

D.SSA MARIA MACCARRONE

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

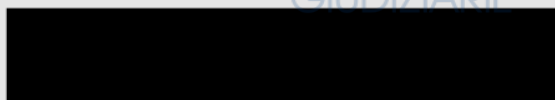
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE AZIENDA



ALLA DATA DI RIFERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

31.12.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.	Disclaimer e limiti della presente relazione peritale.....	3
2.	Finalità ed oggetto del presente elaborato.....	4
2.1	Descrizione dell'operazione e documentazione di riferimento.....	6
3.	Contesto societario, aziendale e competitivo.....	8
4.	Valutazione aziendale.....	10
4.1	Analisi delle metodiche disponibili.....	10
5.	Metodo patrimoniale	12
6.	Valutazione beni mobili.....	14
7.	Valutazione	15
8.	Alcuni Dati Redditali Significativi	16
9.	Considerazioni conclusive	17

1. Disclaimer e limiti della presente relazione peritale

Questo documento è stato preparato dalla scrivente Dott.ssa Maria Maccarrone, iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili in Torino con numero 3783 e Revisore Legale dei Conti iscritta al n. 128803 al fine di individuare il valore dell'azienda della società [REDACTED] Semplificata alla data del rilascio del 31.12.2025.

Tale parere è stato commissionato dal Dott. Matteo Rellecke Nasi in qualità di liquidatore giudiziale nell'ambito della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] Semplificata n. 234/2025 del Tribunale di Torino, a seguito di autorizzazione del G.D. istanza di autorizzazione del 28/10/2025.

La validità, l'accuratezza, la completezza e la correttezza delle informazioni e opinioni contenute in questo documento si fondano prevalentemente sulla documentazione fornita dal Dott. Matteo Rellecke Nasi applicando modelli e metodi valutativi in linea con la prassi professionale prevalente in materia di valutazione aziendale. Sono state comunque effettuate, laddove possibile, verifiche indipendenti sui dati e sulle informazioni ottenute.

In data 05.12.2025 è stato altresì effettuato accesso presso l'unità locale sita in Nichelino (TO) in Via Torino n. 340.

Per la valorizzazione dei beni mobili si è fatto, altresì, riferimento al valore peritale della Ifir Piemonte I.V.G. S.R.L. del 10.12.2025 e successiva integrazione del 11.12.2025.

2. Finalità ed oggetto del presente elaborato.

Il Dott. Matteo Rellecke Nasi in qualità di liquidatore giudiziale nell'ambito della Liquidazione Giudiziale in capo alla [REDACTED]. Semplifica n. 234/2025 del Tribunale di Torino, Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta Pittaluga, ha autorizzato il conferimento all'esponente Dr.ssa Maria Maccarrone, dell'incarico di predisporre una relazione peritale al fine di individuare il valore dell'azienda della società [REDACTED]

La relazione peritale è stata fondata sui documenti forniti ed elencati nel paragrafo specifico, da accesso in loco e su numerosi colloqui con il conferente.

La data di riferimento assunta ai fini del parere valutativo è il 31.12.2025

- L'oggetto dell'azienda è rappresentato da beni mobili, beni strumentali, merci e attrezzatura come di seguito indicati nella seguente elencazione:

BENI MOBILI ALLOCATI NEL PIAZZALE	N. 1 Spazzatrice marca sfera
	N. 1 Spazzatrice marca porto tecnica
	N. 1 Banco lavoro
	N. 1 Piccolo compressore marca balma
	N. 1 Macchinario marca pronto mac 90
	N. 1 Scaffalatura in metallo con all'interno attrezzatura varia
	N. 1 Container
	N. 14 Sacchi con legna
	N. 1 Ponteggio con pannelli isolanti
	Circa n. 140 bancali con pannelli isolanti di varie misure e caratteristiche, mattoni e blocchi per coibentazione
	N. 8 Bancali di reti metalliche e profili di metallo (per cartongesso)
	N. 1 Scaffalatura industriale
	N. 2 Bancali con tubi di plastica
	N. 1 Telaio in legno con profili in metallo
	N. 1 Sega a nastro verde
	N. 2 Bancali pannelli controsoffitto

