

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**PROCEDURE CONCORSUALI**

**Liquid. Giudiziale n. 216/2025:**

Giudice Delegato: dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: dott. Ivano PAGLIERO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DI**  
**PARTECIPAZIONE "ONE WAY SRL"**

**Esperto estimatore: dott. Filiberto Ferrari Loranzi**

## INDICE

|              |                                                                                                                                                                 |         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| CAPITOLO I   | ORIGINE E FINALITÀ DELLA STIMA                                                                                                                                  | pag. 4  |
| CAPITOLO II  | FONTI DI INFORMAZIONE                                                                                                                                           | pag. 6  |
| CAPITOLO III | DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA DALLA ONE WAY SRL - IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ONE WAY VALUTAZIONE ESPRESSA DAL PERITO NOMINATO DALLA PROCEDURA | pag. 7  |
| CAPITOLO IV  | SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE                                                                                                                                | pag. 15 |
| CAPITOLO V   | VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE ONE WAY - <b>CONCLUSIONI</b>                                                                                                         | pag. 20 |

## ALLEGATI

- 1) Visura storica ONE WAY
- 2) Relazione descrittiva intervento immobiliare Settimo Torinese [REDACTED]
- 3) Certificato rilasciato in data 05.11.2025 dall'Agenzia delle Entrate da cui consta che *“non risultano contestazioni in corso né contestazioni già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti.”*
- 4) Perizia estimativa immobili datata 12.03.2026 redatta dall'ing. CREPALDI (esperto nominato dalla procedura), esclusi relativi allegati
- 5) Bilancino contabile ONE WAY esercizio 2025 (pervenuto il 19.05.2026); si allega altresì bilancio contabile 2022/2023

Il sottoscritto dr. Filiberto FERRARI LORANZI nato a Milano il 15.04.1958 con studio in Torino, via G. Casalis n. 49 - iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torino nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, nominato esperto estimatore in materia di valutazione di partecipazione, è in grado di riferire quanto segue.

\*\*\*

Firmato Da: FILIBERTO FERRARI LORANZI Enesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: bd2ddc

## CAPITOLO I

## ORIGINE E FINALITÀ DELLA STIMA

L'incarico affidato allo scrivente dal Curatore, dott. Pagliero, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ha ad oggetto la determinazione del **valore della partecipazione pari al 100% del capitale sociale detenuta da [REDACTED]** nella società ONE WAY S.r.l., di seguito, per brevità, anche soltanto "ONE WAY" o la "Società".

La partecipazione in esame costituisce un cespite ricompreso nell'attivo della procedura e la relativa valutazione si rende necessaria ai fini della corretta individuazione del presumibile valore di realizzo del bene, nell'ambito delle attività proprie della procedura concorsuale. Dalla documentazione esaminata risulta che la partecipata è attualmente interessata da un intervento immobiliare in Settimo Torinese (TO), circostanza che assume rilievo nella complessiva analisi del patrimonio e delle prospettive economiche riconducibili alla partecipazione oggetto di stima.

Ciò premesso, nell'ambito dell'incarico conferito, l'esperto è chiamato preliminarmente a definire le finalità della valutazione e, conseguentemente, a individuare il percorso metodologico maggiormente coerente con tali finalità e con le caratteristiche del bene da stimare.

In particolare, la metodologia adottata deve essere selezionata in modo da:

- consentire il perseguimento dello scopo proprio dell'elaborato estimativo, ossia la determinazione di un valore utile ai fini della cessione del bene nell'ambito di una procedura concorsuale
- risultare adeguata rispetto alla natura del bene oggetto di valutazione, rappresentato, nel caso di specie, da una partecipazione totalitaria in una società titolare di un'iniziativa immobiliare in corso

Poiché la presente relazione si colloca in ambito concorsuale, appare opportuno pervenire a una stima che sia, per quanto possibile, astratta, autonoma rispetto a specifici interessi soggettivi, nonché improntata a criteri di razionalità, obiettività e stabilità. In tale contesto, il giudizio estimativo deve essere espresso secondo una logica stand alone, vale a dire assumendo la partecipazione e la società partecipata come entità valutate in sé considerate, prescindendo da eventuali vantaggi particolari, sinergie industriali, commerciali o finanziarie che potrebbero derivare dall'integrazione con altre attività facenti capo a terzi, concorrenti o potenziali acquirenti.

Sotto il profilo metodologico, l'esperto è pertanto tenuto a privilegiare, per quanto possibile, criteri valutativi che conducano a risultati quanto più possibile **oggettivi** e verificabili. Ciò implica, anzitutto, che la società debba essere considerata in modo indipendente rispetto al soggetto che ne detiene la titolarità, e dunque prescindendo dalla specifica condizione della società assoggettata alla procedura. La valutazione deve inoltre misurarsi con le esigenze proprie del contesto concorsuale, nel quale occorre contemperare, da un lato, la massimizzazione dell'attivo e, dall'altro, la celerità e concretezza del processo di dismissione.

Ne consegue che la scelta dei metodi, la costruzione del procedimento estimativo e

l'assunzione delle singole grandezze rilevanti devono essere orientate anche alla funzione di garanzia che la stima assolve in sede concorsuale. Tale funzione impone di adottare impostazioni prudenti, trasparenti e coerenti, idonee a restituire un valore che possa costituire un affidabile punto di riferimento nell'ambito delle determinazioni della procedura.

