

**RELAZIONE DI STIMA DI RAMO  
DI AZIENDA E DEL CONGRUO  
CANONE DI AFFITTO**

**DELLA SOCIETÀ:**

**“Nuova MABAT Fonderie S.r.l.”**

**effettuata da:**

***Dott. Fulvio Conti***

**iscritto all’Ordine dei Dottori  
Commercialisti  
Circoscriz. Ivrea-Pinerolo-Torino  
al n. 1019**



# SOMMARIO

## **1. PREMESSA**

- 1.1 OGGETTO, FINALITA' E DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE
- 1.2 INDIPENDENZA DEL VALUTATORE
- 1.3 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- 1.4 BREVI NOTIZIA SULLA SOCIETA'
- 1.5 BENI E DIRITTI OGGETTO DELL'AZIENDA

## **2. VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA**

- 2.1 CRITERI METODOLOGICI DI VALUTAZIONE
- 2.2 SCELTA DEL METODO
- 2.3 LA SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO
- 2.4 DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELL'AZIENDA

## **3. VALUTAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA**

- 3.1 INTRODUZIONE
- 3.2 DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE

## **4. CONCLUSIONI**



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Fulvio Conti, nato a Torino (TO) il 13.09.1959, codice fiscale CNTFLV59P13L219D, con studio in Torino (TO), Via Treviso n. 36, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti Circostriz. Ivrea-Pinerolo-Torino al n. 1019 sez. A, al Registro dei Revisori Legali dei Conti al n. 15685, è stato nominato valutatore dalla società "**Nuova MABAT Fonderie S.R.L.**", con sede in Lusigliè (TO), Strada Provinciale Feletto-Agliè KM 2,225, numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino, codice fiscale e partita iva n. 12375150013, al fine di eseguire la stima della valutazione del ramo d'azienda, nonché del congruo canone di locazione del medesimo.

La comunicazione dell'incarico è pervenuta allo scrivente in data 14/03/2025 mediante e-mail ricevuta dal Dott. Spezzati Giuseppe, Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**Nuova MABAT Fonderie S.R.L.**".

Lo scrivente presenta la seguente relazione a seguito delle operazioni peritali di valutazione economica della società.

### **1.1 OGGETTO, FINALITA' E DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE**

La relazione di stima ha per oggetto la valutazione del ramo d'azienda della società "**Nuova MABAT Fonderie S.r.l.**", con sede in Lusigliè (TO), Strada Provinciale Feletto-Agliè KM 2,225, numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino, codice fiscale e partita iva n. 12375150013, a supporto di un'operazione societaria inserita nell'ambito del piano di risanamento introdotto con l'istanza di accesso alla procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa (CNC) di cui all'art.12 e seguenti del D.Lgs. 14/2019 (CCII) pubblicata nel Reg. Imprese di Torino in data 03/03/2025, in relazione alla quale è stato nominato in qualità di "esperto" il Dott. Guglielmo Pomatto.

L'operazione avrebbe la finalità di acquisire liquidità per soddisfare le esigenze del piano e potrebbe articolarsi nel preventivo affitto del ramo d'azienda e nella sua successiva cessione.

Il ramo d'azienda della società "**Nuova MABAT Fonderie S.r.l.**" oggetto della presente relazione opera nel settore della fonderia di alluminio, ed è specializzato nella produzione di componenti destinati all'industria automobilistica, in particolare nei settori dei veicoli industriali e dei mezzi agricoli. Il ramo d'azienda si occupa dell'intero processo produttivo, dalla fusione della materia prima alla realizzazione di parti meccaniche per veicoli industriali, commerciali e agricoli.

Le principali attività svolte includono:

- Fusione della lega in apposito forno fusorio a gas
- Travaso della lega alla fine del processo di fusione nella siviera per trasporto al processo di mantenimento
- Mantenimento della lega alle temperature stabilite nei forni di mantenimento a energia elettrica e gas



- Preparazione delle conchiglie per la produzione
- Preparazione delle anime, se necessarie per la produzione
- Fase di colata in conchiglia a gravità manuale o robotizzata
- Fase di sterratura in caso di utilizzo di anime manuale, meccanica o termica
- Fase di taglio degli attacchi di colata e materozze legate alla fase di colata
- Fase di sbavatura per eliminazione di residui
- Eventuale fase di trattamento termico all'esterno
- Fase di sabbiatura e controllo del prodotto finito

L'azienda opera con impianti moderni e parzialmente automatizzati, adottando standard di produzione conformi alle normative ISO 9001.

Alla data di riferimento della relazione, i soci risultano i seguenti:

<b>SOCIO</b>	<b>VALORE NOMINALE</b>
ICT INVESTMENTS S.P.A. – codice fiscale 12303940154	10.000,00 Euro
<b>TOTALE</b>	<b>10.000,00 Euro</b>

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore del ramo d'azienda, al fine di un'eventuale vendita nell'ambito della procedura avviata, nonché al più congruo valore del canone di locazione del medesimo ramo d'azienda.

## **1.2 INDIPENDENZA DEL VALUTATORE**

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società oggetto di valutazione, non avendo mai avuto rapporti di alcun genere con la stessa, e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti la cessione del ramo d'azienda *de quo*.

In adempimento al mandato ricevuto il sottoscritto espone qui di seguito i risultati a cui è pervenuto, dettagliando i criteri di valutazione seguiti.

## **1.3 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Al fine di espletare la propria funzione, il sottoscritto ha analizzato la seguente documentazione acquisita presso la società oggetto di valutazione in occasione dei colloqui intercorsi con l'organo amministrativo:

- Visura camerale storica,
- Bilanci relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023, 31 dicembre 2022, 31 dicembre 2021;
- Situazione patrimoniale ed economica alla data del 31 dicembre 2024;
- Estratto del libro cespiti ammortizzabili al 31/12/2024;
- Relazione di stima relativa alla valutazione tecnico/commerciale dei cespiti aziendali redatta dall'Ing. Gaetano Maisano di Torino;
- Documentazione a supporto dell'istanza di accesso alla CNC (Budget relativo agli esercizi 2025, 2026 e 2027 e relativa revisione del 08/04/2025 progetto piano risanamento, ecc.).

Si è altresì analizzata tutta la documentazione ritenuta utile o necessaria e si sono recepite le informazioni, dirette o indirette, atte a maturare una cognizione la più possibile oggettiva.

Al fine del lavoro qui sviluppato si esplicitano le seguenti limitazioni/precisazioni:

- La valutazione è stata condotta in ipotesi di autonomia operativa, alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, sulla base della documentazione fornita;
- La valutazione è stata effettuata alla data di riferimento del 31 dicembre 2024. La componente patrimoniale della valutazione è stata desunta dalla situazione patrimoniale al data del 31 dicembre 2024 e della relativa documentazione contabile fornita della stessa società oggetto di valutazione;
- L'incarico conferito non prevede lo svolgimento di procedure di revisione contabile sui dati che sono stati forniti, né verifiche o accertamenti finalizzati all'individuazione di errori, passività latenti o potenziali non riflesse nei documenti e nelle informazioni messe a disposizione;
- Le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico sono state fornite dalla società "**Nuova MABAT Fonderie S.r.l.**", nelle persone dell'amministratore unico Dott. Giuseppe Spezzati, e del CFO Dott. Antonio Delli Priscoli.

#### **1.4 BREVI NOTIZIE SULLA SOCIETA'**

La "**Nuova MABAT Fonderie S.r.l.**", con sede legale a Lusigliè (TO) in Strada Provinciale Feletto-Agliè KM 2,225, è una società a responsabilità limitata costituita il 22 ottobre 2020 e iscritta al Registro delle Imprese di Torino il 28 ottobre 2020 (REA TO-1285267). La società opera nel settore della fonderia di alluminio (codice ATECO 24.53) e impiega attualmente 24 dipendenti. L'amministratore unico è il Dott. Giuseppe Spezzati. La compagine sociale è interamente detenuta da "ICT Investments S.p.A.", che risulta socio unico. Il capitale sociale è pari a 10.000 euro, interamente versato. La società si è costituita allo scopo di acquisire il ramo d'azienda della preesistente Mabat Fonderie S.r.l., operante nel settore dal 2014. L'atto di compravendita è stato redatto il 23/11/2020 dal notaio Maurizio Gallo-Orsi, numero repertorio 15496/9357.

La società svolge la propria attività negli stabilimenti siti Ozegna (TO), Via Fratelli Berra n. 42 e n. 46.

Dal punto di vista economico-finanziario, nel 2024 la società ha registrato ricavi per 4,59 milioni di euro, contro 4,05 milioni di euro nel 2023. Tuttavia, il risultato netto evidenzia una perdita significativa di 2,7 milioni di euro, a fronte di un utile di circa 300 k euro nell'esercizio 2023. Il risultato negativo pare attribuibile al forte incremento dei costi operativi, in particolare per materie prime (2,34 milioni di euro rispetto a 1,55 milioni nel

2023) e per servizi (2,19 milioni contro 1,53 milioni), oltre a un aumento dei costi del personale e degli oneri di gestione.

Il patrimonio netto, di conseguenza, è sceso a un valore negativo di - 2,7 milioni di euro, determinando una situazione di perdita giuridicamente rilevante. Parallelamente, l'indebitamento complessivo è aumentato in modo significativo, con debiti verso fornitori pari a 2,98 milioni di euro (contro 1,84 milioni nel 2023) e debiti verso imprese sottoposte al controllo della controllante pari a 2,82 milioni.

## **1.5 BENI E DIRITTI OGGETTO DEL RAMO D'AZIENDA**

Al fine di determinare correttamente il valore del ramo d'azienda oggetto di valutazione è preliminarmente necessario identificare i beni e i diritti facenti parte dello stesso.

L'attività è attualmente svolta in due immobili a destinazione industriale posti nel Comune di Ozegna (TO), Via Fratelli Berra n. 42 e n. 46 di proprietà della società immobiliare del gruppo "Giospecol srl", in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024.

Per lo svolgimento della propria attività la società "**Nuova MABAT Fonderie S.r.l.**" si avvale dell'utilizzo di beni strumentali comprendenti, a titolo esemplificativo conchigliatrici, forni fusori, impianti e macchinari sussidiari (impianto di radioscopia industriale, sabbiatrici, segatrici, ecc.).

Il dettaglio dei beni componenti il perimetro del ramo d'azienda oggetto di valutazione è ricavabile dalla relazione di perizia estimativa redatta dall'Ing. Gaetano Maisano di Torino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Torino al n. 3676, nonché Consulente Tecnico del Giudice, di viene allegata copia come **Allegato 1**.

Da informazioni ricevute dall'amministratore unico il ramo d'azienda trasferito continuerà ad essere esercitato presso l'attuale sede, per cui verranno trasferiti i contratti di somministrazione di servizi (utenze gas, telefono, acqua, corrente elettrica). Per quanto riguarda i rapporti di lavoro dipendente, non essendo ancora noto l'esito dell'avviata procedura di risanamento, non viene considerato il trasferimento del TFR, del quale se ne potrà in seguito tener conto nelle modalità operative di gestione della futura eventuale cessione. La cessione avverrebbe inoltre senza trasferimento di crediti/debiti, in deroga agli artt. 2559 e 2560 del codice civile. Non dovrebbe essere oggetto di trasferimento l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del capannone industriale, che potrà essere oggetto di separata trattativa e cessione o con la proprietà del fabbricato o con il cessionario del ramo d'azienda, e pertanto lo stesso non forma oggetto di valutazione, così come le rimanenze di magazzino, che verrebbero trasferite con accordo separato.

