L.G. n° 4/2025

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI STIMA DEL RAMO AZIENDALE
VERSIONE AGGIORNATA PER EVENTO SOPRAVVENUTO

[redacted] IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

GIUDICE: DOTT. ALESSANDRO DI GIACOMO

PERITI: DOTT. CARLO CAPPELLACCI - DOTT. GIULIA CASULA

ICE

- 1. L'OGGETTO DELL'INCARICO PAGINA 4

- 2. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA PAGINA 6

- 3. BREVI PREMESSE E CENNI METODOLOGICI PAGINA 8
  3.1. I CRITERI DI VALUTAZIONE PAGINA 9
  3.2. LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA PAGINA 20

- 4. LA STIMA DEL RAMO AZIENDALE SITO IN TEMPIO PAUSANIA PAGINA 21
  4.1. IL COMPENDIO IMMOBILIARE PAGINA 25
  4.2. LE ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PAGINA 33
    - GLI IMPIANTI, I MACCHINARI, LE ATTREZZATURE E I VEICOLI PAGINA 33
    - I MOBILI E GLI ARREDI PAGINA 41
    - I RIFIUTI PRESENTI NEL SITO PAGINA 45

- 5. LA VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDALE PAGINA 46

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO AZIENDALE DELLA SOCIETA' [redacted] IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

* * *

I sottoscritti Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Giulia Casula, Dottori Commercialisti con studio in Cagliari, nominati periti per la stima del compendio aziendale di pertinenza della società [redacted] in liquidazione giudiziale,

ESPONGONO

quanto segue.

La presente relazione costituisce una versione aggiornata della relazione di stima del ramo aziendale di pertinenza della società [redacted] in liquidazione giudiziale, redatta in data 2 marzo 2026.

Infatti, con comunicazione del 18 settembre 2026, il Curatore della società [redacted] in liquidazione giudiziale, Dott. Paolo Sotgiu, ha trasmesso ai sottoscritti l'ordinanza emessa in data 18 marzo 2026 dal Giudice dell'Esecuzione Penale del Tribunale di Tempio Pausania, con la quale è stata disposta la revoca del sequestro preventivo gravante sull'immobile sito in Tempio Pausania, Località "Milizzana", distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 465, subalterno 9, trascritto in data 31 gennaio 2019 al Registro Particolare n. 545 e Registro Generale n. 945, nonché la documentazione attestante l'annotazione della revoca in data 23 marzo 2026 al Registro Generale n. 3317, Registro Particolare n. 512.

Tale fatto, pur non costituendo un elemento incidente nelle valutazioni rese nella relazione di stima rassegnata il 2 marzo 2026, è doverosamente posto in evidenza con la presente relazione, aggiornata esclusivamente nei passaggi interessati dal predetto evento sopravvenuto.

Il presente elaborato peritale sostituisce il precedente trasmesso il 2 marzo 2026 e già depositato agli atti della procedura.

1. L'OGGETTO DELL'INCARICO

Il Dott. Paolo Sotgiu, nella sua qualità di Curatore della società [redacted] **IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, con sede legale i [redacted] codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese [redacted] - numero REA: SS – [redacted] ha conferito l'incarico ai sottoscritti professionisti Dott. Carlo Cappellacci, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cagliari - Sezione A e revisore legale, con studio in Cagliari, Via Logudoro n° 8, codice fiscale CPP CRL 62R10 B354P e Dott. Giulia Casula, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Cagliari - Sezione A e revisore legale, con studio in Cagliari, Via Domenico Millelire n° 22, codice fiscale CSL GLI 68P43 B354A per la stima del ramo aziendale di pertinenza della società [redacted] in liquidazione giudiziale, sito nella Zona Industriale di Tempio Pausania - Alta Gallura, Località "Milizzana".

Si precisa che:

- la societ [redacted] è stata posta in liquidazione giudiziale con sentenza del Tribunale di Tempio Pausania del 15 gennaio 2025, pubblicata il 17 gennaio 2025 n° 5/2025. Avverso la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, come comunicato dal Curatore, non è stato proposto reclamo;
- ai sottoscritti Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Giulia Casula, il Dott. Paolo Sotgiu, Curatore della societ [redacted] in liquidazione giudiziale, ha richiesto di stimare il ramo aziendale di pertinenza della procedura, nella sua interezza, come unitariamente costituito dalla componente immobiliare, dall'area scoperta circostante di pertinenza, dai beni mobili registrati in uso all'azienda, da tutti gli impianti, fissi e/o amovibili, dagli arredi e dalle altre componenti materiali e immateriali, tra cui l'avviamento, il tutto ubicato in Tempio Pausania, Zona Industriale, Località "Milizzana";
- per la stima dei beni immobili e mobili di pertinenza dell'azienda il Dott. Paolo Sotgiu, Curatore della società [redacted]. in liquidazione giudiziale, ha conferito l'incarico all'Ing. Elisabetta Muntoni, perito estimatore

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in possesso delle competenze tecniche necessarie per l'esperienza maturata in molte lici incarichi giudiziali. L'Ing. Elisabetta Muntoni ha depositato la pro di stima il 1° agosto 2025, alla quale gli scriventi hanno fatto riferimento per l'assunzione delle valutazioni tecniche e dei valori correnti dei cespiti stimati.