Alla luce di quanto sopra, la valutazione oggetto del presente elaborato è stata quindi sviluppata assumendo una prospettiva autonoma della società partecipata, senza considerare benefici incrementativi riconducibili a situazioni soggettive di specifici operatori di mercato, né vantaggi derivanti da eventuali aggregazioni o integrazioni aziendali.

Occorre infine precisare che il presente incarico ha natura esclusivamente **estimativa** e non si estende ad attività diverse o ulteriori rispetto alla determinazione del valore della partecipazione. In particolare:

- ✓ non è stata svolta alcuna attività di revisione legale o contabile
- ✓ l'incarico non è finalizzato all'accertamento della veridicità dei dati aziendali sottostanti alla valutazione, restando tali dati assunti sulla base della documentazione resa disponibile
- ✓ la presente relazione non è diretta a esprimere alcun giudizio in ordine alla fattibilità o attuabilità di eventuali piani di risanamento, ristrutturazione dell'indebitamento o altre ipotesi di continuità aziendale riferibili alla Società.

La stima, pertanto, deve essere letta e interpretata esclusivamente entro i limiti dell'incarico ricevuto e con riguardo alle finalità sopra descritte.

\*\*\*



## CAPITOLO II

### FONTI DI INFORMAZIONE

La presente relazione di stima è stata redatta, *in primis*, sulla base della documentazione messa a disposizione anche dal curatore di [REDACTED] dott. PAGLIERO.

Nell'ambito della documentazione esaminata, si evidenziano, tra gli altri:

- Bilancino contabile ONE WAY esercizio 2023<sup>1</sup>
- Bilancino contabile ONE WAY esercizio 2025
- Perizia estimativa immobili datata 12.03.2026 redatta dall'ing. CREPALDI (esperto nominato dalla procedura)
- Dichiarazioni del [REDACTED] compresa relazione descrittiva intervento immobiliare Settimo Torinese
- Certificato rilasciato in data 05.11.2025 dall'Agenzia delle Entrate da cui consta che *“non risultano contestazioni in corso né contestazioni già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti.”*.

\*\*\*

<sup>1</sup> l'ultimo bilancio depositato presso il Registro Imprese è quello al 31.12.2022

## CAPITOLO III

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA  
DALLA ONE WAY S.R.L.IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ONE WAY  
VALUTAZIONE ESPRESSA DAL PERITO NOMINATO DALLA  
PROCEDURA

I **punti essenziali**, tenuto conto delle informazioni raccolte dallo scrivente possono essere così sintetizzati:

- ONE WAY SRL (capitale sociale euro 50.000) è detenuta al 100% da [REDACTED]<sup>2</sup> ed è stata costituita nel luglio 2021; in data 8 agosto 2023 si è resa conferitaria di ramo aziendale (conferente [REDACTED]),
- ONE WAY è amministrata da un organo composto dai signori [REDACTED];
- È stata acquisita una relazione descrittiva circa l'intervento in Settimo Torinese (ALLEGATO 2) che illustra i contenuti essenziali della Convenzione urbanistica sottoscritta il 12 luglio 2024 tra il Comune di Settimo Torinese e il soggetto attuatore, relativa alla realizzazione del complesso residenziale sito in via San Mauro – via Santa Cristina n. 3, denominato “Area Ambito Bordina”. L'intervento interessa un lotto di mq 8.000 con SLP complessiva pari a mq 5.000.  
Il progetto prevede la costruzione di un edificio residenziale privato con viabilità interna pedonale riservata ai residenti, articolato su due piani fuori terra, piano mansardato e piano interrato.  
Le unità immobiliari sono complessivamente:
  - 24 al piano terra con giardino,
  - 26 al primo piano,
  - 7 mansardate,
  - 73 box auto al piano interrato con cantine e locali tecnici.

Accessi e struttura edilizia

L'accesso carraio al piano interrato è collocato sul confine del lotto, collegato alla viabilità comunale.

Il fabbricato presenta ingresso condominiale e collegamenti verticali (scale e ascensore) che consentono il raccordo tra piani abitativi e autorimesse. Gli alloggi ai piani superiori dispongono di balconi o terrazzi, mentre quelli al piano terra hanno pertinenze a giardino.

Oneri e garanzie

Gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione, eventualmente rateizzabili, devono essere versati prima del rilascio del Permesso di Costruire. A garanzia

<sup>2</sup> Socio unico dal 20.10.2023;

dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, è stata depositata una polizza fideiussoria dell'importo di € 529.011,28, rilasciata da Italiana Assicurazioni S.p.A. a favore del Comune di Settimo Torinese.

In merito al compendio immobiliare intestato a ONE WAY S.r.l. sito nel Comune di Settimo Torinese, via San Mauro, è stata acquisita agli atti della procedura la **relazione di perizia estimativa redatta dall'Ing. Marco Crepaldi in data 12 marzo 2026**, nell'ambito del secondo stralcio della perizia predisposta nella liquidazione giudiziale n. 216/2025.

Dalla medesima relazione risulta che il bene oggetto di valutazione è costituito da un'area edificabile a destinazione residenziale, con superficie catastale complessiva pari a mq 7.781, sulla quale insistono ancora manufatti residuali qualificati catastalmente come unità collabenti, già riconducibili al compendio noto come Cascina Bordina.