La società ha in corso il contratto di leasing finanziario relativo a isola di fonderia automatica a due stazioni completa di accessori, contratto con BPCE Lease del 18/01/2022, del valore di euro 374.500,00, maxicanone iniziale di euro 74.900, successivi n. 59 canoni mensili da euro 5.552,

decorrenti da 01/2022, e riscatto finale di euro 3.745 a 01/2027. Al 31/12/2024 il debito residuo da piano d'ammortamento ammonta a euro 136.323,48.

I beni oggetto del suddetto contratto non vengono considerati ai fini della presente valutazione poiché non di proprietà della società; la valorizzazione del suddetto contratto dovrà essere effettuata nel caso di trasferimento dei beni oggetto dello stesso unitamente all'eventuale cessione del ramo d'azienda.

## **2. VALUTAZIONE DELL'AZIENDA**

### **2.1 CRITERI METODOLOGICI DI VALUTAZIONE**

Per la scelta della metodologia adeguata ai fini della determinazione del valore teorico del patrimonio del ramo d'azienda della società "Nuova MABAT Fonderie S.r.l.", si esaminano taluni dei diversi metodi di usuale applicazione.

#### *1) Metodi patrimoniali*

I metodi patrimoniali si fondano sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi che compongono il capitale dell'azienda e dell'aggiornamento degli elementi passivi. Il metodo può essere semplice o complesso a seconda che si tenga conto o meno di beni immateriali, spesso non contabilizzati, come il know-how e l'avviamento.

Il valore del patrimonio rettificato **K** risulta dalla somma dei valori degli elementi costitutivi dell'attivo in tal modo determinati (immobili, cespiti, crediti, magazzino, ecc.), detratto l'ammontare complessivo dei debiti e passività (debiti verso banche e fornitori, ecc.), senza tener conto di elementi di redditività.

In concreto, il metodo patrimoniale consiste nello stimare il "valore corrente" dei diversi elementi positivi e negativi che concorrono a determinare il patrimonio netto di un'impresa.

Un valore così determinato riveste, pertanto, un carattere eminentemente statico.

Per queste ragioni, nelle operazioni di valutazioni di realtà aziendali pienamente operanti, si contrappone ad esso il metodo reddituale o quanto meno si può procedere, tramite quest'ultimo, ad una sua verifica.

#### *2) Metodi reddituali*

Secondo i metodi reddituali, il valore di un'azienda deriva unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre.

Il valore è perciò concepito come funzione del reddito atteso:

$$W = f(R)$$

Sul piano operativo è pertanto necessario stabilire:

- il tipo di funzione che lega  $W$  ad  $R$ ;



- i parametri della funzione (durata, tasso di capitalizzazione, ecc.)
- come definire il reddito atteso  $R$ ;

### 3) *Metodi misti patrimoniali-reddituali*

Nella pratica delle valutazioni aziendali, molto noti e frequentemente applicati sono i metodi che, fondendo i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali, possono denominarsi *metodi misti*.

La loro caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tener conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

I procedimenti misti patrimoniali-reddituali più largamente diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma dell'avviamento, e si esemplificano nella nota formula del "Guatri":

$$W = K + a \frac{x}{n \cdot i'} (R - i K)$$

Dove:

- $W$  = il valore ricercato dell'azienda.
- $K$  = il patrimonio netto aziendale alla data di riferimento.
- $R$  = il reddito medio normale atteso per il futuro.
- $i$  = il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato.
- $i'$  = il tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito, cioè della differenza  $(R-iK)$ ; generalmente è inteso come un puro compenso per il trascorrere del tempo oppure come un tasso di sconto del rischio di cessazione del sovrareddito; generalmente vengono accettati valori simili a rendimenti di titoli senza rischio.
- $n$  = il numero definito e limitato di anni per il quale è lecito attendersi la redditività prospettica.

### 4) *Metodi finanziari*

I metodi finanziari ravvisano nella capacità dell'azienda di produrre flussi di cassa l'elemento fondamentale ai fini della valutazione.

La principale caratteristica della metodologia finanziaria consiste nella circostanza che rispetta i principi della teoria del valore, accogliendo nel calcolo i soli flussi di cassa gestionali e valorizzandoli in relazione alla loro distribuzione nel tempo.

L'applicazione del metodo finanziario, nella sua formulazione "Unlevered Discounted Cash Flow" (UDCF), prevede che il valore del capitale economico di un'azienda sia pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che essa genererà in futuro (valore terminale) al netto della posizione finanziaria netta alla data di riferimento (o termine del periodo prospettico di riferimento per raggiungere un ottimale "stato di equilibrio").

I flussi di cassa disponibili, nella loro formulazione unlevered, rappresentano le risorse destinate al soddisfacimento di tutti i portatori di mezzi finanziari nell'azienda, ovvero gli azionisti ed i finanziatori.

Ovviamente, per una sua corretta attuazione, il modello teorico sopra riportato necessita di tutti i relativi dati contabili, rinvenibili in un completo ed esauriente business plan debitamente redatto ed approvato.

In una formulazione alternativa (c.d. Levered Discounted Cash Flow), i flussi di cassa disponibili sono invece calcolati quali risorse destinate al soddisfacimento dei soli conferenti capitale proprio.

Pertanto, oltre che dal valore attribuito alla sommatoria dei flussi di cassa attualizzati per il periodo di proiezione esplicita, il valore operativo è generalmente composto anche dal valore residuo (terminal value), che rappresenta il valore dell'azienda al termine dell'orizzonte di previsione.

La stima del valore terminale può anche essere effettuata attraverso l'attualizzazione in perpetuità del flusso di cassa normalizzato (normalised flow), ossia di quel flusso di cassa teorico che l'azienda è attesa generare a tempo indeterminato, una volta raggiunto un ottimale "stato di equilibrio".

Il tasso di attualizzazione utilizzato è identificato con il costo medio ponderato del capitale (WACC= Weighted Average Cost of Capital).

Questo ultimo è pari alla media ponderata del costo del capitale di debito e del costo dei mezzi propri. Il costo del capitale proprio è comunemente definito come il rendimento medio atteso dal capitale di rischio investito nell'impresa, ossia il costo opportunità del capitale azionario dell'impresa considerata.

Il WACC rappresenta il rendimento minimo richiesto dai finanziatori della società e dai soci per impiegare i propri capitali nell'azienda.

I flussi di cassa disponibili costituiscono infatti la fonte di liquidità per la remunerazione sia del capitale di debito che del capitale di rischio.

Nel caso in cui la metodologia adottata presupponga l'attualizzazione di flussi levered, il tasso di attualizzazione non è identificabile come costo medio ponderato del capitale investito, ma corrisponde al costo del capitale proprio.

In linea di principio, l'applicazione della configurazione Unlevered o Levered del metodo finanziario conduce al medesimo risultato finale, essendo entrambe le metodologie concettualmente omogenee.

### *5) Metodi empirici*

Detti metodi consistono generalmente nel generare la valutazione direttamente dal mercato, sulla base di analoghe trattative effettivamente intercorse; di solito giungono alla definizione del valore d'azienda, o quantomeno del relativo avviamento, sulla base di moltiplicatori applicati ad alcuni parametri certi (ad esempio il fatturato o la redditività).

## **2.2 SCELTA DEL METODO**

Per la redazione della presente stima, in considerazione del fatto che oggetto di valutazione è una società in attività operante nel settore dell'attività di fonderie dell'alluminio, dotata di una componente patrimoniale significativa, il sottoscritto, uniformandosi alla prassi usualmente osservata, ha ritenuto opportuno adottare un metodo **misto patrimoniale-reddituale** di valutazione.

Tale metodologia può venire sintetizzata nella seguente formula (Guatri):

$$W = K + a \frac{x}{n} (R - i x K)$$

le cui variabili, ed il relativo significato, sono stati illustrati nel paragrafo precedente.

Effettuate, quindi, tutte le opportune rilevazioni e i dovuti riscontri presso la società “Nuova MABAT Fonderie S.r.l.”, esaminata la documentazione ritenuta più opportuna e con il corredo delle informazioni e delucidazioni ottenute, il sottoscritto è pervenuto ai risultati esposti nella presente relazione di stima riferita alla data 31 dicembre 2024.

## 2.3 LA SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO

Ai fini della stima del patrimonio netto rettificato si è fatto riferimento alla situazione contabile patrimoniale ed economica redatta alla data del 31.12.2024 (**Allegato 2**) e alla revisione del budget triennale 2025-2027 a data 08/04/2025, prodotto dall’organo amministrativo dalla società (**Allegato 3**).

La revisione è stata effettuata per tenere conto dei consuntivi dei primi tre mesi del 2025, al fine di adeguare i valori anche ad una più riscontrata previsione dei costi delle utilities e ad alcuni cambiamenti nella gestione del ciclo produttivo caratterizzato dall’internalizzazione di alcune fasi produttive, originariamente previste in outsourcing, nonché all’aggiornamento peggiorativo dei costi derivanti dal consumo di energia e di gas.

Il budget triennale 2025-2027 è stato funzionale alla determinazione del trend di redditività della società al fine di giungere ad una stima ragionevole della redditività dell’impresa.

Come sopra indicato la cessione avverrebbe senza trasferimento di crediti/debiti, non dovrebbe essere oggetto di trasferimento l’impianto fotovoltaico installato sul tetto del capannone industriale, e le rimanenze di magazzino verrebbero trasferite con accordo separato. Pertanto, le suddette voci rimangono escluse dal perimetro di valutazione.

Dalla situazione patrimoniale allegata si estraggono i valori contabili riferibili alle attività e passività oggetto di valutazione (*espressi in Euro*):

ATTIVITÀ	Euro
Immobilizzazioni immateriali	240.823
Immobilizzazioni materiali ( <i>compreso impianto fotovoltaico</i> )	1.647.086
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.887.909</b>

PASSIVITÀ	Euro
-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.887.909</b>

## 2.4 DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELL' AZIENDA

Per la redazione della presente stima il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare un metodo misto patrimoniale-reddituale di valutazione, sintetizzabile nella seguente formula:

$$W = K + a \frac{x}{ni'} (R - i x K)$$

Dove:

- **W** = il valore ricercato dell'azienda.
- **R** = il reddito medio normale atteso per il futuro.
- **K** = il patrimonio netto aziendale alla data di riferimento.
- **i** = il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato;
- **i'** = il tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito, cioè della differenza  $(R-iK)$ ;  
generalmente è inteso come un puro compenso per il trascorrere del tempo oppure come un tasso di sconto del rischio di cessazione del sovrareddito; generalmente vengono accettati valori simili a rendimenti di titoli senza rischio.
- **n** = il numero definito e limitato di anni.

Per l'esecuzione della formula vengono utilizzati i seguenti parametri, in quanto ritenuti idonei ad esprimere un ragionevole valore teorico di mercato del caso di specie.

### Patrimonio netto rettificato (K)

L'allegato 1 è costituito dalla relazione di stima dei cespiti effettuata dall'Ing. Gaetano Maisano, che riporta l'elenco e i valori tecnico/commerciali alla data del 31/12/2024 dei beni materiali oggetto di valutazione.

I beni materiali sono riferiti nell'allegato principalmente a conchigliatrici, forni fusori, impianti e macchinari sussidiari (impianto di radioscopia industriale, sabbiatrici, segatrici, ecc.).

Relativamente a tali beni si segnala il riscontro fisico e visivo avvenuto in occasione di sopralluogo effettuato in data 19/03/2025.

I beni immateriali si riferiscono principalmente al valore dell'avviamento pari a Euro 203.240, acquisito dalla preesistente Mabat Fonderie S.r.l..

