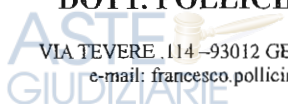




**STUDIO COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE
DOTT. POLLICINO FRANCESCO**

VIA TEVERE, 114 – 93012 GELA (CL) – Tel. Fax. 0933/0908
e-mail: francesco.policino@pec.commercialisti.it



Ill.mo Giudice delegato Dott.ssa Sgroi S.



**Al curatore Avv. Bellavia Francesca
Liquidazione giudiziale N.09/2025**

PERIZIA DI STIMA E CONGRUITÀ DEL CANONE D'AFFITTO D'AZIENDA



Il sotto scritto Dott. Pollicino Francesco, dottore commercialista, con studio in Gela (CL) nella Via Tevere n.114, in data 15/10/2025 è stato incaricato dall Avv. Francesca Ausiliatrice Bellavia, curatore della liquidazione giudiziale n. 9/2025

quale stimatore dell'azienda al fine di redigere una perizia estimativa del valore economico attribuibile al complesso aziendale per la determinazione di un congruo valore di cessione e di un congruo canone di affitto di azienda.

1. INTRODUZIONE E SCOPO DELLA PERIZIA

La presente perizia ha lo scopo di fornire un'analisi preliminare per la valutazione dell'azienda, attualmente è in stato "NON OPERATIVA, a partire da luglio 2025 data in cui è stata dichiarata la liquidazione giudiziale.

L'intento principale è quello di valutarla come un complesso aziendale unitario e funzionale, al fine di stabilire un valore di cessione realistico e un canone di affitto appropriato.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA

Denominazione:

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata

Anno di Costituzione: 2006



Sede Operativa:

Settore/Codice ATECO: 332002– LAVORI DI MANUTENZIONE E MONTAGGI ELETTRICI Elettromeccanici (Questo codice identifica attività legate all'installazione, manutenzione e riparazione di macchinari e apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche).

Stato Attuale: NON OPERATIVA.

Analisi dell'organico

Organico Attuale Dichiarato: 3 impiegati amministrativi e tecnici, 1 operaio specializzato, 1 operaio generico (totale 5 dipendenti). Dipendenti potenzialmente trasferibili nel perimetro di affitto: 5 dipendenti. Questo coincide con l'organico attuale, suggerendo che l'intero staff in forza sarà oggetto di trasferimento in caso di affitto/cessione.

3. CONTENUTO E PERIMETRO DELL'AZIENDA SOTTOPOSTA A VALUTAZIONE

L'analisi peritale abbraccia un insieme specifico di elementi, sia tangibili che intangibili, che costituiscono il nucleo dell'azienda. Questi includono beni materiali quali macchinari specifici per le attività svolte, attrezzature di vario genere, il parco automezzi e gli arredi d'ufficio insieme all'hardware informatico. Tra i beni immateriali, si considerano certificazioni, abilitazioni, software e licenze d'uso, oltre a un potenziale valore di avviamento implicito che può derivare dalla reputazione o dalla clientela. Fanno parte del perimetro anche le scorte di magazzino, i contratti in essere e la posizione dei dipendenti che potrebbero essere anche oggetto del trasferimento.

4. VALUTAZIONE ECONOMICA PER LA CESSIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE

Data la situazione di liquidazione e lo stato "NON OPERATIVA", la metodologia più appropriata sarà un **approccio patrimoniale corretto**, integrato da una valutazione specifica degli asset intangibili chiave e della loro capacità di generare flussi futuri. Un approccio basato sui flussi di cassa futuri (DCF) sull'intera azienda sarebbe troppo speculativo data l'assenza di continuità e le perdite storiche.

La liquidazione giudiziale e lo stato "NON OPERATIVA" rendono inapplicabile la tradizionale valutazione di continuità aziendale (going concern). Il focus si sposta sul valore realizzabile degli asset, con un'enfasi particolare sugli intangibili che possono generare flussi di cassa immediati o futuri per un acquirente.

