Visto agli atti
In data: 10/09/2026

Dott.ssa Valentina Carullo
Dottore Commercialista - Revisore Legale

TRIBUNALE DI FORLI'
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30/2026

[redacted]

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cecilia Branca
Curatore: Dott.ssa Margareth Rossi

RELAZIONE DI
STIMA DEL VALORE DELL'AZIENDA

[redacted]

Settore delle costruzioni, recinzioni metalliche ed impiantistica sportiva
Via C. Darwin 18 Forlì (FC)

[redacted]

Data riferimento: 23/06/2026
(data apertura liquidazione giudiziale)

PERITO ESTIMATORE: Dott.ssa Valentina Carullo
Via P. Maroncelli, 58 – 47121-Forlì (FC)
Tel. 0543/547015
e-mail: valentina@studiocarullo.net
PEC: valentina.carullo@pec.it

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Sommario

1. PREMESSA 3
1.1. PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE E DOCUMENTAZIONE 3
2. QUADRO NORMATIVO E PRINCIPI VALUTATIVI 5
2.1 CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA E CODICE CIVILE 5
2.1.1 ART. 214 CCII – VENDITA DELL'AZIENDA, DI RAMI, BENI O RAPPORTI IN BLOCCO 5
2.2 PRINCIPI ITALIANI DI VALUTAZIONE – OIV 5
2.3 VALORE DI LIQUIDAZIONE E LIQUIDAZIONE FORZATA 5
3. DESCRIZIONE DELLA SOCIETA' [redacted] 6
4. PROFILO AZIENDALE 8
4.1 ATTIVITA' SVOLTE DALLA [redacted] 9
4.2 CERTIFICAZIONI [redacted] 11
5. ORGANIZZAZIONE 12
6. ANALISI DEL SETTORE 12
6.1 ANALISI DELLA CONCORRENZA E PRINCIPALI COMPETITOR ITALIANI 12
6.3 EVIDENZE DOCUMENTALI DELLA CONCORRENZA NELLE GARE PUBBLICHE 14
7. CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DEL 29/07/2026 15
8. PORTAFOGLIO ORDINI E COMMESSE 18
9. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA 19
9.1 BILANCI D'ESERCIZIO 2022-2025 19
9.2 SITUAZIONE CONTABILE AL 23 GIUGNO 2026 20
10. METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA 21
10.1 MODALITÀ ATTRIBUZIONE DEL VALORE AL PATRIMONIO AZIENDALE 21
10.2 LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE 22
10.2.1 I METODI PATRIMONIALI 23
10.2.2 I METODI REDDITUALI 24
10.2.3 I METODI MISTI 24
10.2.4 I METODI FINANZIARI 26
10.2.5 I METODI DEI MOLTIPLICATORI 26
10.3 VALUTAZIONE AZIENDE IN CRISI 27
10.4 SCELTA DEL CRITERIO E DELLE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE 28
10.4.1 METODI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMATERIALI O INTANGIBILI 29
11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA 30
11.1 COMPONENTI MATERIALI 31
11.1.1 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI 31
11.1.2 MERCE IN MAGAZZINO 32
11. 2 COMPONENTI IMMATERIALI 32
11.2.1 VALORIZZAZIONE DEL MARCHIO [redacted] 33
11.3 VALORIZZAZIONI CANTIERI IN CORSO 37
12. CONCLUSIONI 38

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

1. PREMESSA

La sottoscritta Valentina Carullo, nata a Forlì (FC) il 14 novembre 1986, C.F. CRLVNT86S54D704K, iscritta all'Ordine dei Dottore Commercialisti ed Esperti Contabili della Circoscrizione del Tribunale di Forlì al n. 663A, iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 171051 D.M. del 21/02/2014 pubblicato in G.U. del 11/03/2014 n. 20, con studio in Forlì (FC) Via Piero Maroncelli 58, è stata incaricata dal Curatore della Liquidazione Giudiziale della società [redacted] nell'ambito della procedura n. **30/2026**, di procedere alla stima del valore dell'azienda esercente attività nel settore della fabbricazione, montaggio di recinzioni, costruzioni ed impiantistica sportiva.

La presente Valutazione ha l'obiettivo di fornire al Curatore della procedura [redacted] una stima del valore del compendio aziendale di proprietà della società debitrice, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 213 e 214 del CCII.

Le considerazioni e le conclusioni qui riportate si basano sulle informazioni economico-finanziarie e sulle condizioni di mercato disponibili e stimabili alla data in cui è stata redatta la presente Valutazione. Si precisa che eventuali evoluzioni o circostanze sopravvenute potrebbero incidere, anche in misura significativa, sugli esiti e sulle conclusioni della presente Valutazione.

La sottoscritta attesta di possedere i requisiti di onorabilità e di indipendenza richiesti e di non essere legato all'impresa, né di avere interessi diretti o indiretti in operazioni che coinvolgano la società in oggetto.

1.1. PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE E DOCUMENTAZIONE

L'incarico è stato conferito alla scrivente in data 25 giugno 2026 e ha come oggetto la valutazione del compendio aziendale della società [redacted] ricomprendenti le seguenti componenti economiche e patrimoniali:

- immobilizzazioni immateriali costituite da software, licenze, marchi/know-how;
- immobilizzazioni materiali costituite da attrezzature, mobilie e arredi;
- rimanenze di magazzino;
- cantieri in corso.

Si fa presente che per le immobilizzazioni materiali, rimanenze di magazzino e cantieri in corso sono stati valorizzati sulla base della perizia del Perito Geom. Galassi che ha determinato il valore delle predette componenti su incarico della Curatela, come da perizia del 27/07/2026, che si intende richiamata integralmente e a cui si rimanda per intero.

Il presente elaborato, pertanto, definisce un perimetro valutativo circoscritto alle sole poste sopra indicate e non valutate dal Perito Geom. Galassi, in coerenza con quanto programmato nell'operazione di cessione. Restano espressamente escluse dalla valutazione tutte le altre voci di credito e debito, nonché – più in generale – ogni ulteriore attività e passività non ricompresa nell'oggetto dell'incarico ricevuto, in quanto non oggetto di cessione e destinate a rimanere in capo al cedente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disponibilità liquide, crediti commerciali e tributari, debiti verso fornitori, banche, erario, fondi rischi e oneri, TFR, contenziosi e passività potenziali, ecc.).

L'incarico conferito alla scrivente è stato svolto avvalendosi della documentazione ottenuta dalla società, e dei documenti contrattuali anche successivamente ottenuti dalla Curatela e/o dal Perito. Le suddette fonti informative hanno costituito la base per l'approfondimento delle analisi di dettaglio e per la redazione della presente Valutazione.

Si ritiene opportuno specificare che, con riferimento ai documenti utilizzati, di cui si provvederà a fornire un elenco completo, non è stata condotta alcuna autonoma attività di verifica in merito alla loro attendibilità sostanziale, pertanto, l'analisi svolta su tali informazioni, utilizzate ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione descritte nei paragrafi successivi, è stata effettuata unicamente sotto il

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

profilo della coerenza e della plausibilità complessiva. L'indagine è stata condotta senza effettuare specifiche verifiche in merito alla relativa autenticità, accuratezza o completezza, se non nei limiti di un controllo di ragionevolezza.

La valutazione è effettuata sulla base della documentazione resa disponibile con particolare attenzione alle informazioni relative a commesse, costi a finire, crediti, contenziosi e passività potenziali.

Per la redazione della presente Valutazione è stata presa in esame la seguente documentazione:

- Visura e Fascicolo Storica di [redacted]
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2020 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2020;
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2021 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2021;
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2022 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2022;
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2023 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2023;
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2024 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2024;
- Bilancio d'esercizio al 31/12/2025 della Società [redacted] comprensivo di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa;
- Bilancio contabile al 31/12/2025;
- Situazione contabile al 23/06/2026;
- Elenco lavoratori subordinati in forza al 23/06/2026 con indicazione della qualifica;
- Copia libretti circolazione e/o certificato proprietà automezzi e macchinari;
- Copia contratti di leasing in essere al 23/06/2026;
- Elenco marchi, domini e copia licenze e certificazione I e SOA;
- DURC regolare valido dal 27/05/2026 al 24/09/2026;
- Copia del contratto di affitto d'azienda stipulato dalla Curatela in data 29/07/2026;
- Copia del contratto estimatorio stipulato in data 29/07/2026;
- Relazione di inventario e stima beni mobili all'attivo della procedura e valutazione dei cantieri "commesse" in essere e/o da iniziare e dei costi residuali del Geom. Galassi del 27/07/2026.

La documentazione elencata e richiamata nella presente relazione è conservata in modalità mista, cartacea e informatica, presso lo studio della scrivente.

***

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

2. QUADRO NORMATIVO E PRINCIPI VALUTATIVI

2.1 CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA E CODICE CIVILE

La presente relazione è predisposta nell'ambito della disciplina del **D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 – Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII)** e successive modificazioni e integrazioni e con particolare riferimento alle disposizioni del **Titolo V – Liquidazione giudiziale**, e segnatamente al **Capo IV – Esercizio dell'impresa e liquidazione dell'attivo**.

Il CCII disciplina specificamente l'esercizio dell'impresa, l'affitto dell'azienda, il programma di liquidazione, la vendita dell'azienda e dei suoi rami, la cessione di beni e rapporti in blocco e le modalità di liquidazione dell'attivo.

La valutazione viene pertanto effettuata tenendo conto sia dei criteri tecnico-estimativi sia dello specifico quadro normativo della procedura concorsuale.

2.1.1 ART. 214 CCII – VENDITA DELL'AZIENDA, DI RAMI, BENI O RAPPORTI IN BLOCCO

L'art. 214 CCII costituisce il principale riferimento normativo per la cessione dell'azienda nell'ambito della liquidazione giudiziale.

La norma pone in evidenza la necessità di verificare se la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco consenta una maggiore soddisfazione dei creditori rispetto alla liquidazione dei singoli beni.

Si fa presente che nel caso di specie i debiti, crediti e posizioni anteriori rimango a carico della società in liquidazione giudiziale e non vi è alcun trasferimento, nel proseguo sarà definito il perimetro dell'azienda ceduta evidenziando:

- attività trasferite;
- contratti trasferiti;
- rapporti giuridici trasferiti;

La vendita dell'azienda o del ramo dovrà inoltre essere coordinata congiuntamente con le disposizioni del codice civile in materia di cessione dell'azienda e successione dei rapporti.

2.2 PRINCIPI ITALIANI DI VALUTAZIONE – OIV

Ai fini della metodologia estimativa vengono assunti a riferimento i **Principi Italiani di Valutazione (PIV)** dell'Organismo Italiano di Valutazione, per quanto compatibili con la natura e la finalità dell'incarico. L'OIV si qualifica come standard setter italiano nel campo della valutazione.

L'OIV ha inoltre pubblicato il **Discussion Paper n. 1/25 "La valutazione delle aziende in crisi"**, specificamente dedicato alle problematiche valutative delle imprese in crisi.

2.3 VALORE DI LIQUIDAZIONE E LIQUIDAZIONE FORZATA

In una procedura di liquidazione giudiziale il valore economico dell'azienda in condizioni ordinarie non coincide necessariamente con il valore effettivamente conseguibile.

L'OIV evidenzia espressamente che il valore di liquidazione deve considerare le condizioni specifiche della vendita forzata e che, nella liquidazione forzata di un'azienda, occorre verificare se il maggior valore sia conseguibile mediante **azienda in funzionamento/continuità indiretta** oppure attraverso **cessione atomistica**.

***

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

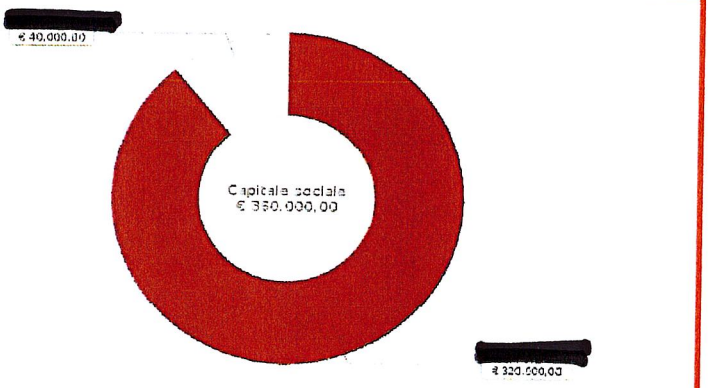
3. DESCRIZIONE DELLA SOCIETA' "[redacted]

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIA C. DARWIN 18 CAP 47122
Domicilio digitale/PEC	[redacted]
Numero REA	[redacted]
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	[redacted]
Partita IVA	[redacted]
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	25/10/2000
Data iscrizione	18/12/2000
Procedure in corso	liquidazione giudiziale
Data ultimo protocollo	03/08/2026
Amministratore Unico	[redacted]
	Rappresentante dell'impresa

La Società [redacted] ha sede legale in Forlì (FC), Via C. Darwin n. 18, CAP 47122, [redacted], costituita il 25 ottobre 2000 e iscritta al Registro delle Imprese il 18 dicembre 2000. La compagine sociale risulta così composta:

5 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 08/02/2023



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
[redacted]	320.000,00		proprieta'
[redacted]	40.000,00		proprieta'

La Società [redacted] con atto di cessione di azienda del 10/01/2001 acquistava l'Azienda dalla società [redacted] Azienda storica del territorio operante nel medesimo settore odierno. In sede di cessione viene ricompreso il "marchio" [redacted] con possibilità di utilizzo dello stesso per l'acquirente, anche per l'insegna, garantendo continuità di un marchio storico nel settore e nel territorio con anni di attività alle spalle e una consolidata posizione reputazionale.

La visura estratta riporta inoltre, in forma sintetica, i principali dati economici degli esercizi 2023-2025, dai quali emerge una contrazione del valore della produzione nel biennio 2024-2025, accompagnata dalla rilevante perdita del 2024 e da un ritorno ad un modesto risultato positivo nel 2025.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Dati di bilancio			
	2025	2024	2023
Valore della produzione	3.287.318	3.806.982	4.635.548
Utile/perdita	28.555	-2.269.201	25.077
Ricavi	3.751.352	4.756.700	4.503.297

Il bilancio al 31/12/2025, incluso nel fascicolo storico, evidenzia inoltre un totale attivo di € 4.899.505, immobilizzazioni per € 1.299.634, attivo circolante per € 3.548.508, patrimonio netto negativo per € 479.331 e debiti complessivi per € 4.786.723. Il raffronto con il 2024 conferma la permanenza di uno squilibrio patrimoniale, nonostante il risultato economico 2025 sia tornato positivo.