Il Curatore, al fine di massimizzare l'attivo realizzabile, ha considerato la possibilità di cedere l'intero ramo aziendale sito in Tempio Pausania, Zona Industriale, Località "Milizzana" nel suo complesso, essendo la cessione dell'azienda più conveniente rispetto all'alternativa vendita atomistica dei singoli cespiti.

Il ramo aziendale di pertinenza della società oggetto della presente stima è rappresentato dalle seguenti componenti attive:

a) **componente immobiliare**: fabbricati produttivi e terreni siti in Comune di Tempio Pausania, adibiti ad unità produttiva;
b) **componente mobiliare:** impianti, macchinari specifici, attrezzature, mobili e arredi e mezzi necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva;
c) **componente immateriale:** rappresentata dalle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività e dall'eventuale avviamento.

Le componenti a), b) e c) costituiscono il ramo aziendale oggetto di stima, che alla data della presente relazione risulta affittato e locato a terzi in virtù del contratto di affitto del ramo d'azienda, sottoscritto con la società (atto del 4 giugno 2024, Notaio Dott. Fabio Papaccio -) e del contratto di locazione commerciale, sottoscritto con la società unipersonale (registrato presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Distaccata di Tempio Pausania il 10 luglio 2023 al n .

Non saranno oggetto di valutazione le componenti passive del ramo, espressione dell'indebitamento, poiché i debiti non saranno trasferiti dalla Curatela in sede di cessione del ramo aziendale ed i creditori concorsuali saranno soddisfatti, secondo le regole del concorso dettate dal Cod ' lle Imprese. Pertanto, la disamina dei debiti non sa stima.

2. LA [redacted]

I sotto [redacted], [redacted] nferito dal Curatore della socie [redacted] [redacted] hanno richiesto ed esaminato la seguente documentazione:

1. i fascicoli di bilancio della societ [redacted] degli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022 e 2023;
2. la situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2024;
3. i bilanci di verifica al 31.12.2014; al 31.12.2015; al 31.12.2016; al 31.12.2017; al 31.12.2018; al 31.12.2019; al 31.12.2020; al 31.12.2021; al 31.12.2022; al 31.12.2023 e al 31.12.2024;
4. le schede contabili degli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024;
5. i libri degli inventari degli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024;
6. il registro dei beni ammortizzabili degli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024;
7. il libro giornale degli anni 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024;
8. i registri IVA degli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 e 2024;
9. la visura storica della società [redacted] alla data del 17 febbraio 2025;
10. il contratto d'affitto dei rami d'azienda siti in Tempio Pausania e Calangianus alla società [redacted] atto Notaio Dott. Fabio Papaccio repertorio [redacted]
11. il contratto di locazione commerciale di una porzione del compendio sito in Tempio Pausania, Zona Industriale alla società [redacted] unipersonale del 2 maggio 2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Tempio Pausania il 10 luglio 2023 al [redacted] e codice identificativ [redacted];

12. il contratto d'affitto del ramo d'azienda sito in Tempio Pausania alla società [redacted] del 4 giugno 2024 – atto Notaio Dott. Fabio Papaccio repertorio n° 99092 – raccolta n° 48349 e correlativi allegati;
13. la sentenza integrale di apertura della liquidazione giudiziale della società [redacted] n° 5/2025 del 15 gennaio 2025, pubblicata il 17 gennaio 2025, repertorio n° 6/2025;
14. il verbale delle operazioni d'inventario dei beni mobili redatto dal Curatore della società [redacted] in liquidazione giudiziale l'11 maggio 2025;
15. la relazione di perizia di stima resa dall'Ing. Elisabetta Muntoni il 1° agosto 2025 ed i correlativi allegati;
16. le visure catastali del compendio immobiliare a nome del [redacted] rasmesse dal Curatore il 16 gennaio 2026;
17. la comunicazione del Curatore del 18 settembre 2026 e i relativi allegati, comprendenti l'ordinanza di revoca del sequestro preventivo emessa in data 18 marzo 2026 dal Tribunale di Tempio Pausania, Sezione Penale, l'annotazione della revoca del 23 marzo 2026 (Registro Generale n. 3317 - Registro Particolare n. 512) e l'ispezione ipotecaria aggiornata al 18 settembre 2026 relativa all'immobile distinto al foglio 6, particella 465, subalterno 9.

Oltre alla documentazione di cui sopra fornita dalla Curatela, i sottoscritti hanno ritenuto di dover effettuare delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per verificare le iscrizioni e gli atti pregiudizievoli iscritti e/o trascritti sul compendio immobiliare.

3. BREVI PREMESSE E CENNI METODOLOGICI

La società [redacted] è una società che opera, sin dal 1977, nel settore della lavorazione, della trasformazione e della commercializzazione del sughero e dei suoi derivati e, in particolare, svolge l'attività di produzione e commercializzazione di tappi di sughero destinati al comparto vinicolo.

La società è stata costituita nel luglio 1977 dai [redacted] di Calangianus con la denominazione sociale [redacted] e solo a partire dal 1982 ha assunto l'attuale denominazione d [redacted]

Al fine di posizionarsi nel mercato piemontese, nel 1991 è stata aperta una unità locale in Alessandria, mentre negli anni 2000 è stata aperta una filiale commerciale in Tunisia.

Dal 2016, la società [redacted] ha concesso in affitto, con differenti atti, il ramo aziendale sito in Comune di Tempio Pausania, Località "Milizzana", Zona Industriale, esercente l'attività di produzione del tappo tecnico e la lavorazione del tappo naturale.