Ai fini della presente valutazione, il sottoscritto ha ritenuto di operare le seguenti rettifiche:

- Adeguamento dei valori dei cespiti a quelli oggetto di valutazione da parte dell'Ing. Maisano;
- Azzeramento dei valori iscritti alle immobilizzazioni immateriali, al principale fine di evitare la creazione di un riferimento circolare fra il

dato da ricercare (valore aziendale comprensivo dell'avviamento) e gli elementi della formula per ottenerlo (fra i quali, se non venisse escluso, l'avviamento stesso.

ATTIVITÀ	Valore al 31/12/2024	Rettifiche	Valore adottato €
Immobilizzazioni immateriali	240.823	-240.823	0
Immobilizzazioni materiali	1.647.086	-757.086	890.000
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.887.909</b>	<b>-997.909</b>	<b>890.000</b>
PASSIVITÀ	Valore al 31/12/2024	Rettifiche	Valore adottato €
-	0	0	0
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.887.909</b>	<b>-997.909</b>	<b>890.000</b>

Il patrimonio netto rettificato viene pertanto assunto nell'importo di **euro 890.000**, rappresentativo del valore dei cespiti aziendali in ottica di funzionamento. È però importante sottolineare che l'ing. Maisano ha considerato una riduzione dello stesso di circa 1/3 nel caso di cessione con smontaggio e sgombero dei locali, pervenendo in tal caso alla valorizzazione di euro 593.333.

<b>Reddito atteso futuro (R)</b>
----------------------------------

Al fine di una corretta stima del reddito atteso futuro per la determinazione del "goodwill" vengono presi in considerazione i dati relativi al business plan per il periodo 2025-2027, redatto dalla società per supportare la procedura di CNC, come da revisione in data 08/04/2025.

Viene considerata la seguente evoluzione dei risultati d'esercizio desumibile dall'allegato 2:

	Lordo	Ires/Irap	Netto
<b>Reddito 2025</b>	94.000	28.200	65.800
<b>Reddito 2026</b>	120.000	36.000	84.000
<b>Reddito 2027</b>	477.000	143.100	333.900
<b>Reddito medio</b>	230.333	69.100	<b>161.233</b>

Le imposte Ires/Irap vengono conteggiate con l'applicazione del tasso ipotetico del 30%, pari alla somma dei tassi nominali, 24% per l'Ires e 3,9%

per l'Irap, arrotondato al complessivo 30% per tener conto di possibili riprese a tassazione di costi non deducibili.

### Altri parametri di valutazione

Vengono riportati di seguito gli altri parametri utilizzati per lo svolgimento della formula, generati sulla base di valutazioni ricorrenti e di ragionevole accettazione:

i= tasso di interesse normale di settore	<b>i=10,55%</b>
i'= tasso di attualizzazione	<b>i'=3,29%</b>
n= anni di attualizzazione	<b>n=3</b>
a n/i'= fattore di attualizzazione	<b>2,81</b>

Il tasso di interesse normale di settore (i) viene assunto nella sommatoria del tasso di remunerazione per investimenti privi di rischio (free risk rate) e il tasso rappresentante il premio per il rischio, corrispondente alla formula

$$i = Rf + (Rm - Rf) \times \beta$$

Dove

- **Rf** è pari al tasso di titoli privi di rischio, che viene assunto nella media dei valori dei *Rendistato* dei BTP del periodo marzo 2025, pubblicati dalla Banca d'Italia, e pari al 3,29%;
- **(Rm- Rf)** è il premio per il rischio azionario, che viene solitamente rappresentato quale media dei risultati dei rendimenti di lungo periodo di un paniere di titoli azionari, e viene qui desunto da uno studio del Prof. Aswat Damodaran reperibile sul sito [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html), nella sezione "*Risk Premiums for Other Markets*" aggiornato al 09/01/2025, pari per il mercato italiano al 7,26%;
- **β** è il coefficiente di volatilità degli investimenti, che nel caso in esame, vertendo su azienda non quotata, viene assunto pari a 1.

L'applicazione della formula porta alla determinazione del tasso normale di settore del 10,55 %.

Il tasso di attualizzazione (i'), viene assunto nella media dei valori dei *Rendistato* dei BTP del periodo marzo 2025, pubblicati dalla Banca d'Italia e pari al 3,29%.

Il valore di n (numero anni di attualizzazione del sovrareddito) è stato assunto pari a 3 pari al periodo di osservazione del business plan fornito dalla società, tenuto conto che l'arco temporale di riferimento per aziende di piccole/medie dimensioni normalmente si attesta fra 3 e 7 anni.

Sulla base dei dati di cui sopra si ricava il fattore di attualizzazione del sovrareddito, al tasso del 3,29%, per la durata di 3 anni, nell'importo di 2,81.

## Valutazione

Sulla base della formula sopra riportata deriva un valore complessivo di avviamento pari a:

$$a \frac{x}{ni'} (R - i x K) = 2,8131 x (161.233 - 0,10547 x 890.000) = \underline{189.503}$$

cui corrisponde il valore dell'intero patrimonio netto del ramo di azienda pari a:

$$W = K + a \frac{x}{ni'} (R - i x K) = 890.000 + 189.503 = \underline{1.079.503}$$

### 3. VALUTAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA

#### 3.1 INTRODUZIONE

La valutazione del congruo canone di affitto d'azienda viene anch'essa effettuata dallo scrivente a supporto dell'operazione societaria inserita nell'ambito del piano di risanamento introdotto con l'istanza di accesso alla procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa (CNC) di cui all'art.12 e seguenti del D.Lgs. 14/2019 (CCII) pubblicata nel Reg. Imprese di Torino in data 03/03/2025.

L'operazione, qualora esperita, avrebbe la finalità propedeutica alla futura cessione, nel caso in cui l'acquirente del ramo d'azienda non fosse ancora individuato.

#### 3.2 DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE

Determinato il valore del complesso aziendale si procede ora, in conformità all'incarico ricevuto, alla valorizzazione del congruo canone di affitto di azienda.

L'attività viene effettuata al fine di poter escludere, ad esempio, una possibile consapevole sottovalutazione del canone da parte di un locatore avviato verso una procedura concorsuale, ai danni dei suoi creditori e a beneficio di soggetti terzi, eventualmente parti correlate.

Il canone di affitto per potersi ritenere congruo deve, normalmente, consentire al concedente un certo rendimento finanziario del capitale investito con una maggiorazione idonea quanto meno a coprire il rischio di perdita della funzionalità e dell'efficienza del processo aziendale nonché dell'eventuale insolvenza dell'affittuario.

Ai fini della presente relazione di stima, la determinazione del congruo canone di affitto d'azienda è stata effettuata con riferimento ai criteri



tecnico-valutativi consolidati nella dottrina economico-aziendale. La metodologia adottata si fonda sull'applicazione di una formula base di tipo moltiplicativo, la cui struttura è la seguente:

$$W_{\text{canone}} = W_e \times r$$

Dove:

- Il *valore economico dell'azienda* ( $W_e$ ) è stato determinato attraverso il metodo patrimoniale complesso, con riespressione a valori correnti degli attivi e passivi e inclusione degli asset immateriali rilevanti;
- Il *tasso di congrua remunerazione* ( $r$ ) rappresenta il rendimento atteso dal locatore per la concessione in uso dell'azienda, ed è espresso come moltiplicatore annuo.

Per quanto concerne il tasso  $r$ , si è tenuto conto delle seguenti opzioni, coerenti con la prassi valutativa:

- Il rendimento atteso secondo il modello CAPM (Capital Asset Pricing Model);
- Il tasso risk-free maggiorato di un premio per il rischio, correlato alla solvibilità del locatario e al rischio di depauperamento del complesso aziendale;
- L'incremental borrowing rate, ovvero il tasso a cui l'affittuario potrebbe ottenere un finanziamento garantito dall'azienda stessa.

Ai fini della presente valutazione si ritiene di assumere il valore economico dell'azienda ( $W_e$ ) nella misura sopra determinata del valore del ramo d'azienda, determinato con l'utilizzo del metodo misto patrimoniale/reddituale, pari ad Euro 1.079.503.

Per quanto riguarda il tasso di  $r$  si ritiene congruo applicare il valore medio fra il tasso normale di settore (10,55%) e il tasso risk free (3,29%), e quindi assumere il valore del 6,92%.

Sulla base di quanto sopra il valore del canone di affitto annuo risulterà pari a:

$$W_{\text{canone}} = 1.079.503 \times 6,92\% = 74.685,41$$

**pari al canone mensile di euro 6.223,75**

Se si considera la redditività attesa del ramo d'azienda, assunta nella presente valutazione nell'importo medio annuo di euro 230.333 lordo imposte, il valore del canone risulta pari a circa 1/3 di tale importo, rappresentando una situazione complessiva che vedrebbe la ripartizione della redditività aziendale nella misura di 2/3 a favore dell'affittuario produttore del reddito e di 1/3 a favore del locatore proprietario dell'azienda.

Si segnala la necessità di operare le opportune valutazioni in ordine alla gestione dei canoni di leasing relativi ai beni evidenziati nel precedente punto 1.5.



#### **4. CONCLUSIONI**

In esito all'analisi condotta e alla metodologia descritta alle pagine precedenti, il sottoscritto ritiene che alla data del 31 dicembre 2024 al patrimonio del ramo aziendale della società "Nuova MABAT Fonderie S.r.l.", come sopra individuato, nell'ipotesi di continuazione della stessa, possa essere attribuito un valore arrotondato di complessivi

**Euro 1.079.000**

Qualora si ipotizzasse una cessione atomistica dei cespiti costituenti il ramo d'azienda, e quindi non in continuità, la valutazione degli stessi, operata dall'Ing. Maisano, come da allegato 1, e come indicato al precedente punto 2.4, risulterebbe essere pari al valore arrotondato di complessivi

**Euro 593.000**

Al valore del congruo canone annuo di affitto di azienda il sottoscritto ritiene possa essere attribuito il valore di

**Euro 74.700**

pari al canone mensile di

**Euro 6.225**

Quanto sopra l'esponente riferisce in evasione del mandato ricevuto, sulla base della documentazione contabile esaminata ed acquisita, e sulla scorta delle indicazioni e delle notizie fornite dai soggetti individuati nel paragrafo 1.3.

Torino, 14 aprile 2025

Dott. Fulvio Conti

Allegati:

1. Relazione di stima dei beni costituenti il ramo d'azienda redatto dall'Ing. Gaetano Maisano
2. Situazione contabile patrimoniale ed economica redatta alla data del 31.12.2024
3. Budget triennale 2025-2027

**DOCT. ING. GAETANO MAISANO**  
Consulente Tecnico del Giudice

*Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari*  
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920  
[gaemaisa@tin.it](mailto:gaemaisa@tin.it) - [gaetano.maisano@pct.pecopen.it](mailto:gaetano.maisano@pct.pecopen.it)  
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

## **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

**"NUOVA MABAT FONDERIE SRL "**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore dalla Società ICT INVESTMENTS SPA con sede in Torino, Corso Bolzano 4, C.F. 12303940154, P.IVA: 07813150013, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente

## **RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE**

**RIGUARDANTE IL PARCO MACCHINE DELLA**

**NUOVA MABAT FONDERIE S.R.L.**

**CON SEDE IN OZEGNA (TO) VIA F.LLI BERRA, 46**

**PARTITA IVA: 12375150013**

\*\*\*\*\*

### **1) Premessa**

La **NUOVA MABAT FONDERIE SRL** appartiene al novero delle aziende metalmeccaniche di media consistenza del settore della fonderia di alluminio in conchiglia. Nel caso specifico l'azienda ha acquisito nel tempo una notevole esperienza e un discreto know-how.

I locali, dove è svolta l'attività produttiva, siti in Ozegna (TO), Via Fratelli Berra n. 46/42, sono di terzi e oggetto del contratto di locazione dell'01/01/2024, avente la durata di anni sei rinnovabili, riportato nell'allegato n. 3, cui si rimanda per maggiori dettagli.