Metodo patrimoniale semplice o netto rettificato: Questo metodo valuta il patrimonio netto aziendale rettificando i valori contabili degli asset e delle passività per adeguarli ai valori di mercato. Sarà importante dare il giusto peso agli asset immateriali (certificazioni, iscrizione elenco

fornitori, contratti) che spesso non sono adeguatamente valorizzati a bilancio. La valutazione degli impianti e delle attrezzature dovrà tenere conto del loro stato d'uso e della loro capacità di sostenere il contratto in essere, considerando anche eventuali necessità di ammodernamento o manutenzione

Analisi economico – finanziaria (ultimi 3 esercizi)

Voce	2022	2023	2024
Ricavi	€ 3.333.501,00	€ 3.712.043,00	€ 3.064.720,00
EBITDA	€ 3.529.709,00	€ 452.719,00	€ 2.195.486,00
Perdita	-€ 3.662.146,00	-€ 600.479,00	-€ 2.263.151,00
Costo Personale	€ 1.554.330,00	€ 2.888.925,00	€ 3.622.186,00
Canoni Locazione e noleggio	€ 120.717,00	€ 130.880,00	€ 114.032,00

Osservazioni:

* **Ricavi:** L'azienda ha mostrato un fatturato significativo negli esercizi precedenti, con un picco nel 2023, ma con una diminuzione nel 2024. L'attività è cessata relativamente di recente e i ricavi si riferiscono a periodi precedenti la dichiarazione di non operatività avvenuta nel corso del 2025.

* **Redditività (EBITDA e Perdita):** Il dato più allarmante è la costante e profonda negatività dell'EBITDA (indicatore attestante la redditività) e dell'Utile/Perdita. Negli ultimi tre esercizi, l'azienda ha generato perdite operative estremamente elevate, indicando una grave crisi di redditività strutturale che ha probabilmente condotto allo stato attuale di non operatività e alla liquidazione giudiziale. Nonostante un "miglioramento" dell'EBITDA nel 2023 rispetto al 2022 (da -3,5M a -0,45M), nel 2024 si è registrato un nuovo e significativo peggioramento a -2,19M.

* **Costo del Personale:** Il costo del personale è stato molto elevato e in forte crescita, passando da 1,5M€ a 3,6M€ in tre anni. Questo dato, a fronte di un organico attuale dichiarato di soli 5 dipendenti, suggerisce fortemente che i costi registrati si riferiscono a un periodo in cui l'azienda aveva un organico molto più ampio e/o includono oneri straordinari legati alla gestione della crisi, a licenziamenti o ammortizzatori sociali.

* **Canoni di Locazione e di noleggio:** I canoni storici sono stati relativamente stabili, nell'ordine di 114.000-130.000 euro annui.

* PFN (Posizione Finanziaria Netta):

Il dato, che indica la capacità finanziaria dell'azienda di ripagare il proprio indebitamento finanziario non è stato preso in considerazione, considerato che nell'eventuale cessione e/o affitto d'azienda valutata, i debiti e i crediti non saranno oggetto di trasferimento.

La designazione di , come "NON OPERATIVA" in liquidazione giudiziale, pur indicando l'interruzione dell'attività produttiva corrente, non significa necessariamente assenza di valore. Al contrario, in questo contesto, la valutazione si trasforma in un'analisi del *potenziale di riattivazione e del valore latente* degli asset. Un'azienda non operativa, sebbene priva di flussi di cassa attivi, può offrire a un acquirente o affittuario un "pacchetto pronto all'uso" che scavalca lunghi processi di start-up e riduce significativamente i rischi iniziali.

I **punti di forza** precedentemente identificati – le certificazioni, le abilitazioni e l'organico trasferito – assumono un'importanza ancora maggiore.

L'azienda risulta in possesso di Certificazioni di qualità (UNI ENI ISO 9001, 14001, 45001) che permettono:

Accesso ai Mercati: Non sono semplici "bollini", ma veri e propri requisiti d'ingresso per appalti pubblici, collaborazioni con grandi aziende e settori industriali esigenti. L'ottenimento richiede un'implementazione metodica di sistemi di gestione, documentazione rigorosa e audit esterni.