Stato patrimoniale

Stato patrimoniale	31-12-2025	31-12-2024
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.153.587	1.310.101
II - Immobilizzazioni materiali	132.522	74.230
III - Immobilizzazioni finanziarie	13.525	13.525
Totale immobilizzazioni (B)	1.299.634	1.397.856
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	503.478	980.663
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.605.019	2.153.783
imposte anticipate	50.100	50.100
Totale crediti	2.655.119	2.203.883
IV - Disponibilità liquide	389.911	6.026
Totale attivo circolante (C)	3.548.508	3.190.572
D) Ratei e risconti	51.363	47.184
Totale attivo	4.899.505	4.635.612
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	360.000	360.000
III - Riserve di rivalutazione	1.243.831	1.243.831
IV - Riserva legale	35.270	35.270
VI - Altre riserve	551.525	551.525
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.698.512)	(429.311)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	28.555	(2.269.201)
Totale patrimonio netto	(479.331)	(507.886)
B) Fondi per rischi e oneri	452.844	466.575
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	139.269	170.216
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.286.049	3.067.500
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.500.674	1.439.207
Totale debiti	4.786.723	4.506.707
Totale passivo	4.899.505	4.635.612

Per quanto riguarda il conto economico si evidenzia al 31/12/2025 un totale Valore della Produzione di € 3.287.318 in calo rispetto alla stessa voce al 31/12/2024 che ammontava ad € 3.806.982.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Conto economico

Conto economico	31-12-2025	31-12-2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.751.352	4.756.700
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(608.185)	(1.161.966)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(608.185)	(1.161.966)
5) altri ricavi e proventi		
altri	144.151	212.248
Totale altri ricavi e proventi	144.151	212.248
Totale valore della produzione	3.287.318	3.806.982
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	832.721	2.108.041
7) per servizi	1.334.653	1.378.960
8) per godimento di beni di terzi	70.762	143.965
9) per il personale		
a) salari e stipendi	444.754	450.115
b) oneri sociali	213.196	206.453
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	39.056	50.923
c) trattamento di fine rapporto	36.474	37.207
e) altri costi	2.582	13.716
Totale costi per il personale	697.006	707.531
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	118.156	113.940
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	87.642	93.617
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.514	20.323
Totale ammortamenti e svalutazioni	118.156	113.940
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(130.999)	11.047
12) accantonamenti per rischi	-	452.001
14) oneri diversi di gestione	122.094	1.127.917
Totale costi della produzione	3.044.393	6.043.302
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	242.925	(2.236.320)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	268
Totale proventi diversi dai precedenti	-	268
Totale altri proventi finanziari	-	268
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	184.104	33.149
Totale interessi e altri oneri finanziari	184.104	33.149
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(184.104)	(32.881)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	58.821	(2.269.201)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	30.266	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.266	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	28.555	(2.269.201)

***

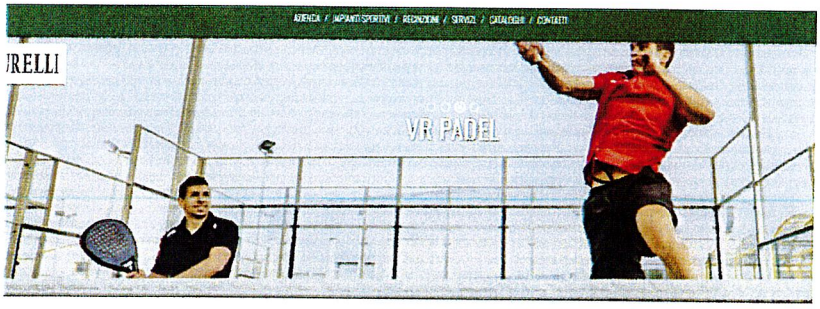
4. PROFILO AZIENDALE

La società opera nel settore della costruzione di impianti sportivi (progettazione e installazione) nonché nell'impiantistica elettrica e meccanica, ristrutturazione e attività connesse.



Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Dalla lettura sul sito (http://www[redacted]it) si può trovare riscontro delle attività svolte dalla stessa Società:









4.1 ATTIVITA' SVOLTE DALLA[redacted]
IMPIANTI SPORTIVI CHIAVI IN MANO



l'azienda

L'esperienza maturata negli anni è al servizio di chi intende realizzare e gestire un impianto sportivo funzionale, innovativo e perfettamente integrato con l'ambiente circostante. Il "saper fare" per[redacted]significa "fare insieme". La collaborazione con società sportive, enti pubblici e finanziatori dei progetti sono la vera chiave per sviluppare e realizzare progetti importanti. Le esigenze di grandi e piccoli impianti sportivi trovano nel nostro team le professionalità e le competenze più adeguate.
Anni di esperienza ed un impegno per l'innovazione qualificato e costante, ci consentono di fornire una gamma di prodotti completa e soluzioni efficaci legate alle esigenze dello sport. Ogni pavimentazione sportiva[redacted]garantisce sicurezza e prestazioni. Questi due requisiti rappresentano anche i riferimenti cardine della nostra attività di ricerca.
Ricerca e Sviluppo
Strutture produttive dotate delle più recenti tecnologie con programmi di ricerca sviluppati in collaborazione con staff medici, atletici, laboratori di certificazione ed esperti in biomeccanica, ci consentono di progettare soluzioni innovative e all'avanguardia nel settore, assicurando un attento monitoraggio dei sistemi realizzati.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

RECINZIONI PER IMPIANTI SPORTIVI



La Recinzione [redacted]" H220/250, conforme alla normativa vigente Uni 1021 e EN 13200/3 e rispondente alle prescrizioni di carico previsto da tali normative, è così costituita:

- *Fornitura di pali semplici costruiti con ferro tubolare zincato a caldo, di diametro e spessore adeguato, posti ad un interasse di cm 200.*
- *Fornitura di pali rompitratto costruiti con ferro tubolare zincato a caldo di diametro e spessore adeguato, compreso appoggi di controventatura, posti ad un interasse di circa ml 24.*
- *Fornitura di pali d'angolo costruiti con ferro tubolare zincato a caldo di diametro e spessore adeguato, compreso appoggi di controventatura.*
- *Posa in opera dei pali mediante formazione di trave di fondazione continua di base e di sezione adeguata in calcestruzzo.*
- *Fornitura di rete metallica elettrosaldata zincata plastificata, costruita con fili di Æ esterno di mm 3,30 (interno mm 2,70) orizzontali ondulati. Maglia di mm 50,8 x 50,8 con triplo filo alle estremità. Colore verde. Altezza cm 220/250. La posa in opera delle rete metallica plastificata è eseguita da nostro personale qualificato.*
- *Come partner ufficiale di betafence siamo in grado di installare recinzioni "Nylofor 2D Super", conforme alla normativa Uni 1021 e EN 13200/3.*

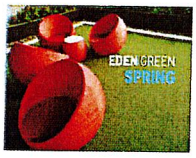
PRATI ERBA SINTETICA- EDEN GREEN

[redacted] *presenta* ***EDEN GREEN*** *il prato sintetico di elevato standard qualitativo, realizzato sfruttando le più moderne tecnologie di produzione e materie prime. Tutti i modelli proposti sono pensati per durare nel tempo, con una necessità di manutenzione minima e coniugando allo stesso tempo le elevate prestazioni con un'alta resa estetica. La forma, la composizione del lo d'erba e le combinazioni di colori sono state progettate per donare un aspetto ed una consistenza pari ad un vero prato naturale. La nostra gamma include diverse strutture e combinazioni, adatte a rispondere a tutte le esigenze sia per una posa in ambienti residenziali che in aree commerciali o pubbliche soggette a calpestio continuo e intenso.*

APPLICAZIONI

- *HOTEL E RISTORANTI*
- *TERRAZZE BALCONI LOCALI PUBBLICI STABILIMENTI BALNEARI*
- *GIARDINI, PISCINE E AREE GIOCO AREE AZIENDALI STAND E FIERE*
- *VERDE PUBBLICO E AREE URBANE*

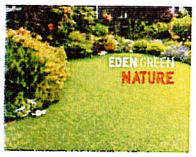
Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58



EDEN GREEN SPRING

CARATTERISTICHE PRINCIPALI

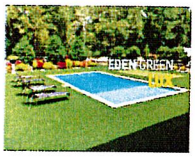
Grazie alla combinazione di lati di derivazione sportiva, è stato possibile creare un prodotto in grado di garantire al tempo stesso una resistenza superiore ed un aspetto incredibilmente naturale.



EDEN GREEN NATURE

CARATTERISTICHE PRINCIPALI

Un aspetto incredibilmente naturale unito ad un'estrema resistenza grazie alla combinazione di diverse tipologie di lato ed una struttura particolarmente ricca.



EDEN GREEN LUX

CARATTERISTICHE PRINCIPALI

La combinazione di bre in polietilene e polipropilene, ricce e testurizzate rappresenta l'unicita di questo prodotto, senza eguali sul mercato, adatto per tutte quelle aree sottoposte ad estrema usura.

SERVIZI

IL NOSTRO MODUS OPERANDI

Anni di esperienza ed un impegno qualificato e costante per l'innovazione, consentono alla [redacted] di fornire una gamma di prodotti completa e soluzioni efficaci e prestazionali legate alle esigenze dello sport.

L'azienda [redacted] parte dallo studio di fattibilità in cui sono prese in esame le necessità dell'ente committente, le problematiche legate al sito di destinazione ed assieme si verificano e concordano le condizioni migliori possibili per la soluzione da adottare. Successivamente all'approvazione di massima dello studio di fattibilità viene redatta l'offerta economia necessaria per la valutazione dei costi, per passare poi alla progettazione tecnica dove, in conformità con le direttive e le norme di riferimento, sarà sviluppato un progetto tecnico per la verifica della corretta installazione da parte del nostro personale qualificato. Tutti i sistemi saranno installati secondo le direttive e le norme di riferimento, nei tempi previsti dal progetto esecutivo ed a regola d'arte utilizzando solo prodotti [redacted]

Relativamente ai materiali utilizzati ed agli impianti eseguiti saranno rilasciate le dichiarazioni di conformità attestanti l'osservanza delle specifiche normative di riferimento.

Durante tutta la vita dell'impianto sarà nostra cura fornire il servizio di assistenza tecnica ai prodotti e ai materiali impiegati per la realizzazione degli impianti. [redacted] fornisce anche un servizio annuale di manutenzione ordinaria, orientato a mantenere la continuità d'esercizio dell'impianto e a svolgere una funzione predittiva per l'eventuale sostituzione di componenti esausti.

PRESENZA DEL MARCHIO SUL TERRITORIO

La Società [redacted] è Azienda conosciuta sul territorio e a livello nazionale (numerosi sono i cantieri dove è presente il pannello con l'insegna della Società) ed ha inoltre avviato già dal 2018 sponsorizzazione pubblicitarie: è stato il Main Partner per la stagione 2018/19 del Forlì Football Club[1], il marchio [redacted] era apposto sulle divise da gioco della prima squadra ed è ancora oggi risulta tra i "top partner"[2] della squadra calcistica.

4.2 CERTIFICAZIONI [redacted]

La [redacted] si avvale **di attestazione SOA**, per l'esecuzione di lavori pubblici; di **certificazione UNI 125:2022** per impianti sportivi e di attestazione di **QUALITA' ISO 9001, 14001 e 45001**, garanzia di competenza e professionalità.

apave Certification ISO 9001 PROTOS SOA ISTITUTO GIORDANO Qualità al Plurale

[1] https://www.forlifc.com[redacted]-e-il-nuovo-main-partner-del-forli-f-c/

[2] https://www.forlifc.com/partner

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

***

5. ORGANIZZAZIONE

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale della società [redacted] l'organizzazione aziendale comprendeva

Categoria	N. addetti
Operai	14
Amministrativi	2
Totale	16

Parte dei dipendenti presenti alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale erano assunti con contratto a tempo determinato che è andato a scadenza prima della stipula del contratto di affitto d'azienda sottoscritto in data 29/07/2026, dal quale risultano n. 13 dipendenti in forza alla Società:

ELENCO DIPENDENTI CON INQUADRAMENTO						
Nominativo	**DATA ASSUNZIONE**	**QUALIFICA**	**LIVELLO**	**TIPO RAPPORTO**	**SCAD. CONTRATTO**	**MANSIONE**
[redacted]	20/07/2020	OPERAIO	5	INDETERMINATO		MANOVALE EDILE
[redacted]	02/02/2016	OPERAIO	5	INDETERMINATO		GRUISTA ESCAVATORISTA
[redacted]	17/04/2023	OPERAIO	3	INDETERMINATO		MURATORE IN MATTONI LAV. MANUTENZIONE
[redacted]	10/11/2025	OPERAIO	3	DETERMINATO	09/11/2026	RETISTA METALLICO
[redacted]	07/01/2026	OPERAIO	3	DETERMINATO	06/10/2026	MANOVALE EDILE
[redacted]	16/07/2007	OPERAIO	3	INDETERMINATO		RETISTA METALLICO
[redacted]	12/06/2018	OPERAIO	5	INDETERMINATO		MANOVALE EDILE
[redacted]	05/10/2020	OPERAIO	5	INDETERMINATO		MURATORE IN PIETRA E MATTONI
[redacted]	12/11/2025	OPERAIO	3	DETERMINATO	11/11/2026	MURATORE IN PIETRA E MATTONI
[redacted]	07/06/2021	OPERAIO	2	INDETERMINATO		MANOVALE EDILE
[redacted]	01/03/2004	OPERAIO	5	INDETERMINATO		ADDETTO LOGISTICA MAGAZZINO
[redacted]	01/06/2023	IMPIEGATA	5	INDETERMINATO		ADDETTO ALLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE
[redacted]	21/03/2025	OPERAIO	5	INTERMITTENTE	20/09/2026	MANOVALE EDILE
[redacted]		IMPIEGATO		DETERMINATO	CESSATO ANTE AFFITTO D'AZIENDA - 29/07/2026 MA PRESENTE ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA - 23/06/2026	RAGIONIERE
[redacted]		OPERAIO		DETERMINATO	CESSATO ANTE AFFITTO D'AZIENDA - 29/07/2026 MA PRESENTE ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA - 23/06/2026	MAGAZZINIERE
[redacted]		OPERAIO		DETERMINATO	CESSATO ANTE AFFITTO D'AZIENDA - 29/07/2026 MA PRESENTE ALLA DATA DI APERTURA DELLA PROCEDURA - 23/06/2026	MURATORE

***

6. ANALISI DEL SETTORE

6.1 ANALISI DELLA CONCORRENZA E PRINCIPALI COMPETITOR ITALIANI

Ai fini della presente valutazione, l'analisi della concorrenza è stata svolta considerando sia la sovrapposizione dell'offerta con quella di [redacted] sia la presenza degli operatori in procedure di gara relative alla realizzazione, riqualificazione e manutenzione di impianti sportivi. La

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

società risulta infatti attiva nell'impiantistica sportiva, nelle recinzioni e nella realizzazione di opere "chiavi in mano", con attività rivolte a enti pubblici, imprese, strutture sportive e committenti privati.
Le evidenze reperite consentono di individuare un nucleo di concorrenti diretti nazionali costituito, in particolare, da Sartori S.r.l. Impianti Sportivi, Limonta Sport S.p.A., Italgreen S.p.A., Delfino Sport S.r.l., Safitex Turf S.r.l. ed Elisport Costruzioni S.r.l., Sit-In Sport Impianti srl. Tali operatori presentano differenti livelli di sovrapposizione: alcuni competono soprattutto nella costruzione completa degli impianti, altri sono maggiormente focalizzati sui manti e sulle superfici sportive, mentre altri ancora operano come general contractor.
La selezione non deve essere interpretata come graduatoria di quote di mercato, non essendo disponibili dati pubblici omogenei e sufficientemente aggiornati per determinare le rispettive quote. I soggetti indicati sono pertanto da considerarsi comparables competitivi e commerciali, utili anche ai fini della Valutazione.