I macchinari, gli impianti e le attrezzature più importanti sono costituiti soprattutto da conchigliatrici, forni fusori, impianti e macchinari sussidiari (impianto di radioscopia industriale, sabbiatrici, segatrici, ecc.) .

In tempi relativamente recenti l'attività fusoria si è arricchita di un robot KUKA e di un manipolatore pneumatico che di concerto con due conchigliatrici retrofittate e l'ammodernamento impiantistico (impianto elettrico, impianto di aspirazione, compressori, impianto di radioscopia) hanno potenziato le *performance* produttive dell'azienda. La struttura attrezzata di delimitazione e supporto all'area robotizzata Tecnofond è stata indicata nell'allegato n.1 con SN (Senza Numero).

I macchinari e gli impianti in gran parte sono di ditte primarie del settore che assicurano buone prestazioni nel tempo. Ai fini della movimentazione dei materiali il layout è dotato di adeguati spazi per il trasporto interno dei prodotti lungo le linee di produzione.

I beni per l'esercizio dell'attività produttiva di fonderia installati nei locali, in gran parte, sono ripresi nelle fotografie dell'allegato n. 2.

I beni di proprietà oggetto di stima, indicati dai tecnici dell'azienda, sono elencati, descritti e stimati nell'allegato n. 1, dove sono stati inseriti per ragioni di completezza di layout anche i beni in locazione finanziaria che sono esclusi dalla stima. Infatti per i beni in leasing al posto del valore è stato indicato NV (Non Valutato).

I cespiti di proprietà stimati nell'allegato n. 1, in considerazione del loro stato d'uso, sono apparsi in gran parte idonei per essere riutilizzati.

\*\*\*\*\*



## 2) Valutazione

Trattasi della perizia estimativa di cespiti materiali di proprietà dei quali è stata presunta la regolarità tecnica e amministrativa, atteso che non sono stati effettuati accertamenti specifici di funzionamento sui beni, sulla loro documentazione tecnica a corredo e sulla contabilità giusta la tempistica molto contenuta per svolgere le operazioni peritali.

Nella valutazione operata nell'allegato n. 1, i beni sono stati stimati "in potenziale esercizio", cioè in funzionamento, nel presupposto di cessione per la continuazione *in loco* dell'attività produttiva. Sono stati applicati principi estimativi che hanno tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e di conservazione, della presunta "vita tecnica residua" dei beni e del know-how tecnico. Si segnala, inoltre, che la stima ha presupposto la cessione dei beni come "visti e piaciuti", ponendo a cura e a carico del cessionario gli eventuali costi per l'eventuale regolarizzazione amministrativa dei beni.

Per i beni senza pregio e valore nell'allegato n.1 al posto del valore è stato indicato SVC (Senza Valore Commerciale).

L'importo complessivo stimato "in potenziale esercizio" dei cespiti materiali di proprietà, ricompresi nell'allegato n.1, ammonta a € 890.500, arrotondato a **€ 890.000,00 (Euro ottocentonovantamila/00)**.

Nel caso di eventuale cessione con smontaggio e sgombero dei locali per il valore "a corpo" di tali cespiti si stima una riduzione di circa 1/3 del valore sopra stimato, dovuta al fatto che gran parte degli impianti e dei macchinari sono interconnessi con le strutture murarie.

\*\*\*\*\*



In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, li 16 aprile 2025



Il Perito Estimatore

*Gaetano Maisano*  
(dott. ing. Gaetano Maisano)

**Allegati:**

- 1) Valutazione dei beni materiali;
- 2) Riprese fotografiche;
- 3) Contratto di locazione.

**ALLEGATO N. 1**

**NUOVA MABAT FONDERIE SRL**

Via FRATELLI BERRA, 46 - 10080 OZEGNA (TO9

**VALUTAZIONE**

N°	COD. LAYOUT	DESCRIZIONE	ANNO ACQUISTO E/O RETROFIT	VALORE [€]
1	Q077	IMPIANTO DI RADIOSCOPIA INDUSTRIALE RX BOSELLO ZEISS SRE 100 CNC - CE (MATR. 06.09 - 2006) CORREDATO DA QUANTOMETRO SOLARIS NF GNR, DUROMETRO ERNST N35 DR, BILANCIA DA TAVOLO ELETTRICA, TRUSCHINO, ECC.	2020	30.000,00
2	CN02	CONCHIGLIATRICE UTAS FA1200 CON PLC DELTA		30.000,00
3	CN01	CONCHIGLIATRICE UTAS FA1000 CON PLC DELTA	2003	28.000,00
4	F007	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO FISSO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 600 kg POTENZA 50 Kw CE( MATR. 3802 ANNO 11/2021	2021	27.500,00
5	F009	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 600 kg POTENZA 50 kw CE (MATR. 3804 ANNO 11/2021)	2021	27.500,00
SN		STRUTTURA ATTREZZATA DI DELIMITAZIONE E SUPPORTO ALL'AREA ROBOTIZZATA TECNOFOND (CE 96-2021 - ANNO 2021 )	2021	20.000,00
6	CN07	CONCHIGLIATRICE SU ISOLA PFC 1600 CON PULPITO COBOR CR01( In leasing)	2021	NV
7	CN08	CONCHIGLIATRICE SU ISOLA PFC 1600 CON PULPITO COBOR (CR02)( In leasing)	2021	NV
8	AS30	MANIPOLATORE PNEUMATICO R 3300-AZZERATORE DI PESO ATIS 60 kg MATR. 40.210.384 ANNO 2021 ( In leasing)	2021	NV
9	F017	ROBOT KUKA KR210 R3100 7AX -ZH 210/240 SN 031 552 E ASSERVIMENTI PER CONCHIGLIATRICI CN07 E CN08 ( In leasing)	2021	NV
10	F004	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 800 kg POTENZA 50 Kw CE (MATR. 3799 11/2021)	2021	30.000,00
11	F005	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 800 kg POTENZA 50 Kw CE (MATR. 3800 11/2021)	2021	30.000,00
12	CN12	CONCHIGLIATRICE 4 PFC1200 ET PLC COBOR TECNOFOND E QUADRO ELETTRICO CON N. 8 MOVIMENTI	2024	47.500,00

N°	COD. LAYOUT	DESCRIZIONE	ANNO ACQUISTO E/O RETROFIT	VALORE [€]
13	CN09	CONCHIGLIATRICE UTAS RETROFITTATA AL NUOVO METALTECNICA - CE (5656 - ANNO 2022)	2022	60.000,00
14	F006	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 600 kg POTENZA 50 kw CE (MATR. 3801 ANNO 11/2021)	2021	28.000,00
15	F008	FORNO BOTTA ELT A CROGIOLO ELETTRICO DI ATTESA CAP. 600 kg CE (MATR.. 3803 11/2021)	2021	28.000,00
16	CN06	CONCHIGLIATRICE 6 PFC 1600 RETROFITTATA AL NUOVO TECNOFOND ( In leasing)	2021	NV
17	CN13	CONCHIGLIATRICE MAS 1500 RETROFITTATA A NUOVO TECNOFOND (ISOLA 5) CE (1686 - 2023)	2023	50.000,00
18	F020	1^ FORNO CESANA TIPO ERBO MK 3A DA 600 kg POTENZA 72 kW PER ISOLA 5 CE (1886 -1 ANNO 1995)	1995	15.000,00
19	F021	1^ FORNO ERBO MK 3A CESANA DA 600 kg POTENZA 72 kW CE (1885 - ANNO 1995)PER ISOLA 5	1995	15.000,00
20	F022	1^ FORNO ERBO CESANA DA 600 kg POTENZA 72 kW PER ISOLA 6	1995	12.000,00
21	F023	1^ FORNO ERBO MK 3A CESANA DA 600 kg POTENZA 72 kW PER ISOLA 6 - CE (1887 - ANNO 1995)	1995	15.000,00
22	CN11	CONCHIGLIATRICE 1500 MAS 1500 CON BRACCIO DI CARCAMENTO, BRACCIO DI SCARICO PNEUMATICO IN APPOGGIO SU PIANALE TRASLANTE (ISOLA 6)	1999	25.000,00
23	F018	IMPIANTO STERRATURA PNEUMATICA TECNOFOND CE (MATR. 100-2021) ( In leasing)	2021	NV
24	F002	FORNO A CROGIOLO A GAS FUSORIO CON BASCULAMENTO 600 kg - CE (1993 - ANNO 1999)	1999	25.000,00
25	F003	FORNO A CROGIOLO A GAS FUSORIO CON BASCULAMENTO 800 kg RETROFITATA 2021 - CE (3798 - ANNO 2021)	2021	40.000,00
26		SIVIERA CE (3926 - 09/2024)	2024	3.000,00
27	SEG2	SEGATRICE MANUALE EURO TSC CE (MATR. 1007 - ANNO 2002	2002	1.500,00
28	SEG1	SEGA A NASTRO EURO T.S.C. MOD. IM720 CE ANNO 2014	2014	1.500,00
29	SEG3	SEGA A BINDELLA FRIGGI 900		SVC
30	SEG5	SEGA A BINDELLA - SCORPION 2000- MATRICOLA 150/21	2021	25.000,00
31	F014	TORNIO GRAZIANO SAG 210		2.000,00



N°	COD. LAYOUT	DESCRIZIONE	ANNO ACQUISTO E/O RETROFIT	VALORE [€]
32	F015	FRESATRICE BERICO		SVC
33	SB01	SABBIATRICE PER STAMPI GUYSON/FONDSAB 2010 CE MATR 140405	2010	2.000,00
34	F026	FORNO JOB SUPERTURBO PER STERRATURA STC 8000 MATR. 16.95 AL GPL	1995/2023	22.500,00
35	SB02	SABBIATRICE OMSG		2.500,00
36	SB03	SABBIATRICE (BOLZANI) MATR. 334		2.500,00
37	SB01	SABBIATRICE A GRAPPOLO METALLI SATOR		2.500,00
38		SCAFFALATURA STAMPI 50 m CIRCA	2022	27.500,00
39		SCAFFALATURA MAGAZZINO ESTERNA CIRCA 33 m	2024	25.000,00
40		TORRE MITA	2023	4.500,00
41		CARROPONTE A CAVALLETTO DEMAG PORTATA 6300 kg- 502929/84		7.500,00
42		IMPIANTO ELETTRICO IN CABINA ELETTRICA A SERVIZIO FONDERIA CON TRASFORMATORI	2021	40.000,00
43		IMPIANTO DI ASPIRAZIONE CORAL IN DUE SEZIONI CON FILTRAGGIO POLVERI E TUBAZIONI ASPIRAZIONE CVS	2020	125.000,00
44		IMPIANTO COMPRESSORI ATLAS COCPO GA 75 - DUCATI CE 00912 13/14 E SERBATOIO SICCO 620/1995 75kW	95/14	12.500,00
<b>VALORE TOTALE</b>				<b>890.500,00</b>



