

TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 206/2025
SOCIETA' AGRICOLA ASOLA GREEN POWER S.R.L.
GIUDICE DELEGATO DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
CURATORE DOTT. GUIDO NUNZIANTE CESARO
COMITATO DEI CREDITORI NON COSTITUITO

PERIZIA DI STIMA

SOCIETA' AGRICOLA ASOLA GREEN POWER S.R.L.

Per l'Individuazione del valore del ramo d'azienda

IL PERITO ESTIMATORE
Dott. Silvio Marchini



INDICE

1. Premessa e conferimento dell'incarico	3
2. Finalità della stima e caratteristiche dell'oggetto valutato.....	3
3. Documentazione esaminata e attività svolta	4
4. Descrizione della società e dell'attività originariamente esercitata	5
5. Individuazione del ramo aziendale residuo oggetto di valutazione	5
6. Criterio estimativo adottato e metodologia di valutazione	7
7. Valutazione dei singoli elementi componenti il ramo aziendale	8
7.1 Beni materiali residuali	8
7.2 Terreno e disponibilità dell'area.....	8
7.3 Autorizzazioni amministrative e potenzialità residua	9
8. Rischi Specifici che influenzano la valutazione	10
9. Analisi del mercato e concreta commerciabilità del ramo aziendale	11
10. La manifestazione di interesse pervenuta alla procedura.....	12
11. considerazioni sulla congruità del prezzo di cessione	13
12. Conclusioni.....	13



RELAZIONE DI STIMA

Valutazione del ramo d'azienda della

Società Agricola Asola Green Power S.r.l. in Liquidazione Giudiziale n. 206/2025

1. Premessa e conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Silvio Marchini, Dottore Commercialista ed Esperto Contabile, con studio in Brescia alla Via Cipro n. 1, è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 206/2025 della **Società Agricola Asola Green Power S.r.l.**, di procedere alla valutazione economica del ramo d'azienda appartenente alla Procedura, al fine di determinarne il presumibile valore di realizzo nell'ambito della futura procedura competitiva di vendita prevista dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

L'incarico si inserisce nel contesto della procedura liquidatoria e ha quale finalità esclusiva quella di individuare il valore economico concretamente attribuibile al compendio aziendale nello stato attuale, tenendo conto della situazione patrimoniale, amministrativa e produttiva esistente alla data della presente relazione.

La presente valutazione non è pertanto finalizzata alla determinazione del valore teorico dell'iniziativa imprenditoriale originariamente sviluppata dalla società, né alla quantificazione del costo storico sostenuto per la realizzazione dell'impianto di produzione di energia elettrica da biogas, bensì alla determinazione del valore effettivamente conseguibile dalla Procedura attraverso una cessione competitiva del ramo aziendale nella sua attuale configurazione.

Tale precisazione assume particolare rilievo in quanto, rispetto alla situazione originaria dell'impresa, il compendio oggi oggetto di valutazione ha subito una significativa modificazione. Il principale elemento produttivo costituito dall'impianto di cogenerazione non è più nella disponibilità della Procedura, essendo stato restituito alla società concedente nell'ambito della cessazione del contratto di leasing.

La valutazione deve quindi necessariamente essere effettuata considerando esclusivamente gli elementi residui ancora presenti e la loro concreta possibilità di generare un interesse economico per eventuali soggetti terzi.

2. Finalità della stima e caratteristiche dell'oggetto valutato

L'attività estimativa è stata svolta con l'obiettivo di individuare il valore di mercato del ramo aziendale della Società Agricola Asola Green Power S.r.l. nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

La situazione oggetto di esame presenta caratteristiche del tutto particolari rispetto alla normale valutazione di un'azienda operativa.

Alla data della presente relazione, infatti, la società non svolge alcuna attività produttiva, non dispone di personale dipendente, non dispone di una struttura organizzativa funzionante, non genera ricavi e non possiede il complesso produttivo necessario per lo svolgimento dell'attività originariamente esercitata.

L'impianto di produzione di energia elettrica mediante digestione anaerobica, costituito principalmente dal digestore e dal gruppo di cogenerazione, rappresentava il fulcro economico dell'attività aziendale. La curatela ha comunicato allo scrivente che per tale



impianto, detenuto dalla società in forza di un contratto di leasing finanziario, si è provveduto, a mezzo PEC, ad esercitare la risoluzione del negozio e quindi ad organizzare la materiale restituzione del cespite alla società proprietaria.

