. 7) = € 1.819.272,00

\*\*\*

Da quanto fin ora relazionato scaturisce che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari con destinazione residenziale è pari a:

- Unità residenziale sub. 3 € 122.579,44
- Unità residenziale sub. 4 € 136.682,05
- Unità residenziale sub. 5 € 88.196,12
- Unità residenziale sub. 6 € 104.058,26

Arrotondato

Euro 451.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tale valore, così desunto, vista l'effettiva destinazione d'uso degli immobili, deposito per pneumatici a servizio dell'attività produttiva insediata, viene abbattuto di una percentuale pari al 10%, pertanto:

$$\text{Euro } 451.500,00 * 0,90 = \text{€. } 406.350,00$$

Il valore di stima dell'unità industriale, invece, vista la notevole superficie oggetto di stima, in modo cautelativo, sarà abbattuto di una percentuale pari al 5%, quindi si ottiene:

$$\text{Euro } 1.819.272,00 * 0,95 = \text{€. } 1.728.308,40$$

Per quanto sopra relazionato, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima è pari a:

$$\text{€. } 406.350,00 + \text{€. } 1.728.308,40 = \text{€. } 2.134.658,40$$

Arrotondato a **€. 2.135.000,00** (duemilionicentotrentacinquemila,00)

Si precisa, che tale valutazione è da ritenersi valida esclusivamente alla data di redazione della presente perizia, nella disponibilità materiale e giuridica dei beni allo stato attuale.

#### **VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Secondo la zonizzazione del Piano Operativo Comunale del comune di Sesto

Fiorentino le unità immobiliari di proprietà della SIRPA s.r.l., come già sopra relazionato, sono interessate dall'ambito di trasformazione AT22, che si pone come *"riqualificazione di un'area dismessa attraverso la demolizione e ricostruzione del fronte urbano e la realizzazione di un complesso residenziale"*.

Il progetto prevede una superficie edificabile totale pari a circa mq. 2.500,00, così

suddivisi:

- Residenza: fino al 60%;
- Residenza con finalità sociali: almeno il 20%;
- Attività commerciali a carattere urbano: fino al 20%;
- Attività produttive a carattere urbano: fino al 20%

Sono previsti, inoltre, mq. 800,00 di parcheggi pubblici.

L'intervento è realizzabile previa presentazione di piano attuativo; come normato dall'art. 70 *"negli ambiti AT riguardanti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito, in alternativa agli strumenti di attuazione indicati nelle rispettive schede, presentare proposte di piani di recupero ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014, fermi restando i perimetri indicati e i contenuti progettuali individuati per ciascun ambito di trasformazione"*.

Per la determinazione del valore di trasformazione si è adottato il metodo analitico

– finanziario, fondato sulla seguente relazione:

- Valore di trasformazione = Valore del prodotto finito – Costi di trasformazione

Il valore del prodotto finito (Vf) rappresenta il valore di mercato atteso dei beni una volta completata la trasformazione, mentre i costi di trasformazione (Ct) comprendono tutte le spese necessarie per l'attuazione dell'intervento, quali demolizioni, costruzioni, urbanizzazioni, oneri, spese tecniche, spese generali, imprevisti, interesse e profitto dell'imprenditore.

Per quanto sopra relazionato, si riportano le superfici edificabili suddivise per destinazione d'uso:

- Residenziale (libera) = mq. 2.500,00 x 60% x 80% = mq. 1.200,00;



h

- Residenza con finalità sociali = mq. 2.500,00 x 60% x 20% = mq. 300,00;
- Attività commerciali a carattere urbano = mq. 2.500,00 x 20% = mq. 500,00;
- Attività produttive a carattere urbano = mq. 2.500,00 x 20% = mq. 500,00.

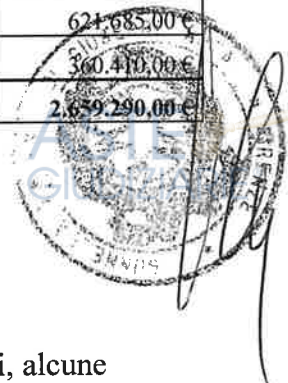
I valori unitari di mercato e i costi di costruzione sono stati desunti dai dati di mercato e dai parametri già sopra descritti e riferiti al contesto urbano del comune di Sesto Fiorentino, mentre per il costo di costruzione si utilizzerà il valore parametrico estrapolato dall'applicativo CNAPPC – CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi Professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale calibrato per la tipologia edilizia in oggetto, la consistenza e la localizzazione. La ripartizione delle superfici edificabili e le ipotesi di prezzo di vendita e di costo per ciascuna destinazione sono sintetizzate nel prospetto sotto riportato:

Destinazione	SUL (m <sup>2</sup> )	Valori unitari di mercato (€/m <sup>2</sup> )	Valore (€)	Costo costruzione (€/m <sup>2</sup> )	Costi costruzione (€)
Residenziale (libero mercato)	1.200,00	2.812,00 €	3.374.400,00 €	1.136,89 €	1.364.268,00 €
Residenziale (sociale)	300,00	2.109,00 €	632.700,00 €	1.043,09 €	312.927,00 €
Commerciale urbano	500,00	2.234,00 €	1.117.000,00 €	1.243,37 €	621.685,00 €
Produttivo urbano	500,00	1.200,00 €	600.000,00 €	720,82 €	360.410,00 €
			<b>5.724.100,00 €</b>		<b>2.659.290,00 €</b>

(si veda Allegato sotto la lettera "N")

#### COSTO DI DEMOLIZIONE

Per quanto riguarda il costo unitario al mq per la demolizione di fabbricati, alcune fonti nazionali riportano per demolizioni "complete" di edifici in muratura, includendo smaltimento macerie, trasporto e adeguamenti di cantiere un costo che oscilla tra €/mq 25,00 a €/mq 32,00; nel caso specifico, complesso





h

industriale/residenziale da demolire nel comune di Sesto Fiorentino, considerando anche eventuali bonifiche, intrinseche all'attività attualmente in essere, si assume un valore prudenziale di riferimento pari a €/mq 48,00, ovvero il costo massimo con l'applicazione di una maggiorazione pari al 50 %, quindi si ha:

Consistenza \* €/mq. 48,00 = mq. 2.536,00 \* €/mq 48,00 = €. 121.728,00

**COSTO DI DEMOLIZIONE = €. 121.728,00**

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Dopo aver calcolato il valore di vendita e il costo di costruzione, si è passati a calcolare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente alle destinazioni d'uso, così come estratti dal comune di Sesto Fiorentino, che si riportano di seguito:

Destinazione	SUL (m²)	Oneri (€/m²)	Oneri (€)
Residenziale (libero mercato)	1.200,00	79,90 €	95.880,00 €
Residenziale (sociale)	300,00	39,00 €	11.700,00 €
Commerciale urbano	500,00	43,29 €	21.645,00 €
Produttivo urbano	500,00	52,16 €	26.080,00 €
			<b>155.305,00 €</b>

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA = €. 155.305,00**

#### ONERI PROFESSIONALI

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati al coordinamento della sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ect.

Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecniche

ASTE  
GIUDIZIARIE®

professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e si assumono pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Tale percentuale è stata determinata secondo le tabelle professionali degli architetti e degli ingegneri che stabiliscono le parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare:

$$\text{ONERI PROFESSIONALI} = \text{€. 2.659.290,00} * 7\% = \text{€. 186.150,30}$$

#### COSTI DI ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI

Questi costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche, dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare, in questo caso, considerata la localizzazione, verrà considerata un'incidenza del 1%.

$$\text{COSTI DI ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI} = \text{€. 2.659.290,00} * 1\% = \text{€. 26.592,90}$$

#### SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE

Rientrano in questa categoria tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere, ad esempio: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione, l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere.

Ordinariamente, le spese generali di amministrazione sono fisse con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione e si assumono complessivamente pari al 2%.





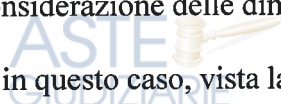
W

**SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE = €.** 2.659.290,00 \* 2% = **€.** 53.185,80



**SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE**

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell'1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e delle diverse destinazioni d'uso del fabbricato, che in questo caso, vista la superficie e la localizzazione, si fissano nella percentuale del 2%.



**SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE = €.** 2.659.290,00 \* 2% = **€.** 53.185,80



**UTILE DEL PROMOTORE**

L'utile del promotore remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche il rischio imprenditoriale cui si espone. Questo costo indiretto costituisce il profitto complessivo che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$



Ovviamente l'intervento ipotizzato di costruzione è finanziariamente fattibile se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di riproduzione (il più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo valore di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo valore di offerta).



Dalla letteratura tecnica di settore l'entità del profitto varia tra il 10% e il 25%, espresso in percentuale sui ricavi.

Pertanto, tale valore è stato desunto determinando la percentuale sui ricavi (valore





W

dell'immobile trasformato) dal locale mercato di riferimento e in relazione ai principali fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Sono stati considerati i seguenti fattori:

- Le condizioni economiche generali del mercato immobiliare;
- Il particolare settore di intervento;
- L'andamento locale del mercato di riferimento (volume delle vendite);
- La particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- Le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- L'attendibilità delle previsioni di tempi e costi.

Si ritiene che nella fattispecie, il profitto non possa essere quantificato in una percentuale maggiore del 15%, in considerazione della tipologia di intervento e del contesto storico e sociale.

**UTILE DEL PROMOTORE = € 5.724.100,00 \* 10% = € 572.410,00**

\*\*\*

Per quanto sopra relazionato, si riportano i valori afferenti all'operazione di trasformazione:

Costo di costruzione	€ 2.659.290,00;
Costo di demolizione	€ 121.728,00;
Oneri di urbanizzazione	€ 155.305,00;
Oneri professionali	€ 186.150,30;
Costi di allaccio	€ 26.592,90;

Stampa circolare con il nome GIUSEPPE N. e una firma manoscritta.



W

Spese generali di amministrazione	€.	53.185,80;
Spese di commercializzazione	€.	53.185,80;
<u>Utile del promotore</u>	€.	<u>582.410,00;</u>

Costo di trasformazione degli immobili €.

3.837.847,80

Alla luce di quanto riportato, si calcola il valore di trasformazione degli immobili oggetto di stima:

$$V_t = V_f - C_t = €. 5.724.100,00 - €. 3.837.847,80 = €. 1.886.252,20$$

Il valore, così desunto, è, a parere dello scrivente, estimativamente corretto abbatte-  
rlo di una percentuale pari al 5%, considerata la valutazione del tempo di  
esecuzione pari ad anni 3, per attualizzare il risultato trovato.

$$V_t = €. 1.886.252,20 * 0,95 = €. 1.791.939,59$$

Tale valore costituisce la più probabile base economica su cui un investitore o  
operatore immobiliare imposterebbe una trattativa di acquisto, tenuto conto della  
redditività attesa dell'intervento e dei rischi connessi.

\*\*\*

L'analisi evidenzia che l'intervento di trasformazione, alle condizioni ipotizzate,  
appare economicamente sostenibile, presentando un equilibrio tra ricavi e costi da  
generare un margine positivo per l'operatore.

La presenza di una quota di edilizia sociale incide moderatamente sulla redditività  
complessiva, ma garantisce coerenza con gli obiettivi di pianificazione pubblica.

In sintesi, l'iniziativa risulta attuabile a condizione che i costi di costruzione e gli  
oneri urbanistici rimangano nei livelli ipotizzati e che il mercato mantenga valore





di vendita prossimi a quelli assunti in stima.

È necessario, comunque, considerare il maggior valore delle unità immobiliari nello stato di fatto, valore che consolida la presenza dell'attività aziendale all'interno del compendio, oltre a garantirne un utilizzo produttivo e un reddito costante per la sua concreta condizione di utilizzabilità e al beneficio che esso genera al momento della valutazione.

Alla luce di quanto relazionato, il più probabile valore del complesso immobiliare oggetto di stima è pari a €. 2.135.000,00 (duemilionicentotrentacinquemila,00).