Operatore	**Sede**	**Profilo competitivo**	**Sovrapposizione con Venturelli**	**Rilevanza**
Sartori S.r.l. Impianti Sportivi	Como (CO)	Progettazione e realizzazione di impianti sportivi, pavimentazioni, campi e opere accessorie.	Alta: impianti completi, superfici, recinzioni e opere accessorie.	Concorrente diretto nazionale
Limonta Sport S.p.A.	Como (CO)	Sistemi in erba sintetica e ibrida; progettazione, installazione e manutenzione di campi sportivi.	Medio-alta: forte sovrapposizione su campi e superfici sportive, con maggiore specializzazione industriale.	Concorrente nazionale di scala superiore
Italgreen S.p.A.	Villa d'Adda (BG)	Produzione di erba sintetica e costruzione completa di campi e impianti sportivi.	Alta: progettazione, posa e realizzazione di impianti chiavi in mano.	Concorrente diretto nazionale
Delfino Sport S.r.l.	Mosciano Sant'Angelo (TE)	General contractor per centri sportivi; campi, pavimentazioni, drenaggio, illuminazione, tribune e recinzioni.	Alta: ampia offerta integrata e realizzazione di impianti completi.	Concorrente diretto nazionale
Safitex Turf S.r.l.	Gandino (BG)	Produzione di superfici sintetiche e servizi di progettazione, installazione e manutenzione.	Medio-alta: sovrapposizione soprattutto su superfici sportive e realizzazione dei manti.	Concorrente specializzato
Elisport Costruzioni S.r.l.	Senigallia (AN)	Operatore attivo nella gestione/costruzione di impianti sportivi e presente in gare per lavori sportivi.	Media-alta: prossimità territoriale e sovrapposizione nelle commesse pubbliche sportive.	Concorrente regionale/nazionale
SIT-IN Sport Impianti S.r.l.	Grassobbio (BG)	Realizzazione chiavi in mano di impianti sportivi, campi in erba sintetica, pavimentazioni, coperture, manutenzione e completamento impianti; qualificazioni SOA OS6, OG1, OG3 e OS33.	Molto alta: opera nello stesso mercato delle opere sportive e partecipa direttamente alle medesime procedure pubbliche di Venturelli.	Concorrente diretto nazionale e comparable dimensionale particolarmente significativo

Particolare rilievo assume la concorrenza territoriale.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Nei documenti di gara pubblici consultati, [redacted] compare insieme a operatori quali Olimpia Costruzioni S.r.l. di Forlì, Sartori S.r.l. Impianti Sportivi, Limonta Sport S.p.A., Italgreen S.p.A., Safitex Turf S.r.l., Elisport Costruzioni S.r.l. e Sit-IN Sport Impianti srl.
Nel complesso, [redacted] appare collocata nella fascia degli operatori specializzati di dimensione medio-piccola, con un posizionamento fondato sulla capacità di integrare opere sportive, recinzioni, superfici e lavorazioni accessorie.
Rispetto ai grandi operatori industriali quali Limonta Sport e Italgreen, il possibile elemento distintivo risiede maggiormente nella flessibilità esecutiva e nella prossimità al cliente; rispetto agli operatori specializzati di dimensione analoga, la competizione appare maggiormente legata a prezzo, capacità tecnica, referenze, qualificazioni, tempi di esecuzione e disponibilità a gestire commesse pubbliche e private. Tali elementi saranno considerati ai fini delle stime oggetto della presente valutazione in termini di trasferibilità del portafoglio ordini nonché della valutazione del marchio.

Al fine di integrare l'analisi competitiva con elementi quantitativi utili alla valutazione, sono stati raccolti i principali dati economico-finanziari disponibili pubblicamente per alcuni dei concorrenti maggiormente ricorrenti nelle medesime procedure di gara di [redacted]. Limonta Sport S.p.A., Italgreen S.p.A., Sartori S.r.l. Impianti Sportivi, Delfino Sport S.r.l., Mast S.r.l. e Sit-In Sport Impianti S.r.l..

Il confronto evidenzia una dimensione economica significativamente inferiore di [redacted] rispetto ai principali operatori nazionali considerati, pur in presenza di una sovrapposizione competitiva documentata nelle procedure di gara.
Ai fini estimativi, il dato dimensionale deve essere interpretato con cautela, considerata la diversa composizione delle attività, il grado di integrazione verticale, la presenza geografica e l'incidenza di forniture e lavori delle società comparate.

L'analisi quantitativa deve essere letta congiuntamente alle evidenze concorrenziali già raccolte: più di una procedura pubblicata in Gazzetta Ufficiale documenta infatti la contemporanea presenza di [redacted] Sartori, Delfino Sport, Limonta Sport, Mast e Italgreen tra gli operatori invitati/offertanti, confermando la concreta sovrapposizione del bacino competitivo.

6.3 EVIDENZE DOCUMENTALI DELLA CONCORRENZA NELLE GARE PUBBLICHE

A supporto dell'analisi concorrenziale sono stati verificati i seguenti atti e banche dati istituzionali. La tabella riporta esclusivamente procedure per le quali è stato possibile riscontrare direttamente la presenza di [redacted]. insieme ad uno o più operatori individuati come competitor. Il richiamo al Comune di Trieste è mantenuto unicamente quale evidenza di affidamento a [redacted]. e non quale prova della contemporanea partecipazione dei medesimi competitor alla stessa procedura [rif. 6].

Rif.	Stazione appaltante	Oggetto / procedura	CIG / CUP	[redacted]	Competitor documentati	Fonte
[1]	Comune di Monticello Conte Otto	Procedura lavori impianto sportivo - esito 2016	TX16BGA6823	Invitata / offerente	Sartori; Delfino Sport; Limonta Sport; MAST; Italgreen; Olimpia Costruzioni (invitata)	Gazzetta Ufficiale **COMUNE DI MONTICELLO CONTE OTTO (VI)** (GU 5ª Serie Speciale - Contratti Pubblici n.67 del 13-6-2016)
[2]	Comune di Padova	PNRR M5C2I2.1 - Attività sportiva all'aperto in quartiere: piastre polivalenti	CUP H91B21001650001	Aggiudicataria - ribasso 13,65%	Sartori; MAST; Tipiesse; Green System; Zambon Mario	Comune di Padova https://www.comune.padova.it/sites/default/files/attachment/DTAGG%202023_57_0466.pdf?utm_source

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Rif.	Stazione appaltante	Oggetto / procedura	CIG / CUP	[redacted]	Competitor documentati	Fonte
[3]	Ministero della Difesa - Aeronautica Militare	RdO 2760043 - Realizzazione nuovo campo polivalente coperto	CIG 86672508F5; CUP D14H18000110001	Concorrente	Olimpia Costruzioni; Limonta Sport; Delfino Sport; Elisport Costruzioni	Aeronautica Militare https://www.aeronautica.difesa.it/wp-content/uploads/Bandidigara/CIG-86672508F5/CIG%2086672508F5%20-%20Etto%20di%20Affidamento.pdf?utm_source
[4]	Comune di Offida / Unione Comuni Vallata del Tronto	Rigenerazione impianti sportivi A. Piccioni	CIG A01E41C0BF; CUP C52B20000010005	Invitata	Delfino Sport; Italgreen; Limonta Sport; Tennis Tecnica; Green System; Powergrass	Unione Comuni Vallata del Tronto https://www.hallevweb.com/uncomvaltr/zf/index.php/bandi-di-gara/bandi-di-gara/bando/page/2/serialBando/977?utm_source
[5]	Comune di Uta	Riqualificazione e adeguamento funzionale Polo Sportivo Polifunzionale Bascus Argius	CIG 7465585BA0	Invitata	Delfino Sport; Italgreen; Sporturf-Fadini; Tennis Tecnica; Tipiesse; Zambon Mario	Comune di Uta https://sol.comune.uta.ca.it/uta/zf/index.php/bandi-di-gara/bandi-di-gara/bando/sezione/attivi/page/14/cigBando/7465585BA0/serialBando/760?utm_source
[6]	Comune di Trieste	Rifacimento campo sportivo Vesna - perizia di variante / affidamento a Venturelli	CIG 8515924ACA; CUP F99H19000120004	Affidataria	Non utilizzata come prova di compresenza dei competitor nella stessa gara ma per posizionamento competitivo	Comune di Trieste https://amministrazionetrasparente.comune.trieste.it/wp-content/uploads/2022/05/Det.-2967-2021.pdf?utm_source
[7]	Comune di Mantova	Realizzazione di 2 campi da calcio in erba sintetica – Centro Sportivo S. Pio X / S. Egidio	CIG 8794832CF3; CUP I68H20000250004	Offerente – ribasso 2,55%	SIT-IN Sport Impianti – ribasso 2,80%	Comune di Mantova Det. 1766_2021 aggiudicazione https://attuazionipnrr.comune.mantova.it/index.php/amm-trasp/category/1819-affidamento-lavori-realizzazione-di-2-campi-da-calcio-in-erba-sintetica-nel-centro-sportivo-s-pio-x-s-egidio-in-localita-migliaretto
[8]	Unione Valle Savio	Procedura lavori impianto sportivo – aggiudicazione 2025	CIG B6A1B819F9 - CUP: D12H24000000004	Concorrente, successivamente esclusa	SIT-IN Sport Impianti – aggiudicataria, ribasso 8,15%	Unione Valle Savio https://www.unionevallesavio.it/documents/1484590/6374781/det_00477_07-07-2025.pdf/0941b5e3-5533-4b3d-9b64-5b20504eca9d
[9]	Unione Reno Lavino Samoggia	Ristrutturazione campo calcio – Polisportiva Ponterivabella, 2026	CUP D32H25000700004	Offerente	SIT-IN Sport Impianti; Italgreen; Tennis Tecnica e altri operatori	Unione Reno Lavino Samoggia https://www.unionerenolavinosamoggia.bo.it/images/UCRLS_2026/Amministrazione-trasparente/Bandi-di-Gara/Procedure-negoziate/Ristrutturazione-campo-calcio-pol-Ponterivabella_MSP/AVVISO_AGGIUDICAZIONE_PROT.pdf
[10]	Comune di Salvirola / Consorzio.IT	Riqualificazione Centro Sportivo – gara 2026	CUP G78E25000100006	Offerta valida	SIT-IN Sport Impianti; Limonta Sport; Italgreen; MAST	Consorzio.IT https://www.consorzioit.net/sites/default/files/20260529_verbale_n._1_gara_lavori_riqualificazione_centro_sportivo_-_comune_di_salvirola.docx.pdf?utm_source / https://www.consorzioit.net/sites/default/files/proposta_di_aggiudicazione_lavori_riqualificazione_centro_sportivo_-_comune_di_salvirola.pdf

Le evidenze sopra riportate, servono solo a confermare una sovrapposizione competitiva effettiva e ripetuta tra [redacted] e i principali operatori nazionali individuati. Tali fonti sono utilizzate ai fini della perizia come riscontro documentale della comparabilità competitiva e non come prova di quote di mercato o di equivalenza dimensionale tra le imprese.

***

7. CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA DEL 29/07/2026

La scrivente fa presente che **in data 29/07/2026 la Curatela**, ha sottoscritto **contratto di affitto d'Azienda** (rogiti Notaio Scozzoli reg. Forlì 31/07/2026 n. 5967 serie 1T – rep. 41355 racc. 24416), a

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

seguito di procedura competitiva ai sensi del CCII, nel quale è stato previsto il perimetro dell'Azienda così come di seguito riportato:

L'Azienda è costituita esclusivamente da:
a) ogni bene immateriale, nessun escluso, afferente l'Azienda; le informazioni e i documenti (su supporto informatico e/o cartaceo ed in condizioni di normale fruibilità da parte dell'Affittuaria, rinvenuti dal Curatore, di natura tecnica, contabile, commerciale e/o finanziaria e comunque ogni elemento (know how), sempre noto al Curatore, utile alla conduzione della Azienda relativamente ai contratti di cui all'Allegato "A" al presente atto, ove disponibili;
b) i contratti, in cui – per la durata del presente affitto – l'Affittuaria subentrerà, come di seguito meglio specificati:
– i contratti attivi di appalto o subappalto e le ATI elencati in **Allegato "A"**, al presente atto, come e se sussistenti alla data odierna, anche (ma non solo) in corso di esecuzione, la cui economicità e trasferibilità sono state attentamente valutate dall'affittuaria in sede di approfondita due diligence, nel corso della quale sono stati condivisi i rilievi avanzati da soggetti variamente interessati circa l'efficacia di alcuni di essi; il tutto con espresso esonero della Procedura di Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità in merito alla effettiva utilità per l'affittuaria;
– n. 13 contratti di lavoro relativi ai dipendenti dell'Azienda elencati nell'**Allegato "B"** al presente atto;
c) le autorizzazioni/certificazioni inerenti l'esercizio dell'attività di impresa elencati nell'**Allegato "C"**;
d) tutti i beni mobili, attrezzature, beni mobili registrati e beni strumentali esistenti alla data del 23 giugno 2026, inclusi nell'**Allegato "D"** al presente atto.
Si precisa che in inventario sono stati inseriti altresì n. 3 mezzi oggetto di altrettanti contratti di leasing, rispettivamente:
1. Locazione finanziaria/7408417911/[redacted] PEUGEOT Expert Premium – 2.0 BlueHDI 1, Targa [redacted] con scadenza 12 aprile 2026;
2. Locazione finanziaria/7408417901/[redacted] Peugeot Expert Premium – BlueHDI 150 S, targa [redacted], con scadenza 30 giugno 2026;
3. Locazione finanziaria/7409207371/[redacted] PEUGEOT Expert D.C. Mobile LONG – 2.0 B, targa [redacted], con scadenza 19 novembre 2026;
tutti sottoscritti con BANCA PSA ITALIA S.P.A..
Si precisa che i contratti di cui ai punti 2. e 3. che precedono, sono attualmente sospesi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 172 C.C.I.I., pertanto, la Curatrice si riserva di chiedere l'autorizzazione per la prosecuzione del rapporto; con riferimento al contratto di cui al n. 1 che precede, la Curatrice si riserva di chiedere l'autorizzazione al riscatto del bene, se ed in quanto conveniente per la procedura. Pertanto, in pendenza dei contratti di locazione finanziaria, la Curatrice si impegna a chiedere alla concedente l'autorizzazione all'utilizzazione dei beni da parte dell'affittuaria.
Solo in caso di riscatto dei beni, gli stessi rientreranno nei beni aziendali ricompresi nel presente affitto.