Pertanto, il ramo aziendale oggi oggetto di valutazione non rappresenta un'azienda produttiva funzionante, bensì un complesso residuo composto principalmente da:

- autorizzazioni amministrative precedentemente rilasciate per l'esercizio dell'attività di produzione energetica;
- eventuali posizioni giuridiche ancora trasferibili;
- rapporti contrattuali residui nei limiti della loro effettiva cedibilità;
- beni mobili residuali di valore marginale.

Il valore economico del ramo non può quindi essere ricercato nella capacità reddituale attuale, che risulta inesistente, ma esclusivamente nella possibilità che un eventuale acquirente riesca a recuperare l'iniziativa imprenditoriale attraverso l'acquisizione di un nuovo impianto, il superamento delle problematiche autorizzative e l'effettuazione degli investimenti necessari.

3. Documentazione esaminata e attività svolta

Ai fini dell'espletamento dell'incarico sono stati analizzati i documenti messi a disposizione dalla Procedura e, in particolare, la documentazione societaria, contabile, amministrativa e tecnica relativa al ramo aziendale.

Sono stati esaminati, tra gli altri:

- la sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale;
- l'inventario predisposto dalla Procedura;
- i bilanci societari e la documentazione contabile disponibile;
- il libro cespiti e la situazione patrimoniale aggiornata;
- il contratto di affitto d'azienda stipulato dalla Procedura in data 31 dicembre 2025;
- la documentazione relativa alla successiva cessazione dell'affitto e alla retrocessione del ramo aziendale;
- la documentazione relativa alla risoluzione del contratto di leasing dell'impianto produttivo;
- le autorizzazioni amministrative rilasciate dagli enti competenti;
- la documentazione relativa ai rapporti con la Provincia di Mantova;
- la convenzione stipulata con il GSE;
- la precedente relazione tecnica predisposta dall'Ing. Giovanni Garbelli relativa all'impianto di digestione anaerobica;
- la proposta irrevocabile di acquisto pervenuta alla Procedura.

Sono stati inoltre effettuati colloqui con il Curatore al fine di acquisire ulteriori informazioni utili alla corretta rappresentazione della situazione economica e amministrativa del ramo aziendale.

La documentazione analizzata è stata ritenuta sufficiente per procedere alla presente valutazione, fermo restando che la stessa viene effettuata sulla base degli elementi disponibili alla data della relazione e delle informazioni fornite dalla Procedura.



4. Descrizione della società e dell'attività originariamente esercitata

La **Società Agricola Asola Green Power S.r.l.** svolgeva attività di produzione di energia elettrica mediante un impianto alimentato a biogas realizzato nel Comune di Asola (MN).

L'impianto aveva una potenza nominale pari a circa 999 kW e risultava autorizzato sulla base dei provvedimenti amministrativi rilasciati dalla Provincia di Mantova.

L'attività economica della società era quindi strettamente collegata alla disponibilità dell'impianto produttivo e alla possibilità di beneficiare degli incentivi e dei rapporti economici derivanti dalla produzione di energia elettrica immessa in rete tramite il Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

Successivamente all'apertura della Liquidazione Giudiziale, il Curatore, nell'interesse della massa dei creditori, aveva proceduto alla conservazione temporanea del valore aziendale mediante la concessione in affitto del ramo d'azienda con atto stipulato avanti al Notaio Giovanni Posio in data 31 dicembre 2025.

Tale operazione aveva la finalità di mantenere operativo l'impianto e preservare, per quanto possibile, il valore economico dell'iniziativa in vista della successiva vendita competitiva.

Il contratto di affitto è tuttavia successivamente cessato e il ramo aziendale è stato restituito alla Procedura.

Contestualmente è venuto meno anche il rapporto di leasing relativo all'impianto di cogenerazione, che è stato restituito alla società concedente.

Da tale momento il ramo aziendale ha perso il principale elemento produttivo che consentiva la generazione dei ricavi.

La situazione attuale deve pertanto essere valutata considerando che la Procedura non dispone più dell'impianto e che l'eventuale acquirente dovrà autonomamente ricostruire le condizioni necessarie per una futura ripresa dell'attività.

5. Individuazione del ramo aziendale residuo oggetto di valutazione

Alla data della presente relazione il compendio aziendale della Società Agricola Asola Green Power S.r.l. risulta profondamente diverso rispetto alla configurazione originaria dell'impresa.