Credibilità Istantanea: Permettono all'affittuario/acquirente di presentarsi sul mercato con un'immagine di affidabilità e professionalità consolidata, distinguendosi immediatamente dalla concorrenza non certificata.

Efficienza Operativa e Riduzione dei Rischi: Indicano che l'azienda ha processi standardizzati e focalizzati sulla qualità, sulla minimizzazione dell'impatto ambientale e sulla tutela della salute e sicurezza. Questo si traduce in minore spreco, meno incidenti, minori costi assicurativi e una maggiore conformità, che per un nuovo operatore significa evitare sanzioni, fermi macchina e reputazione danneggiata.

Risulta in possesso inoltre delle Abilitazioni Impiantistiche (DM 37/2008 lettere dalla "A" alla "G") (cfr.all.1):

Ampiezza del Mercato: La copertura delle lettere dalla "a" alla "g" è eccezionalmente vasta. Significa che l'azienda è legalmente autorizzata a progettare, installare, trasformare, ampliare e mantenere una gamma quasi completa di impianti, dal semplice impianto elettrico al complesso sistema antincendio o di climatizzazione. Questo non solo apre a un vastissimo bacino di clienti e tipologie di lavori, ma offre anche la possibilità di proporre soluzioni "chiavi in mano" integrate.

Barriera all'Ingresso: Ottenere queste abilitazioni richiede specifici requisiti tecnico-professionali (direttori tecnici qualificati, esperienza comprovata, ecc.), lunghi iter burocratici e investimenti in formazione. Un nuovo operatore, privo di tali requisiti, impiegherebbe anni e ingenti risorse per raggiungere lo stesso livello.

E' iscritta nell' Albo Fornitori

(cfr. all.2): Per attività specifiche (LL01AE03 -

Montaggi Elettrici e Strumentali, SS06AB04 - Mtz/Rip Elettrostr. Attrez. Di Laboratorio, SS06BB01 - Manutenzione Impianti Elettro-Strumentali, SS06BB02 - Manutenzione di Apparecchiature Elettriche). Un asset intangibile di elevatissimo valore, garantendo accesso a un cliente di primaria importanza. L'iscrizione richiede audit, requisiti tecnici, organizzativi e di sicurezza, nonché il mantenimento delle certificazioni ISO, oltre ad un costo iniziale .

Punti di Debolezza e Criticità:

Stato di "NON OPERATIVA" e Fase di Dismissione:

Questo status rende inapplicabili le tradizionali metodologie di valutazione basate sui flussi di cassa futuri (DCF), poiché l'azienda non genera reddito.

Performance Finanziarie Pregresse Negative:

I dati economico-finanziari relativi agli ultimi tre esercizi mostrano ricavi in diminuzione nell'ultimo anno (da 3,7M nel 2023 a 3,0M nel 2024), EBITDA e Utile/Perdita consistentemente negativi e molto elevati. Questi dati evidenziano una situazione di grave difficoltà finanziaria precedente alla fase di dismissione.

Riduzione Drastica dell'Organico:

Il passaggio da numero elevato a 5 dipendenti evidenzia la scala del ridimensionamento e la perdita di capacità operativa storica.

A. VALUTAZIONE DELL'AZIENDA IN VISTA DI UNA CESSIONE (CONTESTO DI GESTIONE CONTROLLATA DEGLI ASSET)

Data la condizione di "NON OPERATIVA" e fase di dismissione, la valutazione, come già accennato in premessa, si baserà principalmente sull'approccio patrimoniale, con particolare attenzione al valore di realizzo degli asset e al riconoscimento del valore degli intangibili.

Metodologia Patrimoniale Pura (Adjusted Net Asset Value - ANV)

Questo approccio calcola il valore dell'azienda sommando il valore di mercato (o di realizzo) dei suoi asset e sottraendo le passività.

I valori dei beni patrimoniali materiali sono stati desunti dalla relazione tecnica del 17/10/2025 a firma del ctu Ing. Di Benedetto Fortunato Ivan incaricato dalla curatela al fine di procedere alla "Descrizione, consistenza, stima e valutazione del prezzo di mercato dei beni mobili strumentali (attrezzature, macchinari, autoveicoli, automezzi, beni di ufficio, beni di consumo) di proprietà

della società fallita.....)