Allo stato, il ramo aziendale oggetto di stima sito in Tempio Pausania, Zona Industriale, Località "Milizzana" non è esercitato dalla società [redacted] in liquidazione giudiziale, bensì è detenuto in affitto dalla societ [redacted] S.p.a., società leader nella produzione del sughero che opera nel mercato dal 1920, in virtù di un contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto il 4 giugno 2024 – atto del Notaio Dott. Fabio Papaccio – Repertorio n° 99092 – Raccolta n° 48349.

In occasione del sopralluogo effettuato dai sottoscritti, in data 22 ottobre 2025, presso il ramo aziendale oggetto della presente stima, è stato appurato che la produzione era in corso e che la società affittuaria esercitava l'attività nel ramo aziendale di Tempio Pausania. Una parte del compendio immobiliare, inoltre, è locato a terzi.

Di seguito saranno illustrati i criteri di valutazione seguiti per la determinazione del valore aziendale, le metodologie impiegate e saranno descritti i beni e i diritti oggetto di perizia.

3.1. I CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione di un'azienda è una operazione complessa, che impone di tenere in considerazione le differenti variabili che ne influenzano il valore, essendo conseguente che non esistono metodi sempre proponibili o schemi e scelte valutative prestabilite.

Esistono, infatti, imprese industriali il cui valore è fortemente condizionato dalle componenti materiali che risultano predominanti (valore degli stabilimenti, degli impianti, del magazzino ecc.), ma vi sono delle aziende dove il capitale umano ovvero le componenti immateriali debbono necessariamente essere valorizzate.

La scelta dei criteri di valutazione da applicare ai fini della stima varia, necessariamente, in funzione della tipologia e delle categorie di beni e di diritti da stimare e, nel caso specifico, tale scelta non può prescindere dal fatto che la modalità di liquidazione del ramo aziendale interverrà nell'ambito di procedure competitive proposte dal Curatore della liquidazione giudiziale, tenendo in considerazione la specificità dei beni oggetto di stima.

Infatti, la cessione del ramo aziendale oggetto della presente stima, dei beni immobili e mobili che compongono il ramo, avverrà secondo la prassi ed i vincoli procedurali tipici della liquidazione giudiziale, con valori presumibilmente più bassi di quelli realizzabili nel mercato, per l'impossibilità di rendere una garanzia sui vizi della cosa come prevista dall'articolo 1490 del codice civile, che le vendite giudiziali non assicurano.

L'articolo 214 del Decreto Legislativo del 12 gennaio 2019 n° 14, così detto Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, prevede espressamente che la liquidazione dei singoli beni è disposta dal Curatore solo quando risulta prevedibile che la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco non consenta una maggiore soddisfazione dei creditori e ciò con il fine espresso da un lato per massimizzare il ricavato ottenibile dalla liquidazione dell'attivo e dall'altro per garantire la conservazione dei valori aziendali.

Tale valutazione è già stata svolta dalla Curatela che, con il programma di liquidazione approvato dagli organi della procedura, ha ritenuto che la liquidazione del ramo aziendale, che risulta oggi in funzionamento, possa garantire alla massa dei creditori un miglior realizzo rispetto a quanto ottenibile dalla vendita atomistica.

Per la valutazione del ramo d'azienda in esame, non solo si è tenuto conto delle peculiarità del complesso aziendale oggetto di stima, ma anche dei criteri valutativi comunemente accettati dalla dottrina aziendalistica e dalla pratica aziendale.

La valutazione richiesta, infatti, si riferisce ad un complesso specifico e coordinato di beni e la stima non può essere una mera sommatoria dei valori attribuibili alle singole poste, poiché è necessario accertare la sussistenza di un avviamento o *goodwill*, che esprime la capacità dell'impresa di generare redditi futuri ovvero se tale capacità è compromessa ed in tal caso rilevare la presenza di un avviamento negativo o *badwill*.

La dottrina ha elaborato diversi criteri di valutazione, dei quali si ricordano quelli che possono avere una immediata applicazione, al fine di giungere ad una individuazione della metodologia che appare più idonea.

IL METODO PATRIMONIALE:

È il metodo che esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio, rappresentato dai valori correnti delle attività e delle passività, che, se differenti da quelli contabili, impongono delle rettifiche di valore.

Il valore dell'azienda corrisponde al patrimonio netto rettificato e tiene conto anche di plusvalenze e minusvalenze, al netto del carico fiscale, che nel caso in esame, stante la particolarità di determinazione del reddito di impresa del procedimento concorsuale, non ha alcuna rilevanza.

Il metodo patrimoniale è un metodo analitico, poiché il valore dell'azienda deriva dalla considerazione dei singoli elementi che lo compongono.

Tale metodo è detto complesso o semplice, se vengono considerate o meno le componenti immateriali.

Il metodo patrimoniale semplice rappresenta un metodo valutativo analitico che consente di ripartire il valore complessivo dell'azienda nelle sue differenti componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

Il metodo patrimoniale semplice non considera le componenti immateriali e giunge ad esprimere il valore dell'azienda attraverso il "patrimonio netto rettificato" così determinato:

$$V=K$$

dove:

V= valore dell'azienda

K= patrimonio netto rettificato = patrimonio netto contabile + variazioni in aumento – variazioni in diminuzione

Particolare menzione merita l'effetto fiscale latente derivante dalle rettifiche apportate. Invero, qualora le rettifiche patrimoniali determinino complessivamente un plusvalore rispetto al patrimonio netto contabile, occorre quantificare l'esborso cui l'azienda dovrebbe far fronte nel momento in cui questo plusvalore venisse realizzato e transitasse, quindi, per il conto economico della società.