La perizia precisa che il compendio è pervenuto a ONE WAY S.r.l. per effetto del conferimento del ramo d'azienda denominato "cantiere Cascina Bordina", effettuato dalla controllante [REDACTED] con atto dell'8 agosto 2023. Viene inoltre ricostruita la provenienza anteriore del cespite e viene dato atto che, alla data delle verifiche svolte dal perito, non sussistono titoli di occupazione opponibili alla procedura, **né risultano formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile da cancellare<sup>3</sup>**.

Sotto il profilo amministrativo e urbanistico, la relazione evidenzia che l'area è interessata da una iniziativa edilizia già oggetto di richiesta di permesso di costruire convenzionato e da successiva convenzione urbanistica stipulata il 12 luglio 2024. La documentazione esaminata dal perito descrive un intervento avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato residenziale con una SLP complessiva pari a mq 4.998,44, sostanzialmente allineata ai mq 5.000 previsti dalla convenzione urbanistica. La perizia segnala tuttavia che il relativo titolo edilizio non risulta, allo stato, perfezionato, poiché, secondo quanto riferito, nessun importo sarebbe stato versato per il rilascio del permesso di costruire. Viene inoltre precisato che la previsione progettuale relativa ai 73 box auto interrati non risulta, al momento, assistita da una specifica autorizzazione della pubblica amministrazione, circostanza della quale il perito tiene conto ai fini estimativi.

Quanto al criterio adottato, l'Ing. Crepaldi riferisce di avere utilizzato il criterio sintetico dell'incidenza dell'area sul valore finale dell'edificio, ritenuto applicabile in considerazione delle caratteristiche del bene e dello stato dell'operazione immobiliare. In particolare, il perito assume, quale valore finale di riferimento del costruito residenziale previsto in progetto, l'importo di € 12.250.000,00, determinato sulla base di mq 5.000 valorizzati a € 2.450,00/mq. Su tale base, stimando l'incidenza dell'area nel 18% del valore finale del costruito, perviene a un primo valore dell'area pari a € 2.205.000,00. Applicando poi il coefficiente 0,65 per ricondurre tale dato al valore dell'area nuda, il perito determina un importo di € 1.433.250,00, dal quale detrae ulteriormente i costi stimati per demolizione e

<sup>3</sup> testualmente "Con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione predisposta dal visurista incaricato dallo scrivente e delle risultanze dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 12 marzo 2026, l'entità immobiliare oggetto della presente trattazione non risulta gravata da formalità pregiudizievoli."

asportazione delle residue porzioni di fabbricato, quantificati in € 7.500,00, giungendo così a un valore di € 1.425.750,00 con riferimento alla componente principale del lotto edificabile.

La perizia procede poi a valorizzare separatamente, in termini prudenziali, anche la componente riferita ai box auto interrati previsti nell'ipotesi progettuale. Tale valorizzazione viene effettuata assumendo una consistenza di circa mq 1.630, un parametro unitario di € 1.000,00/mq, la medesima incidenza area del 18% e il coefficiente 0,65, ottenendo così un valore teorico di € 190.710,00. Su tale importo il perito applica tuttavia una riduzione del 30%, espressamente motivata con l'alea connessa al mancato rilascio, allo stato, di un titolo edilizio specificamente assentito per tale porzione progettuale. Ne deriva una valorizzazione finale della componente box pari a € 133.497,00.

**In conclusione, l'Ing. Crepaldi determina il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare di proprietà di ONE WAY S.r.l. ubicata nel Comune di Settimo Torinese in complessivi € 1.560.000,00.**

**Appare opportuno evidenziare che tale valore, come espressamente emerge dalla relazione, si riferisce al compendio immobiliare di proprietà della società, e dunque all'area edificabile con i residui manufatti collabenti e con la potenzialità edificatoria considerata dal perito nei limiti e con le cautele sopra richiamate e non coincide con il valore della partecipazione societaria, che costituisce invece oggetto del presente elaborato estimativo e richiede una distinta valutazione, pur tenendo conto del rilievo centrale che tale cespite assume nel patrimonio della partecipata.**

**IL BILANCINO CONTABILE AL 31.12.2025 DI ONE WAY**

In data 19 maggio 2026 è stato trasmesso dal commercialista [REDACTED] allo scrivente il bilancio contabile al 31.12.2025 che espone le risultanze che seguono<sup>4</sup>.

**I dati risultanti dal bilancio contabile al 31.12.2025 vengono assunti dallo scrivente per attendibili così come rappresentati.**

**STATO PATRIMONIALE ATTIVO****B) IMMOBILIZZAZIONI****I - Immobilizzazioni immateriali**

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| 1) Costi di impianto e di ampliamento       | 3.322      |
| - Costi di impianto e di ampliamento        | 4.878      |
| 2.07.007 SPESE DI COSTITUZIONE              | 4.877.97 D |
| - (Fondi di ammortamento)                   | 1.556      |
| 2.01.503 FONDO AMMORTAMENTO COSTITUZIONE SO | 1.555.90 A |
| Totale immobilizzazioni immateriali         | 3.322      |

**II - Immobilizzazioni materiali**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Totale immobilizzazioni materiali | 0 |
|-----------------------------------|---|