### **CONCLUSIONI**

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede

Dott. Architetto Domenico Gallucci

Firenze, 20 ottobre 2025







***Allegati:***

*Documentazione Fotografica*

*Allegato A – Nomina del Tribunale*

*Allegato B – Atto di provenienza*

*Allegato C – Visure ipocatastali*

*Allegato D – Estratto Piano Operativo del Comune di Sesto Fiorentino*

*Allegato E – Pratiche edilizie*

*Allegato F – Estratto di Mappa*

*Allegato G – Visure catastali*

*Allegato H – Planimetrie catastali*

*Allegato I – Valori OMI*

*Allegato L – Valori Borsino Immobiliare*

*Allegato M – Manuale OMI \_ Allegati*

*Allegato N – Costi di Costruzione – CNAPPC - CRESME*



N. 62.408 di repertorio

Verbale di asseverazione di perizia.

REPUBBLICA ITALIANA

Il *perizetto* *Atto di asseverazione*  
in Firenze, via Masaccio 187, nel mio studio.

Avanti di me, Dr. Vincenzo Gunnella notaio in Firenze,  
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di  
Firenze, Pistoia e Prato, è presente:

- GALLUCCI Domenico, nato a Corigliano Calabro il 27 ot-  
tobre 1960, domiciliato a Firenze, via Bezzacca n.2, co-  
dice fiscale GLL DNC 60R27 D005K, della cui identità per-  
sonale sono certo, il quale mi presenta la perizia di  
stima che precede, dichiarando di confermarla, di ratifi-  
carla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante  
giuramento;

aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il  
comparente, il quale presta avanti a me notaio il giura-  
mento di rito, ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle opera-  
zioni affidatemi e di non avere avuto altro scopo che  
quello di far conoscere al giudice la verità".

Questo atto, scritto parte da persona di mia fiducia e  
parte di mia mano, da me letto al comparente che lo di-  
chiara conforme alla volontà espressami ed approva, occu-  
pa una pagina di un foglio.

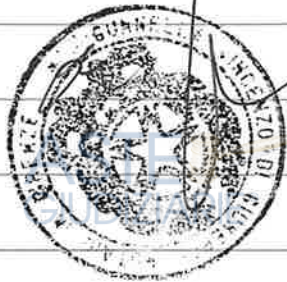


ASTE  
GIUDIZIARIE®

*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Copia conforme all'originale, che si rilascia per gli usi consentiti, in fogli venti.**

**Firenze, li 4 novembre 2024.**

*[Handwritten signature]*





Lotto	Descrizione		Quantità	Stima Unitaria	Stima Totale	Ubicazione
128	Furgone Renault Trafic 1.6 dci 125CV targato FK411WV immatricolato il 5.7.2017, di colore bianco con tetto rialzato, km 224.386, ammaccato su entrambe le fiancate, dotato di allestimento interno con compressore d'aria MPC Eolo 130E-14, generatore Usag, serbatoio d'aria SEA da 50 litri, sollevatore pneumatico Cattini Yak 225N	c	1	5.000,00 €	5.000,00 €	Sesto Fiorentino
129	Smontagomme auto Sice S45 TOP matricola IID736908 del 2012	a	1	1.300,00 €	1.300,00 €	Sesto Fiorentino
130	Equilibratrice Sice S65E-C 200-230/1 matricola INA753950 del 2017	a	1	1.700,00 €	1.700,00 €	Sesto Fiorentino
131	Smontagomme auto Sice S45 TOP matricola IJL714429 del 2013	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
132	Smontagomme auto Sice S45 Basic matricola IOM770409 del 2018	a	1	1.100,00 €	1.100,00 €	Sesto Fiorentino
134	Smontagomme auto Sice S45 TOP matricola IFA000030 del 2009	a	1	850,00 €	850,00 €	Sesto Fiorentino
135	Sollevatore a forbice Omer Concord 36l matricola 101100118-003 del 2001	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
136	Sollevatore a forbice Omer Concord 36l matricola 101100118-006 del 2001	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
137	Sollevatore a forbice Omer Concord 36l matricola 101100118-005 del 2001	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
138	Sollevatore a forbice Omer Concord 36l matricola 101100118-002 del 2001	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
139	Vasca di prova camere d'aria e tubeless Lamco LM/2B matricola 122	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
140	Smontagomme auto Sice S45 TOP matricola IGE718584 del 2012	a	1	650,00 €	650,00 €	Sesto Fiorentino
141	Divericatore gomme di vecchia fabbricazione CM Matteuzzi	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
142	Smerigliatrice o trapano ad aria	a	2	20,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
143	Riduttore aria compressa con manometro	a	3	20,00 €	60,00 €	Sesto Fiorentino
144	Lavapavimenti industriale Karcher Professional B 40W	a	1	1.500,00 €	1.500,00 €	Sesto Fiorentino
145	Carrello portautensili in metallo nero Wurth a sette cassetti	a	1	120,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
146	Programmatore sensori gomme Cub Sensor AID	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
147	Cassettiera in ferro blu a tredici cassetti	b	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
148	Stampante di etichette Zebra ZM400	b	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
149	Ponte sollevatore a forbice per assetto Ravaglioli 642 ISI matricola 365 del 2004	a	1	2.200,00 €	2.200,00 €	Sesto Fiorentino
150	Assetto auto JohnBean Visualiner 3D ELS matricola 0916.EEWA541C.378 del 2016 completo di quattro sensori ruote e quattro ricevitori	a	1	3.500,00 €	3.500,00 €	Sesto Fiorentino