L'azienda inizialmente comprendeva un complesso organizzato costituito dal terreno, dall'impianto di digestione anaerobica, dal gruppo di cogenerazione, dalle autorizzazioni amministrative, dai rapporti contrattuali necessari alla gestione dell'attività e dai rapporti economici con il GSE.

A seguito della cessazione del contratto di leasing e della restituzione dell'impianto alla società concedente, viene meno tuttavia il principale elemento produttivo dell'azienda.

Il ramo aziendale oggi residuo non presenta pertanto le caratteristiche di un complesso produttivo autonomo e funzionante, ma consiste principalmente nella permanenza di alcune posizioni giuridiche e amministrative potenzialmente idonee, in presenza di ulteriori condizioni, a consentire il recupero dell'iniziativa imprenditoriale.

In particolare, gli elementi ancora astrattamente valorizzabili, comunicati dalla curatela, sono rappresentati dalle autorizzazioni amministrative precedentemente rilasciate per l'esercizio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biogas, nonché dalle eventuali posizioni contrattuali e amministrative ancora suscettibili di trasferimento secondo le modalità previste dalla normativa vigente.



Non assumono invece rilevanza economica significativa, ai fini della presente stima, i beni materiali residuali presenti nella disponibilità della Procedura, trattandosi di cespiti di limitata consistenza e privi di autonoma capacità produttiva.

Non fanno invece più parte del ramo aziendale oggetto di cessione:

- l'impianto di digestione anaerobica;
- il gruppo di cogenerazione Jenbacher;
- le apparecchiature principali necessarie alla produzione di energia;
- una struttura organizzativa aziendale;
- personale dipendente;
- rapporti commerciali attivi;
- contratti di fornitura e vendita produttiva;
- flussi reddituali già generati dall'attività.

Ne consegue che l'eventuale acquirente non acquisirebbe un'azienda immediatamente operativa, ma esclusivamente una posizione potenzialmente recuperabile attraverso una nuova attività di investimento, una nuova organizzazione industriale e il superamento di rilevanti problematiche tecniche e amministrative per le quali l'acquirente deve necessariamente ottenere maggiori informazioni dal curatore della procedura.

Alla data della presente relazione il ramo aziendale versa in una situazione di sostanziale inattività.

La produzione di energia elettrica risulta cessata da diversi mesi e la società non esercita alcuna attività produttiva.

La Procedura non dispone di personale dipendente, non sostiene una struttura operativa e non dispone di beni produttivi idonei alla generazione di ricavi.

La cessazione dell'attività produttiva assume un rilievo determinante sotto il profilo estimativo, poiché viene meno il presupposto fondamentale sul quale normalmente si fondano le valutazioni aziendali: la capacità del complesso organizzato di produrre reddito.

Nel caso in esame, infatti, non è possibile individuare un reddito prospettico attendibile derivante dall'attuale configurazione aziendale.

L'eventuale capacità futura di produrre reddito non dipende dalla prosecuzione dell'attività esistente, bensì dalla realizzazione di una nuova iniziativa imprenditoriale da parte dell'acquirente.

Quest'ultimo dovrebbe infatti:

- acquisire nuovamente la disponibilità dell'impianto produttivo;
- definire una nuova relazione con il proprietario dell'impianto o procedere all'acquisto dei beni;
- sostenere gli investimenti necessari al ripristino e all'adeguamento tecnico;
- verificare la permanenza delle autorizzazioni amministrative;
- ottenere le eventuali autorizzazioni o volture necessarie;
- ricostituire una struttura operativa.

Tali elementi non costituiscono semplici attività gestionali ordinarie, ma rappresentano condizioni preliminari e incerte affinché possa eventualmente ricostituirsi un'attività economica.

Pertanto, il valore del ramo aziendale non può essere determinato sulla base dei risultati economici passati della società, né sulla base dei ricavi storicamente prodotti dall'impianto, in quanto tali risultati erano strettamente collegati alla disponibilità di un complesso produttivo oggi non più presente.



6. Criterio estimativo adottato e metodologia di valutazione

La valutazione di un complesso aziendale viene normalmente effettuata attraverso metodologie che tengono conto del valore patrimoniale dei beni, della capacità reddituale prospettica, dell'attualizzazione dei flussi finanziari futuri oppure del confronto con operazioni similari di mercato.