BENI ALLOCATI NEL NEGOZIO	N. 1 Bancale con botole 105 sistem
	N. 9 Latte pitture per interni effetto opaco da 14 l.
	N. 8 Latte vernici stocolor da 15 l
	N. 1 Bancale di carbonella
	N. 9 Latte ecomansil da 32 l
	N. 7 Latte da 20 kg edilteco e90
	N. 41 Latte di varie misure di smalto dinova
	N. 13 Latte di pittura varie dimensioni kebimur
	N. 30 Latte varie misure di pittura di diverse marche
	N. 16 Stand con esposti attrezzi da decoratore
	N. 1 Bilancia elettronica
	N. 1 Scrivania con sedia
MAGAZZINO	N. 1 Scrivania con 5 sedie + pc
	N. 1 Scaffalatura in metallo con 36 scatole di fissaggio per pannelli isolanti e materiale vario per decoratori
	N. 1 Fotocopiatrice kyocera

- Il subentro del contratto di locazione immobile – che sarà trasferito ai sensi dell’art 36 della legge equo canone con l’azienda, stipulato in data 09 Gennaio 2023 avente ad oggetto immobile sito in Nichelino, Via Torino 342- basso fabbricato commerciale con servizi interni ed area cortilizia esclusiva – detto immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Nichelino come segue:

Foglio 16 particelle 28, sub. 1 rendita catastale euro 3.472,14 categoria C1.

La locazione avrà durata dal 01 Gennaio 2023 al 31 Dicembre 2028 ai sensi dell’art 27 della legge 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’Art. 29 della legge 392/78. Il canone di locazione viene pattuito nella misura a regime di euro 20.400,00 annuali fatta eccezione per gli anni anteriori al 2025.

Detto contratto risulta essere registrato in data [REDACTED] presso Agenzia Entrate prot. [REDACTED]

Il curatore ha dichiarato che il contratto di locazione è ancora in corso. (Allegato 2).

L'autorizzazione inerente all'iscrizione presso l'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali, in capo alla [REDACTED] del 15 Marzo 2024 - si evince dalla Visura Camerale aggiornata alla data 17/12/2025 alla pagina 9/45 - con scadenza il 15.03.2034.

Sono altresì ricomprese utenze e ulteriori eventuali licenze ancora in corso, l'insegna nonché ogni altro bene intangibile incluso nel valore di avviamento; il tutto nello stato di fatto e diritto in cui si trova ed eventuale avviamento.

Relativamente a tale licenza la scrivente non ha potuto acquisire copia del riguardante titolo ma viene confermato da quanto risulta dalla Visura Camerale del 17/12/2025 nonché dal contratto di affitto del ramo d'azienda di cui all'allegato (Allegato 3).

Nella presente non sono considerate poste di credito e di debito.

Come verrà esplicitato nell'apposito paragrafo, l'avviamento come *intangibile*, coincide essenzialmente con il surplus derivante dall'organizzazione dei beni materiali presenti, nonché dalle licenze in corso e dalla disponibilità dei locali immediatamente usufruibili; per tale circostanza, il valore di avviamento viene quantificato in considerazione del costo del ripristino che occorrerebbe per ripartire dalla situazione in cui si trova attualmente il complesso organizzato di beni, contratti e negozi giuridici in essere.

2.1 Descrizione dell'operazione e documentazione di riferimento

A seguito della nomina, la scrivente ha provveduto all'acquisizione della seguente documentazione societaria ed aziendale integrata da opportuni ragguagli e precisazioni fornite e in particolare:

- 1) Bilancio di verifica provvisorio periodo d'imposta 2024;
- 2) Bilancio di verifica provvisorio periodo d'imposta 2025;
- 3) Inventario di stima elaborato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, Ifir Piemonte I.V.G. S.R.L. (allegato 4);
- 4) Verbale d'inventario depositato il 07.11.2025 (allegato 5);
- 5) Integrazione Verbale d'inventario dell'11 dicembre 2025 (allegato 6);
- 6) Fascicolo Camerale storico (allegato 7);
- 7) Contratto atto di affitto di ramo d'azienda del 06/08/2025 (allegato 3);