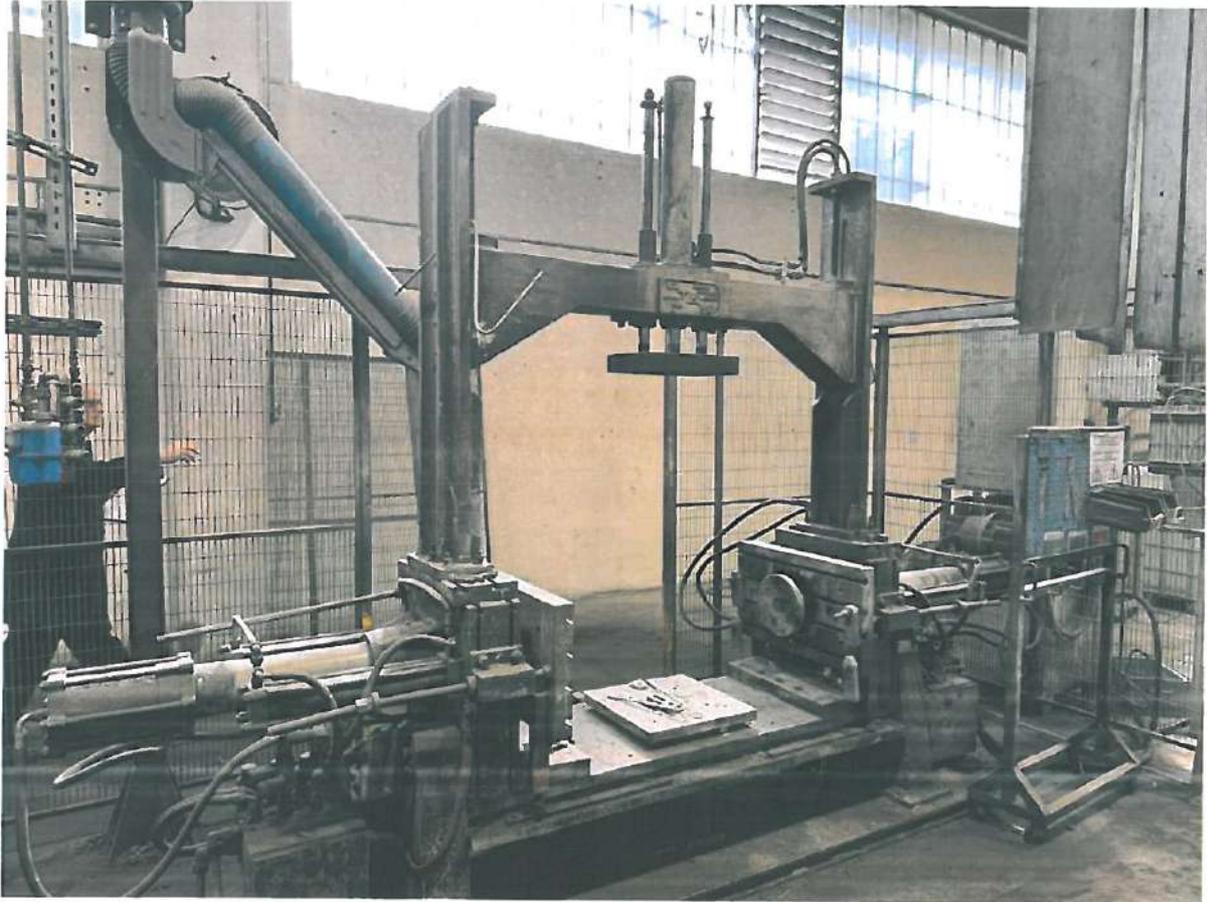
1



2  
A



2  
B



3  
A



3  
B



4



Vista piazzale con ingresso pedonale vs proprietà Fassone

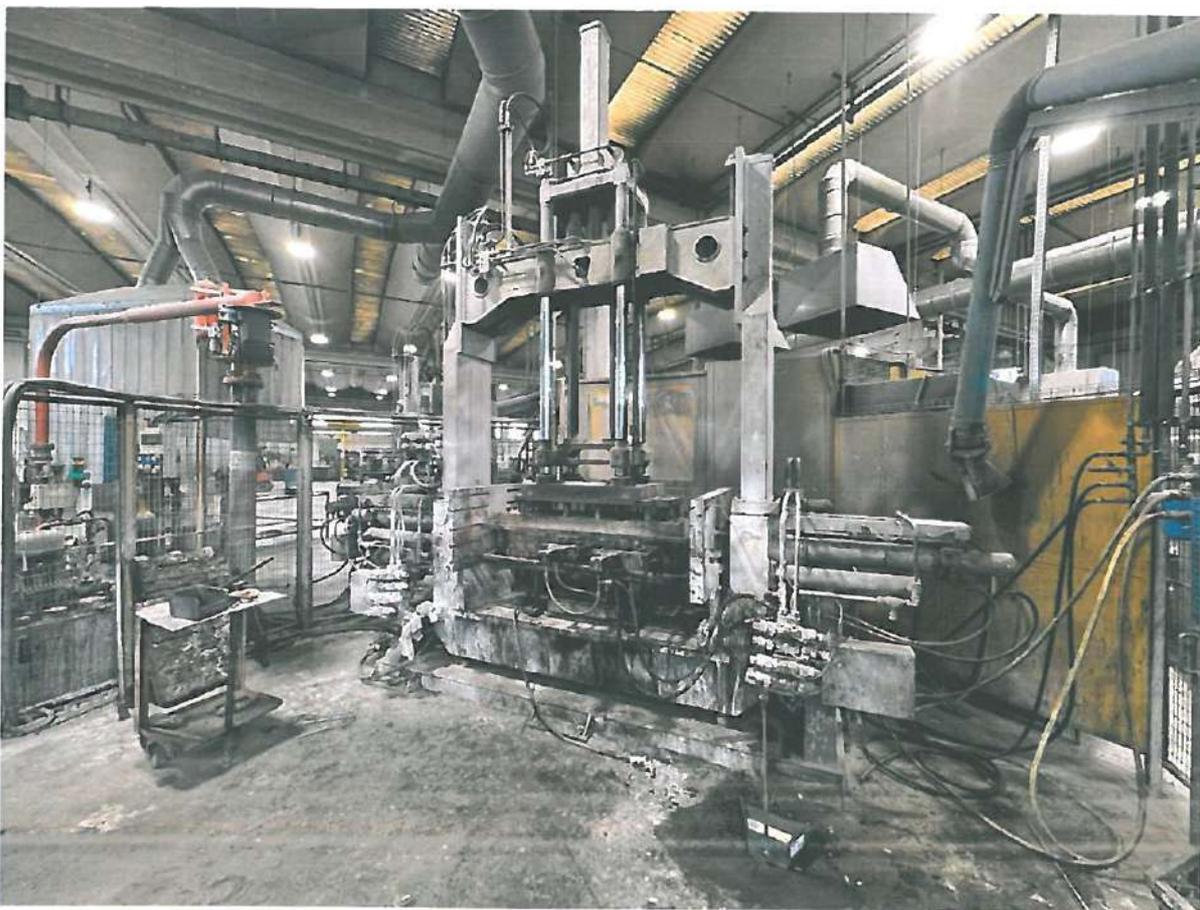
5



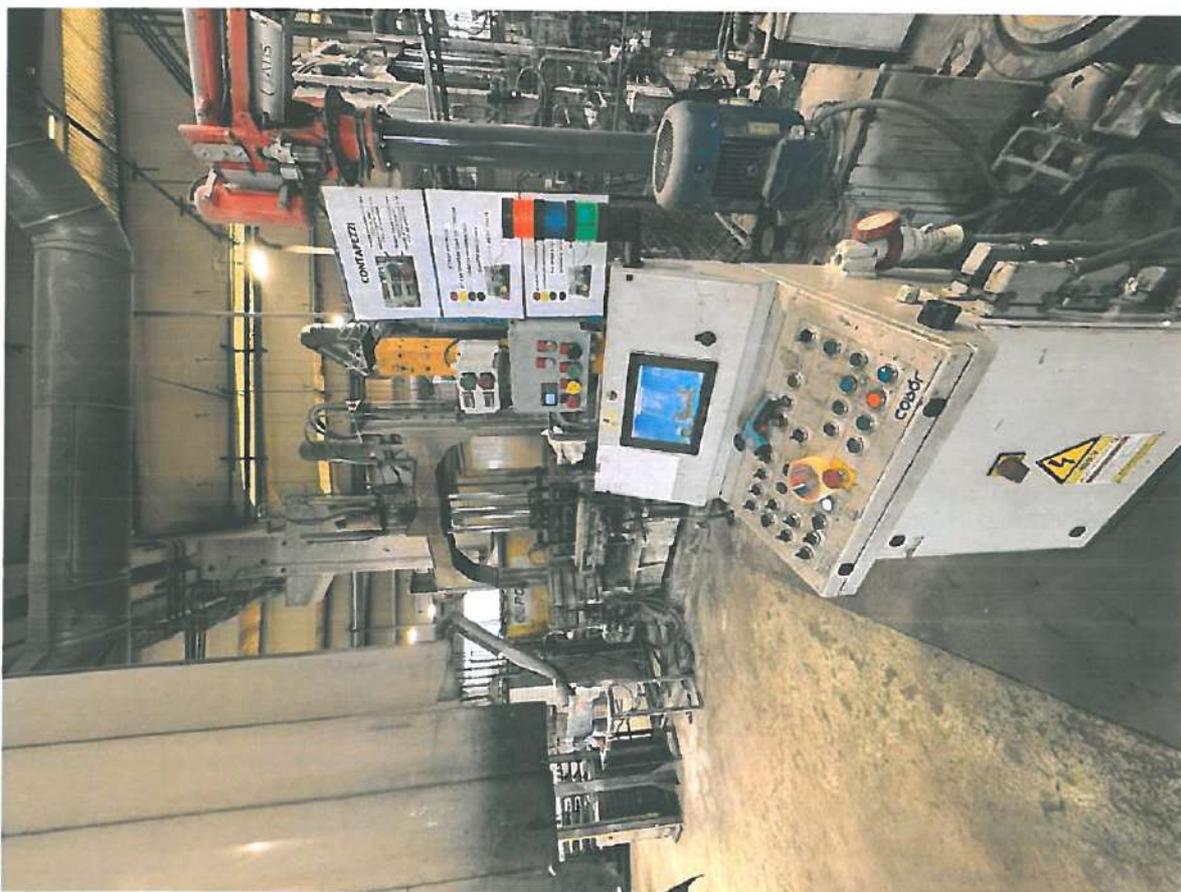
6  
A



6  
B



7  
A



7  
B



8



9  
A



9  
B



10



11



12  
A



12  
B



13



14



15



16



17  
A



17  
B



18



19



20  
A



20  
B



21



22



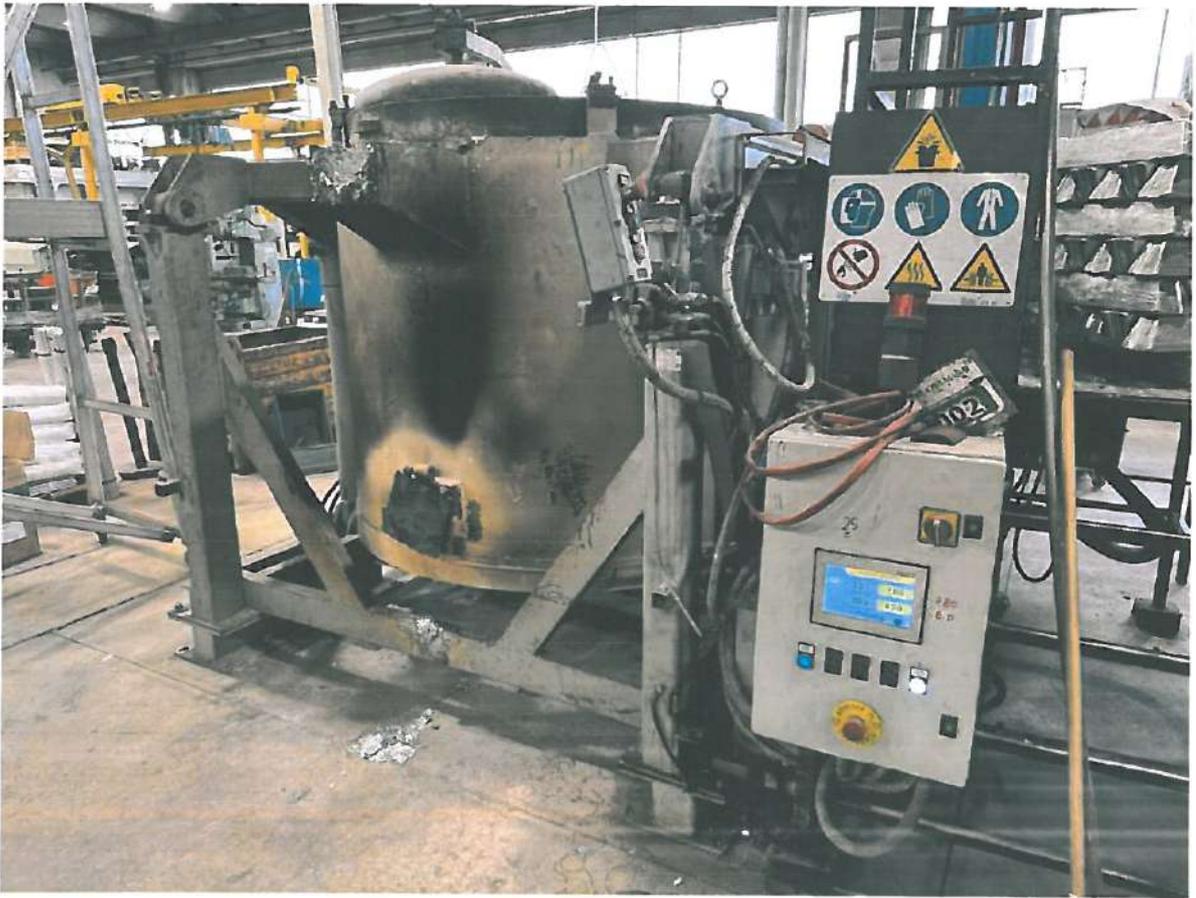
23



24



25



26



27



28



29



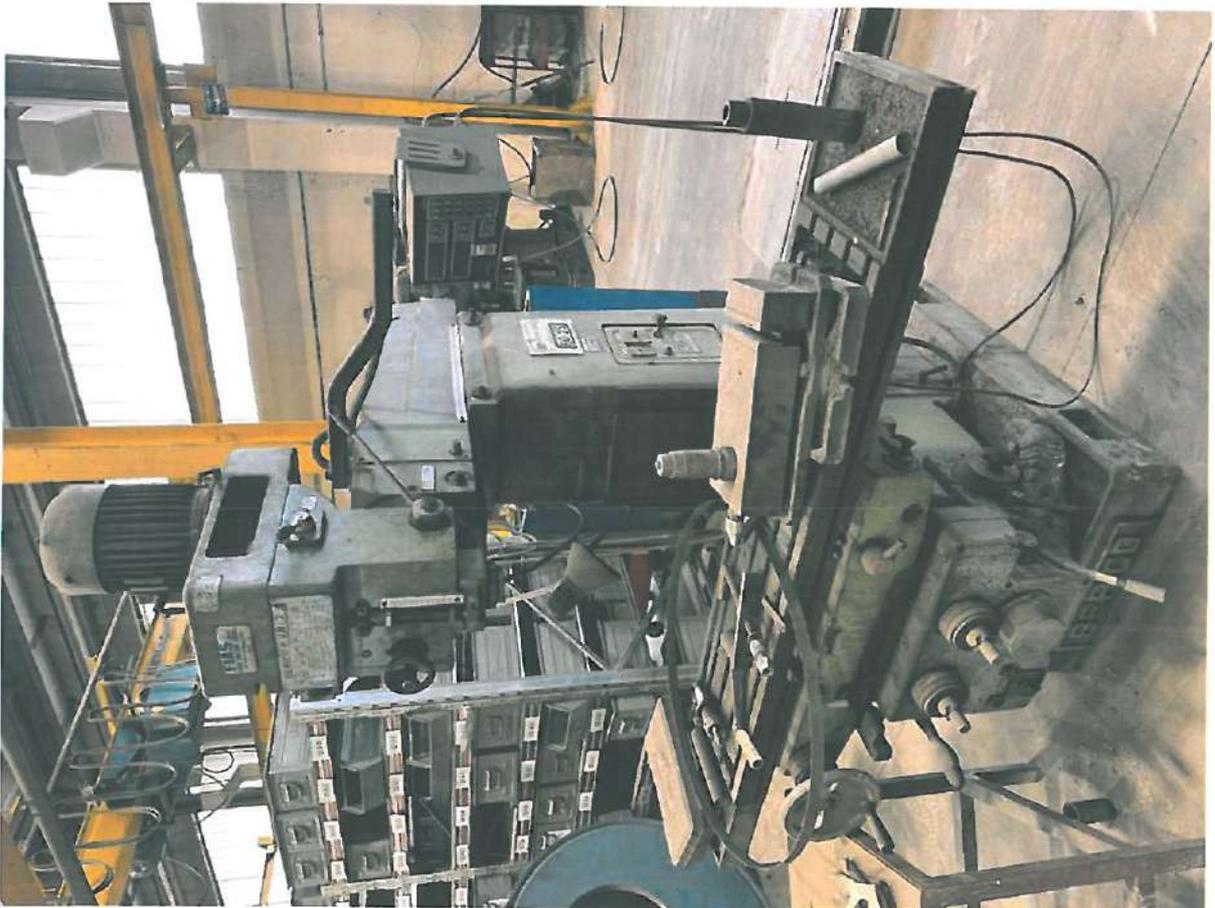
30



31