Nel caso specifico, tuttavia, tali criteri devono essere necessariamente adattati alla particolare situazione del ramo aziendale oggetto della presente relazione.

Il compendio della Società Agricola Asola Green Power S.r.l. non rappresenta infatti, allo stato attuale, un'azienda operativa dotata di una propria capacità produttiva, ma un insieme di elementi residui caratterizzati da un elevato grado di incertezza.

Alla data della presente relazione, come confermato dalla curatela:

- l'attività produttiva è cessata;
- l'impianto principale non è più nella disponibilità della Procedura;
- non sono presenti ricavi correnti;
- non sono presenti dipendenti;
- non esiste una struttura organizzativa funzionante;
- non vi è certezza circa la possibilità di ripristinare l'attività.

Per tali ragioni non risulta applicabile un criterio fondato sulla redditività storica o prospettica dell'azienda.

I risultati economici precedentemente conseguiti dalla società erano infatti strettamente collegati alla disponibilità dell'impianto di produzione di energia elettrica e agli incentivi connessi alla produzione energetica. Venuto meno tale elemento essenziale, non è possibile ipotizzare una continuità economica sulla base dei dati storici.

Analogamente, non appare applicabile un metodo finanziario basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, in quanto mancano presupposti oggettivi per predisporre un piano economico-finanziario attendibile.

Qualsiasi previsione reddituale sarebbe infatti subordinata al verificarsi di una serie di eventi futuri e incerti:

- riacquisizione dell'impianto produttivo;
- positiva conclusione delle trattative con il soggetto proprietario dei beni;
- conferma della validità delle autorizzazioni;
- ottenimento delle eventuali volture amministrative;
- effettuazione degli investimenti necessari;
- ripristino tecnico dell'impianto;
- condizioni future del mercato energetico.

L'eventuale attribuzione di un valore basato su ricavi o redditività future comporterebbe pertanto un'eccessiva componente discrezionale e rischierebbe di rappresentare un valore teorico non corrispondente al concreto valore di realizzo della Procedura.

Considerata la situazione sopra descritta, si ritiene maggiormente coerente adottare un criterio di tipo **patrimoniale prudentiale**, integrato da una valutazione economica della potenzialità residua rappresentata dalle autorizzazioni amministrative ancora formalmente esistenti ma sulle quali vi sono significative incertezze in merito alla durabilità e alla circolarità.



Tale criterio non attribuisce valore ad un'azienda funzionante, bensì valuta gli elementi concretamente trasferibili e la possibilità che un operatore economico possa riconoscere un interesse economico alla ricostituzione dell'iniziativa.

La valutazione viene quindi effettuata considerando:

- il valore dei beni materiali effettivamente presenti;
- l'eventuale valore dei rapporti giuridici residui trasferibili;
- la potenzialità economica delle autorizzazioni amministrative;
- i rilevanti fattori di rischio che possono determinare la perdita totale di tale potenzialità.

In particolare, le autorizzazioni non vengono considerate come un bene certo e definitivamente acquisito, ma come una posizione amministrativa il cui valore dipende dalla possibilità concreta di mantenerne l'efficacia e utilizzarla nell'ambito di una nuova iniziativa imprenditoriale.

Pertanto, il valore attribuito non rappresenta il valore dell'impianto originario, né il valore di un'attività produttiva funzionante, ma esclusivamente il valore residuo della possibilità di recuperare l'iniziativa.

Tale impostazione risulta coerente con una valutazione effettuata nell'ambito di una procedura liquidatoria, nella quale assume particolare rilievo il valore concretamente realizzabile sul mercato e non il valore teorico astratto del progetto imprenditoriale.

7. Valutazione dei singoli elementi componenti il ramo aziendale

7.1 Beni materiali residuali

Alla data della presente relazione il ramo aziendale non comprende più il complesso produttivo originariamente destinato alla produzione di energia.

L'impianto di digestione anaerobica, il gruppo di cogenerazione e le apparecchiature principali sono stati restituiti alla società concedente nell'ambito della cessazione del contratto di leasing.

I beni mobili residuali presenti nella disponibilità della Procedura risultano di consistenza limitata e non presentano un autonomo interesse economico significativo.

La loro eventuale alienazione separata risulterebbe difficoltosa, considerata la natura specialistica dei beni e la limitata domanda di mercato per componenti non inseriti in un impianto funzionante.