Il citato tecnico procedeva ad effettuare la ricognizione e la stima dei beni individuando due valori per ciascun bene: quello nell'ottica di funzionamento dell'azienda (valore di un'entità aziendale nel presupposto che continui la propria attività cfr. definizione dei PIV 2015 – Principi Italiani di Valutazione) e l'altro in ottica di liquidazione (valore di un'entità aziendale realizzabile se l'azienda/ramo d'azienda fossero terminati e i beni fossero ceduti). Pertanto lo scrivente ha preso in considerazione il valore di stima determinato nell'ottica di funzionamento dell'azienda.

Di seguito si riportano i valori per macro categorie così come riportati nella citata perizia, facendo rinvio alla stessa per i valori di dettaglio di ogni singolo bene.

Asset Materiali (Beni Patrimoniali):

Attrezzature da lavoro: € 230.420

Strumenti di misura: € 57.000

Automezzi: € 105.200

Arredi/Hardware: € 33.080

Magazzino materiali di consumo: € 27.554 materiale di consumo

Totale Beni Materiali (Valore di azienda operativa): € 453.254

Asset Immateriali:

Certificazioni UNI ENI ISO :

- ISO 9001:2015 – Sistema di Gestione Qualità **Gestione della Qualità**: Indica processi aziendali ben strutturati, un forte orientamento al cliente e una gestione efficiente, fattori che possono potenziare l'efficienza operativa e la reputazione sul mercato.
- ISO 14001:2015 – Sistema di Gestione Ambientale: Dimostra un impegno verso la sostenibilità e l'aderenza ai requisiti ambientali pertinenti, riducendo i rischi legati all'ambiente e migliorando l'immagine aziendale
- ISO 45001:2023 – Sistema di Gestione Sicurezza sul Lavoro: Evidenzia un sistema robusto per la gestione dei rischi professionali, capace di contenere i costi derivanti da infortuni e malattie professionali e di favorire il benessere dei lavoratori.

Valore significativo, stimabile in base al costo che un nuovo operatore dovrebbe sostenere per ottenerle (consulenza, audit, tempo, risorse interne) e al vantaggio competitivo che offrono.

Abilitazioni Impianti (lettere a,b,c,d,e,f,g): Importante valore in un settore che richiede qualifiche specifiche. Rappresentano la capacità operativa e tecnica di agire in ampi segmenti di mercato. Il loro valore può essere stimato in base al costo e ai tempi necessari per ottenerle ex novo e al potenziale di fatturato che abilitano.

I Contratti con Gruppo (cfr. all.3,4), e la Prospettiva di Continuità Operativa

Un elemento di cruciale importanza è la presenza di un contratto attivo (CONTRATTO N. 2500044644), con scadenza al 31 marzo 2027, per la realizzazione di attività di manutenzione elettro-strumentale presso i siti di _____. a. Questo contratto è gestito in un Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), con una quota di lavori attribuita a pari al 45%. Tale accordo ha un impatto significativo sul valore potenziale dell'azienda, in quanto potrebbe generare flussi di cassa che potrebbero essere acquisiti da un affittuario o da un cessionario. La valutazione del complesso aziendale in un'ottica di continuità, anche attraverso la modalità dell'affitto, considera la differenza tra il valore che si otterrebbe da una liquidazione parziale dei singoli beni e quello derivante dalla prosecuzione di contratti vantaggiosi. Questo approccio viene adottato nel rispetto delle indicazioni applicabili a contesti di gestione straordinaria. Tuttavia nel caso specifico la tipologia di contratto in questione è quella cosiddetto “aperto”, dove il COMMITTENTE non garantisce all'APPALTATORE né continuità, né l'esclusività, né alcun minimo di lavoro, pertanto :

- non prevede importi minimi → non genera flussi garantiti;
- attribuisce però posizione contrattuale competitiva e subentro operativo immediato;
- è trasferibile all'affittuario nell'ambito dell'affitto d'azienda;
- l'affidatario gode di continuità preferenziale nei rapporti con