32



33



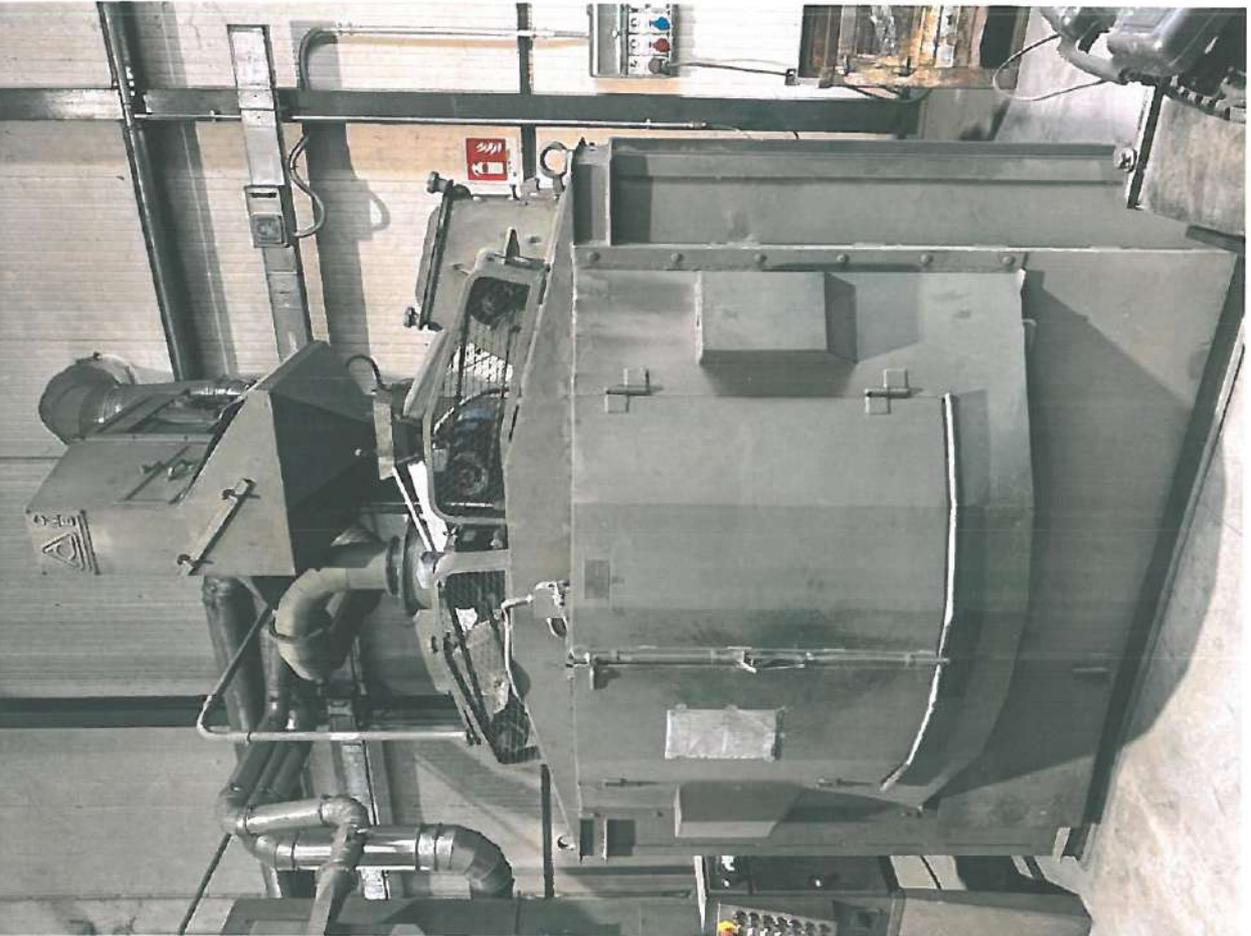
34



35



36



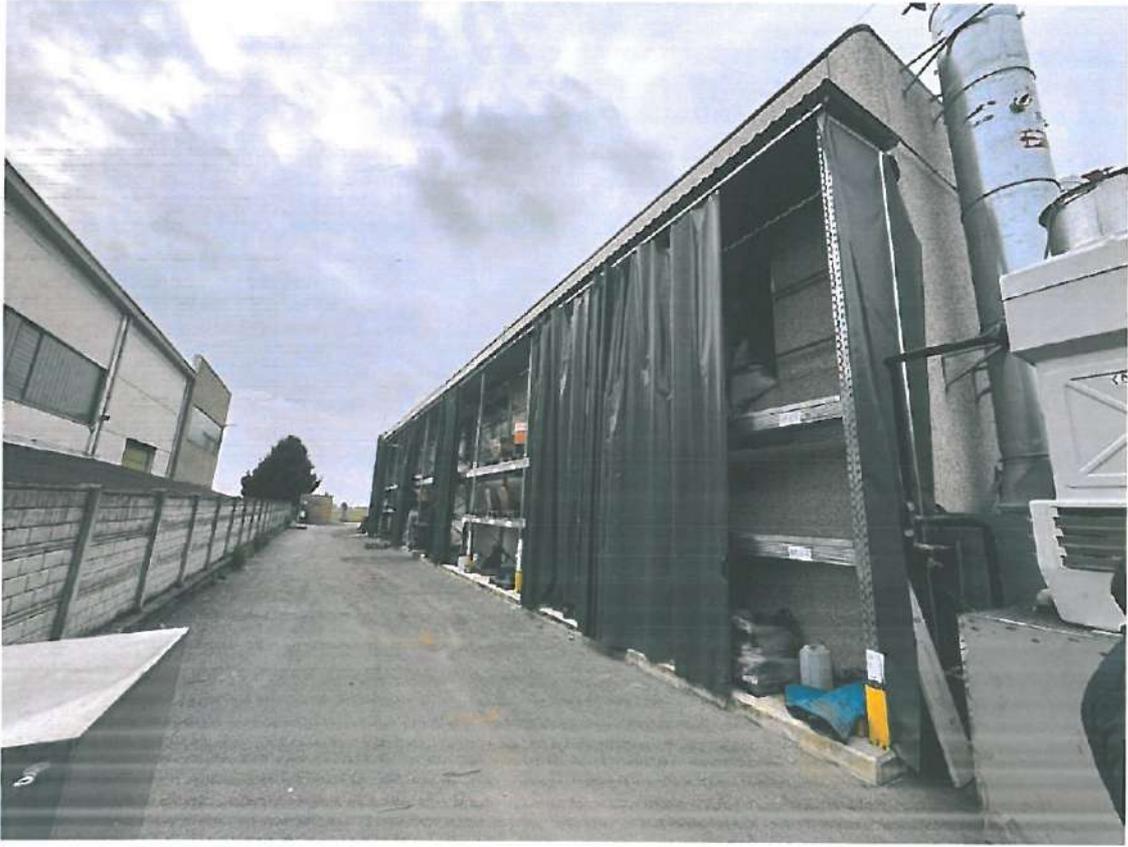
37



38



39



40



41



42



43  
A



43  
B



44  
A



44  
B



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI

Tra

la **GIOSPECOL S.r.l.** con sede in Torino, (TO), Corso Bolzano 4, C.F. e P. IVA 09992750019, in persona del suo Presidente COLLODORO Francesco, nato a Forno C.se (TO) il 14 agosto 1951, C.F. CLLFNC51M14D725U, domiciliato presso la sede della Società, munito per quanto infra degli occorrenti poteri