In considerazione della loro consistenza e della presumibile difficoltà di realizzo, si ritiene prudentiale attribuire ai beni materiali residui un valore complessivo pari a:

Euro 0 – Euro 1.000

Ai fini della determinazione finale viene assunto prudentialmente il valore di:

Euro 1.000

7.2 Terreno e disponibilità dell'area

Il ramo aziendale comprende la posizione relativa al terreno agricolo utilizzato nell'ambito dell'originaria iniziativa produttiva.



Tuttavia, in assenza dell'impianto di produzione energetica, il terreno non presenta una autonoma capacità reddituale tale da giustificare l'attribuzione di un significativo valore aziendale.

Il valore economico dell'area era infatti strettamente collegato alla presenza dell'impianto autorizzato e alla possibilità di esercitare l'attività di produzione di energia elettrica.

Venuto meno il complesso produttivo, il terreno assume un valore assimilabile a quello agricolo ordinario e non costituisce un elemento autonomamente idoneo a determinare un incremento del valore del ramo aziendale.

Per tale ragione, ai fini della presente valutazione, non viene attribuito alcun valore autonomo al terreno.

Valore attribuito: Euro 0

7.3 Autorizzazioni amministrative e potenzialità residua

L'elemento di maggiore interesse economico del ramo aziendale è costituito dalla permanenza delle autorizzazioni amministrative originariamente rilasciate per l'esercizio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biogas.

Tali autorizzazioni rappresentano l'unico elemento residuo potenzialmente in grado di attribuire un interesse economico al compendio.

Occorre tuttavia evidenziare che esse non possono essere considerate alla stregua di un bene certo, immediatamente disponibile e pienamente trasferibile.

Il valore economico delle autorizzazioni dipende infatti da una pluralità di condizioni future e non controllabili dalla Procedura e nemmeno dallo scrivente perito nel presente elaborato.

In particolare, la loro effettiva utilizzabilità è subordinata:

- alla permanenza della loro efficacia amministrativa;
- alla mancata adozione di provvedimenti di revoca o decadenza provenienti da una pubblica amministrazione;
- alle valutazioni degli enti competenti;
- alla possibilità di procedere alle eventualierture;
- alla possibilità tecnica ed economica di ricostruire il complesso produttivo necessario.

L'autorizzazione amministrativa, in assenza di un impianto funzionante e senza la certezza della sua conservazione, non costituisce quindi un valore patrimoniale pienamente consolidato.

Essa rappresenta piuttosto una **potenzialità economica futura**, il cui valore può concretizzarsi esclusivamente qualora un soggetto terzo riesca a superare tutti gli ostacoli tecnici, finanziari e amministrativi necessari alla ripresa dell'attività.

Sotto tale profilo, il valore attribuibile deve necessariamente essere prudenziale e fortemente ridotto rispetto al valore teorico che avrebbe potuto assumere l'iniziativa nella sua configurazione originaria.

Il suo valore economico deve pertanto essere ridotto tenendo conto:

- dell'assenza dell'impianto produttivo;
- della necessità di sostenere nuovi investimenti;
- dell'incertezza circa la disponibilità dell'impianto da parte della società di leasing;
- del rischio di provvedimenti amministrativi sfavorevoli;
- della necessità di interlocuzioni con gli enti competenti.



In particolare, deve essere evidenziato che, qualora la Provincia di Mantova dovesse revocare o dichiarare inefficaci le autorizzazioni esistenti, o comunque non permettere la circolazione delle stesse a qualunque titolo, il valore economico del ramo aziendale risulterebbe pressoché nullo.

La valorizzazione attribuita alle autorizzazioni non rappresenta quindi un valore certo, ma un riconoscimento economico prudenziale della possibilità che un operatore specializzato possa ritenere conveniente tentare il recupero dell'iniziativa.

Tenuto conto della situazione complessiva, dell'elevato grado di aleatorietà e della concreta manifestazione di interesse ricevuta, si ritiene congruo attribuire a tale componente un valore prudenziale pari a:

Euro 14.000

8. Rischi Specifici che influenzano la valutazione

Un elemento centrale nella valutazione è rappresentato dall'attuale situazione autorizzativa.

Dalla documentazione esaminata emerge che la Provincia di Mantova ha manifestato l'esigenza di verificare la permanenza dei presupposti necessari al mantenimento delle autorizzazioni relative all'impianto.