Oltre al contratto _____ in RTI vigente fino al 31/03/2027, la società ha intrattenuto sino all'anno in corso 2025, ulteriori quattro contratti con società del Gruppo _____ e precisamente:

- CONTRATTO APERTO Numero 2500044651 oggetto LAVORI ELETTRICO-STRUMENTALI PER ATTIVITA' DI PROGETTO IN IMPIANTI ON-SHORE E OFF-SHORE” per tutte le Centrali Gas/Olio e per tutte le piattaforme afferenti al DICS situate nell'area di Crotone, in RTI con _____ contratto scaduto il 31/05/2025
- CONTRATTO APERTO Numero 2500041276 oggetto LAVORI ELETTRICO-STRUMENTALI PER ATTIVITA' DI PROGETTO IN IMPIANTI ON-SHORE E OFF-SHORE in RTI con _____ contratto scaduto il 31/05/2025

CONTRATTO APERTO Numero 2510012119 oggetto "LAVORI ELETTRICO-STRUMENTALI PER ATTIVITA' DI PROGETTO IN IMPIANTI ON-SHORE E OFF-SHORE" PER IL PROGETTO RAVENNA CCS FASE 1 E FASE 2 in RTI con contratto scaduto il 31/05/2025

CONTRATTO APERTO Numero 2500043530 Oggetto: Contratto Aperto di Manutenzione Elettro-strumentale sul sito Raffineria di Gela contratto scaduto il 30/04/2025 in RTI con la società

Tali contratti attualmente scaduti ma con precedenti proroghe, sono stati rinnovati ciclicamente in passato.

Sebbene non costituiscano contratti attivi, essi rappresentano un asset tecnico-organizzativo indiretto, in quanto:

- attestano affidabilità e performance storica presso
- aumentano la probabilità tecnica di inviti a gare successive;
- consolidano il rapporto con il committente;
- sono trattati come intangibili non autonomamente trasferibili secondo i Principi Italiani di Valutazione (CNDCEC), ma utile a valutare l'idoneità operativa dell'azienda;
- potrebbero potenzialmente essere ancora oggetto di una eventuale proroga anche biennale, ove la committente ne ravvisasse la necessità

Essi, pur avendo generato negli anni un discreto volume d'affari (circa € 2.000.000 all'anno), non generano flussi contrattuali futuri garantiti e non possono essere valutati come "contratti attivi", ma possono essere valorizzati come asset immateriali di posizionamento competitivo.

Secondo la prassi peritale (PIV CNDCEC), tali storici contrattuali possono essere valorizzati con criteri prudenziali nel range € 10.000 - € 20.000 per contratto, determinando un **valore complessivo di € 40.000 - € 80.000**

Motivazioni della stima dei valori immateriali (iscrizione Albo e contratti Gruppo)

Ai fini della valutazione economica dell'azienda, è stato necessario attribuire un valore agli asset immateriali rappresentati:

1. dall'iscrizione all'Albo Fornitori Qualificati
2. dalla posizione contrattuale nell'ambito di un contratto di manutenzione elettro-strumentale, svolto in RTI con quota del 45%, avente scadenza al 31/03/2027 e natura di "contratto aperto".
3. Dalle n.4 posizioni contrattuali scadute ma potenzialmente ancora prorogabili

Criterio del costo di riproduzione

L'ottenimento dell'iscrizione e dell'abilitazione operativa presso i siti industriali dell'appaltante richiede:

- possesso e mantenimento delle certificazioni ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001;
- audit tecnici, ambientali e di sicurezza richiesti da
- predisposizione di documentazione tecnica, manuali, procedure operative e HSE;
- requisiti organizzativi e strutturali verificati tramite audit periodici;
- partecipazione a gare qualificate.

Il costo complessivo di qualificazione e mantenimento si colloca ordinariamente tra € 20.000 e € 40.000, valore confermato dal mercato delle consulenze tecnico-gestionali e da benchmark di settore.