La **durata del contratto** è stata prevista di cinque mesi (scadenza 31/12/2026), salvo proroga autorizzata dal Giudice Delegato, con risoluzione automatica in caso di cessione dell'Azienda:

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Art. 2) DURATA DELL'AFFITTO

La durata dell'affitto viene fissata in numero 5 (cinque) mesi decorrenti dal 1 (uno) agosto 2026 (duemilaventisei) al 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei), salvo proroga autorizzata dal Giudice Delegato, previa congiunta richiesta delle parti.

Il contratto di affitto si intenderà automaticamente ed anticipatamente risolto in caso di cessione in proprietà dell'Azienda.

Tutti i **debiti e crediti relativi all'azienda affittata non sono ricompresi** nel perimetro aziendale.

Art. 3) DEBITI E CREDITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA

Nessun credito o debito, all'infuori di quelli espressamente citati nel presente atto, è oggetto di trasferimento.

Il **canone di affitto** è stato determinato a seguito di asta competitiva in **€ 12.100,00**.

Art. 4) CANONE DI AFFITTO

L'Affittuaria corrisponderà alla Curatela un canone mensile di Euro 12.100,00 (dodicimilacento virgola zero zero), oltre ad IVA, determinato a seguito della gara competitiva di cui al verbale d'asta ai miei rogiti in data 28 luglio 2026 rep. 41344/24412 citato in premessa, da versarsi entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, su conto corrente che verrà indicato dal Curatore.

Infine, si evidenzia che contestualmente al contratto di affitto di azienda è stato sottoscritto contratto estimatorio ai sensi dell'art. 1556 e ss. cod. civile, avente ad oggetto la merce di proprietà della [redacted] al 23 giugno 2026 giacente in magazzino (acclusa come Allegato E al contratto di affitto di azienda):

BENI DIVISI PER CATEGORIA	VALORE IN CONTINUITA'	VALORE IN LIQUIDAZIONE
MERCE DI MAGAZZINO	64.887,80 €	35.725,20 €

L'Affittuaria potrà acquistare i suddetti beni al prezzo indicato nell'Allegato "E" quale valore "in continuità".

L'Affittuaria si obbliga ad inviare alla Curatela, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese successivo a quello di competenza a partire dal mese di agosto 2026, il rendiconto della merce acquistata, che sarà pagata entro e non oltre il giorno 30 (trenta) del mese successivo a quello di competenza.

Alla data del 30 (trenta) settembre 2026 (duemilaventisei), (o in una data antecedente, in caso di scioglimento anticipato del contratto di affitto) l'Affittuaria avrà l'obbligo, alternativamente, a propria insindacabile scelta, di restituire alla Curatela i beni rimasti invenduti, anche parzialmente, ovvero di trattenerli pagando il residuo del corrispettivo complessivo dei beni.

Il Curatore non potrà richiedere la restituzione dei beni consegnati prima del termine finale di efficacia dell'affitto.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Pertanto, stante quanto pattuito tra le parti il contratto di affitto (art. 2) cesserà la propria efficacia al momento della cessione.

Si fa da ultimo presente che l'affittuario ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'Azienda a Terzi, da esercitarsi entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione della aggiudicazione provvisoria da parte della Curatela mezzo procedura competitiva.

Art. 10) DIRITTO DI PRELAZIONE

All'Affittuaria viene espressamente riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita dell'Azienda a terzi e, dunque, l'Affittuaria sarà preferita ai terzi a parità di condizioni come risultanti dai bandi di gara che dovranno indicare tale diritto.

L'affittuaria potrà esercitare il diritto di prelazione entro e non oltre giorni 30 (trenta) dal ricevimento da parte della curatela di comunicazione scritta di avvenuta aggiudicazione provvisoria dell'azienda oggetto del presente contratto a mezzo procedura competitiva.

8. PORTAFOGLIO ORDINI E COMMESSE

Componente importante del valore dell'Azienda [redacted] è rappresentata dal valore dei contratti/cantieri in essere.

La scrivente nel presente capitolo riporta i contratti in essere alla data di apertura della liquidazione giudiziale, già oggetto di contratto di affitto d'azienda richiamato nel capitolo precedente.

Il Perito geom. Galassi sulla base della documentazione consegnatagli dal Curatore e dalla Società, nonché sulla base dello stato dei lavori riscontrati in sede di sopralluoghi ha determinato nella propria relazione (che si richiama integralmente) lo stato delle singole commesse andando a determinare i lavori ancora da eseguire per portare a compimento l'opera stimando l'importo dei lavori anche da eseguire (ricavi) e i costi connessi al cantiere necessari e correlati all'importo dei lavori residuo.

Si riporta tabella estrapolata dalla perizia del Geom. Galassi:

TOTALE CANTIERI ATTIVI E INDICAZIONE IMPORTO LAVORI IN TERMINI DI FATTURATO e COSTI RESIDUI DA SOSTENERE PER COMPLETARE COMMESSE E/O INIZIARLE		
CANTIERE	IMPORTO LAVORI	COSTI DI ESECUZIONE
[redacted]	217.713,81 €	163.285,36 €
[redacted]	0,00 €	0,00 €
[redacted]	5.000,00 €	2.750,00 €
[redacted]	49.260,00 €	27.093,00 €
[redacted]	79.360,71 €	51.584,46 €
[redacted]	122.818,50 €	98.254,80 €.
[redacted]	23.912,00 €	20.954,56€
[redacted]	118.882,43€	83.217,70 €
[redacted]	0,00 €	0,00 €
[redacted]	0,00 €	0,00€
[redacted]	897.519,00 €	852.643,05 €
	1.514.466,45 €	**1.299.782,93 €**

Si evidenzia che i valori sopra determinati alla data del 27/07/2026 (data di riferimento per i valori determinati dal Perito Geom. Galassi), ma equivalenti a quelli alla data di apertura della

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

liquidazione giudiziale, in sede di cessione dell'azienda, oggi condotta in affitto e pertanto con continuità indiretta anche sui cantieri sopra menzionati, dovranno essere aggiornati, sulla base delle attività svolte dall'affittuario e quelle residue da svolgere, per le quali il geom. Galassi dovrà rideterminare lo stato avanzamento lavori.

***

9. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

Nel capitolo in commento si riportano i principali dati relativi ai bilanci degli ultimi 4 esercizi con bilancio approvato e la situazione patrimoniale al 23 giugno 2026 (data riferimento della liquidazione giudiziale).

9.1 BILANCI D'ESERCIZIO 2022-2025

La scrivente ha, in prima battuta, posto a raffronto i dati dei bilanci 2022-2025 estrapolati dai fascicoli depositati al Registro Imprese:

[redacted] Sintesi bilanci 2022-2025				
Indicatore	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ricavi vendite e prestazioni	5.577.967	4.503.297	4.756.700	3.751.352
Valore della produzione	5.636.468	4.635.548	3.806.982	3.287.318
Totale attivo	6.981.329	7.783.753	4.635.612	4.899.505
Patrimonio netto	1.576.236	1.761.315	(507.886)	(479.331)
Totale debiti	5.192.671	5.797.928	4.506.707	4.786.723
Utile/(perdita)	122.532	25.077	(2.269.201)	28.555

[redacted] – Stato patrimoniale 2022-2025 (€)				
Voce	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Immobilizzazioni immateriali	1.497.763	1.403.718	1.310.101	1.153.587
Immobilizzazioni materiali	106.637	88.047	74.230	132.522
Immobilizzazioni finanziarie	13.525	13.525	13.525	13.525
Totale immobilizzazioni	**1.617.925**	**1.505.290**	**1.397.856**	**1.299.634**
Rimanenze	1.931.407	2.153.676	980.663	503.478
Totale crediti	**3.330.517**	**4.026.394**	**2.203.883**	**2.655.119**
Disponibilità liquide	2.357	27.473	6.026	389.911
Totale attivo circolante	**5.264.281**	**6.207.543**	**3.190.572**	**3.548.508**
Ratei e risconti attivi	99.123	70.920	47.184	51.363
TOTALE ATTIVO	**6.981.329**	**7.783.753**	**4.635.612**	**4.899.505**
Capitale sociale	200.000	360.000	360.000	360.000
Riserve di rivalutazione	1.243.831	1.243.831	1.243.831	1.243.831
Riserva legale	27.889	34.016	35.270	35.270
Altre riserve	411.295	527.702	551.525	551.525
Utili/(perdite) portati a nuovo	(429.311)	(429.311)	(429.311)	(2.698.512)
Utile/(perdita) d'esercizio	122.532	25.077	(2.269.201)	28.555
PATRIMONIO NETTO	**1.576.236**	**1.761.315**	**(507.886)**	**(479.331)**
Fondi rischi e oneri	14.574	14.574	466.575	452.844
TFR	**189.571**	**209.936**	**170.216**	**139.269**
Debiti entro 12 mesi	3.769.356	4.279.744	3.067.500	3.286.049
Debiti oltre 12 mesi	1.423.315	1.518.184	1.439.207	1.500.674
Totale debiti	**5.192.671**	**5.797.928**	**4.506.707**	**4.786.723**

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

[redacted] – Conto economico 2022–2025 (€)				
Voce	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Ricavi vendite e prestazioni	5.577.967	4.503.297	4.756.700	3.751.352
Variazione rimanenze/lavori in corso	42.589	34.151	(1.161.966)	(608.185)
Altri ricavi e proventi	15.912	98.100	212.248	144.151
VALORE DELLA PRODUZIONE	**5.636.468**	**4.635.548**	**3.806.982**	**3.287.318**
Materie prime e merci	2.202.679	2.313.892	2.108.041	832.721
Servizi	1.749.643	1.286.614	1.378.860	1.334.653
Godimento beni di terzi	239.086	207.075	143.965	70.762
Costi del personale	562.040	599.818	707.531	697.006
Ammortamenti e svalutazioni	150.544	116.642	113.940	118.156
Accantonamenti rischi	-	-	452.001	-
Oneri diversi di gestione	405.311	32.916	1.127.917	122.094
COSTI DELLA PRODUZIONE	**5.268.685**	**4.368.840**	**6.043.302**	**3.044.393**
Risultato operativo A-B	**367.783**	**266.708**	**(2.236.320)**	**242.925**
Proventi/oneri finanziari netti	(135.418)	(160.260)	(32.881)	(184.104)
Risultato ante imposte	**232.365**	**106.448**	**(2.269.201)**	**58.821**
Imposte	109.833	81.371	-	30.266
UTILE/(PERDITA)	**122.532**	**25.077**	**(2.269.201)**	**28.555**

Dalla lettura dei bilanci sopra esposti in sintesi si evidenzia una riduzione dei ricavi dal 2022 al 2025 di circa 2.000.000 di € pari ad una perdita di ricavi in quattro anni di quasi un 40%, seguita coerentemente da una diminuzione di costi delle materie, ma per contro il costo del personale è aumentato (aumento di circa un 20%). Si evidenzia infine per l'anno 2024 che il risultato d'esercizio ampiamente negativo è sicuramente influenzato da poste straordinarie presenti sia attive (sopravvenienze attive e passive).

9.2 SITUAZIONE CONTABILE AL 23 GIUGNO 2026

È stata esaminata, inoltre, **la situazione contabile di [redacted] riferita al periodo 1° gennaio 2026 - 23 giugno 2026**, ossia alla data indicata nella documentazione contabile consegnata all'apertura della liquidazione giudiziale.
Si espone la situazione economica a tale data:

Codice conto	Voce di bilancio	Importo (€)
04.10	**RICAVI O PROFITTI**	**2.300.193,46**
04.10.05	**A-1) RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI**	**1.644.364,71**
04.10.05.01	1) Ricavi dell'esercizio	1.644.364,71
04.10.05.01.010	Ricavi per lavori con Enti Pubblici	14.997,85
04.10.05.01.020	Ricavi per lavori con Società	815.285,95
04.10.05.01.025	Ricavi per lavori con Privati	67.545,04
04.10.05.01.030	Ricavi per settore sportivo	723.782,69
04.10.05.01.040	Ricavi per settore commerciale	22.753,18
04.10.15	**A-3) VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU**	**522.648,00**
04.10.15.10	2) Rimanenze di magazzino	522.648,00
04.10.15.10.010	Rimanenze finali di magazzino	522.648,00
04.10.25	**A-5) ALTRI RICAVI E PROVENTI**	**133.180,75**
04.10.25.05	a) Altri ricavi e proventi	133.180,75
04.10.25.05.060	Sopravvenienze attive	133.180,75

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Codice conto	Voce di bilancio	Importo (€)
04	COSTI	1.966.401,87
04.05.05	RIMANENZE INIZIALI	503.477,60
04.05.05.05	1) Rimanenze iniziali	503.477,60
04.05.05.05.040	Rimanenze iniziali di magazzino	503.477,60
04.05.10	6) MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	237.355,03
04.05.15	7) SERVIZI INDUSTRIALI	257.124,59
04.05.30	7) PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	116.914,06
04.05.35	7) PER SERVIZI TECNICI	7.285,44
04.05.40	7) PER SERVIZI GARE D'APPALTO	4.955,65
04.05.20	8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	27.440,72
04.05.45	9) PER IL PERSONALE OPERAIO	253.839,38
04.05.55	9) PER IL PERSONALE AMMINISTRATIVO	111.105,01
04.05.60	10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	24.507,11
04.05.70.05	12) Accantonamenti per rischi	138.938,00
04.05.75	14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	236.352,24
04.05.80	C) ONERI FINANZIARI	47.107,04

Codice conto	Voce di bilancio	Importo (€)
	Totale Ricavi	2.300.193,46
	Totale Costi	- 1.966.401,87
	Utile d'esercizio	333.791,59

Particolare cautela deve essere riservata alla lettura dell'utile infrannuale di € 333.791,59: esso è un risultato contabile maturato in meno di sei mesi e non costituisce, di per sé, evidenza, soprattutto alla luce del fatto che trattasi di bilancio provvisorio del quale non si ha esatta determinazione dei criteri di valutazione delle singole poste, della necessità di verificare competenza economica, stanziamenti, svalutazioni e dell'avvio della procedura etc.

Nel proseguo verranno valorizzati **esclusivamente le immobilizzazioni materiali e immateriali, nonché le rimanenze, valorizzate in continuità dal Perito, rientranti nel perimetro Aziendale oggetto di cessione.**
Restano espressamente escluse dalla valutazione tutte le altre voci di credito e debito, nonché – più in generale – ogni ulteriore attività e passività non ricompresa nell'oggetto dell'incarico ricevuto, in quanto non oggetto di cessione e destinate a rimanere in capo al cedente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disponibilità liquide, crediti commerciali e tributari, debiti verso fornitori, banche, erario, fondi rischi e oneri, TFR, contenziosi e passività potenziali, ecc.).