A questo proposito, occorre rilevare che, di solito, l'aliquota d'imposta applicata nelle valutazioni è più bassa di quella corrente, onde poter tenere conto della possibile emanazione di norme che prevedano una diminuzione del carico fiscale per le società ovvero della possibilità che tale tassazione venga neutralizzata da motivi differenti (crediti d'imposta, deduzioni, leggi speciali ecc.).

Nel caso in cui le minusvalenze siano superiori alle plusvalenze si avrebbe, invece, un beneficio fiscale condizionato e "potenziale", cioè usufruibile soltanto nel caso in cui l'azienda presenti in futuro redditi dai quali ridurre le minusvalenze.

Nel caso in esame, trattandosi di una valutazione di un ramo d'azienda intestato ad una società posta in liquidazione giudiziale, come sopra già accennato, tale effetto fiscale non assume una rilevanza specifica poiché si assume che non emerga un residuo attivo e pertanto non sarà determinato.

Il metodo patrimoniale complesso è un metodo integrativo al metodo patrimoniale semplice, perché consente di attribuire un valore di stima anche ai beni intangibili ed è prevalentemente utilizzato laddove vi sia la necessita di stimare beni immateriali.

Si tratta, evidentemente, di beni immateriali che per essere stimati devono avere una utilità pluriennale e devono poter essere misurabili.

Tale metodo quantifica il valore economico aziendale considerando anche i beni intangibili, ovvero le componenti immateriali, procedendo come segue:

$$V=K+I$$

dove:

V= valore dell'azienda

K= patrimonio netto rettificato = patrimonio netto contabile + variazioni in aumento – variazioni in diminuzione

I= valore delle componenti immateriali

Le componenti immateriali per essere stimabili devono possedere le tre seguenti caratteristiche: 1) una utilità pluriennale; 2) la trasferibilità, cioè, devono poter essere cedibili a terzi; 3) la misurabilità, potendo essere possibile definirne il valore.

L'accoglimento di questi criteri di selezione restringe notevolmente l'area dei beni immateriali rilevanti ai fini della stima. L'esclusione dalla categoria dei beni immateriali non impedisce, comunque, che questi fattori possano essere valorizzati nel momento in cui viene ceduta la società: la determinazione di quello che viene definito "avviamento" risponde proprio a questa esigenza.

L'elemento che distingue il metodo patrimoniale semplice dal metodo patrimoniale complesso è rappresentato, quindi, dalle risorse immateriali, costituite, a loro volta, dai beni immateriali propriamente detti e dall'avviamento: tali componenti immateriali hanno in comune la caratteristica di rappresentare patrimonialmente la capacità reddituale futura dell'azienda. È facile comprendere come la stessa volontà di valorizzare le risorse aziendali immateriali (che, in ottica prospettica, possono garantire o aumentare la redditività attuale) costituisce già un allontanamento dalla logica puramente patrimoniale, in quanto è inserita una componente che tende a valutare la redditività dell'azienda, seppure la stima di questi elementi talvolta si fondi su metodi empirici.

<u>IL METODO REDDITUALE:</u>

Con l'applicazione di questo metodo il valore dell'azienda o del ramo d'azienda è determinato in funzione dei redditi che, in base alle attese, sarà in grado di produrre, pertanto, il valore dell'azienda è espresso in funzione della sua capacità reddituale futura.

Le ragioni che portano alla scelta di utilizzare flussi di reddito per valutare il capitale economico sono numerose e già diffuse nella teoria aziendale da tempo, laddove il capitale è inteso come un valore unico, risultante dalla capitalizzazione di redditi futuri, che varia al variare dei redditi futuri e del tasso di interesse scelto per l'attualizzazione degli stessi.

Il reddito è, infatti, considerato un importante indicatore della performance aziendale, che soprattutto nel breve – medio periodo appare strettamente legato ai risultati della gestione.

Le valutazioni aziendali che consentono il ricorso a tale metodologia sono legate a situazioni in cui è possibile costruire previsioni attendibili sui flussi futuri.

Di norma, tale metodo, si applica per valutare aziende in cui gli elementi patrimoniali hanno scarsa rilevanza.

L'applicazione di questo metodo comporta il calcolo di un reddito medio normale prospettico, che viene capitalizzato per un tasso, che per essere congruo deve tenere conto sia del rendimento dell'investimento aziendale, ma anche del ritorno per la componente di rischio.

Tale metodo, quindi, è un metodo sintetico, poiché l'azienda è valutata come complesso unitario mediante valorizzazione dei suoi flussi di natura economico reddituale, con una formula che può essere così espressa, se la durata dell'investimento è ritenuta indefinita:

$$V=R/i$$

dove:

V= valore dell'azienda

R= reddito medio prospettico

i= tasso di valutazione

Il capitale economico coincide, quindi, con il valore attuale di una rendita perpetua, la cui rata è rappresentata dal reddito medio prospettico.

Se, per contro, si considera una durata limitata della vita aziendale, la formula diverrà la seguente:

$$V = R\ a_{n\neg i}$$

dove:

V= valore dell'azienda

R= reddito medio prospettico

$a_{n\neg i}$ = valore attuale di rendita dove n = numero di anni di prevedibile durata dell'azienda e i= tasso di valutazione.