Per la verifica dello stato dei beni e della loro consistenza, l'esponente, oltre ad aver preso visione dell'inventario sottoscritto dal dott. Nasi, nonché dell'elaborato peritale dell'Ifr Piemonte I.V.G. S.R.L. del 10.12.2025 e successiva integrazione del 11.12.2025, ha ritenuto di effettuare in data 05.12.2025 presso i locali ubicati in l'unità locale sita in Nichelino (TO) in Via Torino n. 340 e 342 un accesso alla presenza sia del dott. Nasi, sia del precedente amministratore, nella persona del sig [REDACTED]

Dalle informazioni assunte dal precedente amministratore e confermate dal dott. Nasi, l'attività dell'azienda consistente in:

- Attività di costruzione, ristrutturazione, riparazione, manutenzione di beni immobili in genere;
- Pulizia degli edifici;
- Acquisto, vendita, permuta e gestione di beni immobili in genere;
- Commercio, all'ingrosso e al minuto, sia in Italia che all'estero, di materiali per l'edilizia.

La società avrebbe inoltre potuto compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari, commerciali e finanziarie ritenute utili o necessarie per il raggiungimento dello scopo sociale, ivi compresa l'assunzione di partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese, costituite o costituenti, che avessero avuto oggetto analogo, affine o comunque connesso al proprio, al solo scopo di realizzare l'oggetto principale e non ai fini del collocamento presso il pubblico.

La società avrebbe altresì potuto assumere mutui passivi di ogni genere, concedere avalli, fidejussioni, ipoteche ed altre garanzie reali e personali a favore di chiunque ed anche per obbligazioni contratte da terzi.

Con espressa esclusione di qualsiasi operazione inerente alla raccolta del risparmio, dell'esercizio delle attività di assicurazione, della sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 18 della legge n. 216/74 e successive modificazioni, delle attività di cui alla legge n. 1/91 e n. 197/91 e di ogni altra operazione comunque vietata dalle vigenti e future disposizioni di legge.

L'attività è cessata indicativamente a giugno 2025.

Con atto a rogito notaio Linda Solaro in data 06/08/2025 è stato stipulato con società terza, il contratto di affitto di ramo d'azienda al corrispettivo di euro 3.600,00 con decorrenza dal

01/09/2025 per la durata di anni 5 con rinnovo tacito per la durata di anni 5, salvo disdetta da comunicarsi mediante lettera raccomandata AR o altro mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento entro e non oltre 6 mesi prima della scadenza.

Da quanto riferito sia dal curatore che dal precedente amministratore, l'affittuaria non è mai entrata in possesso del compendio aziendale e in ogni caso di fatto, il curatore ha risolto il contratto a seguito di autorizzazione ex art. 184 e 185 del GD del 12 dicembre 2025.

Alla data di riferimento non erano presenti dipendenti in forza.

Nella presente valorizzazione, indipendentemente da quanto inserito nell'inventario, non sono inclusi contratti di locazione finanziaria, né beni mobili registrati.

Dalla documentazione in possesso, la scrivente, dopo una sintetica descrizione del profilo aziendale, espone nei paragrafi che seguono il procedimento che conduce alla stima del valore azienda.

L'esponente pur avendo preso visione dei dati storici, al fine di tener conto del valor del valore di liquidazione in ambito coattivo, ha utilizzato le perizie dell'IVG per quanto riguarda i beni mobili mentre per i valori immateriali è stata utilizzato il costo del ripristino.

È stata altresì analizzata, seppur sinteticamente, la bozza di bilancio relativamente ai periodi 2024 e il periodo d'anno dal 01 gennaio 2025 al 30 settembre 2025, ma l'esponente non ha ritenuto di tener conto di tali valori ai fini dell'elaborato peritale.

3. Contesto societario, aziendale e competitivo

Allo scopo di confortare le scelte di metodologie di valutazione che saranno nel prosieguo descritte, si ritiene di esporre un quadro di sintesi sull'evoluzione societaria e del suo attuale assetto organizzativo riferito al modello di governance adottato, nonché focalizzati, nei loro tratti essenziali, i principali caratteri dell'attività che era esercitata dalla [REDACTED] presentando profili di rilevante peculiarità.