**III - Immobilizzazioni finanziarie**

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Totale immobilizzazioni finanziarie (III) | 0 |
|-------------------------------------------|---|

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Totale immobilizzazioni (B) | 3.322 |
|-----------------------------|-------|

**C) ATTIVO CIRCOLANTE****I) Rimanenze****II) Crediti****1) Verso clienti**

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Esigibili oltre l'esercizio successivo        | -11     |
| - Altri crediti                               | -11     |
| 3.81.278 COMP. BANCARIE DA LIQUID. BANCO AZZC | 10,50 A |
| Totale crediti verso clienti                  | -11     |

**5-bis) Crediti tributari**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo   | 2.866  |
| - Crediti vs. Erario per ritenute subite | 1      |
| 3.39.015 R.A. SU INTATTIVI               | 1,16 D |

<sup>4</sup> L'ultimo bilancio approvato e depositato è quello al 31.12.2022

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Altri crediti vs. Erario                                         | 34                |
| 3.39.505 CREDITI VERBARI                                           | 34,43 D           |
| Totale crediti tributari                                           | 2.866             |
| Totale crediti                                                     | 2.855             |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni  |                   |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0                 |
| IV - Disponibilità liquide                                         |                   |
| 1) Depositi bancari e postali                                      | -173              |
| 3.81.277 BANCO AZZOAGLIO                                           | 173,12 A          |
| Totale disponibilità liquide                                       | -173              |
| Totale attivo circolante (C)                                       | 2.407.662         |
| D) RATEI E RISCONTI                                                | 316               |
| <b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>                                  | <b>31/12/2025</b> |

## A) PATRIMONIO NETTO

|                                                        |             |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| I - Capitale                                           | 50.000      |
| - Quote                                                | 50.000      |
| 5.10.000 CAPITALE SOCIALE                              | 50.000,00 A |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                 | -24.815     |
| - (Perdite esercizi precedenti)                        | -24.815     |
| 5.80.002 PERDITE ESERCIZI PRECEDENTI                   | 24.814,79   |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                    | -18.851     |
| Perdita ripianata nell'esercizio                       | 0           |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0           |
| Totale patrimonio netto                                | 1.206.896   |

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

## D) DEBITI

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti         |          |
| Esigibili entro l'esercizio successivo         | 120      |
| 6.35.004 SOCI C/FINANZIAMENTI INFRUTTIFERI     | 120,00 A |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti (3) | 120      |
| 7) Debiti verso fornitori                      |          |

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| - Fatture da ricevere                            | 191.341      |
| 6.45.003 FATTURE DA RICEVERE                     | 191.340,67 A |
| Totale debiti verso fornitori (7)                | 191.341      |
| 12) Debiti tributari                             |              |
| Esigibili entro l'esercizio successivo           | 19.875       |
| - Altri debiti tributari                         | 19.875       |
| 6.70.201 IMU DELL'ESERCIZIO                      | 13.250,00 A  |
| 6.70.202 IMU 2024                                | 6.625,00 A   |
| Totale debiti tributari (12)                     | 19.875       |
| 14) Altri debiti                                 |              |
| Esigibili entro l'esercizio successivo           | 968.006      |
| 6.80.006 ALTRI DEBITI                            | 150.000,00 A |
| 6.80.137 DEBITI PER COSTO DI COSTRUZIONE         | 92.591,40 A  |
| 6.80.138 DEBITI PER OO.UU. PRIMARIA E SECONDARIA | 583.018,04 A |
| 6.80.139 DEBITI PER MONETIZZAZIONE               | 127.726,70 A |
| 6.80.140 ALTRI DEBITI A BREVE                    | 9.380,23 A   |
| 6.80.141 DEBITI VITALIANA                        | 5.290,11 A   |
| Totale altri debiti (14)                         | 968.006      |
| Totale debiti (D)                                | 1.179.342    |

**CONTO ECONOMICO****31/12/2025****A) VALORE DELLA PRODUZIONE:**

|                                                                                          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 0              |
| - (Rimanenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione)                               | 2.404.980      |
| 8.30.090 R.I. MERCI                                                                      | 2.404.980,47 D |
| - Rimanenze finali dei prodotti in corso di                                              | 2.404.980      |

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| Totale altri ricavi e proventi                                      | 1        |
| Totale valore della produzione                                      | 1        |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE:                                          |          |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci               | 0        |
| - Altri                                                             | 0        |
| 8.01.803 COSTO COSTR. E ONERI URB.                                  | 0,00 D   |
| 8.01.804 COSTI DI MONETIZZAZIONE AREE                               | 0,00 D   |
| 7) Per servizi                                                      | 169      |
| - Servizi e consulenze tecniche                                     | 0        |
| 8.04.132 CONSULENZE TECNICHE                                        | 0,00 D   |
| - Spese e consulenze legali                                         | 0        |
| 8.04.180 CONSULENZE AMMINISTRATIVE                                  | 0,00 D   |
| - Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria | 169      |
| 8.04.800 BANCO AZZOAGLIO - C/690                                    | 168,50 D |
| - Altri                                                             | 0        |
| 8.04.072 APPALTO COSTRUZIONE                                        | 0,00 D   |
| 8.04.092 PROGETTAZIONE IMPIANTI                                     | 0,00 D   |
| 8.04.801 PROPAGANDA E PUBBLICITA'                                   | 0,00 D   |
| 8.04.802 SPESE NOTARILI, LEGALI E CONSULENZE                        | 0,00 D   |
| 8.04.805 CONSULENZA TECNICO AMBIENTALE                              | 0,00 D   |