151	Smontagomme auto Sice S48 TL matricola IJG711320 del 2013	a	1	1.200,00 €	1.200,00 €	Sesto Fiorentino
152	Equilibratrice Sice S68 matricola IGI712861 del 2013	a	1	1.100,00 €	1.100,00 €	Sesto Fiorentino
153	Sollevatore idraulico a carrello OMCN da 3.000 kg	a	1	200,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
154	Cavalletti sostegno motore OMCN	a	2	100,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
155	Sollevatore a forbice Omer Concord 40B matricola 113.00146.001 del 2013	a	1	1.500,00 €	1.500,00 €	Sesto Fiorentino
156	Lampada led con avvolgicavo Mavel	a	2	100,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
157	Sollevatore a forbice per assetto Omer Viva 50 matricola 313.00147.001 del 2013	a	1	3.000,00 €	3.000,00 €	Sesto Fiorentino
158	Assetto auto JohnBean Visualiner 3D ELS matricola 0913.EEWA541C.34 del 2013 completo di quattro sensori ruote e quattro ricevitori	a	1	3.000,00 €	3.000,00 €	Sesto Fiorentino
159	Carrello portautensili in metallo nero Schwerlast 2017-SC-250 a sei cassetti rossi	a	2	120,00 €	240,00 €	Sesto Fiorentino
160	Smontagomme auto Sice S45 TOP matricola IJD746619 del 2013	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
161	Equilibratrice Sice S65E 200-230/1 matricola INM762517 del 2017	a	1	1.600,00 €	1.600,00 €	Sesto Fiorentino
162	Avvitatore ad aria Berner	a	2	20,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
163	Carrello porta pacchi in ferro blu a due ruote	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
164	Smontagomme moto Sice M39 matricola IJB744311 del 2013	a	1	450,00 €	450,00 €	Sesto Fiorentino
165	Banco da lavoro in ferro blu cm 120x70 circa con morsa, due cassetti, tre sportelli e pannello porta utensili	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
166	Ponte sollevatore moto in ferro rosso Corghi	a	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
167	Cavalletti alzatamoto	a	8	30,00 €	240,00 €	Sesto Fiorentino
168	Smontagomme moto Sice M39 ATV matricola 170668425	a	1	600,00 €	600,00 €	Sesto Fiorentino
169	Carrello porta utensili Wurth Junior	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
170	Ponte sollevatore moto in ferro rosso Omer Jet 6 matricola 107.00492.001 del 2007	a	1	200,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
171	Carrello portautensili in metallo nero Beta RS C24 a sette cassetti	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
172	Banco da lavoro in ferro blu cm 120x70 circa con due cassetti e pannello porta utensili	a	1	70,00 €	70,00 €	Sesto Fiorentino
174	Ponte sollevatore a due colonne OMCN 199/T2 matricola 12081 del 2002	a	1	600,00 €	600,00 €	Sesto Fiorentino
175	Ponte sollevatore a due colonne Ravaglioli KPS306 HE-HEK-LHE-LHEK matricola 10435682 del 2020	a	1	2.000,00 €	2.000,00 €	Sesto Fiorentino
176	Banco da lavoro Fasano in metallo cm 200x75 circa con morsa e due cassetti	a	2	120,00 €	240,00 €	Sesto Fiorentino
177	Scaffalatura in ferro nero e rosso a 12 ripiani complessivi	a	1	20,00 €	20,00 €	Sesto Fiorentino
178	Carrello portautensili Fasano in ferro nero con sette cassetti verdi	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
179	Recuperatore olio esausto Beta 1877	a	1	200,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
180	Recuperatore olio esausto Raasm 44060	a	1	200,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
181	Banco da lavoro in metallo cm 200x75 circa con morsa e un cassetto	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
182	Carrello portautensili in ferro nero con sei cassetti bianchi Stahlwille	a	1	80,00 €	80,00 €	Sesto Fiorentino
183	Smonta ammortizzatori pneumatico Semad Hercules matricola 206154	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
184	Smerigliatrice a due teste Femi 424	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
185	Sollevatore a forbice Ravaglioli RAV5101 matricola 10351854 del 2018	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
186	Sollevatore a forbice OMCN 708 matricola 4409 del 2008	a	1	600,00 €	600,00 €	Sesto Fiorentino
189	Cavalletto rotativo per supporto motore OMCN	a	1	120,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
190	Banco da lavoro in ferro cm 250x80 circa con morsa	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
191	Lavapezzi Fervi 0203 matricola 21021901 del 2019	a	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
192	Bidone aspiratore Karcher WD 2 Premium	a	1	20,00 €	20,00 €	Sesto Fiorentino
193	Cavalletto supporto motore OMCN	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
194	Sollevatore da fossa OMCN 2/73 da 1000kg del 2020	a	1	300,00 €	300,00 €	Sesto Fiorentino
195	Sollevatore idraulico da fossa su ruote OMCN SIF 1/A/73 da 400kg del 2020	a	2	200,00 €	400,00 €	Sesto Fiorentino
196	Carrello in ferro arancione a tre ripiani	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
197	Banco da lavoro in ferro blu cm 100x70 circa su ruote OMG	a	1	70,00 €	70,00 €	Sesto Fiorentino