Pertanto, per l'iscrizione Albo fornitori è stato attribuito un valore prudenziale di:

€ 20.000 – € 40.000

Criterio del vantaggio competitivo

La posizione dell'azienda nel contratto in RTI (quota 45%):

- consente accesso immediato ai siti industriali senza necessità di nuova qualificazione;
- permette all'eventuale affittuario di subentrare in una posizione contrattuale già consolidata;
- elimina i tempi di attesa per qualificazione (mediamente 6-18 mesi);
- riduce a zero il rischio di non aggiudicazione della gara;
- conferisce credibilità operativa nel mercato Oil & Gas.

Il valore del vantaggio competitivo immediato è stimato nel range di € 15.000 – € 25.000, in linea con la prassi peritale di settore.

Criterio dei comparabili di mercato

In perizie relative ad imprese operanti in:

- manutenzione industriale,
- impiantistica Oil & Gas,
- servizi tecnici in raffinerie e impianti petrolchimici,

l'analisi degli incarichi CTU, delle valutazioni per liquidazioni giudiziali e delle operazioni di cessione d'azienda mostra i seguenti valori osservati:

Tipo di qualificazione / contratto**Valore tipico**

Qualifica

Euro 20.000 a
euro 40.000Posizione contrattual-
aperta, residuo 3 anni)

(contratto

Euro 15.000 a euro
25.000

Partecipazione in

(quote 30/50%)

euro 25.000 a euro
45.000

Sulla base dei comparabili più attinenti (settore e livello di specializzazione), alla posizione contrattuale della società è stato attribuito un valore di:

€ 60.000 – € 110.000**Valore immateriale totale attribuito agli asset**

Sommando i valori stimati secondo i tre criteri:

Voce	Valore
Iscrizione	Euro 20.000 a euro 40.000
Posizione Rewind	Euro 60.000 a euro 110.000
Posizioni scadute e prorogabili	Euro 40.000 a euro 80.000

Totale immateriale ENI **Euro 120.000 a euro 230.000**

Ragione dell'inserimento nel valore aziendale

Il valore immateriale

- è trasferibile all'affittuario nell'ambito dell'affitto d'azienda;
- incide direttamente sulla capacità operativa e sul posizionamento competitivo dell'affittuario;
- costituisce requisito essenziale per operare nel settore petrolchimico;
- non è autonomamente alienabile → va inserito nel valore complessivo azienda come valore d'uso.

Per tali ragioni, l'inserimento dell'intervallo € 120.000 – € 230.000 nel valore aziendale complessivo è tecnicamente corretto, prudentiale e pienamente conforme alla prassi estimativa adottata nelle liquidazioni giudiziali del settore impiantistico-industriale.

La valorizzazione della qualificazione della posizione contrattuale attiva e di quelle contrattuali scadute ma ancora prorogabili, è stata effettuata applicando criteri prudentziali e conformi alla prassi peritale del settore: costo di ricostruzione dell'intangibile, confronto con imprese analoghe operanti con grandi committenti industriali (e criteri di vantaggio competitivo.

Non sono stati inclusi ricavi futuri attesi del gruppo dei contratti attivi rinnovabili, in quanto trattasi di contratto aperto privi di importo garantito, e pertanto non valutabile sulla base dei flussi, tuttavia considerato che trattasi di un contratto già esistente e in proroga e di altri ancora prorogabili, l'inserimento nella stima complessiva aziendale si ritiene economicamente valido per un valore nell'intervallo tra € 120.000 - € 230.000.

Il range stimato (€ 120.000–230.000) risulta pienamente coerente con i Principi Italiani di Valutazione (CNDCEC) e con gli orientamenti dei Tribunali nelle procedure concorsuali relative a imprese dell'impiantistica industriale.

VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA

Combinando asset materiali e immateriali:

Valore materiali: € 453.254

Valore immateriali: € 120.000 – € 230.000

Valore totale azienda (range): € 573.254 – € 683.254

B. ANALISI DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE D'AFFITTO D'AZIENDA

L'analisi della congruità del canone deve considerare il valore degli asset posti in affitto e il potenziale di redditività che essi consentono all'affittuario.

1. Elementi Oggetto di Affitto:

Beni Materiali (Totale Valore contabile): € 453.254 (Impianti, attrezzature, automezzi, arredi, magazzino).