Il reddito da capitalizzare può essere assunto con metodi differenti e le tecniche più frequenti sono di seguito richiamate:

1) metodo dei risultati storici, che ottiene un reddito capitalizzabile espressione di una media dei risultati degli esercizi normalizzati, realizzati dall'azienda in un arco temporale prestabilito. L'utilizzo dei risultati storici, pur avendo il vantaggio di avere dei dati reperibili con facilità, presuppone che gli scenari futuri non si prospettino differenti rispetto al passato;
2) metodo di proiezione dei risultati storici, che ottiene un reddito capitalizzabile espressione di un correttivo al precedente metodo, sul quale si fonda, poiché il reddito è riespresso elaborando anche delle valutazioni previsionali;
3) metodo dei risultati programmati, che ottiene un reddito capitalizzabile quale risultato dei dati previsionali interni all'azienda (budget, piani previsionali pluriennali ecc.);
4) metodo della crescita attesa, che tiene conto delle aspettative di reddito legate alla capacità di sviluppo aziendale e dell'andamento dei tassi.

Il reddito da inserire nella formula deve essere normalizzato, cioè, deve essere depurato degli elementi straordinari di reddito, o non rientranti nella gestione caratteristica, delle rilevanti componenti reddituali generate da attività estranee a quella tipica e da altri fattori che possano assumere una rilevanza, come le fluttuazioni anomale di mercato.

Nell'ipotesi in cui si disponga dei redditi attesi, anno per anno, la formula potrà essere utilizzata come segue:

$$V = \frac{R_1}{(1+i)} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \frac{R_3}{(1+i)^3} + \ldots + \frac{R_n}{(1+i)^n}$$

Ovviamente tale metodologia è significativa se i redditi futuri sono stati previsti in modo plausibile.

La criticità di tale metodo è legata alla scelta del tasso di remunerazione, poiché nella scelta di tale tasso vi è sempre una componente di soggettività che può determinare degli errori valutativi anche rilevanti.

Tale tasso è, infatti, l'espressione del rendimento dell'investimento, valutata la componente di rischio e per la sua scelta occorre fare riferimento al rendimento degli investimenti alternativi, a parità di rischio.

Di fatto, il tasso di remunerazione è, di solito, determinato quale frutto della sommatoria di un tasso ottenibile da investimenti privi di rischio e dall'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso.

Per i tassi ottenibili da investimenti privi di rischio, ci si riferisce di solito ai rendimenti dei titoli di Stato o garantiti dallo Stato, mentre per l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso occorre tenere conto di diverse variabili quali: il contesto socio-economico in cui opera l'impresa; il settore in cui l'impresa opera ed il suo collocamento nel mercato; i rendimenti riconosciuti dal mercato finanziario per negoziazioni di aziende che operano nello stesso settore.

Nella scelta del tasso occorre tenere conto anche delle caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione, poiché nella misura in cui i redditi si rivalutano rispetto all'inflazione, il tasso dovrà essere depurato della competente inflazionistica.

Altro aspetto da considerare, nell'applicazione di tale metodologia è la determinazione dell'orizzonte temporale assunto come riferimento.

Non appare possibile scegliere semplicisticamente un orizzonte temporale illimitato, poiché non appare plausibile la generazione di profitti a tempo indeterminato e perché le previsioni economico finanziarie estese oltre un certo orizzonte temporale sono scarsamente attendibili.

Per tale motivo, appare consigliabile dalla dottrina assumere un arco temporale di riferimento limitato, che comprenda una valutazione reddituale tra i cinque ed i dieci anni.

IL METODO MISTO:

Il metodo misto è una sintesi del metodo patrimoniale e del metodo reddituale ed è ritenuto un metodo che contempera sia le componenti patrimoniali dell'azienda che la redditività della stessa.

È un metodo che la prassi professionale ha adottato per evitare una visione parziale dell'azienda derivante dall'applicazione del solo metodo patrimoniale ovvero del solo metodo reddituale.

Tra le diverse tipologie di metodi misti prevale il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento e nella configurazione di tale metodo, il valore dell'azienda è dato dal valore del patrimonio rettificato e dal valore dell'avviamento, influenzato – come il metodo reddituale – da una serie di variabili, quali in particolare la capitalizzazione (limitata negli anni o illimitata) e dal reddito assunto (reddito medio atteso o reddito presunto degli esercizi futuri).

Valgono anche per questa metodologia le riflessioni già riportate per il metodo reddituale, laddove si è evidenziato che i risultati derivanti da una capitalizzazione sviluppata per un tempo illimitato conduce, di solito, a risultati inattendibili, mentre per quanto attiene il reddito da assumere ai fini del calcolo è evidente che se l'azienda oggetto di valutazione effettua la formazione di budget, con correlativa analisi periodica degli scostamenti, potrà assumersi quale reddito di riferimento quello previsto per gli esercizi futuri ed in difetto si assumerà il reddito medio atteso.

IL METODO FINANZIARIO:

Il metodo finanziario attribuisce il valore effettivo di una azienda considerando i flussi di cassa che genererà in futuro.

Lo strumento di misurazione è dato dall'attualizzazione dei flussi di cassa, denominata appunto con il termine anglosassone *Discounted Cash Flow*.