Lotto	Descrizione		Quantità	Stima Unitaria	Stima Totale	Ubicazione
198	Scaffalatura porta olii a quattro ripiani con vasca di raccolta	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
199	Scaffalatura lunga circa 3 metri in metallo attrezzata con 14 cassetti e 6 ripiani	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
200	Analizzatore batterie DHC BT900	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
201	Multimetro digitale Usag 076A	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
202	Multimetro digitale Preciva DM91S 076A	a	1	25,00 €	25,00 €	Sesto Fiorentino
203	Analizzatore batterie Autel MaxiBAS BT608	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
204	Multimetro digitale Parkside PDM 300 C2	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
205	Termometro a infrarossi Parkside PTI 380 C2	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
206	Proteggi centraline Usag 1612 BA 12	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
207	Pistola aria calda Seekone SDL-8622	a	1	15,00 €	15,00 €	Sesto Fiorentino
208	Stagnatore 05002C	a	1	5,00 €	5,00 €	Sesto Fiorentino
209	Diagnosi Launch Tech CRP MOT	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
210	Diagnosi Texa Axone Voice	a	1	1.300,00 €	1.300,00 €	Sesto Fiorentino
211	Diagnosi Autel MaxiSys MS909	a	1	700,00 €	700,00 €	Sesto Fiorentino
212	Kit test pressione iniettori	a	2	50,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
213	Kit chiavi a tubo BGS	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
214	Kit verifica testata motori Beta 1758VT	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
215	Kit frese pulizia iniettori Beta 960 PI	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
216	Termometro digitale Digi-thermo WT-2	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
217	Kit riempimento impianti raffreddamento Beta 1759 HD/RR	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
218	Kit messa in fase motore art. 07528	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
219	Avvitatore ad aria Usag	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
220	Aspiratore olio a 12V Ultimate Speed	a	1	20,00 €	20,00 €	Sesto Fiorentino
221	Analizzatore gas Panbudor CC091	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
222	Registratore compressione motori Motometer	a	2	300,00 €	600,00 €	Sesto Fiorentino
223	Tester common rail BGS 8106	a	1	20,00 €	20,00 €	Sesto Fiorentino
224	Chiave regolabile autoserrante per ghiera galleggianti serbatoio Beta 1482	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
225	Set di Chiavi Esagonali con Attacco Quadro Beta	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
226	Seghetto alternativo ad aria	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
227	Serie di anelli di arresto in acciaio elastico DIN 472 FerMec 662.591.001	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
228	Serie di anelli di arresto in acciaio elastico DIN 471 FerMec 574.871.001	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
229	Pompa a vuoto e pressione MARCO Tools 04.024.01	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
230	Set cavi ispezione per tester e multimetri UTEA196	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
231	Ionizzatore ad ozono TRE D Ozono 5	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
232	Stampante laser Brother HL-L2375DW	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
233	Notebook Dell Core i7 vPRO Latitude 9410	a	1	120,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
234	Kit prova radiatori Zeca 415	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
235	Assortimento maschi e filiere Beta 446/C110	a	1	300,00 €	300,00 €	Sesto Fiorentino
236	Set messa in fase motori benzina Fiat 1.2 8v Fasano	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
237	Prova radiatori CCLife CC-2138	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
238	Kit estrattori conici Beta 1431/C5	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
239	Kit riparazione filettature candele auto V-Coil	a	1	25,00 €	25,00 €	Sesto Fiorentino
240	Kit riparazione filettature Fervi E010 M5-M12	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
241	Sanity System O3	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
242	Lucidafari manuale Enearco P551GP-18	a	1	15,00 €	15,00 €	Sesto Fiorentino
243	Pressore per molle ammortizzatori Beta	a	1	130,00 €	130,00 €	Sesto Fiorentino
244	Booster Noco Boost Pro GB150	a	1	70,00 €	70,00 €	Sesto Fiorentino
245	Booster Berner 12V Premium 338993	a	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
246	Spine per estrazione olio	a	2	5,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
247	Avvolgitubo automatico aria compressa Zeca	a	3	100,00 €	300,00 €	Sesto Fiorentino
248	Carica batterie CTEK Pro25S	a	1	80,00 €	80,00 €	Sesto Fiorentino
249	Stazione di ricarica condizionatori auto BrainBee Air-Nex 9350 matricola 190624000082 del 2014	a	1	1.500,00 €	1.500,00 €	Sesto Fiorentino
250	Stazione di ricarica condizionatori auto BrainBee Air-Nex 9450 matricola 200504000538 del 2014	a	1	1.650,00 €	1.650,00 €	Sesto Fiorentino
251	Bidone aspiratore Karcher SE 4002	a	1	25,00 €	25,00 €	Sesto Fiorentino
252	Trapano a colonna da banco Fervi 0012 matricola 03942107 del 2021	a	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
253	Saldatrice Telwin Technomig 215 Dual	a	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
254	Pressa elettro idraulica a ponte Grazia 60t P-60/2/250 del 1994	a	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
255	Gru idraulica per sollevamento motore Lifter portata 500kg	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
256	Equilibratrice Sice S68 matricola IJ172402 del 2013	a	1	400,00 €	400,00 €	Sesto Fiorentino
257	Compressore d'aria silenziato Kaeser AS 31	a	1	6.000,00 €	6.000,00 €	Sesto Fiorentino
258	Essiccatore aria Kaeser TC 31 matricola 1277 del 2000	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
259	Serbatoio aria Kaeser Sicc da 2.000 litri del 2000	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
260	Compressore d'aria silenziato Kaeser SK 26 matricola 0269139 del 1995	a	1	700,00 €	700,00 €	Sesto Fiorentino
261	Bilancia meccanica Santo Stefano portata 150kg	a	1	80,00 €	80,00 €	Sesto Fiorentino
262	Carrello elevatore elettrico Toyota 7FBEF15 matricola 13170 del 2006 con pinza idraulica Cascade con Turnafork mod. 28GSCTF08030 matricola CA004413 del 2013 e caricabatterie Atib 3STT48/120	a	1	5.000,00 €	5.000,00 €	Sesto Fiorentino
263	Smontagomme auto Nexion M522 2V matricola FSI270103 del 2022	a	1	1.500,00 €	1.500,00 €	Sesto Fiorentino
264	Carcassa di smontagomme Sice S45 Basic matricola ILM741738 del 2016	a	1	0,00 €	0,00 €	Sesto Fiorentino
265	Sollevatore pneumatico a carrello Pasquin P.15 matricola 2858 del 1999	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
266	Avvitatori ad aria	a	2	50,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
267	Sollevatore pneumatico a carrello Cattini Yak 215/N matricola SY054452 del 2022	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino



Lotto	Descrizione		Quantità	Stima Unitaria	Stima Totale	Ubicazione
268	Sollevatore pneumatico a carrello Cattini Yak 215/N matricola SY57374 del 2022	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
269	Sollevatore idraulico a carrello Areo in scadenti condizioni	a	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
270	Macchina per ricostruzione pneumatici Marangoni Ringreader Evolution 1000 matricola 3408993/95 del 1993	a	1	1.300,00 €	1.300,00 €	Sesto Fiorentino
271	Banco in ferro blu con taglierina fascia di gomma Marangoni	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
272	Smontagomme autocarro Sice S560 matricola IFD001216 del 2009 dismesso, in scadenti condizioni	a	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
273	Smontagomme auto Sice S48 TL matricola IGE718859 del 2010, di dubbio funzionamento	a	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
274	Struttura fissa da fossa in metallo rosso per assetto con quattro giochi	a	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
275	Equilibratrice mobile Fasep, di dubbio funzionamento	a	1	0,00 €	0,00 €	Sesto Fiorentino
276	Equilibratrice mobile Cemb HD L38, di dubbio funzionamento	a	1	0,00 €	0,00 €	Sesto Fiorentino
277	Sollevatore pneumatico a tre stadi Olmec J4MR	a	2	250,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
278	Carrello in ferro blu a tre ripiani	a	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
279	Transpallet elettrico Jungheinrich EJC 12 matricola 90132251 del 2004	a	1	1.000,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
280	Armadietto basso in ferro rosso a due ante con alzata	b	2	30,00 €	60,00 €	Sesto Fiorentino
281	Scaffalatura in ferro nero a quattro ripiani legno	b	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
282	Struttura autocostruita porta pneumatici in ferro tubolare di altezza variabile avente uno sviluppo complessivo di circa 650 metri lineari in arte a due, tre o quattro livelli di carico	a	1	3.500,00 €	3.500,00 €	Sesto Fiorentino
283	Bidone aspiratore Comet AS77 B2	b	1	15,00 €	15,00 €	Sesto Fiorentino
284	Scrivania angolare laccata bianco avente uno sviluppo lineare di circa 2 metri con sostegno ad "S"	b	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
287	Sedie in metallo cromato e stoffa nera	b	4	10,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
288	Armadio alto circa 180 cm in laminato bianco a tre ante	b	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
289	Armadio alto circa 180 cm in laminato bianco a due ante ed un cassetto schedario	b	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
290	Scrivania angolare in laminato wengè cm 200x120 circa	b	1	60,00 €	60,00 €	Sesto Fiorentino
291	Cassettiera in laminato wengè a tre cassetti su ruote	b	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
292	Sedia ufficio in stoffa nera su ruote	b	1	15,00 €	15,00 €	Sesto Fiorentino
293	TV lcd Samsung 32"	b	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
294	TV lcd Philips 43" BDL4330QL	b	5	100,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
295	Poltroncine a pozzetto in plastica grigia e gialla	b	2	25,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
297	Visor block completo di 15 numeratori auto magnetici per officina	a	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
298	Banco accettazione angolare in plastica bianca e nera lungo circa 5 ml con personalizzazione "Driver" ed altro banco segreteria in laminato bianco e nero lungo circa 3 metri; mobile basso Ikea in laminato wengè a sei sportelli; n. 2 cassettiere in laminato wengè a tre cassetti su ruote	b	1	500,00 €	500,00 €	Sesto Fiorentino
299	TV lcd LG 50" Nano 796PC	b	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
300	Monitor lcd per computer Thinkvision	b	3	30,00 €	90,00 €	Sesto Fiorentino
301	Monitor lcd per computer AOC	b	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
302	Calcolatrice Olivetti Logos 912	b	3	15,00 €	45,00 €	Sesto Fiorentino
303	Poltrone gaming in similpelle Sparco su ruote	b	3	40,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
304	Poltrona ufficio in stoffa nera su ruote	b	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
305	TV lcd Hisense 32" H32MEC2150S	b	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
306	Lampada a piantana Pirelli	b	1	30,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
307	Pneumatici decorativi da Formula 1 Pirelli con cerchio	b	5	400,00 €	2.000,00 €	Sesto Fiorentino
308	Poltrona attesa a cinque sedute Sparco Driver con personalizzazione Sirpa	b	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
309	Divano quattro posti e divano tre posti in plastica grigia e gialla con n. 3 tavoli bassi in plastica grigia di varie forme e dimensioni	b	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
310	TV lcd TCL 40"	b	1	60,00 €	60,00 €	Sesto Fiorentino
311	Pallet per pneumatici impilabili in ferro arancione cm 100x170 circa	b	20	50,00 €	1.000,00 €	Sesto Fiorentino
312	Scaffali porta pneumatici in ferro grigio impilabili cm 100x170 circa	b	24	50,00 €	1.200,00 €	Sesto Fiorentino
313	Transpallet CGT portata 3t del 2002 di colore grigio	b	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
314	N. 4 tavoli in laminato legno cm 80x80; n. 8 sedie in plastica gialla in mediocre stato	b	1	120,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
315	Divano letto tre posti con penisola in stoffa grigio scuro	b	1	80,00 €	80,00 €	Sesto Fiorentino
316	Erogatore acqua Blu Quality	b	1	250,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
317	Panche spogliatoio palestra con schienale lunghe 100cm	b	2	100,00 €	200,00 €	Sesto Fiorentino
318	Panca in ferro con doghe in legno lunga circa 1 metro	b	1	40,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
319	Armadietti spogliatoio in ferro grigio a due ante	b	5	50,00 €	250,00 €	Sesto Fiorentino
320	Frigo combinato Hisense grigio a due sportelli	b	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
321	TV lcd LG 43" 43LH510V	b	1	100,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
322	Poltrone in ecopelle marrone	b	2	50,00 €	100,00 €	Sesto Fiorentino
323	Scrivania in legno cm 80x140 circa con lastra di vetro	b	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
324	Mobili Ikea in legno bianco con due ante a vetro	b	2	40,00 €	80,00 €	Sesto Fiorentino
325	Poltrona ufficio in stoffa nera su ruote	b	2	15,00 €	30,00 €	Sesto Fiorentino
326	Armadi in ferro grigio a due ante scorrevoli	b	3	20,00 €	60,00 €	Sesto Fiorentino
327	Armadio rack Schneider con anta a vetro con un pannello passacavi e due multiprese; amplificatore audio Moncar PA702; switch Netgear JGS516PE	b	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
328	PC Lenovo con processore AMD Ryzen 5	b	4	30,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
329	Telefono Avaya 1416	b	4	10,00 €	40,00 €	Sesto Fiorentino
330	Stampante fiscale Epson FP-81 II RT matricola EX99008542	b	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
331	Bicicletta donna Trapath	c	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
332	Bicicletta uomo Trapath	c	1	50,00 €	50,00 €	Sesto Fiorentino
333	Ebike 2108 Cycl-e around senza ruota posteriore	c	1	0,00 €	0,00 €	Sesto Fiorentino
334	Notebook Dell Core i7 vPRO Latitude 9410	c	1	240,00 €	240,00 €	Sesto Fiorentino