e

la **NUOVA MABAT FONDERIE S.r.l.**, P.IVA: 12375150013, con Sede Legale ed Amministrativa in Strada Provinciale Feletto-Agliè km 2,225, Lusiglie' (TO), in persona dell'Amministratore unico Spezzati Giuseppe, nato a Torino il 08/11/1969, CF SPZGPP69S08L219L, domiciliato presso la sede della Società, munito per quanto infra degli occorrenti poteri ;

entrambe indicate nel prosieguo anche come le "**Parti**"

**premesso che**

- Alla Nuova Mabat Fonderie S.r.l. occorre il godimento di un n. 2 immobili in Ozegna (TO) dove condurre la propria attività industriale di fonderia e lavorazioni associate;
- la Giospecol è proprietaria di idonei immobili in Ozegna (TO) che intende concedere in locazione;
- le Parti hanno un reciproco interesse alla conclusione di un accordo di locazione di codesti immobili in Ozegna (TO) ed hanno individuato termini e condizioni di mercato accettabili per entrambe;

**si conviene e stipula quanto segue**

### 1) Oggetto

La Giospecol S.r.l. (di seguito il "**Locatore**") concede in locazione alla Nuova Mabat Fonderie S.r.l. (di seguito "**Conduttore**") i n. 2 capannoni di cui in

premessa, e segnatamente (1) un capannone industriale sito nel comune di Ozegna (TO), Via F.lli Berra snc – Area PIP – Zona Industriale in C.A.P. di mq 2,400,00 di cui mq 200,00 circa al piano terra destinato ad uffici, mensa, spogliatoi, archivio, deposito e servizi igienici ed oltre al piano primo di mq 100,00 circa, con piazzale asfaltato su tutti quattro i lati, recintato ad est, nord ed ovest mediante pannelli in cls su muretto in C.A. a sud recintato mediante recinzione metallica soprastante muretto in C.A., individuato catastalmente al Foglio n. 6 particella n. 1099, sub. 6, rendita catastale Euro 11.212,00 e da A), e (2) un capannone industriale sito nel comune di Ozegna (TO), Via F.lli Berra 42 – Area PIP – Zona Industriale in C.A.P., avente mq.1400 circa destinato ad uso artigianale, industriale, deposito, composto da ampia superficie per lavorazioni e/o deposito al piano terreno con annessi androne carraio per accesso/recesso dal cortile esterno, ingresso pedonale con limitrofo ufficio direzionale, servizio igienico con antibagno, disimpegno, locale uso archivio oltre a scala interna di collegamento col piano primo composto da disimpegno, 3 locali ad uso sgombero, n° 2 ripostigli, servizio igienico, nonché terreno circostante recintato di mq. 2.866, il tutto individuato catastalmente al Foglio n. 6 particella n. 1282, senza subalterno categoria D/7, rendita catastale Euro 10.315,27 (di seguito entrambe le unità, per brevità, sono riferite come l'“*Immobile*”).

## **2) Servitù**

Nessuna servitù attiva o passiva è prevista o grava sul godimento dell'Immobile.

## **3) Destinazione d'uso**

L'Immobile viene concesso in locazione al Conduttore perchè questa vi svolga, per tutta la durata del presente contratto, principalmente l'attività di fonderia e lavorazioni associate.

Resta inteso che l'attività che il Conduttore svolgerà nell'Immobile, a proprie spese e rischio, è esclusivamente quella concordata e che pertanto nessun'altra attività potrà essere svolta nell'Immobile, salvo espressa autorizzazione del Locatore.

## **4) Miglioramenti ed addizioni**

Il Conduttore è autorizzato ad effettuare migliorie e ad installare nell'Immobile impianti e macchinari di sua proprietà od acquisiti in leasing, affitto od anche in comodato, necessari per l'attività industriale sopra specificata.

Eventuali miglioramenti, modifiche ed addizioni sull'Immobile, che non abbisognino del rilascio di autorizzazioni o concessioni e licenze da parte delle competenti autorità, potranno essere effettuati previa informazione al Locatore. E' fatto salvo in ogni caso il diritto di quest'ultimo, a fine locazione, di chiedere al Conduttore la rimessa in pristino dell'Immobile a sua unica cura e spese. Il Conduttore avrà diritto di asportare quanto aggiunto all'Immobile, qualora ciò possa avvenire senza nocumento allo stesso.

Resta espressamente esclusa la corresponsione di qualsiasi indennità o compenso dal Locatore al Conduttore per miglioramenti e/o addizioni che quest'ultima, avendovi consentito il Locatore, decida di non asportare dall'Immobile.

E' in ogni caso inteso che il Locatore avrà diritto in qualsiasi momento di apportare all'Immobile tutte le modifiche, migliorie, addizioni che fossero imposte dalla Pubblica Autorità, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei riguardi del Conduttore.

#### **5) Permessi ed autorizzazioni**

Il Conduttore sarà tenuto a chiedere, sotto propria responsabilità, tutte le autorizzazioni o licenze che dovessero rendersi necessarie per svolgere la propria attività ivi comprese le autorizzazioni e/o i permessi eventualmente richiesti da qualsiasi autorità per l'esercizio dei propri impianti.

Eventuali autorizzazioni dell'autorità competente ad occupare tratti di marciapiedi, di suolo antistante, ad apporre targhe ed insegne luminose ed in genere ad attuare modalità di godimento innovatrici delle condizioni attuali, non dispensano il Conduttore dall'obbligo di ottenere il preventivo assenso del Locatore.

Il Conduttore è comunque fin d'ora autorizzato ad apporre sul fabbricato, all'esterno, la propria insegna, anche luminosa.

Il Conduttore dovrà continuare ad operare sempre e costantemente nel pieno rispetto di tutte le normative applicabili, ivi comprese le normative antinfortunistiche, di igiene, di sicurezza del lavoro e di tutela dell'ambiente sancite dal D. Lgs. 81/08 e s.m.i.

Il Conduttore sarà inoltre tenuto a fare tutto quanto necessario per adempiere tempestivamente a tutte le prescrizioni legislative e regolamentari emanate od emanande in materia di igiene, sicurezza, antiinquinamento ed a qualsiasi eventuale imposizione della Pubblica Autorità.

Il Conduttore sarà pienamente responsabile della propria attività nei confronti del Locatore, di terzi e di qualsiasi Autorità o Pubblica Amministrazione per eventuali danni che in dipendenza del rapporto di locazione possano derivare al Locatore, manlevando e tenendo indenne quest'ultimo da ogni richiesta od azione che venga promossa contro lo stesso in connessione con l'attività svolta dal Conduttore.

#### **6) Divieto di sublocazione dell'Immobile a terzi.**

E' fatto divieto al Conduttore di sublocare o concedere in godimento a qualsiasi titolo anche parzialmente l'Immobile a terzi, salvo espressa autorizzazione scritta del Locatore.

#### **7) Consegna e riconsegna**

L'Immobile si intende concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara (i) di aver preso visione dell'Immobile, (ii) che esso è idoneo all'uso ed allo svolgimento dell'attività di cui all'art.3 del presente contratto, e (iii) che viene quindi accettato dal medesimo senza riserve.

Alla cessazione del contratto il Conduttore riconsegnerà l'Immobile al Locatore o a persona da quest'ultimo designata, rimuovendo tutti gli impianti di sua proprietà o in suo possesso, (ad eccezione di quelli del Locatore) installati per la propria attività, fermo restando in ogni caso quanto previsto al precedente art. 4.

#### **8) Manutenzione**

Il Conduttore si impegna a mantenere l'Immobile in normale efficienza e nel medesimo stato di conservazione nel quale le è stato consegnato, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. La manutenzione straordinaria dovrà essere effettuata ad integrali cura ed onere del Locatore.

#### **9) Assicurazione**

Il Conduttore si impegna a stipulare a sua cura e spese con primaria compagnia, ed a mantenere per tutta la durata dello stesso, ivi inclusi eventuali rinnovi, idonea polizza assicurativa a copertura di tutti i danni che possano essere arrecati all'Immobile, a terzi e/o a beni di terzi in connessione con l'attività aziendale svolta dal Conduttore.

#### **10) Canone di locazione**

Salvo diverso accordo scritto tra le parti, il canone di locazione è pattuito in complessivi € 156.000,00 oltre I.V.A. per anno. Tale canone sarà corrisposto anticipatamente trimestrali, da versare al Locatore entro i primi cinque giorni di ogni trimestre.

#### **11) Servizi**

Le utenze ed eventuali ulteriori forniture di servizi all'Immobile, industriali e non, saranno a nome e carico del Conduttore.

#### **12) Interessi**

Su tutte le somme dovute dal Conduttore, in base al presente contratto, decorrono per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini pattuiti, interessi nella misura di cui all'art. 1284 c.c.

#### **13) Durata**

La presente locazione avrà una durata di anni 6 a partire dal 01.01.2024 e si rinnoverà per pari periodo in assenza di disdetta ai sensi della L.27 luglio 1978, n. 392.

#### **14) Divieto di cessione del contratto**

Il presente contratto non è cedibile a terzi, siano essi persone fisiche o enti, associazioni o società, salvo consenso scritto del Locatore.

#### **15) Previsioni residuali**

Per quanto non espressamente previsto da presente contratto, valgono le disposizioni del codice civile.

**16) Registrazione e bollo**

Tutte le spese di bollo e di registro del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi saranno, ove d'uso, a carico del Condatto.

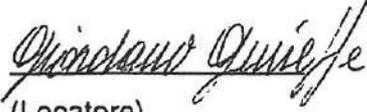
**17) Modifiche al testo contrattuale**

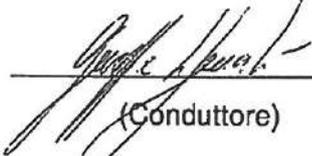
Qualunque modifica del presente contratto, dovrà risultare da atto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.

Torino, li 01/01/2024

GIOSPECOL S.r.l.

NUOVA MABAT FONDERIE S.r.l.

  
(Locatore)

  
(Condatto)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole:

- 4) Miglioramenti ed addizioni
- 5) Permessi ed autorizzazioni
- 8) Manutenzione
- 9) Assicurazione
- 11) Servizi
- 12) Interessi
- 16) Registrazione e bollo

NUOVA MABAT FONDERIE S.r.l.