Tale circostanza assume particolare rilevanza, poiché l'eventuale acquirente non acquisisce una certezza assoluta circa la possibilità di utilizzare tali autorizzazioni per una futura riattivazione dell'attività.

La Procedura, infatti, può in potenza trasferire esclusivamente la situazione giuridica esistente alla data della vendita, senza poter fornire alcuna garanzia circa il mantenimento futuro dell'efficacia dei provvedimenti amministrativi.

Qualora gli enti competenti, e in particolare la Provincia di Mantova, dovessero adottare provvedimenti di revoca, decadenza, mancato riconoscimento delle autorizzazioni, o qualsivoglia altro motivo che non permettesse la circolazione delle suddette, il valore economico residuo del ramo aziendale risulterebbe sostanzialmente azzerato.

Tale rischio, allo stato tutt'altro che ipotetico, costituisce pertanto uno dei principali elementi di riduzione del valore.

La stima deve quindi essere formulata considerando non il valore astratto di un'autorizzazione pienamente efficace e immediatamente utilizzabile, bensì il valore economico di una possibilità futura caratterizzata da un significativo grado di incertezza.

Ulteriore rischio da considerare è l'attuale perdita della disponibilità dell'impianto costituisce il principale elemento che condiziona negativamente il valore del ramo aziendale.

Il gruppo di cogenerazione e gli impianti principali erano infatti il cuore economico dell'attività.

Senza tali beni, il terreno e le autorizzazioni amministrative, considerati autonomamente, non sono in grado di generare alcun reddito.

Il terreno agricolo sul quale era collegata l'iniziativa produttiva non presenta infatti, in assenza dell'impianto, una capacità reddituale autonoma significativa.

L'eventuale acquirente dovrà quindi affrontare una fase preliminare molto complessa finalizzata alla ricostituzione dell'attività.

In particolare dovrà essere valutata la possibilità di acquisire nuovamente l'impianto dalla società proprietaria dei beni in leasing.



Tale trattativa presenta tuttavia un elevato grado di incertezza, poiché la società concedente potrebbe non essere interessata alla vendita, potrebbe richiedere condizioni economiche non sostenibili oppure potrebbe adottare differenti strategie di valorizzazione dei beni.

Anche nell'ipotesi favorevole di acquisizione dell'impianto, saranno necessari ulteriori investimenti per il ripristino, l'adeguamento tecnico e il completamento degli adempimenti amministrativi.

Sulla base delle informazioni disponibili, tali investimenti possono ragionevolmente essere stimati in un importo indicativo compreso tra euro 100.000 ed euro 200.000, salvo ulteriori necessità che dovessero emergere dalle verifiche tecniche e amministrative.

Tale fabbisogno finanziario rappresenta un ulteriore elemento che limita il numero dei potenziali acquirenti e riduce il valore corrente del ramo aziendale.

Vi sono infine gli oneri futuri che dovrà accollarsi l'aggiudicatario del ramo d'azienda; anche nell'ipotesi più favorevole, e cioè qualora l'acquirente riuscisse a mantenere efficaci le autorizzazioni amministrative e ad acquisire nuovamente la disponibilità dell'impianto di produzione, la riattivazione dell'attività richiederebbe comunque un rilevante intervento finanziario.

L'impianto, infatti, non è di proprietà della Procedura e non può quindi essere considerato parte integrante del ramo aziendale oggetto di cessione. L'eventuale acquirente dovrà pertanto affrontare una fase preliminare di negoziazione con il soggetto proprietario dei beni già oggetto di leasing, senza che vi sia alcuna garanzia circa il buon esito della trattativa né circa le condizioni economiche che potranno essere richieste.

Anche qualora tale trattativa dovesse concludersi positivamente, occorrerà verificare lo stato tecnico dei beni, effettuare gli eventuali interventi di ripristino, procedere agli adeguamenti richiesti dagli enti competenti e sostenere tutti i costi necessari per riportare l'impianto ad una condizione operativa.

Sulla base delle informazioni disponibili e delle valutazioni tecniche acquisite, tali attività possono ragionevolmente comportare investimenti nell'ordine di **Euro 100.000 – Euro 200.000**, importo che potrebbe aumentare qualora emergessero ulteriori necessità tecniche, ambientali o amministrative.