PRESENTAZIONE SINTETICA DELLA SOCIETA'

Ragione
sociale:

D.SSA MARIA MACCARRONE

[REDACTED] le - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Forma giuridica;	Società a responsabilità limitata semplificata
Data costituzione:	
Compagine societaria:	
Governance precedente:	
Oggetto sociale:	- Attività di costruzione, ristrutturazione, riparazione, manutenzione di beni immobili in genere; - Pulizia degli edifici; - Acquisto, vendita, permuta e gestione di beni immobili in genere; - Commercio, all'ingrosso e al minuto, sia in Italia che all'estero, di materiali per l'edilizia. La società avrebbe potuto inoltre compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari, commerciali e finanziarie ritenute utili o necessarie per il raggiungimento dello scopo sociale, ivi compresa l'assunzione di partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese, costituite o costituende, che avessero avuto oggetto analogo od affine o comunque connesso al proprio, al solo scopo di realizzare l'oggetto principale e non ai fini del collocamento presso il pubblico. La società avrebbe altresì potuto assumere mutui passivi di ogni genere, concedere avalli, fidejussioni, ipoteche ed altre garanzie reali e personali a favore di chiunque ed anche per obbligazioni contratte da terzi. Con espressa esclusione di qualsiasi operazione inerente la raccolta del risparmio, dell'esercizio delle attività di assicurazione, della sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 18 della legge n. 216/74 e successive modificazioni, delle attività di cui alla legge n. 1/91 e n. 197/91 e di ogni altra operazione comunque vietata dalle vigenti e future disposizioni di legge.
Sede Legale	

Codice Ateco:

Impresa inattiva

- Autonomia patrimoniale perfetta;
- Responsabilità limitata al capitale sociale;
- Struttura organizzativa semplificata;
- Capitale sociale ridotto rispetto alle società di capitali ordinarie.

La società opera nel settore degli isolamenti civili e industriali, comprendendo l'attività di costruzione, ristrutturazione e manutenzione dei beni immobili, il lavoro di isolamento termico e acustico, la posa di materiali isolanti; oltre, all'iscrizione presso l'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali iscritta nella sezione di [REDACTED]

A far data dal 13/10/2025 la società è posta in Liquidazione Giudiziale ed è stato nominato liquidatore il dott. Nasi.

4. Valutazione aziendale

Come è noto, il procedimento di stima del valore di un'azienda si presta a diversi profili di complessità, essendo il risultato finale a cui si perviene, condizionato da circostanze future incerte e dall'inevitabile discrezionalità tecnica del valutatore, quanto alla scelta della logica applicativa e dei parametri con i quali impostare il lavoro. La principale soluzione accolta dalla dottrina prevalente per limitare i margini di incertezza insiti nella pratica valutativa, consiste nell'impiegare contestualmente differenti metodi di valutazione, al fine di circoscrivere il range di valori all'interno del quale individuare il più attendibile risultato da associare alla realtà oggetto di investigazione. In tale prospettiva, la verifica di coerenza dei processi di valutazione può essere perseguita scegliendo uno o più metodi principali ai quali affiancare l'utilizzo di uno o più altri metodi con funzione di controllo.

4.1 Analisi delle metodiche disponibili

La determinazione del valore del capitale aziendale può avvenire seguendo metodiche tra loro alternative oppure complementari. In particolare esistono tre **metodiche** (PIV 1.14.1):

- metodica del **costo**: si basa sulla stima dell'onere per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente (PIV 1.17.1), attraverso il calcolo del costo di riproduzione o quello di rimpiazzo (quando non è possibile quello di ricostruzione) (PIV 1.17.2), alla luce dello stato di degrado (fisico, economico, funzionale) del bene alla data di valutazione (PIV 1.17.3). Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il **criterio patrimoniale**;
 - metodica dei **flussi di risultato attesi**: valuta la capacità dell'azienda di generare flussi di risultato nel futuro (PIV 1.16.1). Il valore è funzionale ai flussi finanziari o reddituali generabili nell'arco della vita utile residua, tenendo conto della loro distribuzione nel tempo e del grado di incertezza sulla loro manifestazione futura (PIV 1.16.1). Aggiungono al valore di natura patrimoniale, una componente immateriale cioè il valore attuale degli extra redditi in eccesso rispetto alla normale remunerazione del patrimonio netto tangibile (PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il **criterio reddituale** e quello **finanziario**;
 - metodica di **mercato**: si fonda sulla comparazione con attività simili per le quali esistono indicazioni significative di prezzi recenti (PIV 1.15.1) formati in condizioni normali di mercato e che non includano valori o sinergie speciali (anche PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il **criterio comparativo**;
- e cinque **criteri** di valutazione (PIV III.1.11):
- **patrimoniale**: si riferisce alla metodica del costo. Con il criterio patrimoniale il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio; in particolare viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento (PIV III.1.28). Con il "metodo patrimoniale complesso" vengono valorizzate anche le immobilizzazioni immateriali, orientando a valutazione alle correnti di reddito atteso che si reputa siano in grado di produrre l'azienda;
 - **reddituale**: le valutazioni reddituali sono basate sulla capitalizzazione di flussi di reddito distribuibile di lungo periodo ad un opportuno tasso di valutazione (PIV III.1.31). Le valutazioni reddituali sono in assoluto preferibili nelle situazioni aziendali stabilizzate (PIV III.1.32);
 - **creazione del valore**: si tratta di metodiche miste tra quella del "costo" e quella dei "risultati attesi", quindi una sintesi tra criterio patrimoniale e quello reddituale. Sono riconducibili a