Beni Immateriali (implicitamente inclusi):

Certificazioni UNI EN ISO (9001, 14001, 45001).

Abilitazioni Impianti (lettere a,b,c,d,e,f,g).

Iscrizioni albo fornitori

Posizione contratto

Posizione contratti potenzialmente prorogabili

Totale valore beni immateriali: € 120.000 - € 230.000

Personale Trasferito: 5 dipendenti (3 impiegati, 1 operaio specializzato, 1 operaio generico part-time).

2. Criteri di Valutazione della Congruità:

L'affitto d'azienda rappresenta una forma di remunerazione del capitale economico rappresentato dal complesso aziendale, e non una remunerazione del rischio imprenditoriale.

Il canone deve quindi riflettere il rendimento medio del capitale investito (ROI operativo privo del rischio d'impresa), comunemente valutato per aziende industriali in:

- fascia prudentziale: 5-6%
- fascia ordinaria: 7-8%
- fascia con rischio moderato: 9-10%

Ne consegue che un intervallo 7%-10% costituisce un range tecnicamente corretto e ampiamente accettato nella dottrina estimativa.

3. Ripartizione dei rischi tra concedente e affittuario

Nel contratto di affitto d'azienda:

- l'affittuario assume il rischio operativo dell'attività;
- il concedente mantiene il rischio patrimoniale sui beni aziendali.

Poiché l'affittuario beneficia dell'utilizzo immediato di un complesso produttivo già organizzato e funzionante, il rendimento da applicare non può coincidere con un profitto imprenditoriale, ma con un rendimento del capitale economico, generalmente stimato tra 7% e 10%.

4. – Confronto con il mercato degli affitti d'azienda

Le operazioni di affitto d'azienda nel settore industriale mostrano rendimenti tipici:

- 4–6% → aziende minimali o artigiane
- 6–10% → aziende industriali organizzate
- 7–11% → aziende con certificazioni e qualifiche tecniche

Considerata la presenza nel caso di specie di:

- certificazioni ISO 9001, 14001 e 45001,
- abilitazioni DM 37/2008 (A–G),
- iscrizione all'Albo
- posizione contrattuale 45% ancora valida fino al 31/03/2027,
- posizioni contrattuali prorogabili

la collocazione nel **range 7–11%** risulta pienamente coerente.

5. – Applicazione numerica al valore aziendale stimato

Applicando tale range al valore economico dell'azienda (€ 573.254 – € 683.254), il canone mensile congruo risulta pari a:

- € 3.344 circa (stima minima) (7% su € 573.254/12)
- € 6.263 circa (stima massima) (11% su € 683.254/12)

RANGE CANONE CONGRUO: €3.344 – € 6.263 mensili oltre iva

Si ritiene appropriato segnalare che l'immobile in cui l'azienda opera non è di proprietà della società oggetto di valutazione, bensì è detenuto in locazione per un canone mensile pari a € 2.000. Tale canone non incide sulla determinazione del valore aziendale né sul calcolo del canone congruo di affitto d'azienda, in quanto:

- il canone immobiliare rappresenta un costo operativo estraneo alla determinazione del valore economico dell'azienda;
- non costituisce un bene o un diritto trasferibile all'affittuario, né incrementa il valore dell'azienda stessa;
- per consolidata prassi estimativa e giurisprudenza, il canone di affitto d'azienda remunera esclusivamente il capitale economico aziendale e non le spese di struttura, fra cui la locazione immobiliare.

E pertanto si ritiene che esso debba rimanere a carico dell'affittuario, quale costo necessario alla prosecuzione dell'attività e quindi non incidere sul canone d'affitto d'azienda appena determinato.

Pertanto, il canone congruo stimato in questa perizia (**€ 3.344 – € 6.263 mensili**) deve intendersi al netto del canone immobiliare, che rimane separato e autonomo.

Il consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine, e n. 3 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

All.ti:

all.1 visura camerale

all.2 iscrizione Albo fornitori

all.3 contratti Gruppo > proroga

Gela, li 25/11/2025

Il consulente

Dott. Pollicino Francesco