  
(Condatto)

**Nuova MABAT Fonderie Srl**  
Sede sociale Lusigliè, Strada Prov. Feletto - Agliè n. 2.225  
Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.  
Codice Fiscale e Registro delle Imprese di TORINO n.12375150013  
Repertorio Economico Amministrativa n. 1285267

## BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

### Stato patrimoniale

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
<b>Tot. cred. vs. soci per vers. ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I - IMMATERIALI</b>		
1) COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO	0	0
2) COSTI DI SVILUPPO	730	1.460
3) DIRITTI DI BREVETTO INDUSTRIALE E DIRITTI DI UTILIZZAZIONE DELLE OPERE DELL'INGEGNO	0	0
4) CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	27.522	36.696
5) AVVIAMENTO	203.240	237.113
6) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI	0	0
7) ALTRE	9.331	16.531
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>240.823</b>	<b>291.800</b>
<b>II - MATERIALI</b>		
1) TERRENI E FABBRICATI	77.786	53.545
2) IMPIANTI E MACCHINARI	1.433.549	1.195.025
3) ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	121.341	114.110
4) ALTRI BENI	14.410	13.802
5) IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI	0	0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>1.647.086</b>	<b>1.376.482</b>
<b>III - FINANZIARIE</b>		
1) PARTECIPAZIONI in:		
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti	0	0
d. imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis. altre imprese	0	0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.887.909</b>	<b>1.668.282</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>I - RIMANENZE</b>		
1) MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	362.976	370.485
2) PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI	58.280	168.037
3) LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	0
4) PRODOTTI FINITI E MERCI	47.614	189.653
5) ACCONTI	0	0
	<b>468.869</b>	<b>728.175</b>
<b>II - CREDITI</b>		

1) VERSO CLIENTI	309.468	751.367
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	309.468	751.367
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
2) VERSO IMPRESE CONTROLLATE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
3) VERSO IMPRESE COLLEGATE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
4) VERSO CONTROLLANTI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
5) VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI	637.873	625.028
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	637.873	625.028
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
5-bis) CREDITI TRIBUTARI	263.868	386.190
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	263.868	386.190
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
5-ter) IMPOSTE ANTICIPATE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
5-quater) VERSO ALTRI	31.791	118.195
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	28.491	114.895
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	3.300	3.300
	<u>1.243.000</u>	<u>1.880.780</u>
 III - ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI	88.896	51.998
2) ASSEGNI	0	0
3) DENARO E VALORI IN CASSA	128	19
	<u>89.024</u>	<u>52.017</u>
 <b>Totale attivo circolante (C)</b>	 <u><b>1.800.893</b></u>	 <u><b>2.660.971</b></u>
 D) RATEI E RISCONTI		
RATEI E RISCONTI	35.291	54.614
DISAGGIO SU PRESTITI	0	0
 <b>Totale ratei e risconti (D)</b>	 <u><b>35.291</b></u>	 <u><b>54.614</b></u>
 <b>TOTALE ATTIVO</b>	 <u><u><b>3.724.093</b></u></u>	 <u><u><b>4.383.867</b></u></u>

## Stato patrimoniale

PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - CAPITALE	10.000	10.000
II - RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	0	0
III - RISERVA RIVALUTAZIONE	0	0
IV - RISERVA LEGALE	2.000	2.000
V - RISERVE STATUTARIE	0	0
VI - ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE		
<i>riserva straordinaria</i>	0	0
<i>riserva arrotondamento euro</i>	0	0
<i>altre</i>	0	0
<i>versamenti in c/capitale</i>	0	0
VII - RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI	0	0
VIII - UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	(27.078)	(327.002)
IX - UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	(2.702.163)	299.924
X - RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	0	0
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>(2.717.241)</b>	<b>(15.078)</b>
<b>B) FONDI RISCHI E ONERI</b>		
1) PER TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI	0	0
2) PER IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE	0	0
3) STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI PASSIVI	0	0
4) ALTRI	0	0
<b>Totale fondi rischi e oneri (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATT. FINE RAPPORTO LAV. SUBORD.</b>	<b>99.445</b>	<b>76.897</b>
<b>Totale tratt. fine rapp. lav. subordin. (C)</b>	<b>99.445</b>	<b>76.897</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) OBBLIGAZIONI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
2) OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
3) DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
4) DEBITI VERSO BANCHE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
6) ACCONTI	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
7) DEBITI VERSO FORNITORI	2.986.428	1.847.545
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	2.986.428	1.847.545
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
8) DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0

9) DEBITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
10) DEBITI VERSO COLLEGATE	0	0
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	0	0
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
11) DEBITI VERSO CONTROLLANTI	10.854	10.854
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	10.854	10.854
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
11-bis) DEBITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI	2.823.153	2.062.662
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	2.823.153	2.062.662
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
12) DEBITI TRIBUTARI	58.898	30.783
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	58.898	30.783
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
13) DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	111.524	34.241
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	111.524	34.241
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
14) ALTRI DEBITI	171.107	89.642
<i>di cui esigibili entro 12 mesi</i>	171.107	89.642
<i>di cui esigibili oltre 12 mesi</i>	0	0
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>6.161.964</b>	<b>4.075.727</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
RATEI E RISCONTI	179.925	246.321
AGGIO SU PRESTITI	0	0
<b>Totale ratei e risconti passivi (E)</b>	<b>179.925</b>	<b>246.321</b>
<b><u>TOTALE PASSIVO</u></b>	<b><u>3.724.093</u></b>	<b><u>4.383.867</u></b>
<b>CONTI D'ORDINE</b>		

**Nuova MABAT Fonderie Srl**  
Sede sociale Lusigliè, Strada Prov. Feletto - Agliè n. 2.225  
Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.  
Codice Fiscale e Registro delle Imprese di TORINO n.12375150013  
Repertorio Economico Amministrativa n. 1285267  
**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024**

**Conto economico**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	4.594.131	4.050.361
2) VARIAZ. RIMANENZE DI PRODUZIONE IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI	(264.521)	152.266
3) VARIAZ. DEL LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	-	-
4) INCREMENTI IMMOBILIZ. PER LAVORI INTERNI	-	-
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI		
<i>di cui altri ricavi e proventi</i>	7.389	846.791
<i>di cui contributi in c/esercizio</i>	66.689	155.893
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>4.403.689</b>	<b>5.205.312</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) PER MAT. PRIME E SUSSID. DI CONSUMO E MERCI	2.336.625	1.554.859
7) PER SERVIZI	2.199.796	1.533.603
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	289.083	254.199
9) PER IL PERSONALE		
a. salari e stipendi	1.269.151	914.050
b. oneri sociali	238.343	171.298
c. trattamento fine rapporto	48.954	35.584
d. trattamento di quiescenza e simili	-	-
e. altri costi per il personale	-	-
	1.556.448	1.120.932
10) AMMORTAMENTO E SVALUTAZIONE		
a. ammortamento immobilizz. immateriali	50.977	50.977
b. ammortamento immobilizz. materiali	232.443	192.109
c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d. svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	-	-
	283.420	243.086
11) VARIAZIONE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSID. CONSUMO E MERCI	(5.216)	(14.890)
12) ACCANTONAMENTO PER RISCHI	-	-
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-	-
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	371.653	72.137
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>7.031.809</b>	<b>4.763.925</b>
<b>DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(2.628.121)</b>	<b>441.387</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONE	0	0
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI		
A) DA CREDITI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI		
B) DA TITOLI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI	-	-
C) DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE CHE NON COSTITUISCONO PARTECIPAZIONI	-	-
D) PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI		

- verso imprese controllate e collegate	-	-
- verso imprese controllanti	-	-
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
- altri	-	-
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI</b>		
- verso imprese controllate e collegate	-	-
- verso imprese controllanti	-	-
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
- altri	74.042	102.196
	<u>74.042</u>	<u>102.196</u>
<b>17-bis) UTILI E PERDITE SU CAMBI</b>		
- utili su cambi	-	-
- perdita su cambi	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C)</b>	<b><u>(74.042)</u></b>	<b><u>(102.196)</u></b>
<b>D) RETTIF. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) RIVALUTAZIONI	<u>0</u>	<u>0</u>
19) SVALUTAZIONE	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totale rettif. di valore attività finanz. (D)</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B±C±D±E)</b>	<b><u>(2.702.163)</u></b>	<b><u>339.191</u></b>
22) IMPOSTE SUL REDD. D'ESERCIZIO		
- correnti	-	39.267
- imposte relative a esercizi precedenti	-	0
- differite e anticipate	0	0
- (Proventi) oneri adesione regime consolidato	-	0
<b>23) UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b><u>(2.702.163)</u></b>	<b><u>299.924</u></b>

**L'AMMINISTRATORE UNICO**  
Giuseppe Spezzati

Egregio dott. Conti,

di seguito, Le invio la nuova situazione economica previsionale, riferita al triennio 2025-2027, della Nuova Mabat Fonderie Srl.

Tale versione è stata rivista al fine di tenere conto dei seguenti nuovi elementi valutativi:

1. consuntivazione gestionale del primo trimestre 2025;
2. internalizzazione di alcune fasi del processo produttivo;
3. aggiornamento peggiorativo dei costi derivanti dal consumo di energia elettrica e di gas.

L'intento è di supportare il Suo operato, in qualità di perito valutatore della società, con dati il più realistici ed aggiornati possibili.

Sperando di aver fatto cosa gradita, saluto cordialmente,

Lusiglié, 8 aprile 2025

**NUOVA MABAT FONDERIE s.r.l.**

Strada Provinciale Feletto-Agliè, km. 2.225

10080 LUSIGLIE' (TO)

Cod. Fiscale e Partita IVA 12375150013

*Giuseppe Spezzati*  
(Amministratore Unico)

**Importi in migliaia di Euro**

	2025		2026		2027	
<b>Valore della Produzione</b>	<b>4.115</b>	<b>100%</b>	<b>4.854</b>	<b>100%</b>	<b>5.904</b>	<b>100%</b>
Consumi	(877)	-21,3%	(1.022)	-21,1%	(1.182)	-20,0%
Lavorazioni esterne	(220)	-5,3%	(308)	-6,3%	(431)	-7,3%
Manodopera diretta	(560)	-13,6%	(653)	-13,4%	(734)	-12,4%
Altri costi variabili	(835)	-20,3%	(1.004)	-20,7%	(1.158)	-19,6%
Moanodopera indiretta	(240)	-5,8%	(306)	-6,3%	(367)	-6,2%
Costi ind.li	(686)	-16,7%	(785)	-16,2%	(889)	-15,1%
Amm.ti ind.li	(252)	-6,1%	(252)	-5,2%	(252)	-4,3%
Spese generali	(280)	-6,8%	(330)	-6,8%	(335)	-5,7%
Costi comm.li	(8)	-0,2%	(11)	-0,2%	(15)	-0,3%
<b>Risultato operativo</b>	<b>157</b>	<b>3,8%</b>	<b>183</b>	<b>3,8%</b>	<b>540</b>	<b>9,2%</b>
Oneri/Proventi finanziari	(63)	-1,5%	(63)	-1,3%	(63)	-1,1%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>94</b>	<b>2,3%</b>	<b>120</b>	<b>2,5%</b>	<b>477</b>	<b>8,1%</b>

**NUOVA MABAT FONDERIE s.r.l.**

Sede legale: Strada Prov. Feletto-Agliè Km 2,225 - 10080 Lusiglié (To) Italy

Sede operativa: Via Fratelli Berra, 42-46 - 10080 Ozegna (To) Tel. +39 011 9942855

Fatturazione elettronica: 12375150013acq@legalmail.it - e-mail: info@nuovamabatfonderie.com - web: www.omgsrl.com

CAP. SOC. € 10.000 i.v. - Cod. Fiscale e Partita IVA 12375150013 - REA TO-1285267