valutazioni reddituali, e mettono in risalto l'entità del valore creato rispetto ai mezzi propri investiti nell'azienda (PIV III.1.35). Includono il **metodo misto patrimoniale reddituale (UEC)** e l'**E.V.A.** Si applica un metodo misto quando si desidera temperare la prospettiva redditualistica con quella patrimonialistica, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda. Il metodo **Uec** mira ad attribuire all'avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un sopra reddito rispetto a quello prodotto dalle altre imprese del settore;

- **finanziari:** sono valutazioni che si basano sull'attualizzazione dei flussi monetari e quindi richiedono la disponibilità di un *business plan* (PIV III.1.35). Le valutazioni di tipo finanziario (D.C.F.) sono le più adatte nelle situazioni aziendali caratterizzate da fattori evolutivi che generano risultati variabili nel tempo, o per mettere in risalto variazioni consistenti nel capitale circolante;
- **comparativi:** si riferisce alla metodica di mercato. In genere si basa sull'applicazione di multipli di indicatori economici o patrimoniali. Attraverso premi e sconti si può ricondurre alla unità di valutazione oggetto di stima, un prezzo osservato sul mercato relativo ad una diversa unità di valutazione (PIV 1.15.3). Criticità di tale criterio sono, ad esempio la confrontabilità del campione di aziende di riferimento e la regressione statistica con cui si collega il moltiplicatore con i driver sottostanti (PIV III.1.38). Inoltre, hanno diversa valenza i multipli desunti da società quotate confrontabili o quelli derivanti da transazioni comparabili (PIV III.1.40). Nel primo caso si deve tenere conto dell'influenza della liquidità del titolo, e nel secondo caso dei premi per il controllo o degli sconti per scarsa liquidità: in generale una transazione di una società quotata è poco adatta per società non quotate senza adeguati correttivi (PIV III.1.40).

5. Metodo patrimoniale

In considerazione che l'attività è cessata nel primo semestre 2025, si deve ritenere preferibile utilizzare, per la valorizzazione, il criterio del valore patrimoniale netto rettificato. Come è noto tale criterio si basa sulla differenza tra attivo a valori correnti – nello specifico secondo criteri di liquidazione - e passività. In assenza di passività trasferite, dal momento che la vendita avverrà in ambito di liquidazione giudiziale e quindi senza alcun tipo di

responsabilità sussidiaria da parte dell'acquirente, il patrimonio netto rettificato, si basa sui valori delle attività valorizzati con criteri di liquidazione, senza tener conto dei valori del passivo.

Come noto, la liquidazione forzata assume che ciascuna attività sia ceduta separatamente con adeguata pubblicità nell'ambito di una vendita obbligata che normalmente assume forma d'asta. In una liquidazione forzata i tempi di cessione sono così ristretti da non consentire un'adeguata commercializzazione dell'attività. Inoltre, nella liquidazione forzata il venditore è obbligato a vendere e ciò lo pone in condizione di debolezza contrattuale. Spesse volte la liquidazione forzata avviene tramite asta. Normalmente le cessioni tramite asta a seguito di liquidazioni forzate, evidenziano significativi sconti rispetto alle vendite di beni comparabili sul mercato. Inoltre il PIV II.1.10 riporta che il prezzo che può essere ottenuto da una liquidazione forzata dipende dalle ragioni per cui la cessione deve essere accelerata, senza un'adeguata commercializzazione. Il prezzo che il venditore accetterà in una liquidazione forzata riflette le peculiari circostanze che lo obbligano a vendere in tempi ristretti che sono diverse da quelle di un venditore motivato implicate nella definizione di valore di mercato. Il prezzo realizzabile in una vendita forzata ha solo incidentalmente una relazione con il valore di mercato o con qualsiasi altra configurazione riportata in tali principi.