Tale metodo ha, però, dei limiti applicativi poiché l'attualizzazione dei flussi di cassa per un congruo tasso non è sufficiente ad esprimere l'intero valore del patrimonio.

Il presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più idonea alle specifiche peculiarità della fattispecie oggetto di stima e, ad esito della breve esposizione sulle metodologie adottabili, i sottoscritti evidenziano di avere ritenuto idoneo per la stima del ramo aziendale della [redacted] S.r.l. un metodo valutativo di tipo patrimoniale, con il quale il valore dell'azienda è pari ai valori correnti delle attività (non essendo trasferibili, nel caso in esame, le passività della società oggetto del concorso nell'ambito della liquidazione giudiziale aperta dal Tribunale di Tempio Pausania), delle quali il patrimonio rappresenta la somma algebrica.

La scelta del metodo patrimoniale è apparsa la più adeguata, tenuto conto della tipologia di attività svolta dalla società [redacted] delle dotazioni patrimoniali (compendio immobiliare, impianti, macchinari, arredi, mezzi) e dell'assenza di dati reddituali storici attendibili.

Si evidenzia, infatti, in questa sede che gli scriventi, al fine di verificare la redditività della società per valutare l'applicazione di metodi valutativi differenti, hanno esaminato i dati dei conti economici disponibili che di seguito si riportano:

CONTO ECONOMICO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A) Valore della produzione									
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.546.172	7.270.511	4.205.224	97					
variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-200.259	-969.998	-3.094.641		-549.036				
Altri ricavi e proventi	66.357	132.918	213.981	362.335	206.852	118	1	-	14.057
Totale valore della produzione	**7.412.270**	**6.433.431**	**1.324.564**	**362.432**	**-342.184**	**118**	**1**	**0**	**14.057**
B) Costi della produzione									
per materie prime, sussidiarie, di consumo	3.090.557	2.737.537	1.266.850	95	647	-8.545	513	574	921
per servizi	1.293.935	1.254.244	809.704	55.220	31.099	8.995	12.928	1.246	1.249
per godimento di beni terzi	17.294	17.599	-9.179	8.775	7.258	3.036	-		
per il personale	2.240.841	2.004.917	971.385	22.966					
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	340.076	316.586			-				
Ammortamento delle immbilizzazioni materiali			281.208	224.060					
Variazioni delle rimanenze di meterie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-134.608	800.089							
Oneri diversi di gestione	224.458	306.687	478.597	3.615.402	867.760				1
Totale costi di produzione	**7.072.553**	**7.437.659**	**3.798.565**	**3.926.518**	**906.764**	**3.486**	**13.441**	**1.820**	**2.171**
Differenza (A-B)	**339.717**	**-1.004.228**	**-2.474.001**	**-3.564.086**	**-1.248.948**	**-3.368**	**-13.440**	**-1.820**	**11.886**
C) Proventi e oneri finanziari									
Totale altri proventi finanziari	82.367		2.025	1.958	34.758				
Totale interessi e oneri finanziari	313.620	261.254	85.619	4.872	14.120				
Totale proventi e oneri finanziari	-231.253	-261.254	-83.594	-2.914	20.638				
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	**-10.700**	**-13.724**							
Risultato prima delle imposte	**97.764**	**-1.279.206**	**-2.557.595**	**-3.567.000**	**-1.228.310**	**-3.368**	**-13.440**	**-1.820**	**11.886**
Totale imposte sul reddito dell'esercizio	93.638	6.535							
UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO	**4.126**	**-1.285.741**	**-2.557.595**	**-3.567.000**	**-1.228.310**	**-3.368**	**-13.440**	**-1.820**	**11.886**

Dall'analisi dei dati sopra riportati, è stato accertato che:

- non è possibile utilizzare i redditi storici normalizzati perché gli anni della gestione diretta dell'azienda, il 2016 ed il 2017 non sono stati degli ordinari esercizi di gestione, bensì anni nei quali è [redacted] con l'esposizione di rilevantissime perdite dell'esercizio, pari ad euro -1,285 milioni ed euro -2,557 milioni;
- negli anni successivi al 2017, la conduzione aziendale, in virtù dei contratti d'affitto dell'azienda che si sono succeduti, è stata affidata a terze società delle quali non si dispone dei dati contabili per la determinazione del reddito normalizzato;
- tenuto conto che chi acquisterà il ramo aziendale è vincolato alla durata del contratto di affitto d'azienda sottoscritto con la società [redacted] S.p.a. (durata sino al 2034) e del contratto di locazione di immobili con la società [redacted] (durata sino al 2029), dai quali si ritrae un canone annuo di complessivi euro 54.000,00, ai fini reddituali si è assunto che il predetto reddito si azzeri, al netto dell'IMU dovuta annualmente per la titolarità del compendio, della fiscalità e degli ulteriori oneri.

Per tale motivo, si è ritenuto di non poter applicare un metodo patrimoniale misto, così come non è risultata applicabile, perché non coerente ed adeguata alla presente stima, una metodologia sintetica, come quella di tipo finanziario.

Pertanto, si è giunti a determinare il valore della azienda [redacted] fondandolo sui dati di bilancio alla data del 31 dicembre 2024, con l'applicazione del metodo patrimoniale, che è apparso il più adeguato.