***

10. METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA

10.1 MODALITÀ ATTRIBUZIONE DEL VALORE AL PATRIMONIO AZIENDALE

La teoria economico-aziendale individua modalità di attribuzione di valore al patrimonio aziendale, connesse alle ipotesi alla base della loro determinazione. Tali modalità, afferiscono le diverse nozioni di capitale che sono le seguenti:

- Capitale di gestione
- Capitale di liquidazione
- Capitale economico

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Il capitale di gestione è inteso come l'insieme dei fattori produttivi (attività) a disposizione dell'impresa nell'ipotesi di prosecuzione della gestione tipica, nonché dei vincoli (passività) che ne condizionano l'operatività. Rappresentando il capitale di gestione attraverso i valori di bilancio, si ottiene la nozione di capitale di bilancio o di funzionamento, costituito dagli elementi dell'attivo e del passivo, la cui differenza definisce il capitale netto. Quest'ultimo può essere suddiviso nelle componenti ideali di capitale sociale e riserve. Il capitale di bilancio riflette quindi il valore attribuito al patrimonio dell'impresa in funzione della corretta configurazione dei redditi di esercizio, secondo le disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile.

Quando, invece, l'azienda è destinata a cessare l'attività, si parla di capitale di liquidazione. In questo caso, il valore del patrimonio è determinato considerando i futuri ricavi di realizzo e i costi di estinzione attribuibili rispettivamente ad attività e passività. Il capitale di liquidazione rappresenta quindi un insieme di valori riferiti alla liquidazione parziale o totale dell'impresa.

La terza nozione, il capitale economico, è relativa alla valorizzazione del patrimonio aziendale nell'ipotesi di cessione dell'impresa. La sua determinazione dipende dal valore:

- degli elementi patrimoniali,
- dei flussi reddituali o finanziari che la gestione può generare
- dei tassi di attualizzazione o capitalizzazione applicabili.

La teoria economico-aziendale considera il capitale economico come un valore unico, determinabile attraverso diverse metodologie operative, basate sull'analisi patrimoniale, economica o finanziaria della gestione aziendale.

Nella valutazione del capitale economico devono essere rispettati i seguenti principi:

- Generalità: la valutazione deve prescindere da elementi contingenti, quali situazioni di domanda e offerta, caratteristiche delle parti negoziali o loro potere contrattuale.
- Razionalità: il valore stimato deve derivare da uno schema logico e condivisibile, correlando il valore dell'azienda ai flussi attesi (reddito o cassa), alla loro distribuzione temporale, al valore d'uso del capitale e al rischio associato all'investimento.
- Dimostrabilità: le grandezze utilizzate devono essere credibili e oggettive; i flussi storici sono dati relativamente certi, mentre quelli futuri presentano crescente incertezza. La dimostrabilità è quindi legata all'oggettività dei dati e alla correttezza del processo di previsione dei flussi.
- Stabilità: la stima deve garantire un valore tendenzialmente costante nel tempo, escludendo componenti straordinari e difficilmente ripetibili, e applicando eventuali rettifiche per determinare valori medi-normali. La stima del capitale economico deve riflettere le condizioni effettive di gestione, senza considerare possibili interventi di acquirenti specifici.

In sintesi, il processo di valutazione del capitale economico è razionale e mira a sintetizzare, nel giudizio di valore, elementi quantitativi e qualitativi relativi alle prospettive economiche dell'impresa nel contesto in cui opera.

10.2 LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

La determinazione del capitale economico può avvenire attraverso metodologie alternative o complementari, a seconda degli aspetti della gestione aziendale che si intendono analizzare. Alcuni metodi privilegiano l'aspetto reddituale, altri quello patrimoniale, mentre i metodi misti combinano entrambe le prospettive, conciliando la razionalità ipotetica dei flussi reddituali con la concretezza delle determinazioni patrimoniali.

Si applica infatti un metodo misto quando si tende a contemperare la prospettiva reddituale con quella patrimoniale, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda.

Il procedimento di valutazione è infatti un processo razionale che porta a sintetizzare, nel giudizio di valore, gli apprezzamenti di tipo quantitativo e qualitativo circa la situazione patrimoniale ed economica dell'azienda nel contesto in cui opera.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

10.2.1 I METODI PATRIMONIALI

I **metodi patrimoniali** si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Principio base di ogni metodologia di stima patrimoniale è l'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi e passivi che compongono il patrimonio dell'azienda, prendendo come punto di partenza il capitale netto espresso da una situazione contabile. La logica di questo metodo si basa sulla determinazione del patrimonio netto rettificato, ossia il patrimonio netto aggiornato a valori correnti. Esso si ottiene partendo dal patrimonio netto contabile e apportando le necessarie rettifiche per sostituire le valutazioni al costo con valori di mercato. A tal fine, è necessario redigere una situazione patrimoniale riferita al momento della valutazione che sia caratterizzata da natura extracontabile, pur prendendo come riferimento i saldi contabili, presupponendo anche un'approfondita conoscenza dell'azienda oggetto di valutazione. Deve tener conto anche dell'indicazione delle passività potenziali non presenti in bilancio, l'esclusione dei beni non funzionali all'attività tipica dell'impresa, il cosiddetto patrimonio accessorio (ad esempio fabbricati acquistati come investimenti immobiliari in periodi di elevata liquidità), la compilazione di eventuali scritture di assestamento alla data di valutazione e l'applicazione di criteri di valutazione diversi da quelli contabili di funzionamento.

La stima basata sul valore corrente di mercato si applica agli elementi del patrimonio aziendale per i quali siano disponibili quotazioni significative e generalmente accettate (solitamente elementi materiali). Qualora non sia possibile utilizzare il criterio del prezzo di mercato, la dottrina economico-aziendale prevede due alternative:

- Costo di ricostruzione: applicabile quando è possibile ricreare un bene con caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame.
- Valore di sostituzione: rappresenta il costo di un bene che svolge funzioni analoghe a quelle del cespite, pur differendo per variazioni tecnologiche o costruttive intervenute nel tempo.

Indipendentemente dal criterio scelto, si determina inizialmente il costo "a nuovo" del bene e lo si riduce in funzione della obsolescenza. Il deperimento fisico riflette la perdita di valore derivante dall'uso, mentre l'obsolescenza può dipendere da fattori generali (ad esempio innovazioni tecnologiche) o specifici del cespite (come l'inadeguatezza funzionale rispetto a un bene nuovo equivalente).

Per gli elementi immateriali del patrimonio aziendale, formatisi nel tempo attraverso la normale attività dell'impresa ma non registrati in bilancio, si utilizza il metodo patrimoniale complesso. Questo metodo valuta gli intangibili mediante:

- Criteri analitici, basati su dati documentati e costruzioni logiche;
- Criteri empirici, fondati su parametri e formule desunti dal comportamento del mercato.

Spesso le stime analitico-patrimoniali sono soggette a una verifica reddituale, che consiste nel confrontare il tasso di redditività del capitale determinato dalla stima con il costo del capitale proprio. Se il tasso è adeguato, la stima è confermata; in caso contrario, si procede a una correzione per effetto di un eventuale badwill dovuto alla redditività insufficiente.

In molte situazioni, per evitare stime complesse che rischierebbero di essere invalidate dalla verifica reddituale, si esegue preliminarmente un test di redditività sul capitale netto contabile. Solo se il test è soddisfacente si procede alla stima patrimoniale aggiornata. Possono inoltre verificarsi casi intermedi, in cui il valore degli asset aziendali viene rivalutato al di sotto del loro valore corrente pieno per tenere conto della redditività attesa.

Nonostante il metodo patrimoniale sia obiettivo e generale, basandosi su fatti storici o valori di mercato, esso si discosta dalla definizione di capitale economico, ossia il valore attuale dei flussi futuri generati dalla gestione aziendale. Pertanto, non è raccomandabile utilizzarlo come unico criterio per valutare un'impresa operante sul mercato.

Tuttavia, in casi particolari, il metodo patrimoniale può costituire l'unico riferimento, ad esempio per società immobiliari dedite esclusivamente alla locazione di immobili o per holding pure. In tali circostanze, il valore economico della società è legato unicamente al valore di mercato dei beni di proprietà o delle partecipazioni.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

10.2.2 I METODI REDDITUALI

I **metodi reddituali** di valutazione del capitale economico si fondano sull'idea che il valore dell'azienda dipende dai redditi che si ritiene questa sarà in grado di produrre. Si collega quindi il valore dell'azienda (W) al flusso di redditi attesi (R).

In generale, per applicare correttamente tali metodi di valutazione occorre quindi determinare:

- la grandezza del reddito che l'azienda è in grado di produrre stabilmente;
- l'orizzonte temporale da prendere in esame;
- il tasso di capitalizzazione dei flussi reddituali futuri corrispondente al saggio prospettico di remunerazione del capitale proprio.

Il metodo reddituale maggiormente diffuso si basa sulla formula della "rendita perpetua" di seguito indicata: W = R / i dove: W = valore dell'azienda R = reddito medio atteso i = tasso di capitalizzazione. Il metodo in questione presuppone che l'azienda perduri all'infinito e che sia in grado di generare lungo tutta la sua vita un flusso reddituale medio. Il valore dell'azienda coincide quindi con il valore attuale della rendita perpetua avente come rata costante il reddito medio "R" della formula.

Una seconda metodologia reddituale presuppone invece la limitazione della durata della vita dell'azienda ed esprime il valore del capitale economico in funzione di una rendita limitata agli anni indicati nell'orizzonte previsionale prescelto. La misura del reddito medio-normale da utilizzare nella formula della rendita perpetua o di quella limitata può essere determinata in base alla media aritmetica o ponderata delle serie reddituali considerate in sede di determinazione dei risultati storici e/o prospettici.

Un'ulteriore analisi concerne la determinazione del tasso in base al quale deve essere effettuata la capitalizzazione del reddito. In genere si tende ad assumere un tasso composito che tenga conto del rendimento medio corrente di un investimento privo di rischio e di un tasso incrementale per il rischio specifico di impresa, come meglio specificato in sede di analisi dei metodi misti patrimoniali-reddituali.

Ove vi siano capitali accessori (extra-asset nella denominazione anglosassone) che non abbiano contribuito alla configurazione dei redditi attesi utilizzati per la valutazione, gli stessi devono essere aggiunti al risultato degli algoritmi di calcolo, al netto dell'eventuale imposizione fiscale latente sugli stessi.

10.2.3 I METODI MISTI

I **metodi di valutazione "misti"** fondono i principi essenziali dei procedimenti patrimoniali e reddituali. La loro caratteristica principale è la ricerca di un risultato finale che consideri simultaneamente sia l'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, sia le attese reddituali, che sono concettualmente una componente primaria del valore del capitale economico determinato secondo uno schema razionale.

Adottando una metodologia di valutazione "mista", il valore del capitale economico dell'azienda viene determinato combinando, con diversi livelli di ponderazione, il patrimonio netto rettificato ottenuto tramite il metodo analitico-patrimoniale e il valore risultante dalla capitalizzazione del reddito medio prospettico normalizzato.

Le metodologie più diffuse calcolano il capitale economico come somma algebrica tra il patrimonio netto rivalutato e un valore di avviamento (positivo o negativo), oppure come un valore medio – semplice o ponderato – ottenuto dalla media dei risultati dei metodi patrimoniale e reddituale.

Una particolare variante dei metodi misti patrimoniali-reddituali consente di stimare separatamente l'avviamento (goodwill), considerato come l'insieme delle condizioni produttive immateriali – più abbondanti o di qualità superiore – che permettono all'azienda di generare un sovra reddito rispetto al rendimento normale del patrimonio netto rettificato, così come determinato dal metodo analitico patrimoniale (semplice o complesso). Sebbene in teoria il sovra reddito possa essere capitalizzato a tempo indeterminato, nella pratica la capitalizzazione viene spesso limitata a un numero finito di esercizi. È evidente che questo metodo può portare anche a un avviamento negativo (badwill), qualora i futuri risultati attribuibili all'impresa risultino inferiori ai rendimenti di investimenti alternativi e/o emergano prospettive di perdite future.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Una delle varianti più utilizzate del metodo misto con stima autonoma dell'avviamento prevede l'applicazione della formula seguente:

$$W = K + (R - jK)\ a\ n\ \neg\ i$$

dove: W = valore del capitale economico;
K = capitale netto rettificato a valori correnti;
R = reddito annuo atteso
n = orizzonte temporale considerato;
j = rendimento ipotetico attribuibile ad investimenti alternativi;
i = tasso di attualizzazione del sovra reddito.

In questa prospettiva, il sovra reddito o il sotto reddito che integra la valutazione analitico-patrimoniale deriva dal confronto tra la redditività media normale attesa dell'azienda oggetto di stima e il cosiddetto 'costo opportunità' del capitale. Quest'ultimo rappresenta il rendimento che si rinuncia a ottenere investendo un ammontare di risorse finanziarie pari al capitale netto rettificato nell'azienda considerata, anziché in alternative di investimento con rendimento normale. Tale rendimento medio-normale è solitamente espresso dalla formula indicata di seguito: i = r + s Esso quindi si compone di due diversi elementi:

- il tasso di rendimento "r" di investimenti privi di rischio di durata comparabile (ed al netto dell'imposizione fiscale sui medesimi);
- la maggiorazione "s" per il rischio dell'investimento specifico, che può essere riferito rispettivamente o all'impresa considerata o al settore di appartenenza della medesima. Il tasso deve essere depurato in tutto o in parte dall'inflazione ove si ritenga che la misura del sovra/sotto reddito sia espressa rispettivamente in termini reali, cioè al riparo dal processo di erosione del potere di acquisto causato dal fenomeno inflattivo.

Con riferimento alla stima dell'addendo "K" si possono fare considerazioni analoghe a quelle già indicate per le stime analitico-patrimoniali in relazione all'eventuale rivalutazione controllata dei cespiti aziendali o alla utilizzazione, nella formula, del capitale netto contabile.

Infatti, ove la componente K sia manifestamente sovrastimata rispetto alle prospettive di reddito futuro derivanti da quello stock di risorse, essa verrebbe comunque depressa dalla successiva correzione reddituale conseguente alla determinazione di un sotto reddito (R – jK) $a\,n\,\neg\,i$ negativo. In tali circostanze, si ritiene opportuno non sottoporre a rivalutazione piena le attività, ma esporle o ad un valore inferiore al loro valore teorico pieno o al valore netto contabile, evitando il ricorso a stime costose e prive di un adeguato rapporto costi-benefici.

Il reddito annuo atteso "R" viene stimato sulla base della redditività media normale prevista per il futuro e può essere determinato utilizzando i risultati storici dell'impresa, i dati derivanti dalla pianificazione aziendale formalizzata oppure una ponderazione tra informazioni storiche e prospettiche. Il processo di normalizzazione consiste principalmente nel rettificare plusvalenze e minusvalenze di natura eccezionale e non ricorrente, oltre che nell'eliminare eventuali politiche di bilancio che non riflettono correttamente i reali risultati aziendali. È inoltre fondamentale garantire coerenza tra le grandezze patrimoniali e reddituali utilizzate nel metodo misto.