In assenza di contabilità puntuale e per l'inattività dell'azienda proseguita per oltre sei mesi, non si ritiene di dover inserire un incremento di *good will* con applicazione di criteri reddituali, mentre, l'avviamento come *intangible*, coincide essenzialmente con il surplus derivante dall'organizzazione dei beni materiali presenti, nonché delle licenze e delle disponibilità dei locali immediatamente usufruibili; per tale circostanza, il valore di avviamento e della licenza viene quantificato in considerazione del ripristino del costo che occorrerebbe per ripartire dalla situazione in cui si trova attualmente il complesso organizzato di beni e contratti.

Con il criterio del costo di sostituzione, l'avviamento e il valore della licenza saranno dati dalla somma dei costi necessari per l'organizzazione attualmente presente, nonché per la messa in uso di un locale idoneo per svolgere l'attività oggetto di perizia.

6. Valutazione beni mobili

Per il valore dell'attivo inerente ai beni mobili, macchinari ed attrezzature, riportati nella tabella sottostante, si prende a riferimento il valore dei beni indicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, Ifir Piemonte I.V.G. S.R.L., pari ad un valore di € 8.000,00.

PIAZZALE	N. 1 Spazzatrice Marca Sfera
	N. 1 Spazzatrice Marca Porto Tecnica
	N. 1 Banco Lavoro
	N. 1 Piccolo Compressore Marca Balma
	N. 1 Macchinario Marca Pronto Mac 90
	N. 1 Scaffalatura In Metallo Con All' Interno Attrezzatura Varia
	N. 1 Container
	N. 14 Sacchi Con Legna
	N. 1 Ponteggio Con Pannelli Isolanti
	Circa N. 140 Bancali Con Pannelli Isolanti Di Varie Misure E Caratteristiche, Mattoni E Blocchi Per Coibentazione
	N. 8 Bancali Di Reti Metalliche E Profili Di Metallo (Per Cartongesso)
	N. 1 Scaffalatura Industriale
	N. 2 Bancali Con Tubi Di Plastica
	N. 1 Telaio In Legno Con Profili In Metallo
	N. 1 Sega A Nastro Verde
NEGOZIO	N. 2 Bancali Pannelli Controsoffitto
	N. 1 Bancale Con Botole 105 Sistem
	N. 9 Latte Pitture Per Interni Effetto Opaco Da 14 L.
	N. 8 Latte Vernici Stocolor Da 15 L

	N. 1 Bancale Di Carbonella
	N. 9 Latte Ecomansil Da 32 L
	N. 7 Latte Da 20 Kg Edilteco E90
	N. 41 Latte Di Varie Misure Di Smalto Dinova
	N. 13 Latte Di Pittura Varie Dimensioni Kebimur
	N. 30 Latte Varie Misure Di Pittura Di Diverse Marche
	N. 16 Stand Con Esposti Attrezzi Da Decoratore
	N. 1 Bilancia Elettronica
	N. 1 Scrivania Con Sedia
	N. 1 Scrivania Con 5 Sedie + Pc
MAGAZZINO	N. 1 Scaffalatura In Metallo Con 36 Scatole Di Fissaggio Per Pannelli Isolanti E Materiale Vario Per Decoratori
	N. 1 Fotocopiatrice Kyocera

7. Valutazione "intangibles"

Per quanto riguarda il valore di avviamento che ricomprende altresì gli "intangibles" nonché la disponibilità immediata dei locali contraddistinti da insegna, che permette anche la conoscibilità dei terzi dell'attività ivi svolta, si è applicata la metodica del costo di sostituzione, medesima valorizzazione è stata applicata per il valore della licenza relativa all'iscrizione Albo Nazionale Gestori Ambientali.