Tale metodo patrimoniale è stato prescelto poiché è un metodo analitico e si differenzia dagli altri metodi sintetici, che tendono a determinare il valore dell'azienda in maniera unitaria, prescindendo dai singoli elementi che la compongono e consente una valutazione meno soggettiva di quella ottenuta con altri metodi, in quanto richiede l'applicazione di un minor numero di variabili.

3.2. LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Al fine di poter desumere i dati contabili di supporto alla valutazione del ramo aziendale di pertinenza della socie [redacted], i sottoscritti hanno ottenuto dal Curatore, una situazione patrimoniale ed economica della società alla data del 31 dicembre 2024, unitamente alle scritture contabili.

Tale situazione contabile alla data del 31 dicembre 2024 rappresenta una base di partenza nelle valutazioni che di seguito saranno argomentate.

Si evidenza che la relazione di stima del compendio immobiliare e dei beni mobili resa dal Tecnico, Ing. Elisabetta Muntoni reca la data del 1° agosto 2025.

4. LA STIMA DEL RAMO AZIENDALE

La società [redacted] stata posta in liquidazione dal Tribunale di Tempio Pausania nel mese di gennaio 2025.

Come previsto dal Codice della Crisi delle Imprese e dell'Insolvenza, la vendita dell'azienda è la principale soluzione da ricercare e da privilegiare rispetto alla vendita atomistica o in blocco dei beni e ciò al fine di realizzare un attivo superiore con una migliore soddisfazione dei creditori sociali, ma un'azienda – intesa quale complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa - ha un maggior valore se in funzionamento. Infatti, la continuazione dell'attività è un elemento essenziale per la conservazione del valore aziendale al fine di una possibile collocazione della stessa nel mercato.

Talvolta il mantenimento in funzionamento di una azienda confligge con le esigenze derivanti dalla liquidazione giudiziale, poiché a seguito della sentenza che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale, se non è stato disposto l'esercizio provvisorio, l'attività aziendale si interrompe e tutti i rapporti giuridici pendenti si sospendono, nell'attesa che il Curatore valuti la convenienza della loro prosecuzione.

Per ovviare ad una immediata cessazione dell'attività, il Tribunale può, con la stessa sentenza che dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale o di seguito su richiesta del Curatore, disporre l'esercizio provvisorio dell'attività sempreché la prosecuzione dell'attività non arrechi pregiudizio ai creditori sociali.

Nel caso della societ [redacted] on si è reso necessario valutare la possibilità di richiedere l'esercizio provvisorio poiché il funzionamento del ramo aziendale era garantito dal contratto di affitto di azienda sottoscritto con la società [redacted] il 4 giugno 2024, atto del Notaio Dott. Fabio Papaccio (Repertorio n. 99092 - Raccolta n. 48349), nel quale la Curatela è subentrata.

La società [redacted] è proprietaria di un ramo aziendale organizzato per l'attività di sugherificio sito nel Comune di Tempio Pausania, Località "Milizzana", Zona Industriale, Lotto n°11, oggetto di stima con la presente relazione, che comprende:

1) gli immobili, rappresentati dai fabbricati produttivi e dai terreni, nei quali viene svolta l'attività produttiva;

2) gli impianti, i macchinari, le attrezzature, i mezzi e gli arredi;
3) le componenti immateriali, rappresentate dalle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell'attività e dall'eventuale avviamento.

Per procedere con la stima del ramo aziendale di pertinenza del [redacted] S.r.l., come sopra accennato, è stato individuato il metodo patrimoniale, che permette di valorizzare le componenti patrimoniali.

Ai fini dell'applicazione di tale metodologia di stima, i sottoscritti hanno assunto quali valori del patrimonio netto quelli desumibili dalla relazione resa il 1° agosto 2025 dall'Ing. Elisabetta Muntoni per gli immobili, gli impianti, i macchinari, le attrezzature ed i mezzi, mentre per le restanti componenti dell'attivo oggetto di trasferimento con il ramo aziendale ed in particolare per i mobili e gli arredi, gli scriventi hanno provveduto con autonome stime, come di seguito meglio esplicitato.

Nella valutazione del valore corrente del patrimonio della società [redacted] li scriventi non hanno tenuto conto, nella prospettiva della vendita coattiva del ramo aziendale, delle passività che non saranno oggetto di valutazione in questa sede, poiché i debiti non saranno trasferiti dalla Curatela con la cessione del ramo aziendale ed i creditori concorsuali saranno soddisfatti, secondo le regole del concorso dettate dal Codice della Crisi e dell'Insolvenza delle Imprese.

Si evidenzia, infatti, che il terzo comma dell'articolo 214 CCII dispone che "*Salva diversa convenzione, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute sorti prima del trasferimento*."

Pertanto, la disamina dei debiti non sarà oggetto della presente relazione di stima.

Ai fini della stima del valore del patrimonio aziendale, i sottoscritti hanno assunto convenzionalmente quale data di riferimento quella di apertura della liquidazione giudiziale, intervenuta con la sentenza del Tribunale di Tempio Pausania del 15 gennaio 2025 ed in merito è necessario precisare che:

- la situazione patrimoniale della società [redacted] l. fornita dalla Curatela riporta la data del 31 dicembre 2024. I sottoscritti hanno, quindi, assunto quali dati di partenza per la stima quelli emergenti al 31 dicembre 2024, sul presupposto che nessuna variazione sia intervenuta nei cespiti rientranti nella

presente stima, nei primi quindici giorni del mese di gennaio 2025, periodo immediatamente antecedente la data di apertura della liquidazione giudiziale;

- la relazione di stima del Tecnico, Ing. Elisabetta Muntoni, è datata 1° agosto 2025.