Ad esempio, se il capitale netto rettificato "K" incorpora incrementi di valore di immobilizzazioni materiali o immateriali soggette ad ammortamento, il reddito medio normale atteso "R" deve includere gli ammortamenti calcolati sui valori incrementali rispetto a quelli iscritti in bilancio.

Infine, eventuali capitali che non hanno contribuito alla formazione dei redditi attesi impiegati nella valutazione devono essere aggiunti al valore risultante dagli algoritmi di calcolo, al netto dell'eventuale imposizione fiscale latente.

L'orizzonte temporale "n" preso a riferimento per apprezzare la prospettiva reddituale deve coincidere con il periodo di tempo per il quale si presume permangano le condizioni di sovra o sotto reddito e comunque si ritiene che, salvo giustificazioni oggettive, non possa spingersi oltre gli 8-10 anni. Infine, il tasso di attualizzazione "i" viene determinato differentemente a seconda che si debbano attualizzare sovra redditi (goodwill) o sotto redditi (badwill). Nel primo caso, infatti, esso può essere determinato secondo due diverse impostazioni:

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

- in base al tasso che serve a esprimere il valore finanziario del tempo ed è quindi determinato in misura corrispondente al rendimento di titoli aventi durata comparabile all'orizzonte previsionale di manifestazione del sovra reddito, depurato o meno del fattore inflativo per opportuna omogeneità con il tipo di flusso considerato;

- incorporando nella misura del tasso il rischio economico specifico dell'impresa, cioè il rischio di non conseguire la redditività attesa. In tale seconda ipotesi, la misura del tasso di attualizzazione può essere sensibilmente superiore alla prima. Con riferimento al caso del badwill, tuttavia, la fissazione di un tasso di attualizzazione del secondo tipo (comprendente anche la misura del rischio economico specifico relativo all'impresa) avrebbe un effetto paradossale, poiché diminuirebbe, a parità di altri elementi, l'ammontare del badwill in seguito al maggiore fattore di correzione derivante dalla attualizzazione dei flussi reddituali negativi attesi in base al rischio. In altre parole, la considerazione del rischio economico specifico farebbe aumentare il valore del capitale economico, invece di diminuirlo. Pertanto, in tale ipotesi si è soliti utilizzare tassi di attualizzazione molto bassi o, addirittura, non considerare fattori di attualizzazione delle singole componenti del complessivo badwill.

- dalla remunerazione degli impieghi di capitale privi di rischio, normalmente indicato dal rendimento pro-tempore di titoli di Stato la cui scadenza sia coerente con l'orizzonte temporale di riferimento.

10.2.4 I METODI FINANZIARI

I **metodi finanziari** si basano sull'assunto che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che la stessa genererà in futuro.

I metodi finanziari, infatti, considerano l'impresa come un qualsiasi bene produttivo di frutti futuri e applicano ad essa principi sviluppati per la valutazione degli investimenti. I metodi finanziari possono essere suddivisi in tre grandi categorie:

a) metodi finanziari analitici: si caratterizzano per una previsione dei flussi di cassa effettuata analiticamente "anno per anno", sino al termine della durata attesa dell'azienda;

b) metodi finanziari sintetici: si qualificano come tali in quanto si fondano sulla costanza di alcuni parametri, almeno per certi orizzonti temporali allo scopo di snellire il processo di previsione analitica su archi temporali molto protratti;

c) metodi finanziari misti o analitico - sintetici (metodi finanziari analitici con terminal value): sono metodi in cui, data la difficoltà di elaborare previsioni di flusso oltre il medio termine, il valore del capitale economico è dato dalla somma fra il valore attuale dei flussi di cassa analiticamente determinati entro un orizzonte esplicito di previsione ed il valore attuale dei flussi di cassa determinati in modo sintetico con riferimento al successivo periodo della vita dell'azienda (c.d. terminal value).

La dottrina prevalente, inoltre, è solita operare una distinzione tra metodi basati sui flussi di cassa complessivi disponibili (approccio levered) e metodi basati sui flussi di cassa prima degli oneri finanziari (approccio unlevered).

Con il metodo dei flussi finanziari il valore di una azienda è dato da:

$W = \Sigma t\ FCt \times vt + VRn \times vn +/- PFN + SA$

dove:

FCt = flusso di cassa generato dall'azienda nell'anno futuro t;

VRn = valore residuo dell'azienda all'anno n valutato generalmente scontando al momento della valutazione il rapporto tra il flusso di cassa all'anno n e la differenza tra i' ed il tasso di crescita perpetuo sostenibile dall'impresa;

PFN = posizione finanziaria netta al momento della valutazione;

SA = *surplus assets* ovvero i valori patrimoniali estranei alla gestione caratteristica;

vt e vn = opportuni fattori di sconto al tempo t ed al tempo n.

10.2.5 I METODI DEI MOLTIPLICATORI

Il metodo dei moltiplicatori/multipli è un criterio empirico di determinazione del valore che si basa sull'esame di entità con caratteristiche simili.

In particolare, esistono due tipologie di multipli: quelli di borsa e quelli dedotti da transazioni comparabili.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Nei primi, al numeratore sono inseriti i prezzi di borsa di un campione di aziende similari (comparable companies); nella seconda tipologia di multiplo, a figurare al numeratore sono i prezzi registrati in transazioni simili (comparable transactions).
Secondo i PIV *"i multipli costruiti nel primo modo sono molto più affidabili, derivando da dati ufficiali. Inoltre, si riferiscono a operazioni omogenee: i contratti di Borsa. I prezzi derivanti da negoziazioni confrontabili sono spesso eterogenei per natura, condizioni e tempi di rilevazione. Pongono inoltre il problema del passaggio dal prezzo della quota di capitale negoziata al presumibile prezzo dell'intera azienda. Sotto il profilo del contenuto informativo, va inoltre ricordata la differente attitudine delle due fonti a catturare i premi di liquidità (nel primo caso) ed i premi per il controllo (secondo caso)"* (§ III.1.38). In entrambi i casi, il metodo di valutazione si fonda su due assunti:

- esistono parametri di performance che possiedono una relazione di diretta proporzionalità con il valore di un'impresa;
- tale correlazione tende a essere omogenea tra imprese appartenenti allo stesso settore e che sono comparabili in termini di dimensione, profitability, Debt-to equity ratio e altri parametri rilevanti:

$$\textit{Enterprise Value} = f(\textit{misura di performance})$$

- selezionando adeguatamente un peer group di società comparabili per le quali è conosciuto l'Enterprise Value, è possibile individuare una costante (ovvero un multiplo) tra l'Enterprise Value (EV) e una perfomance measure:

$$\text{Multiplo} = \frac{\text{Enterprise Value}}{\text{Misura di performance}}$$

In pratica:

$$\text{Multiplo di mercato} = \frac{\text{Numeratore} = \text{Cosa paghi per l'asset}}{\text{Denominatore} = \text{Cosa ottieni in cambio}}$$

- tale costante (o multiplo) può essere applicata alla società oggetto di stima (target):

$$\text{Enterprise Value}_{\text{Target}} = \text{Multiplo} \times \text{Misura di performance della target}$$

Nel metodo delle società comparabili, il multiplo è calcolato sulla base del valore di mercato di società quotate similari. Nel metodo delle transazioni comparabili, il multiplo è calcolato sulla base dei prezzi registrati in operazioni aventi ad oggetto realtà affini.
In virtù delle grandezze utilizzate, possono essere applicate più tipologie di moltiplicatori. In particolare, si distinguono:

a) multipli equity side, mediante i quali si perviene alla diretta stima del patrimonio netto aziendale. Tale approccio, detto levered in quanto al netto della struttura finanziaria, richiede al numeratore una misura espressiva del valore azionario o delle quote di capitale sociale;

b) i multipli asset side, ispirati ad un approccio unlevered, al numeratore presentano invece l'enterprise value. Conseguentemente, il valore è determinato sottraendo dall'importo individuato l'ammontare della posizione finanziaria netta. L'applicazione del metodo dei multipli si articola nelle seguenti fasi:

- selezione del campione;
- scelta del multiplo;
- correzioni al multiplo;
- valutazione.

10.3 VALUTAZIONE AZIENDE IN CRISI

La valutazione delle aziende in crisi è un processo complesso e stratificato che si innesta quando fattori scatenanti incidono negativamente sugli aspetti economici, finanziari e sugli equilibri di bilancio di

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

un'entità aziendale. Il processo di valutazione si articola in una serie di passaggi che, pur essendo sostanzialmente analoghi a quelli visti per le imprese in bonis, richiedono cautele e attenzioni del tutto particolare.
La valutazione di un'azienda in crisi necessita di un approccio metodologico che sia simultaneamente rigoroso e flessibile, data la variabilità e la complessità degli scenari possibili.
Il valutatore deve procedere attraverso dati storici e previsionali, integrando analisi quantitative e qualitative, per formulare una valutazione che sia il più possibile aderente alla realtà aziendale e al contesto in cui l'entità opera.
La scelta del metodo da utilizzare per valutare un'azienda in crisi è influenzata da diversi fattori, tra cui, in primis, il contesto di riferimento e la finalità dell'incarico.
Ad esempio, se l'obiettivo è quello di effettuare una stima finalizzata a una possibile cessione nell'ambito di una procedura concorsuale, il valutatore dovrà contemperare da un lato, la necessità di evitare la sovrastima di un valore che potrebbe poi non realizzarsi; dall'altro, è parimenti importante non sottovalutare le potenziali opportunità di ripresa e turnaround, poiché ciò potrebbe tradursi in una sottostima del valore a disposizione dei creditori.

10.4 SCELTA DEL CRITERIO E DELLE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

In merito alla scelta del metodo valutativo, la dottrina aziendalistica e la prassi concordano per l'utilizzo di un criterio connesso con la finalità della valutazione.
Come già anticipato, l'obiettivo è quello di pervenire ad un valore di stima il più oggettivo possibile, considerando l'azienda sia per la sua dotazione di beni che per la sua capacità di produrre ricavi.
Nel caso specifico, **l'oggetto della stima è l'Azienda** [redacted]
trattasi di Società operante nel settore della progettazione, realizzazione di impianti sportivi, recinzioni, **costituita da tutti i beni materiali** inventariati, descritti e valutati nella perizia di stima del 27/07/2026 redatta dal Geom. Galassi Giampiero (alla quale si rimanda per i dettagli) ossia arredi, macchine da ufficio, attrezzature, impianti, macchinari e i mezzi, le giacenze di magazzino inventariati, **nonché tutte le licenze, autorizzazioni, permessi e certificazioni, marchio, il dominio Internet** http://www.[redacted].it e quelli riconducibili al marchio, **il know-how, software, proprietà intellettuale ed industriale, tangibile ed intangibile, in generale in quanto utilizzati di fatto e/o registrati da** [redacted]. **Nel perimetro dell'Azienda sono ricompresi anche i contratti di lavoro con i dipendenti in forza**, come da elenco riportato nel capitolo 5.
Restano espressamente escluse dalla valutazione tutte le altre voci di credito e debito, nonché – più in generale – ogni ulteriore attività e passività non ricompresa nell'oggetto dell'incarico ricevuto, in quanto non oggetto di cessione e destinate a rimanere in capo al cedente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disponibilità liquide, crediti commerciali e tributari, debiti verso fornitori, banche, erario, fondi rischi e oneri, TFR, contenziosi e passività potenziali, ecc.).

Si evidenzia che la **capacità dell'azienda di produrre ricavi è legata alla storicità dell'azienda e della riconoscibilità del marchio "**[redacted]**" (rinveniente da acquisto d'azienda del 2001), nonché il valore reputazionale dello stesso e della Società, il know-how e la professionalità dei dipendenti della** [redacted]

La sottoscritta ritiene che il valore attribuibile al marchio, nonché in sede di determinazione del margine dei cantieri/commesse in essere, alla data di apertura della Procedura di liquidazione (unici presenti e oggetto del contratto di Affitto di Azienda) come determinati infra nella presente relazione, di fatto già ricomprendano il valore reddituale dell'azienda inteso come capacità di produrre ricavi.
Per questo motivo si è ritenuto opportuno adottare quale metodo di stima del compendio aziendale il **metodo patrimoniale, andando a valorizzare le singole poste patrimoniali componenti l'Azienda.**

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Ai fini della determinazione del Valore dell'azienda, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione, fra i beni immateriali, del marchio di proprietà, pertanto, si riportano qui di seguito i vari metodi indicati dalla dottrina economica e dalla prassi per la valutazione di tale bene.

10.4.1 METODI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMATERIALI O INTANGIBILI

Nell'ambito dei metodi tradizionali di valutazione dei beni immateriali è possibile distinguere i criteri in due macroaree: metodi indiretti e metodi diretti.

I **metodi indiretti** consistono nello stimare il valore complessivo del capitale investito (comprendente tutti gli assets aziendali, materiali, immateriali e circolante), mediante metodologie di stima tradizionali (ad esempio con metodi finanziari o con metodi reddituali o misti patrimoniali-reddituali), dalla cui sommatoria viene sottratto il valore dei beni materiali e del circolante, per determinare così, in via indiretta, il valore degli intangibili. L'aspetto critico di tali metodi è quello di non consentire la valutazione di ciascun singolo bene immateriale, ma solamente una valutazione complessiva degli stessi unitamente al valore dell'avviamento.

I **metodi diretti** si distinguono a loro volta in tre approcci principali: **quello del costo, quello economico e quello di mercato.**

L'approccio del costo si basa sulla stima del valore degli assets attraverso la determinazione dei costi necessari per la loro formazione e può essere attuato con i seguenti due metodi:

- il **metodo basato sulla capitalizzazione dei costi sostenuti** che si basa sull'assunto che il valore di un'attività possa essere determinato in funzione dei costi storicamente sostenuti dall'impresa, riespressi a valori attuali, considerando anche le eventuali correzioni che devono essere effettuate per esprimere l'utilità residuale del bene.

La possibilità di utilizzo di tale metodo è legata alla capacità di identificare correttamente i costi storicamente sostenuti, distinguendo quelli connessi alla creazione (da utilizzarsi nella valutazione) da quelli relativi al solo loro mantenimento (da escludersi nella valutazione). L'individuazione separata di tutti gli investimenti diretti e indiretti sostenuti per la formazione, per lo sviluppo e per il mantenimento del bene immateriale si rivela tutt'altro che semplice, considerando la molteplicità delle leve su cui l'impresa deve operare.