Tale fabbisogno finanziario costituisce un elemento essenziale nella determinazione del valore del ramo aziendale, in quanto riduce significativamente l'interesse economico di potenziali acquirenti e limita la platea dei soggetti concretamente disponibili ad assumere tale rischio.

9. Analisi del mercato e concreta commerciabilità del ramo aziendale

Ulteriore elemento rilevante ai fini della valutazione è rappresentato dalla concreta commerciabilità del ramo aziendale.

Il mercato potenziale di riferimento risulta estremamente ristretto, in quanto l'eventuale acquirente deve possedere caratteristiche particolari: competenze tecniche nel settore del biogas, capacità finanziaria adeguata, disponibilità ad affrontare investimenti significativi e propensione ad assumere un elevato livello di rischio amministrativo e imprenditoriale.

Non si tratta infatti della cessione di un'azienda funzionante, ma della possibilità di acquisire una posizione autorizzativa collegata ad un'iniziativa industriale che deve essere, di fatto, ricostruita.



La maggior parte degli operatori economici potrebbe pertanto non essere interessata ad assumere un rischio così elevato, soprattutto considerando l'incertezza relativa:

- alla permanenza delle autorizzazioni;
- alla disponibilità dell'impianto;
- ai tempi necessari per una eventuale ripartenza;
- all'entità degli investimenti richiesti.

In tale contesto, la concreta presenza di un soggetto interessato all'acquisto assume particolare rilevanza, poiché rappresenta una manifestazione di interesse proveniente dal mercato.

Nei mesi di novembre e dicembre 2025 il curatore ha pubblicato un bando d'asta per l'affitto d'azienda, promuovendone la pubblicità per mezzo della società di vendita specializzata Mercury Auction Srl. Al termine dell'asta è stata raccolta un'unica proposta per l'affitto d'azienda. L'evidenza empirica dimostra la mancanza di attrattiva da parte degli operatori di mercato per l'aggiudicazione dell'azienda.

Tale elemento non viene assunto come criterio principale di valutazione, ma costituisce una conferma della possibilità di collocare sul mercato un bene che, per le sue caratteristiche, presenta comunque una commerciabilità estremamente limitata.

10. La manifestazione di interesse pervenuta alla procedura

La Procedura ha ricevuto una proposta irrevocabile e cauzionata di acquisto del ramo d'azienda per un corrispettivo pari ad **Euro 20.000,00**, formulata da un soggetto che ha manifestato interesse alla possibile acquisizione della posizione aziendale residua.

Tale proposta costituisce un elemento di particolare rilevanza nell'ambito della presente valutazione, in quanto rappresenta, allo stato degli atti, l'unica concreta manifestazione di interesse proveniente dal mercato.

Occorre tuttavia precisare che il valore economico del ramo aziendale non viene determinato sulla base dell'offerta ricevuta, né tale offerta costituisce il parametro principale utilizzato per la presente stima.

Il valore stimato nella presente relazione deriva esclusivamente dall'analisi delle condizioni oggettive del ramo aziendale alla data della valutazione e dalla considerazione dei rischi e delle incertezze che caratterizzano l'eventuale prosecuzione dell'iniziativa imprenditoriale.

La proposta ricevuta assume invece rilievo quale elemento esterno di verifica della concreta commerciabilità del bene e della possibilità che un operatore economico, valutando autonomamente opportunità e rischi, attribuisca alla posizione autorizzativa un valore superiore rispetto a quello prudenzialmente determinato dal sottoscritto.

L'eventuale acquirente, infatti, non acquisisce un'attività produttiva funzionante, ma assume integralmente una serie di rischi economici e amministrativi.

In particolare, l'acquirente dovrà:

- verificare e ottenere il mantenimento delle autorizzazioni amministrative;
- affrontare gli eventuali procedimenti con la Provincia di Mantova;
- reperire nuovamente un impianto idoneo alla produzione energetica;
- definire una trattativa con il soggetto proprietario dell'impianto già oggetto di leasing;
- sostenere investimenti significativi per il riavvio dell'attività;



- assumere il rischio della mancata possibilità di ricostituzione del progetto originario.

La proposta di Euro 20.000,00 deve pertanto essere valutata considerando che il soggetto offerente attribuisce evidentemente un valore soggettivo alla possibilità di recuperare l'iniziativa imprenditoriale, assumendo in proprio tutti i rischi sopra evidenziati anche eventuali rischi non inseriti nel presente elaborato.