|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| - Diritti camerali                                             | 0          |
| 8.35.099 C.C.I.A.A.                                            | 0,00 D     |
| - Sopravvenienze e insussistenze passive                       | 0          |
| 8.35.407 AMMENDE E MULTE                                       | 0,00 D     |
| 8.60.203 SOPRAVVENIENZE PASSIVE                                | 0,00 D     |
| - Altri oneri di gestione                                      | 359        |
| 8.35.161 VISURE E CERTIFICATI                                  | 48,00 D    |
| 8.35.402 SCONTI E ABBUONI PASSIVI                              | 0,63 D     |
| 8.35.507 VIDIMAZIONE LIBRI SOCIALI                             | 309,87 D   |
| Totale costi della produzione                                  | 13.878     |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)           | -13.877    |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:                                |            |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari                         |            |
| Altri                                                          | 4.974      |
| - Altri oneri finanziari                                       | 4.974      |
| 8.43.104 INTERESSI PASSIVI SU ALTRI DEBITI                     | 0,00 D     |
| 8.43.128 PREMI S/FIDEJUSSIONI ENTI PUBBLICI                    | 4.973,85 D |
| Totale interessi e altri oneri finanziari                      | 4.974      |
| Totale proventi e oneri finanziari (C)                         | -4.974     |
| (15+16-17+-17-bis)                                             |            |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE: |            |

Come si nota, il conto economico 2025 evidenzia un'operatività sostanzialmente priva di ricavi caratteristici, con perdita d'esercizio principalmente riconducibile a IMU e premi fideiussori.

\*\*\*

## CAPITOLO IV

### SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

#### 1. Metodi di valutazione – Cenni

La determinazione del valore economico di un'azienda o di una partecipazione può essere effettuata mediante differenti criteri estimativi, ciascuno fondato su presupposti teorici propri e caratterizzato da un diverso grado di aderenza alle specifiche peculiarità dell'impresa oggetto di analisi. La scelta del metodo non può pertanto essere astratta o indifferenziata, ma deve essere compiuta avendo riguardo alla natura dell'attività esercitata, alla composizione qualitativa e quantitativa del patrimonio, alla capacità prospettica di produrre risultati economici o flussi finanziari, nonché alle finalità concrete della stima.

Nella prassi valutativa, i principali criteri di riferimento sono riconducibili ai metodi patrimoniali, ai metodi reddituali, ai metodi finanziari, ai metodi misti patrimoniali reddituali e ai metodi empirici o di mercato basati sui multipli.

I **metodi patrimoniali** assumono quale punto di partenza il patrimonio dell'impresa, considerato come insieme coordinato di attività e passività suscettibili di espressione a valori correnti. In tale prospettiva, il valore dell'azienda viene determinato muovendo dal patrimonio netto contabile e procedendo alle necessarie rettifiche per adeguare i valori di bilancio a quelli ritenuti economicamente espressivi della reale consistenza dei beni e delle obbligazioni. Si tratta di un approccio che presenta un apprezzabile grado di oggettività, in quanto ancorato a elementi patrimoniali identificabili e verificabili, e che si rivela in particolare significativo nei casi in cui il valore dell'impresa sia strettamente connesso alla consistenza e qualità dei cespiti detenuti. Per contro, tale criterio può risultare meno rappresentativo laddove il valore aziendale dipenda in misura prevalente dalla capacità di generare reddito o dalla presenza di rilevanti componenti immateriali non pienamente riflesse nei valori contabili.

I **metodi reddituali** pongono invece al centro dell'analisi la capacità dell'impresa di produrre, in via prospettica, risultati economici positivi. In tale impostazione, il valore dell'azienda viene espresso quale funzione dei redditi futuri attesi, opportunamente normalizzati e attualizzati in relazione al tempo e al rischio. L'approccio reddituale presuppone, tuttavia, la possibilità di formulare stime sufficientemente attendibili circa l'andamento futuro della gestione e appare, pertanto, maggiormente adatto in presenza di imprese caratterizzate da stabilità operativa, continuità gestionale e ragionevole prevedibilità dei risultati.

I **metodi finanziari**, ed in particolare il criterio del discounted cash flow, valorizzano l'impresa sulla base dei flussi di cassa prospettici attesi, attualizzati mediante un tasso idoneo a riflettere il rendimento richiesto dal capitale investito e

il profilo di rischio dell'attività. Tali metodi sono, sul piano teorico, particolarmente evoluti, in quanto orientati alla dimensione finanziaria effettiva della gestione. Nondimeno, la loro applicazione richiede un apparato informativo previsionale ampio, coerente e affidabile, non sempre disponibile o attendibile, soprattutto con riferimento a realtà di dimensioni contenute o caratterizzate da significativa discontinuità operativa.

I **metodi misti patrimoniali reddituali** si collocano in posizione intermedia, in quanto mirano a cogliere congiuntamente sia la consistenza patrimoniale dell'impresa sia la sua attitudine a generare risultati economici nel tempo. Essi risultano particolarmente utili quando il valore dell'azienda non può essere adeguatamente rappresentato né dal solo patrimonio rettificato né dalla sola capacità reddituale, ma discende dalla combinazione di una base patrimoniale significativa e di una redditività prospettica apprezzabile.