La dinamica aziendale implica che i metodi basati sulla capitalizzazione dei costi sostenuti sono sempre meno significativi: non vi è certezza infatti che, nel momento di riferimento della stima, gli investimenti effettuati in passato (soprattutto quando il processo di formazione della marca è avvenuto molto tempo prima) consentano di disporre di una bene immateriale il cui potenziale sotto il profilo competitivo risulti analogo a quello di cui attualmente l'impresa dispone;

- il **metodo dell'attualizzazione dei costi di riproduzione** che appare più convincente, in quanto tenta una valorizzazione nell'ottica dell'operatore che, nel contesto economico e di mercato corrente, fosse intenzionato a creare un bene immateriale equivalente a quella oggetto di valutazione. Pure a prescindere dalle non lievi difficoltà connesse alla corretta individuazione dei costi di riproduzione, anche il metodo in questione non fornisce attendibili indicazioni circa i futuri benefici collegati al possesso di un particolare intangibile in merito alla loro durata, al loro ipotetico trend e alla loro volatilità. A ciò si aggiunge la considerazione che, ai metodi basati sul costo (quale che esso sia), è sostanzialmente estraneo qualsiasi giudizio circa l'efficacia degli investimenti sostenuti per la creazione della marca, giacché nella prassi professionale, l'aggregazione dei costi avviene infatti, solitamente, sulla base di puri dati contabili. Di conseguenza, il valore attribuito al bene immateriale è tanto maggiore quanto più elevato è l'ammontare dei costi imputati nella contabilità aziendale, a prescindere dalla loro efficacia. Peraltro, le suddette registrazioni contabili possono essere influenzate da politiche di bilancio che accentuano ulteriormente l'aleatorietà delle stime e soffre inoltre della difficoltà di mancanza di informazioni rilevanti per la stima dei costi di riproduzione.

L'approccio economico si basa sui flussi imputabili all'asset immateriale e si compendia delle seguenti metodologie:

- il **metodo dell'attualizzazione dei risultati differenziali attesi** che si basa sul concetto che il valore di un bene immateriale sia strettamente correlato con la sua capacità di generare rendimenti superiori

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

rispetto a quelli ottenibili senza tale bene. La valutazione viene effettuata attualizzando i flussi di risultato differenziali, risultati misurabili confrontando il reddito operativo del soggetto proprietario del bene immateriale e il reddito operativo di un campione rappresentativo di imprese comparabili e prive di intangibili. La difficoltà sorge nel reperire i parametri di comparazione, che oltre ad essere dello stesso settore, hanno la criticità di dover assumere paritarie condizioni generali di produzione e di mercato. Infatti, tale differenziale, o premium price, deve ovviamente essere corretto per tenere conto dei maggiori costi (diretti e indiretti) in genere necessari per sostenerlo, connessi ad esempio all'utilizzo di migliori materie prime o di sistemi produttivi e logistici più costosi, che generano maggiori ammortamenti e oneri figurativi. Tale metodo presta il fianco a una critica non marginale. La redditività di breve periodo, espressa dai margini differenziali, non è infatti un indicatore del potenziale del bene immateriale, ma del grado di sfruttamento dello stesso. Per rendersene conto, è sufficiente considerare, il caso di un'impresa che, potendo contare sul conseguimento dei vantaggi di costo derivanti dalla stabilità delle sue relazioni di mercato, anziché attuare politiche finalizzate ad accrescere la fiducia dei consumatori nella marca, massimizzi i propri margini nel breve periodo, generando percezioni di opportunismo suscettibili di compromettere le capacità di autogenerazione del valore della marca stessa. Nella fattispecie proposta, la valutazione fondata sui margini differenziali implicherebbe il paradossale utilizzo di una misura espressiva del grado d'impoverimento delle potenzialità della marca ai fini della determinazione del suo valore.

- **il metodo del costo della perdita**, che assume quale valore dell'intangibile oggetto di valutazione un importo non inferiore al valore del "danno" che l'impresa verrebbe a sopportare nel caso in cui si dovesse privare del bene immateriale; l'entità del danno viene valutata considerando congiuntamente l'effetto della riduzione del margine di contribuzione e dei maggiori costi per modificare la struttura produttiva impiantata per lo sfruttamento dell'asset non più utilizzabile; la criticità del metodo sta nella difficoltà di stima del tempo e dei costi necessari alla "riorganizzazione aziendale".

L'approccio di mercato determina il valore di un intangibile mediante riferimenti a parametri o a multipli osservati mediamente in transazioni verificatesi sul mercato e sulla base della comune esperienza di soggetti operanti sullo stesso. La letteratura distingue fra:

- **i metodi basati sulle royalties** che evincono la stima del valore del bene immateriale attualizzando i risultati attribuibili alla stessa in funzione delle royalties ottenibili sul mercato dalla cessione in licenza d'uso del medesimo. Questi metodi, pur presentando l'importante pregio della semplicità, sono soggetti ad alcuni limiti relativi alla disponibilità, confrontabilità e attendibilità dei dati di base. Il che dipende in primo luogo dalle difficoltà connesse alla corretta definizione dell'ambito settoriale di riferimento, che ove sia troppo ampio compromette la comparabilità di transazioni omogenee. Va inoltre considerato che le royalties, essendo il risultato della negoziazione fra controparti distinte, sono di fatto un prezzo, per cui risentono necessariamente di clausole, obblighi e poteri contrattuali non sempre comparabili;
- **i metodi fondati sui multipli** in base ai quali il valore dell'intangibile viene determinato ricorrendo a multipli derivati dal mercato, osservati in transazioni comparabili, applicati a determinati parametri (ad esempio il fatturato, nel caso di un marchio, oppure il costo delle attrezzature o stampi necessari per produrre il bene, nel caso di un brevetto). Esso è utilizzato in certuni settori di attività oppure come criterio alternativo laddove non è possibile operare diversamente o come criterio di controllo di valori ottenuti con altri metodi. L'interpretazione dei risultati a cui perviene la stima va effettuata con grande cautela, date le difficoltà che non di rado comporta l'individuazione di società comparabili (a livello settoriale, di business e di struttura finanziaria).

La breve analisi sin qui svolta permette di adottare quale metodo quello basato sulle royalties.

***

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

Il presente documento viene redatto al fine di valorizzare **l'Azienda [redacted] costituita da:**

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

- **tutti i beni materiali** inventariati, descritti e valutati nella perizia di stima del 27/07/2026 redatta dal Geom. Galassi Giampiero (alla quale si rimanda per i dettagli) ossia arredi, macchine da ufficio, attrezzature, impianti, macchinari e i mezzi di seguito elencati:
  - Autovettura Peugeot 2008 Targata [redacted]
  - Autovettura Peugeot 2008 Targata [redacted]
  - Autocarro Peugeot Expert (furgone) Targato [redacted] (bene in leasing);
  - Autocarro Peugeot Expert (furgone) Targato [redacted] (bene leasing);
  - Autocarro Peugeot Expert (furgone) Targato [redacted] (bene leasing);
  - Autocarro Peugeot Partner (furgone) Targato [redacted];
  - Autocarro IVECO Magirus 260S/E4 CAMPANA T P4722 con cassone con gru Targato [redacted]
  - Autocarro Peugeot con cassone targato [redacted];
- **tutte le licenze, autorizzazioni, permessi e certificazioni** relative all'attività svolta dalla Società;
- **il marchio, il dominio Internet** http://www[redacted] **il know-how, software, proprietà intellettuale ed industriale, tangibile ed intangibile**, in generale in quanto utilizzati di fatto e/o registrati da [redacted]
- **contratti di lavoro con i dipendenti in forza**, come da elenco riportato nel capitolo 5;
- **giacenze di magazzino** inventariati, descritti e valutati nella perizia di stima del 27/07/2026 redatta dal Geom. Galassi Giampiero (alla quale si rimanda per i dettagli);
- **portafoglio commesse in corso alla data di apertura della liquidazione giudiziale**, inventariati, descritti e valutati nella perizia di stima del 27/07/2026 redatta dal Geom. Galassi Giampiero (alla quale si rimanda per i dettagli).

Restano espressamente escluse dalla valutazione tutte le altre voci di credito e debito, nonché – più in generale – ogni ulteriore attività e passività non ricompresa nell'oggetto dell'incarico ricevuto, in quanto non oggetto di cessione e destinate a rimanere in capo al cedente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: disponibilità liquide, crediti commerciali e tributari, debiti verso fornitori, banche, erario, fondi rischi e oneri, TFR, contenziosi e passività potenziali, ecc.).
Nel proseguo del presente capitolo si specifica la determinazione e il valore delle singole componenti materiali ed immateriali ricomprese nel valore dell'Azienda.

11.1 COMPONENTI MATERIALI

Di seguito la scrivente riporta le singole componenti materiali del valore dell'Azienda (arredi, attrezzature, merce, etc.) inventariati e stimati dal Geom. Galassi, situati presso la sede dell'azienda o presso i singoli cantieri (si rimanda per dettaglio e specifiche alla relazione del Perito del 27/07/2026).

11.1.1 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Voce di bilancio	Importo al 31/12/2025 (€)	Importo di Perizia (€)
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	**132.522**	**207.635**
Impianti e macchinari	92.063	
Attrezzature industriali - commerciali	12.826	
Altre immobilizzazioni materiali	27.632	

Nel totale sono ricompresi mobili e arredi, mezzi, attrezzatura varia e utile alle lavorazioni, come di seguito:

BENI DIVISI PER CATEGORIA	VALORE IN CONTINUITA	VALORE IN LIQUIDAZIONE
MOBILI DA ARREDO	**4.955,00 €**	3.964,00 €

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

... segue..... BENI DIVISI PER CATEGORIA	VALORE IN CONTINUITA	VALORE IN LIQUIDAZIONE
MEZZI	**105.300,00 €**	84.240,00 €
ATTREZZATURA VARIA UTILE ALLE LAVORAZIONI	**97.270,00 €**	54.479,75 €
ARREDI DA CASA SMONTATI	**110,00 €**	99,00 €
	207.635,00 €	142.782, 75 €

Valore di riferimento per la continuità

11.1.2 MERCE IN MAGAZZINO

Nella presente voce sono ricompresi tutti i beni di consumo e materiali acquistati per le lavorazioni sui cantieri (presenti presso la sede della Società e i singoli cantieri) come individuati e valorizzati nella perizia del Geom. Galassi del 27/07/2026, alla quale si rimanda per i dettagli:

BENI DIVISI PER CATEGORIA	VALORE IN CONTINUITA	VALORE IN LIQUIDAZIONE
MERCE DI MAGAZZINO	**64.887,80 €**	35.725,20 €

Valore di riferimento per la continuità

Sul punto si fa presente che le merci di magazzino sono oggetto di contratto estimatorio, sottoscritto il 29/07/2026 dalla Curatela con l'affittuario dell'Azienda, e pertanto in sede di cessione dell'Azienda, ai fini della determinazione del Valore dell'Azienda ceduta, andrà aggiornato detto valore al netto di quanto già utilizzato ed acquistato sulla base del contratto estimatorio nel periodo intercorso.

***

11.2 COMPONENTI IMMATERIALI

Voce di bilancio	Importo al 31/12/2025 (€)	Importo di Perizia (€)
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	**1.153.587**	**118.000**
Costi di impianto e Ampliamento	-18	-
Diritti di brevetto ind. e util. Opere ingegno	41	-
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.148.125	**118.000**
Altre Immobili immateriali	5.438	-

La scrivente nel presente paragrafo procederà alla determinazione dei valori delle singole componenti immateriali del valore dell'Azienda (marchio, margine cantieri).
Si fa presente sin da ora che per il valore dei cantieri si sono presi a riferimenti i valori indicati dal Geom. Galassi nella propria relazione alla quale si rimanda integralmente per dettaglio e specifiche.

Come già evidenziato precedentemente, si evidenzia che la **capacità dell'azienda di produrre ricavi è legata alla storicità dell'azienda e della riconoscibilità del marchio "[redacted] (rinveniente da acquisto d'azienda del 2001), nonché il valore reputazionale dello stesso e della Società, il know-how e la professionalità dei dipendenti della [redacted]**

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

La sottoscritta ritiene che il valore attribuibile in sede di stima al marchio, nonché al margine dei cantieri in essere alla data di apertura della Procedura di liquidazione (unici presenti e oggetto del contratto di Affitto di Azienda), come determinati infra nella presente relazione, di fatto già ricomprenda il valore reddituale dell'azienda inteso come capacità di produrre ricavi.

11.2.1 VALORIZZAZIONE DEL MARCHIO "[redacted]

La società è titolare del marchio [redacted]/[redacted]" (già esistente alla data di acquisto dell'azienda del 2001) e pertanto ha una storicità importante di oltre trent'anni.

[redacted]
Impianti sportivi
www[redacted]it

[redacted]

Il marchio risulta registrato[3]:

Numero domanda	Data deposito	Stato lavorazione	Denominazione/titolo	Descrizione	Immagine marchio
		20/11/2012	Registrata	[redacted]	IL MARCHIO CONSISTE NELLA RAFFIGURAZIONE DI UN QUADRATO CON L'IMMAGINE DI UNA RETE ROMBOIDALE DISEGNATA ALL'INTERNO. SUL LATO DESTRO DEL QUADRATO SI TROVA LA DICITURA [redacted]; LA PAROLA [redacted] E' RAFFIGURATA SOTTOSTANTE ALLA PAROLA [redacted]

[redacted]

In particolare, il Marchio risulta registrato con le seguenti caratteristiche:
Dati dello stato attuale del marchio: 01/07/2013
Numero di pubblicazione: 0001548709
Tipo di diritto di PI: Marchio
550 Varietà del marchio: Altro
Genere del marchio: Individuo
Descrizione dell'immagine del marchio:
IL MARCHIO CONSISTE NELLA RAFFIGURAZIONE DI UN QUADRATO CON L IMMAGINE DI UNA RETE ROMBOIDALE DISEGNATA ALL'INTERNO. SUL LATO DESTRO DEL QUADRATO SI TROVA LA DICITURA [redacted], LA PAROLA [redacted] E RAFFIGURATA SOTTOSTANTE ALLA PAROLA [redacted]
Classificazione di Nizza:
Classe:06 - Prod/Serv: - Descrizione: METALLI COMUNI E LORO LEGHE; MATERIALI PER COSTRUZIONE METALLICA; COSTRUZIONI TRASPORTABILI METALLICHE; MATERIALI METALLICI PER FERROVIE; CAVI

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

E FILI METALLICI NON ELETTRICI; SERRAMI E CHINCAGLIERIA METALLICA; TUBI METALLICI; CASSEFORTI; PRODOTTI METALLICI NON COMPRESI IN ALTRE CLASSI; MINERALI.
Classe:22 - Prod/Serv: - Descrizione: CORDE, SPAGHI, RETI, TENDE, TELONI, VELE, SACCHI; MATERIALE D'IMBOTTITURA; FIBRA TESSILI GREZZE.
Classe:28 - Prod/Serv: - Descrizione: ARTICOLI PER LA GINNASTICA E LO SPORT NON COMPRESI IN ALTRE CLASSI.
Classe:37 - Prod/Serv: - Descrizione: COSTRUZIONE; RIPARAZIONE; SERVIZI DI INSTALLAZIONE.