Lotto	Descrizione		Quantità	Stima Unitaria	Stima Totale	Ubicazione
335	Notebook Dell Core i7 vPRO Latitude 7520	b	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
336	Notebook Dell Core i7 Latitude 7530	b	1	150,00 €	150,00 €	Sesto Fiorentino
337	Telefono cellulare Samsung A5	b	1	10,00 €	10,00 €	Sesto Fiorentino
338	Tablet Samsung SM-T595 Tab A 10.5	b	4	30,00 €	120,00 €	Sesto Fiorentino
339	Tablet Samsung AGK	b	1	20,00 €	20,00 €	Sesto Fiorentino
342	Autocarro motrice Iveco Eurocargo 120E28 targato GG066NW immatricolato il 28.11.2014, furgonato con sponda idraulica, km 426.400 circa	c	1	10.000,00 €	10.000,00 €	Firenze, Via Pratese 87
343	Autovettura Renault Twingo targata BP000KA immatricolata il 14.12.2000, colore grigio metallizzato in cattivo stato	c	1	0,00 €	0,00 €	Firenze, Via Pratese 87
344	Furgone Iveco Daily 35-140 2.3 136CV targato GF957XS immatricolato in Italia il 2.9.2021 (in Portogallo il 4,5,2018), di colore bianco, km 184.939, turbina da sostituire, allestito con smontagomme autocarro MB Dido 26 MV matricola SM001837 del 2021, compressore d'aria Fiac e generatore, con ammaccature sul lato destro e paraurti anteriore danneggiato	c	1	5.000,00 €	5.000,00 €	Firenze, Via Pratese 87
345	Autocarro motrice Iveco Eurocargo 180-320 targato FZ074DM immatricolato il 26.2.2016, con cuccetta, km 382.137, furgonato con sponda idraulica Dhollandia, allestito con generatore FeP, compressore d'aria con serbatoio da circa 150 litri, smontagomme autocarro Sicam Jumbo TCS 26, tallonatore aria SR. H260D da 20 litri, cassetteria in ferro a tre cassetti, crick oliopneumatico Cattini Yak 215N, crick oliopneumatico Cattini Yak 217N, avvitatore pneumatico Berner, n. 2 avvolgitubo aria compressa, avvolgitubo con lampada led	c	1	32.000,00 €	32.000,00 €	Firenze, Via Pratese 87
346	Autocarro motrice Iveco Eurocargo 120E28 targato BT076AZ immatricolato il 28.12.2001, furgonato con sponda idraulica Anteo, allestito con smontagomme autocarro Sice S545, tallonatore aria da 20 litri, compressore d'aria Ariac, avvitatore pneumatico Berner, avvitatore pneumatico IR	c	1	10.000,00 €	10.000,00 €	Firenze, Via Pratese 87
347	Furgone Fiat Ducato 2.3 120CV, targato GA580NP immatricolato il 6.2.2020, di colore bianco, con alcune ammaccature, km 160.709, allestito con compressore d'aria Eolo, generatore Kohler, cassetteria in ferro a tre cassetti, n. 2 avvolgitubo aria compressa, un avvolgicavo con lampada led	c	1	6.000,00 €	6.000,00 €	Firenze, Via Pratese 87
348	Furgone Renault Master 2.3 136CV targato FG081CV immatricolato il 15.11.2016 di colore bianco con abrasioni ed ammaccature varie, chilometraggio non rilevabile, incidentato frontalmente, con idroguida da rimontare, allestito con motocompressore MPC Eolo, arrotolatore e cassetteria	c	1	2.500,00 €	2.500,00 €	Autofficina B.F. Interporto Prato Via gonfienti n. 4
349	Autocarro motrice Iveco Eurocargo 140-280 targato GS698HT immatricolato il 10.12.2019, km 121.503, con furgonatura coibentata e sponda idraulica Dhollandia, attrezzato con smontagomme autocarro Beissbarth Servomat MS70 matricola 656016746 del 2022, gruppo elettrogeno idraulico Fep Hidro Comby, compressore d'aria Fiac SCS 958 con tre serbatoi da 100 litri, n. 2 cassettiere pensili porta utensili a 3 cassetti, n. 2 arrotolatori di tubo aria compressa e un arrotolatore con torcia	c	1	40.000,00 €	40.000,00 €	Casciana Terme Lari, Via Vivaldi 4 presso Autoin3
350	Autocarro motrice Iveco Eurocargo 120E28 targato GH827CL immatricolato il 25.2.2011, furgonato con sponda idraulica Palfinger, non marciante, km non rilevabili, allestito con smontagomme autocarro Sicam Jumbo TCS 26, generatore idraulico Fep, compressore d'aria silenziato Fiac SCS958 con n. 2 serbatoi da 130 litri circa, cassetteria Usag Matrix a cinque cassetti ed altra cassetteria pensile a tre cassetti	c	1	5.500,00 €	5.500,00 €	Officina Truckpoint Calenza Via delle Calandre 71