I **metodi empirici o di mercato**, infine, si fondano sulla comparazione con imprese simili o con operazioni omogenee osservabili sul mercato, mediante applicazione di multipli riferiti a grandezze economiche, reddituali o patrimoniali. Tali metodi possono costituire un utile termine di confronto o di controllo di ragionevolezza, ma presuppongono l'esistenza di un contesto comparabile effettivamente omogeneo per settore, dimensioni, struttura operativa, profilo di rischio e stadio di sviluppo. In mancanza di tali condizioni, il loro impiego può risultare meno affidabile o comunque soltanto complementare.

In conclusione, la scelta del criterio estimativo più appropriato deve essere condotta caso per caso, in funzione delle caratteristiche dell'impresa, della qualità e disponibilità delle informazioni utilizzabili, nonché della finalità della valutazione. In particolare, nelle valutazioni svolte in sede concorsuale o comunque connesse alla dismissione di partecipazioni o cespiti, assume rilievo decisivo l'esigenza di adottare metodologie che consentano di pervenire a risultati razionali, coerenti, sufficientemente oggettivi e concretamente utilizzabili ai fini dell'espressione di un giudizio estimativo attendibile.

## 2. Complesso aziendale ONE WAY: caratteristiche rilevanti ai fini della scelta del metodo di valutazione e dati disponibili

Ai fini della presente relazione di stima, avente ad oggetto la valutazione della società **ONE WAY S.r.l.**, operante nel settore immobiliare e attualmente impegnata nello sviluppo di un intervento residenziale, si è ritenuto opportuno adottare il **metodo patrimoniale rettificato** quale criterio principale di determinazione del valore economico del capitale sociale.

Tale scelta appare coerente, anzitutto, con le **caratteristiche strutturali** della società oggetto di analisi. Dalle informazioni disponibili infatti che ONE WAY si configura come una società immobiliare di costruzione la cui operatività risulta essenzialmente concentrata nella detenzione, gestione e valorizzazione di uno specifico compendio immobiliare sito in **Settimo Torinese**, nonché nella

realizzazione del correlato intervento edilizio. In un contesto siffatto, il profilo economico della società non appare riconducibile a una attività ordinaria, stabile e ripetitiva, capace di generare flussi reddituali autonomi, continuativi e storicamente consolidati, bensì all'evoluzione e alla valorizzazione di un **singolo progetto immobiliare**, il cui esito incide in misura pressoché assorbente sul valore dell'intero complesso aziendale.

Ne consegue che il valore della società non può essere apprezzato in modo pienamente significativo mediante criteri fondati in via principale sulla capitalizzazione del reddito o sull'attualizzazione dei flussi finanziari prospettici. Tali approcci, infatti, presuppongono normalmente la disponibilità di una base informativa storica sufficientemente significativa, nonché la possibilità di formulare previsioni attendibili in ordine a risultati economici o flussi di cassa futuri caratterizzati da un apprezzabile grado di continuità e autonomia gestionale. Nel caso in esame, invece, la redditività della società risulta strettamente dipendente dal realizzo del compendio immobiliare e dalle condizioni, anche amministrative e di mercato, che ne governano la trasformazione e la successiva commercializzazione. Per tale ragione, la consistenza patrimoniale e, in particolare, il valore del cespite immobiliare principale assumono rilievo centrale e assorbente nella determinazione del valore della partecipazione.

Sotto questo profilo, il **metodo patrimoniale rettificato** appare il criterio maggiormente idoneo, in quanto consente di ricostruire il valore del capitale economico della società muovendo dalla situazione patrimoniale esistente e procedendo poi alle necessarie rettifiche per adeguare le singole poste ai rispettivi valori economicamente espressivi. Si tratta, nel caso di specie, di un approccio che meglio si presta a cogliere la reale configurazione del valore, posto che il patrimonio della società risulta in larga misura costituito dal compendio immobiliare in corso di valorizzazione, mentre il resto delle poste attive e passive deve essere letto in funzione di tale operazione.

Quanto ai **dati disponibili**, la presente valutazione può fondarsi, da un lato, sul **bilancio di ONE WAY al 31.12.2025**, che costituisce la base contabile di partenza per la ricostruzione della situazione patrimoniale della società, e, dall'altro, sulla **relazione estimativa redatta dall'Ing. Crepaldi**, acquisita agli atti della procedura, la quale esprime il valore del compendio immobiliare di proprietà della società avuto riguardo allo stato attuale del bene e delle relative condizioni urbanistiche, edilizie e progettuali. Tale valore estimativo viene quindi assunto, nell'ambito del presente elaborato, quale fondamentale riferimento tecnico per la determinazione del valore corrente del principale elemento dell'attivo patrimoniale. Muovendo da tali elementi informativi, la valutazione verrà dunque sviluppata recependo, in primo luogo, il valore del compendio immobiliare quale risultante dalla perizia tecnica e confrontandolo con la rappresentazione contabile emergente dal bilancio al 31.12.2025. Successivamente, si procederà alle **opportune rettifiche patrimoniali**, al fine di pervenire a una espressione del capitale netto che sia maggiormente aderente alla effettiva situazione economica della società. In tale ambito, dovranno essere considerate, tra l'altro, eventuali **passività latenti o potenziali**, gli **effetti fiscali** connessi ai differenziali tra valori contabili e valori correnti, nonché ogni ulteriore elemento suscettibile di incidere in modo apprezzabile sul valore effettivo della partecipazione.