Marchio collegato a diversi domini:

RINNOVO ANNUALE	NOME DOMINIO
Dominio	[redacted]
Dominio	[redacted]
Dominio	[redacted]
Dominio	[redacted]
Dominio	[redacted]
Dominio + hosting	[redacted]

VALORIZZAZIONE DEL MARCHIO

Per la valutazione del marchio sopra descritto, la sottoscritta ha tenuto conto, oltre che della natura dei beni da valutare e dei dati a disposizione, delle finalità e del contesto della stima. Stante la difficile applicazione di metodi basati sul costo e di metodi basati sui risultati differenziali, si è scelto di applicare uno dei metodi più consolidati e utilizzati nella prassi valutativa di questi intangibili (marchi) ovvero il **metodo basato sulle royalties** (Relief from Royalty: metodo che si basa sul valore attuale dei pagamenti di royalty che l'azienda proprietaria del bene *evita* di pagare proprio in virtù del possesso del diritto) commisurata al fatturato medio normalizzato degli ultimi 5 esercizi approvati (2021-2025).

$$V_m = \Sigma_{t=1}^{n} [R_t \times r \times (1 - T)] / (1 + k)^t$$

I singoli componenti della formula sono:

Parametro	Descrizione	Assunzioni
R_t	Ricavi attribuibili al marchio nell'anno t normalizzati	€ 4.590.000
r	Royalty rate figurativo	1,00%
T	Effetto fiscale teorico	27,90%
k	Tasso di attualizzazione	12,50%
t	Singolo periodo di previsione	anni 1-5
n	Vita economica esplicita	5 anni

Rt - FATTURATO NORMALIZZATO

La base reddituale sulla quale applicare il tasso di royalty è rappresentata dalla media aritmetica dei ricavi delle vendite e delle prestazioni estrapolati dagli ultimi 5 bilanci approvati (2021-2025):

[3] https://www.uibm.gov.it/bancadati/single_search/text_search/index/

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Voce	2021 (€)	2022 (€)	2023 (€)	2024 (€)	2025 (€)
Ricavi vendite e prestazioni	6.915.338	5.577.967	4.503.297	4.756.700	3.751.352

Media aritmetica:

(€ 6.915.338 + € 5.577.967 + € 4.503.297 + € 4.756.700 + € 3.751.352) / 5 = € 5.100.930,80

Dai conteggi sopra esposti si determina il fatturato medio del periodo considerato che risulta pari a € 5.100.930,80.

Applicando una riduzione prudenziale del 10%, visto l'ambito valutativo, **i ricavi assunti ai fini della determinazione del valore del marchio sono stati determinati** in € 4.590.838,00, arrotondato ad **€ 4.590.000,00.**

r - TASSO DI ROYALTIES

Il tasso di royalty deve essere determinato secondo un criterio di mercato, assumendo quale riferimento il corrispettivo che parti indipendenti avrebbero ragionevolmente concordato per la concessione in licenza di un marchio avente caratteristiche economiche assimilabili.

Tale impostazione risulta coerente con le indicazioni metodologiche dell'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, secondo cui il royalty rate deve essere determinato facendo riferimento, ove disponibili, a contratti aventi ad oggetto il medesimo marchio, a contratti relativi a marchi assimilabili ovvero a studi e ricerche concernenti royalty applicate a beni immateriali comparabili.

Nello specifico **la sottoscritta ha individuato quale tasso di royalty una percentuale del 1,00%.** Tale percentuale, peraltro, seppure di misura non elevata deve ritenersi congrua nel caso di specie. Tale percentuale rappresenta il canone figurativo annuo che un utilizzatore indipendente dovrebbe corrispondere per l'impiego del marchio. Con una passata Circolare n. 32/1980, l'Agenzia riteneva congruo un canone di royalty dall'uno al due per cento. Seppur conosciuto e storico il marchio [redacted] in questa sede, trattandosi di valutazione in sede di Procedura concorsuale, la scrivente ritiene procedere prudenzialmente.

Royalty figurativa = € 4.590.000 x 1% = 45.900 €

Dobbiamo ora scomputare l'effetto fiscale (T) che per semplificazione si assumerà pari al:

Effetto Fiscale = 27,90% = Ires 24% + Irap E-R 3,90%

Royalty netta = € 45.900 x (1 – 27,90%) **= 33.094 €**

n - ORIZZONTE TEMPORALE

Per l'attualizzazione delle royalties, la sottoscritta ha ritenuto congruo assumere un orizzonte temporale di cinque anni, indipendentemente dalla durata della protezione legale del marchio. Tale scelta è motivata, da un lato, dalla situazione di crisi dell'azienda, che suggerisce l'adozione di un periodo di previsione prudenzialmente contenuto, al fine di ridurre il rischio di sovrastima del marchio stesso nel contesto attuale di incertezza. Resta fermo che il marchio [redacted] presenta una presenza storicamente consolidata su tutto il territorio nazionale.

Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta ritiene pertanto corretto **adottare un orizzonte temporale pari a 5 anni.**

k - TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Per quanto riguarda la determinazione del tasso di attualizzazione delle royalties, occorre tener conto del saggio di rendimento atteso su investimenti "privi di rischio" e di una componente espressiva del rischio conseguente alla attività imprenditoriale. La lunghezza del periodo di calcolo non dovrebbe eccedere la vita utile del bene immateriale ed essere inferiore alla durata garantita dalla protezione giuridica.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

La vita economica stimata deve essere compatibile con una ragionevole certezza dei benefici generabili dall'intangibile, così da rendere tali flussi attualizzabili a un costo del capitale espressivo della rischiosità media dell'attivo aziendale.
La formula applicata è la seguente:

$$k = Rf + \beta \times ERP\ Italia + Premio\ specifico\ marchio$$

Rf – Risk free
Coerentemente con l'orizzonte esplicito di cinque anni viene utilizzata la curva dei titoli governativi dell'area euro con rating AAA pubblicata dalla Banca Centrale Europea. Alla data di riferimento del 23 giugno 2026, l'ultimo dato disponibile della serie giornaliera è quello del 22 giugno 2026, pari a 2,658561% per la scadenza a cinque anni[4].

$$Rf = 2{,}658561\% \approx 2{,}66\%$$

β - Beta settoriale
Per misurare la sensibilità del settore al rischio di mercato è utilizzato come benchmark principale il Beta Engineering/Construction pubblicato da Damodaran nel dataset aggiornato a gennaio 2026.
Il beta levered del settore è pari a 1,21; il dataset riporta altresì un unlevered beta pari a 1,09[5].

$$\beta\ Engineering/Construction = 1{,}21$$

ERP Italia
Trattasi del premio per il rischio azionario, si è preso come riferimento il Country Risk Premium dataset di Aswath Damodaran, aggiornato al 5 gennaio 2026. Per l'Italia il Total Equity Risk Premium è pari al 6,69%[6].

$$ERP\ Italia = 6{,}69\%$$

$$Premio\ di\ mercato = \beta \times ERP\ Italia = 1{,}21 \times 6{,}69\% = 8{,}09\%$$

Premio specifico marchio
La scrivente considerata l'incertezza persistenza delle referenze dopo un eventuale trasferimento, la dipendenza dei ricavi anche da know-how, organizzazione, qualificazioni e capacità esecutiva e il contesto di liquidazione giudiziale, ha stimato un **ulteriore 1,75% di premio rischio specifico del marchio**.

$$k = 2{,}66\% + 8{,}09\% + 1{,}75\% = 12{,}50\%$$

Sulla base dei parametri sopra determinati, la royalty netta annua di euro **33.094** viene attualizzata per cinque esercizi al tasso del 12,50%.

Anno	Royalty netta (€)	Fattore attualizzazione	Valore attuale (€)
1	33.094	0,888889	29.416,80
2	33.094	0,790123	26.148,27
3	33.094	0,702332	23.242,90
4	33.094	0,624295	20.660,36
5	33.094	0,554929	18.364,76
Totale			**117.833,09**

Utilizzando la formula sopra indicata il valore economico del marchio è pari ad € 117.833,09

Il valore del marchio viene determinato, arrotondato, in euro 118.000,00.

[4] https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/YC/YC.B.U2.EUR.4F.G_N_A.SV_C_YM.SR_5Y?utm_source
[5] https://pages.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html?utm_source
[6] https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html?source=content_type%3Areact%7Cfirst_level_url%3Aarticle%7Csection%3Amain_content%7Cbutton%3Abody_link

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

11.3 VALORIZZAZIONI CANTIERI IN CORSO

Altra componente intangibile importante del valore dell'Azienda [redacted] è rappresentata dal valore dei contratti/cantieri in essere.

La scrivente nel presente capitolo riporta i contratti in essere alla data di apertura della liquidazione giudiziale, già oggetto di contratto di affitto d'azienda richiamato nel capitolo precedente.

Il Perito geom. Galassi sulla base della documentazione consegnatagli dal Curatore e dalla Società, nonché sulla base dello stato dei lavori riscontrati in sede di sopralluoghi ha determinato nella propria relazione (che si richiama integralmente) lo stato delle singole commesse andando a determinare i lavori ancora da eseguire per potere a compimento l'opera stimando l'importo dei lavori anche da eseguire (ricavi) e i costi connessi al cantiere necessari e correlati all'importo dei lavori residuo.

Si riporta tabella estrapolata dalla perizia del Geom. Galassi:

TOTALE CANTIERI ATTIVI E INDICAZIONE IMPORTO LAVORI IN TERMINI DI FATTURATO e COSTI RESIDUI DA SOSTENERE PER COMPLETARE COMMESSE E/O INIZIARLE		
CANTIERE	IMPORTO LAVORI	COSTI DI ESECUZIONE
[redacted]	217.713,81 €	163.285,36 €
[redacted]	0,00 €	0,00 €
[redacted]	5.000,00 €	2.750,00 €
[redacted]	49.260,00 €	27.093,00 €
[redacted]	79.360,71 €	51.584,46 €
[redacted]	122.818,50 €	98.254,80 €.
[redacted]	23.912,00 €	20.954,56€
[redacted]	118.882,43€	83.217,70 €
[redacted]	0,00 €	0,00 €
[redacted]	0,00 €	0,00€
[redacted]	897.519,00 €	852.643,05 €
	1.514.466,45 €	**1.299.782,93 €**

Dalla lettura della perizia del Geom. Galassi si evince quanto di seguito:

- **€ 1.514.466,45 "importo lavori"** corrisponde al **totale lavori residuo ancora da fatturare** dettagliato per singola commessa in essere alla data di apertura della liquidazione giudiziale (il valore è corrispondente a quello alla data di stima del Perito in quanto non è stato eseguito alcun lavoro dal 23/06/2026 alle singole date dei sopralluoghi e della perizia non essendo in corso l'esercizio provvisorio);
- **€ 1.299.782,93 "costi di esecuzione"** corrispondo alla **sommatoria dei costi di cantiere**, dettagliati per singoli cantieri, relativi a: assicurazioni di cantiere, costi trasporto, costo dipendenti, costo materiale, costo attrezzature e noleggi, vitto, alloggio e trasferta etc.

Sulla base delle valutazioni fatte dal Geom. Galassi il margine lordo delle commesse in essere e/o da iniziare ammonterebbe ad € 214.683,52 (€ 1.514.466,45 - € 1.299.782,93), ma si evidenzia che detto valore non tiene conto dei costi generali e amministrativi.

Stante la residua breve durata dei cantieri in corso, che dovrebbero essere tutti ultimati entro massimo dicembre 2026, si stima **un'incidenza degli altri costi (generali ed amministrativi)** sull'importo lavori residuo (€ 1.514.466,45) con una percentuale che si può aggirare dal 5 al 10% del fatturato, in questa sede si stima **prudenzialmente un 8% medio** che ammontano ad € 121.157 che portano ad un margine netto di € 93.526.

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

Ai fini della valutazione dell'azienda si dovrà tener conto anche **del carico fiscale teorico stimato (27,90% quale somma aliquota Ires 24% ed aliquota Irap regione E-R 3,90%)** sul sopra determinato margine che si stima in circa € 26.093, che porta ad **un margine netto di € 67.432.**

	Importi in €
IMPORTO RESIDUO LAVORI	1.514.466,45
COSTI DI ESECUZIONE	- 1.299.782,93
1^ MARGINE	**214.683,52**
COSTI GENERALI E AMMINSTRATIVI (8% FATTURATO RESIDUO € 1.514.467)	- 121.157,32
2^ MARGINE	**93.526,20**
CARICO FISCALE STIMATO 27,9%	- 26.093,81
MARGINE NETTO	**67.432,39**

Ai fini della presente perizia viene assunto un valore pari ad € 67.400,00.

Concludendo si evidenzia che il margine netto sopra determinato è stato stimato alla data del 27/07/2026 (data di riferimento per i valori determinati dal Perito Geom. Galassi); in sede di cessione dell'azienda, oggi condotta in affitto e pertanto con continuità indiretta anche sui cantieri sopra menzionati, si dovrà aggiornare il valore, come sopra determinato, sulla base delle attività residue da svolgere per le quali il geom. Galassi dovrà rideterminare l'importo dei lavori ancora da eseguire nonché i costi di esecuzione residui alla data di cessione.

***

12. CONCLUSIONI

Concludendo, facendo seguito ai metodi impiegati, ai dati a disposizione, nonché alle risultanze alle quali si è pervenuti, il **valore d'Azienda è dato dalla sommatoria** delle componenti patrimoniali, economiche e finanziarie, come di seguito riportate:

1)	**Componenti materiali**		
	a. **Mobili e arredi**	€	5.065,00
	b. **Attrezzatura varia e utile alle lavorazioni**	€	97.270,00
	c. **Mezzi**	€	105.300,00
2)	**Componenti immateriali**		
	a. **Marchio**	€	118.000,00
	TOTALE COMPONENTI P. TI 1) + 2)	€	325.635,00
3)	**Componenti materiali ed immateriali "variabili"**		
	a. **Merce di magazzino**	€	64.887,80
	b. **Cantieri**	€	67.400,00
	Totale componenti variabili	€	132.287,80
	TOTALE GENERALE – VALORE AZIENDA	€	457.922,80

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58

La sottoscritta, in adempimento al mandato ricevuto, tenuto conto di quanto sopra descritto, sulla base dei metodi impiegati e dei dati a disposizione, tenendo conto delle condizioni, delle indicazioni, delle circostanze tutte particolari e generali ritiene di poter stimare, **il valore del compendio aziendale della società [redacted] in Euro 458.000,00 (quattrocentocinquantottomila/00).**

Forlì, 4 settembre 2026.

Il Perito
Dott.ssa Valentina Carullo

Valentina Carullo

Firmato digitalmente
da: Valentina Carullo
Limitazioni d'uso:
Explicit Text:
Data: 04/09/2026
17:26:22

Allegati:

1) Relazione di stima beni mobili e cantieri "commesse" in essere Geom. Galassi del 27/07/2026

Firmato Da: Valentina Carullo Emesso Da: UANATACA Qualified eIDAS CA 2020 Serial#: 1b1f8fdd2a977e58