**Riepilogo**

attrezzatura impianti  
mobili, arredi e altre macchine elettriche  
autocarri furgoni

74.480,00 €

9.365,00 €

116.100,00 €



Descrizione	Quantità	Stima Unitaria	Stima totale
BRIDGESTONE 160/60 R 17 69H REAR TL BATTLAX ADVENTURECROSS SCRAMBLER AX41S	1	22,52 €	22,52 €
BRIDGESTONE 90 /90 C 21 54Q FRONT TL BATTLAX ADVENTURECROSS AX41	1	16,93 €	16,93 €
CONTINENTAL 90 /90 C 21 M/C 54T FRONT TL TKC 70 M/C M+S	1	15,17 €	15,17 €
DUNLOP 100/80 C 16 SOP FRONT TL D451	6	6,10 €	36,60 €
DUNLOP 100/90 C 10 56J FRONT/REAR TL SCOOTSMART	3	5,55 €	16,65 €
DUNLOP 100/90 C 14 57P FRONT/REAR TL SCOOTSMART	5	8,83 €	44,14 €
DUNLOP 110/70 C 12 47L FRONT TL SCOOTSMART	4	7,50 €	30,00 €
DUNLOP 110/80 C 17 57V FRONT TL ARROWMAX STREETSMART	1	17,71 €	17,71 €
DUNLOP 110/80 R 17 SCOOTSMART	1	8,00 €	8,00 €
DUNLOP 110/90 C 12 64P FRONT/REAR TL SCOOTSMART	1	8,20 €	8,20 €
DUNLOP 110/90 C 13 56P FRONT TL SCOOTSMART	11	7,62 €	83,86 €
DUNLOP 120/70 10 SCOOTSMART	1	8,00 €	8,00 €
DUNLOP 120/70 19 ROADSMART	1	8,00 €	8,00 €
DUNLOP 120/70 C 13 53P FRONT TL SCOOTSMART	4	8,22 €	32,88 €
DUNLOP 120/70 C 19 60T FRONT TL TRAILMAX MISSION M+S	1	25,04 €	25,04 €
DUNLOP 120/70 R 14 SSH FRONT TL SPORTMAX ROADSMART III SC	1	18,75 €	18,75 €
DUNLOP 120/70 R 17 58W FRONT TL MUTANT M+S	1	20,14 €	20,14 €
DUNLOP 120/80 C 16 60P REAR TL D451	12	6,60 €	79,20 €
DUNLOP 130/60 C 13 60P FRONT/REAR TL SCOOTSMART	2	8,62 €	17,23 €
DUNLOP 130/70 C 10 62J FRONT/REAR TL SCOOTSMART	1	7,40 €	7,40 €
DUNLOP 130/70 C 12 62S FRONT/REAR TL SCOOTSMART	1	8,20 €	8,20 €
DUNLOP 130/70 C 13 63P REAR TL SCOOTSMART	3	9,07 €	27,22 €
DUNLOP 130/70 C 16 61S REAR TL SCOOTSMART	2	7,15 €	14,31 €
DUNLOP 130/80 C 15 63S FRONT/REAR TL SCOOTSMART	1	10,48 €	10,48 €
DUNLOP 130/80 C 16 64P REAR TL SCOOTSMART	1	11,65 €	11,65 €
DUNLOP 130/80 C 18 66V REAR TL ARROWMAX STREETSMART	1	21,56 €	21,56 €
DUNLOP 140/60 C 13 57P REAR TL SCOOTSMART	2	10,15 €	20,30 €
DUNLOP 140/60 C 14 64S REAR TL SCOOTSMART	3	10,50 €	31,50 €
DUNLOP 140/70 C 12 65P REAR TL SCOOTSMART	1	8,60 €	8,60 €
DUNLOP 140/70 C 13 61P REAR TL SCOOTSMART	2	11,95 €	23,90 €
DUNLOP 140/70 C 16 65S REAR TL SCOOTSMART	4	33,13 €	132,52 €
DUNLOP 140/80 C 18 70R REAR TL GEOMAX EN91	2	10,68 €	21,35 €
DUNLOP 150/60 R 17 66H REAR TL SPORTSMART TT	1	21,51 €	21,51 €
DUNLOP 150/70 C 13 64S REAR TL SCOOTSMART	3	8,10 €	24,30 €
DUNLOP 150/70 C 14 66S REAR TL SCOOTSMART	2	9,50 €	19,00 €
DUNLOP 160/60 C 15 67H REAR TL SCOOTSMART	1	15,50 €	15,50 €
DUNLOP 160/70 C 17 73V REAR TL K591	1	29,10 €	29,10 €
DUNLOP 170/60 C 17 72T REAR TL TRAILMAX MISSION M+S	1	31,46 €	31,46 €
DUNLOP 170/60 R 17 72W REAR TL SPORTMAX GPR300	1	19,76 €	19,76 €
DUNLOP 170/60 R 17 72W REAR TL SPORTSMART TT	1	26,31 €	26,31 €
DUNLOP 180/55 C 18 80H REAR TL D407	2	39,44 €	78,87 €
DUNLOP 180/55 R 17 73W REAR TL MUTANT M+S	2	25,63 €	51,27 €
DUNLOP 180/60 R 17 75W REAR TL SPORTSMART TT	1	29,92 €	29,92 €
DUNLOP 190/55 R 17 75W REAR TL QUALIFIER CORE	2	21,03 €	42,07 €
DUNLOP 80 /80 C 16 45P FRONT/REAR TL SCOOTSMART	11	4,72 €	51,92 €
DUNLOP 80 /90 C 14 46P FRONT/REAR TL SCOOTSMART	10	1,82 €	18,22 €
DUNLOP 90 /90 14 46P SCOOTSMART	3	7,91 €	23,72 €
DUNLOP 90 /90 16 48P TL SCOOTSMART	3	7,74 €	23,23 €
DUNLOP 90 /90 21 54R TT GEOMAX EN91	4	9,13 €	36,52 €
MICHELIN 3.50 10 59J S 1	2	3,98 €	7,96 €
MITAS 130/80 C 18 72T REAR TL E-08 ENDURO	1	15,49 €	15,49 €
PIRELLI 225/45 R18 CINTURATO WINTER 2	1	20,00 €	20,00 €
PIRELLI 225/45 R18 WINTER SOTTOZERO 3	1	20,00 €	20,00 €
PIRELLI 225/50 R17 CINTURATO WINTER 2	1	20,00 €	20,00 €
PIRELLI 140/70 C 14 C 68P REAR TL ANGEL SCOOTER M/C	1	10,42 €	10,42 €



PIRELLI 190/50 ZR17 C 73W REAR TL DIABLO ROSSO IV M/C	1	29,84 €	29,84 €
TOYO 215/55 R17 CELSIUS AS2	1	14,00 €	14,00 €
TOYO 215/55 R17 S944	1	14,00 €	14,00 €
TOYO 225/50 R18 CELSIUS AS2	1	16,00 €	16,00 €
TOYO 225/50 R18 S944	1	16,00 €	16,00 €
TOYO 235/45 R19 S944	1	16,00 €	16,00 €
TOYO 175/55 R 15 CELSIUS AS2	30	10,00 €	300,00 €
RUOTE DI SCORTA USATE COMPLETE DI CERCHIO	37	3,00 €	111,00 €
RUOTINI DI SCORTA NUOVA	24	22,50 €	540,00 €
CATENE DA NEVE VARIE	21	2,25 €	47,25 €
RAGNO DA NEVE	1	3,00 €	3,00 €
CERCHIO FERRO AUTOVETTURA	95	3,00 €	285,00 €
CERCHIO LEGA AUTOVETTURA	57	4,50 €	256,50 €
CERCHIO LEGA NUOVO	10	7,50 €	75,00 €
CAMERE D'ARIA VARIE MISURE (QUANTITA' APPROSSIMATIVA)	100	0,75 €	75,00 €
Descrizione	Quantità	Stima	Importo Stima
PNEUMATICI PER GIARDINAGGIO/CARRIOLE	171	0,45	76,95 €
PASTICCHE FRENI VARIE (QUANTITA' APPROSSIMATIVA)	25	3	75,00 €
FILTRI AUTO VARI	10	2,25	22,50 €
SPAZZOLE TERGICRISTALLI VARIE (QUANTITA' APPROSSIMATIVA)	50	0,75	37,50 €
		TOTA	3.495,09 €
		STIMA	3.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®