Più in particolare, l'analisi terrà conto, per quanto rilevante e documentato, di possibili componenti passive non integralmente riflesse nella contabilità, quali debiti di natura fiscale, oneri ancora da sostenere per il completamento dell'operazione immobiliare, obbligazioni assunte verso terzi, impegni derivanti da rapporti contrattuali in essere, nonché eventuali profili contenziosi o sopravvenienze comunque incidenti sulla consistenza del patrimonio netto. Analogamente, sarà valutata la necessità di considerare gli effetti tributari potenzialmente correlati alla valorizzazione del compendio, laddove il riconoscimento di un valore corrente superiore a quello contabile comporti l'emersione di plusvalori latenti o di altre differenze fiscalmente rilevanti.

In definitiva, la valutazione complessiva di **ONE WAY S.r.l.** verrà condotta secondo un criterio **patrimoniale rettificato**, fondato sull'assunzione del valore stimato dal perito tecnico quale espressione del principale asset societario e sulla successiva integrazione di tale dato con le necessarie considerazioni di ordine contabile, economico e fiscale. Tale impostazione appare, nel caso concreto, quella maggiormente idonea a rappresentare in termini razionali e attendibili il **valore effettivo del capitale netto** della società e, per conseguenza, il valore della partecipazione totalitaria detenuta dalla procedura.

#### Dati assunti ai fini della valutazione

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, si ribadisce che il presente elaborato **non** si fonda su attività di revisione legale o contabile, né è finalizzato alla verifica della **veridicità intrinseca** delle risultanze amministrative, contabili e fiscali della società.

**Ne consegue che i dati risultanti dal bilancio contabile al 31.12.2025 vengono assunti dallo scrivente per attendibili così come rappresentati, ai fini della presente valutazione.**

Sotto il profilo fiscale, allo stato degli atti, non emergono elementi idonei a far ritenere la sussistenza di passività tributarie pregresse o potenziali di particolare rilievo. In particolare, dal **certificato rilasciato in data 05.11.2025 dall'Agenzia delle Entrate** risulta che **"non risultano contestazioni in corso né contestazioni già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti"**.

Il certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 05.11.2025 consente di rilevare, allo stato della documentazione esaminata, l'assenza di contestazioni fiscali in corso o già definite e non soddisfatte, ferma restando – come vedremo – la presenza delle passività tributarie ordinarie già esposte nel bilancio contabile al 31.12.2025 e, come tali, già ricomprese nella base patrimoniale assunta ai fini della presente valutazione.

Tale circostanza, pur nei limiti propri della documentazione esaminata e della natura del presente incarico, consente di escludere, allo stato, la necessità di apportare specifiche rettifiche patrimoniali correlate a debiti tributari emersi o a contenziosi fiscali pendenti.

Ulteriori elementi utili ai fini dell'analisi sono stati forniti dal **legale rappresentante** della società, il quale ha dichiarato che:

1. la società **non ha accesso alcun finanziamento né mutuo**

2. la società **non ha personale alle proprie dipendenze** e, conseguentemente, l'assenza di posizioni contributive rilevanti ai fini della presente analisi.

Anche tali circostanze appaiono rilevanti ai fini della presente valutazione, in quanto consentono, allo stato, di escludere la presenza di passività finanziarie verso istituti di credito, nonché di oneri e debiti connessi al personale dipendente o ad adempimenti contributivi correlati a rapporti di lavoro subordinato.

Alla luce della documentazione disponibile, e assumendo la completezza e attendibilità del bilancino al 31.12.2025, non sono emersi elementi documentali tali da imporre ulteriori rettifiche rilevanti rispetto a quella derivante dal confronto tra valore contabile e valore peritale del compendio immobiliare, peraltro si procede a stornare il valore delle immobilizzazioni immateriali costituite esclusivamente da oneri pluriennali (spese di costituzione) pari ad euro 3.000 circa.

Pertanto si procede a determinare la differenza ottenuta come segue:

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| valore di iscrizione del compendio immobiliare (cfr. rimanenze) euro 2.405.000      |
| meno                                                                                |
| valore attribuito allo stesso dal perito ing. Crepaldi euro 1.560.000               |
| =                                                                                   |
| euro 845.000, inteso come minor valore di mercato rispetto al valore di iscrizione. |

Poiché la rettifica evidenzia un minor valore corrente rispetto al valore contabile della posta attiva, non emergono plusvalori latenti tali da rendere necessaria la rilevazione di passività fiscali differite. Eventuali benefici fiscali teoricamente connessi a minusvalori non vengono prudenzialmente valorizzati

Assumendo quindi che i dati risultanti dal bilancino contabile al 31.12.2025 siano attendibili così come rappresentati, il valore della partecipazione ONE WAY al 31.12.2025 può essere così determinato<sup>5</sup>:

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| valore patrimonio netto contabile: euro 1.207.000        |
| meno                                                     |
| minor valore di stima complesso immobiliare euro 845.000 |
| meno                                                     |
| storno oneri pluriennali euro 3.000                      |
| =                                                        |
| Euro 359.000                                             |

Il valore così determinato rappresenta il valore patrimoniale rettificato della partecipazione sulla base delle informazioni disponibili e non tiene conto di eventuali dinamiche competitive, sconti negoziali o condizioni specifiche della procedura di dismissione.