Tramite l'applicazione del metodo di costi si valorizza l'avviamento attraverso il metodo del ripristino del costo considerando i costi per la ricostituzione dei locali idonei per svolgere l'attività commerciale, nonché la ricerca dei macchinari e la loro allocazione, l'allacciamento delle utenze, il tutto per un valore di circa € 8.000,00.

All'iscrizione nell'Albo Nazionale Gestori Ambientali che costituisce titolo abilitativo di natura amministrativa necessario per lo svolgimento di determinate attività nel settore della

gestione dei rifiuti, considerando i tempi per l'ottenimento, si devono includere, tra gli altri, altresì i seguenti costi obbligatori:

- | | |
|--|---------------|
| • Diritti di segreteria | Circa € 90,00 |
| • Imposta di bollo (istanza + provvedimento) | € 32,00 |
| • Tassa di concessione governativa | € 168,00 |

Nonché premi di fideiussione e onorari di professionisti specializzati per la consulenza per un importo prudenziale di circa 2.000,00. A tali somme, si devono aggiungere i costi annuali di gestione, diritti annuali albo e premio fideiussione.

Considerando inoltre che occorrerebbero dai 3 ai 5 mesi per l'ottenimento di tale autorizzazione, si avrebbe un importante risparmio anche in termini di tempo.

Si ritiene che il valore da attribuire a tale licenza possa oscillare tra gli euro 4.000,00 e gli euro 5.000,00.

L'autorizzazione inerente all'iscrizione presso l'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali, in capo alla [REDACTED] Semplifica – così come si evince dalla Visura Camerale aggiornata alla data 17/12/2025 alla pagina 9/45 – risulta scadere il 15.03.2034. Sempre nella predetta visura risulta che la medesima licenza è sospesa in attesa del versamento del diritto annuale.

8. Alcuni Dati Redditali Significativi

Pur non utilizzando dati reddituali per la valorizzazione del valore azienda si ritiene utile segnalare che il fatturato dell'esercizio 2023 è stato pari a circa euro 1.560.000,00, mentre il fatturato dell'esercizio 2024 è pari circa a euro 1.270.000,00.

I ricavi per il periodo da Gennaio 2025 a Giugno 2025 sono stati di circa euro 300.000,00.

Da quanto risulta dalla visura camerale i dipendenti assunti hanno seguito il seguente andamento:

Addetti
(elaborazione da fonte INPS)

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2025
(Dati rilevati al 30/06/2025)

	I trimestre	II trimestre		Valore medio
Dipendenti	10	0		10
Indipendenti	0	0		0
Totale	10	0		10

	I trimestre	II trimestre		Valore medio
Collaboratori	1	0		1

Addetti nel comune di
MONCALIERI (TO)
Sede

	I trimestre	II trimestre		Valore medio
Dipendenti	10	0		10
Indipendenti	0	0		0
Totale	10	0		10

9. Considerazioni conclusive

Tutto ciò premesso, con l'applicazione del criterio del patrimonio netto rettificato, ha ottenuto il valore azienda per l'importo complessivo di euro 20.500,00 da attribuirsi come segue:

- Licenze Iscrizione Albo Nazionale Gestori Ambientali categoria 2-bis per l'importo di euro 4.500,00;
- Avviamento e altri beni immateriali, ivi incluso il contratto di locazione immobile decorrente dal 01 gennaio 2023, computati con il criterio dei costi di sostituzione per euro 8.000,00;
- Macchinari, beni mobili e beni strumentali all'esercizio dell'attività per euro 8.000,00.

La scrivente rimane comunque a disposizione per richieste di chiarimento o approfondimento sulle metodologie ed i criteri utilizzati.

In fede.

TORINO, 16/01/2025

D.SSA MARIA MACCARRONE



1. Contratto di locazione – Nichelino Via Torino 342;
2. Dichiarazione del curatore Dott. Matteo Rellecke Nasi;
3. Contratto atto di affitto di ramo d'azienda del 06/08/2025;
4. Inventario di stima elaborato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, Ifir Piemonte I.V.G. S.R.L.;
5. Verbale d'inventario depositato il 07.11.2025;
6. Integrazione Verbale d'inventario dell'11 dicembre 2025;
7. Fascicolo Camerale storico.