Tale circostanza non modifica il valore prudenziale stimato nella presente relazione, ma costituisce un positivo elemento di riscontro circa l'esistenza di un interesse concreto del mercato, seppure estremamente ristretto e caratterizzato da elevata specializzazione.

11. considerazioni sulla congruità del prezzo di cessione

Alla luce delle analisi svolte, dalle informazioni fornite dalla curatela, il corrispettivo offerto pari ad **Euro 20.000,00** appare congruo rispetto alle caratteristiche del ramo aziendale oggetto di cessione.

Tale valutazione deriva non dal confronto con il valore storico dell'investimento originariamente realizzato, né dal costo sostenuto in passato dalla società per la costruzione dell'impianto e l'ottenimento delle autorizzazioni, bensì dalla concreta situazione attuale del compendio aziendale.

Il ramo aziendale, infatti, si presenta oggi privo del principale elemento produttivo e privo di una capacità reddituale autonoma.

Il valore attribuito dalla Procedura deve pertanto essere necessariamente contenuto e deve riflettere la natura meramente potenziale della posizione ceduta.

Il prezzo offerto risulta superiore al valore prudenziale stimato nella presente relazione, pari ad Euro 15.000,00, e rappresenta pertanto una manifestazione economica favorevole per la massa dei creditori.

La differenza tra il valore stimato e il prezzo offerto può essere ricondotta alla valutazione soggettiva dell'offerente, che ritiene evidentemente possibile il recupero del progetto industriale originario, accettando tuttavia di sostenere integralmente i costi e i rischi necessari, evidenziati sopra ma anche tutti quelli che non dovessero essere stati citati.

Deve inoltre essere evidenziato che, in assenza della proposta ricevuta, la concreta valorizzazione del ramo aziendale, allo stato, risulterebbe estremamente complessa e forse nemmeno lavorabile, considerato il numero molto limitato di operatori potenzialmente interessati e i rischi e i costi che la presente operazione porta in seno.

Il mercato di riferimento è infatti costituito esclusivamente da soggetti dotati di specifiche competenze nel settore energetico, capacità finanziarie adeguate e disponibilità ad assumere un elevato livello di rischio.

12. Conclusioni

Alla luce di quanto analizzato il valore dell'azienda è caratterizzato da significativi elementi di aleatorietà e rischio che ricadranno sul futuro acquirente. In particolare si ricordano le seguenti criticità:

- il ramo aziendale non dispone più dell'impianto produttivo detenuto in leasing;
- il terreno, in assenza dell'impianto, non genera una significativa redditività autonoma;
- la società non esercita attività produttiva da oltre tre mesi;



- non sono presenti dipendenti;
- le autorizzazioni amministrative potrebbero essere oggetto di revoca o perdita di efficacia e, in ogni caso l'acquirente dovrà sostenere ingenti investimenti per il mantenimento delle stesse;
- l'acquisto o la disponibilità dell'impianto originariamente utilizzato non è garantita e dipenderà dall'esito di trattative con la banca proprietaria.

Qualora le autorizzazioni dovessero essere revocate o non risultassero utilizzabili, il valore economico del ramo aziendale risulterebbe sostanzialmente nullo.

Viceversa, nell'ipotesi in cui un operatore riuscisse a mantenere valide le autorizzazioni, acquisire un impianto compatibile e sostenere gli investimenti necessari, il ramo potrebbe rappresentare una base potenzialmente utile per una nuova iniziativa imprenditoriale.

Tale eventualità futura, tuttavia, dipenderà dalla capacità finanziaria e imprenditoriale dell'eventuale acquirente ed esula totalmente dalle valutazioni effettuate nel presente elaborato.

Il valore del ramo d'azienda deve essere interpretato esclusivamente quale valore potenziale attribuito alla permanenza delle autorizzazioni amministrative e alla possibilità futura di recupero dell'iniziativa imprenditoriale.

Il sottoscritto perito ritiene che il valore economico del ramo d'azienda appartenente alla Società Agricola Asola Green Power S.r.l. in Liquidazione Giudiziale n. 206/2025 possa essere prudenzialmente determinato in Euro 15.000,00 (quindicimila/00) oltre imposte, oneri e spese di trasferimento come per legge.

Brescia, li 7/09/2026

Il Perito Estimatore
Dott. Silvio Marchini