\*\*\*

<sup>5</sup> Importi arrotondati

**CAPITOLO V**  
**VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE ONE WAY**  
**CONCLUSIONI**

Alla luce delle analisi svolte nei precedenti capitoli, la valutazione della partecipazione totalitaria detenuta da [REDACTED] in ONE WAY S.r.l. è stata condotta assumendo quale criterio estimativo principale il metodo patrimoniale rettificato.

Tale impostazione appare coerente con le caratteristiche della società oggetto di stima, proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Settimo Torinese, via San Mauro, relativo all'iniziativa immobiliare denominata "Area Ambito Bordina".

La società non presenta, allo stato della documentazione esaminata, una struttura operativa idonea a esprimere una redditività autonoma, stabile e continuativa. Il conto economico 2025 evidenzia infatti un'operatività priva di ricavi caratteristici, con una perdita d'esercizio principalmente riconducibile a IMU e premi per fidejussioni. Ne consegue che il valore della partecipazione non appare utilmente determinabile mediante criteri reddituali o finanziari, ma deve essere ricostruito muovendo dalla situazione patrimoniale della società e rettificando le poste contabili rilevanti in funzione del relativo valore corrente.

Ai fini della presente valutazione, lo scrivente ha assunto quale base contabile di riferimento il bilancio contabile di ONE WAY S.r.l. al 31.12.2025, trasmesso in data 19.05.2026, i cui dati sono stati considerati attendibili così come rappresentati, nei limiti propri dell'incarico estimativo ricevuto e senza svolgimento di attività di revisione legale o contabile.

Il patrimonio netto contabile risultante dal predetto bilancio è pari, per arrotondamento, a euro 1.207.000.

La principale posta attiva della società è rappresentata dal compendio immobiliare iscritto tra le rimanenze per euro 2.405.000 circa. Tale valore contabile è stato confrontato con il valore attribuito al medesimo compendio dalla perizia estimativa redatta dall'ing. Marco Crepalda in data 12.03.2026, acquisita agli atti della procedura, nella quale il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare di proprietà di ONE WAY S.r.l. è stato determinato in euro 1.560.000.

Dal confronto tra il valore contabile della posta immobiliare e il valore peritale emerge pertanto un minor valore pari, per arrotondamento, a euro 845.000, che è stato portato in diminuzione del patrimonio netto contabile.

Alla luce della documentazione disponibile, e assumendo la completezza e attendibilità del bilancio contabile al 31.12.2025, non sono emersi ulteriori elementi documentali tali da imporre rettifiche patrimoniali rilevanti rispetto a quella derivante dal confronto tra valore contabile e valore peritale del compendio immobiliare. Si è tuttavia ritenuto necessario procedere anche allo storno delle immobilizzazioni immateriali costituite da oneri pluriennali, riferibili a spese di costituzione, per euro 3.000 circa.

Sotto il profilo fiscale, il certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 05.11.2025 consente di rilevare, allo stato della documentazione esaminata, l'assenza di contestazioni fiscali in corso o già definite e non soddisfatte, ferma restando la presenza delle passività tributarie ordinarie già esposte nel bilancio contabile al 31.12.2025 e, come tali, già ricomprese nella base patrimoniale assunta ai fini della presente valutazione.

Poiché la rettifica del compendio immobiliare evidenzia un minor valore corrente rispetto al valore contabile della relativa posta attiva, non emergono plusvalori latenti tali da rendere necessaria la rilevazione di passività fiscali differite. Eventuali benefici fiscali teoricamente connessi a minusvalori non vengono prudenzialmente valorizzati.

La determinazione del valore patrimoniale rettificato della partecipazione può pertanto essere così riepilogata:

Patrimonio netto contabile al 31.12.2025: euro 1.207.000

meno

minor valore del compendio immobiliare rispetto al valore contabile: euro 845.000

meno

storno degli oneri pluriennali: euro 3.000

=

**valore patrimoniale rettificato della partecipazione: euro 359.000**

**Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il valore della partecipazione pari al 100% del capitale sociale di ONE WAY S.r.l., detenuta da [REDACTED] possa essere stimato, sulla base della documentazione disponibile e delle rettifiche sopra illustrate, in complessivi euro 359.000.**

Il valore così determinato rappresenta il valore patrimoniale rettificato della partecipazione alla data della presente relazione, assunto il bilancio contabile al 31.12.2025 quale base contabile di riferimento e la perizia immobiliare del 12.03.2026 quale parametro tecnico per la valorizzazione corrente del principale cespite patrimoniale della società.

Tale valore deve essere letto nei limiti dell'incarico ricevuto, avente natura esclusivamente estimativa, e non tiene conto di eventuali dinamiche competitive, sconti negoziali, condizioni specifiche della procedura di dismissione o ulteriori elementi sopravvenuti non risultanti dalla documentazione esaminata.

\*\*\*

Confida l'esponente di essere stato chiaro ed esauriente per quanto possibile e di aver compiutamente esperito l'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 28 maggio 2026

L'esperto estimatore  
dott. Filiberto Ferrari Loranzi