Di seguito si riportano i dati di sintesi esposti nell'attivo della situazione patrimoniale della società [redacted] al 31 dicembre 2024, assunta quale riferimento per la presente stima:

DESCRIZIONE	31/12/2024
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	6.892.581,28
(FONDO AMM.TO IMMOB. MATERIALI)	(5.020.972,73)
Totale immobilizzazioni materiali	**1.871.608,55**
DEPOSITI BANCARI	6.273,20
Totale disponibilità liquide	**6.273,20**
ALTRI CREDITI VS CLIENTI	580.011,01
CREDITI VERSO CLIENTI	1.460.824,21
DEBITI VERSO FORNITORI	10.016,33
Totale crediti	**2.050.851,55**
TOTALE	**3.928.733,30**

L'attivo patrimoniale della società [redacted] alla data del 31 dicembre 2024, è rappresentato dalle macro-voci: immobilizzazioni materiali; crediti e disponibilità liquide.

Si evidenzia, però, che i crediti e le disponibilità liquide non saranno oggetto di cessione con il ramo aziendale e pertanto non saranno oggetto di valutazione con la presente stima.

Di seguito, si riportano i dati contabili di dettaglio delle immobilizzazioni, come esposte nella contabilità della società [redacted] l 31 dicembre 2024, che comprendono i beni facenti parte del ramo d'azienda oggetto di stima:

DESCRIZIONE	VALORE CONTABILE	VALORE NETTO CONTABILE
TERRENI	100.182,31	100.182,31
COSTRUZIONI LEGGERE	4.338,27	
(F.AMM. COSTRUZIONI LEGGERE)	(4.338,27)	0,00

FABBRICATI INDUSTRIALI	3.464.831,01	
(F.AMM. FABBRICATI INDUSTRIALI)	(2.013.123,95)	1.451.707 06
IMPIANTI GENERICI	5.483,80	[redacted]
[redacted] NTI GENERICI)	(4.524,19)	,
[redacted] IFICI	628.289,78	
(F.AMM. IMPIANTI SPECIFICI)	(588.002,04)	40.287,74
MACCHINARI	1.325.570,64	
(F.AMM. MACCHINARI)	(1.109.294,07)	216.276,57
IMPIANTI TELEFONICI	14.731,28	
(F.AMM. IMPIANTI TELEFONICI)	(12.103,76)	2.627,52
ATTREZZAT.IND.LI E COMM.LI	643.653,47	
(F.AMM. ATTREZ.IND.LI E COMM.LI)	(609.493,44)	34.160,03
ATTREZZATURE VARIE E MINUTE	2.690,06	
(F.AMM. ATTREZ.VARIE E MINUTA)	(2.593,75)	96,31
MOBILI	108.474,01	
(F.AMM. MOBILI)	(102.150,61)	6.323,40
MACCH.ELETTRICHE-ELETTRON.D'UFFICIO	37.305,88	
(F.AMM. MACCHINE ELETTRICHE D'UFFICIO)	(35.460,59)	1.845,29
AUTOVETTURE	1.350,03	
(F.AMM. AUTOVETTURE)	(21.578,38)	(20.228,35)
AUTOCARRI	130.049,91	
(F.AMM. AUTOCARRI)	(130.049,09)	0,82
ARREDAMENTO	17.578,01	
(F.AMM. ARREDAMENTO)	(7.751,74)	9.826,27
ALTRI BENI MATERIALI	52.203,13	
(F.AMM. ALTRI BENI MATERIALI)	(33.853,18)	18.349,95
ACCONTI A FORNITORI IMM. MATERIALI	15.200,00	15.200,00
MEZZI DI SOLLEV.RIM. E CONTAINER	18.000,00	
(FONDO AMM MEZZI SOLL. RIM.E CONT.)	(18.000,00)	0,00
ATTREZZATURA PER STAND FIERE	28.736,34	
(F.DO AMM.TO ATTR.PER STAND FIERE)	(28.736,33)	0,01
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	30.470,41	
(F.DO AMM.TO IMP.RISCALDAMENTO)	(29.573,41)	897,00
IMPIANTO ANTINCENDIO	29.306,55	
(F.DO AMM.TO IMPIANTO ANTINCENDIO)	(29.079,94)	226,61
IMPIANTO ELETTRICO	223.771,87	
(F.DO AMM.TO IMPIANTO ELETTRICO)	(208.235,38)	15.536,49
RADIOMOBILI	10.364,52	
(F.DO AMM.TO RADIOMOBILI)	(7.557,33)	2.807,19
F.AMM. INDED.IMMOB.MATERIALI (BII1)	(25.473,28)	(25.473,28)
Totale	**1.871.608,55**	**1.871.608,55**

Le immobilizzazioni materiali alla data del 31 dicembre 2024 sono rappresentate da:

1) terreni, fabbricati industriali e costruzioni leggere;

2) impianti, macchinari, attrezzature, mobili e arredi e mezzi.

Nella valutazione al valore corrente del patrimonio netto della società [redacted] le immobilizzazioni materiali, che comprendono il compendio immobiliare sito in Tempio Pausania e le altre immobilizzazioni materiali, sono state trattate separatamente.

4.1. IL COMPENDIO IMMOBILIARE

La società [redacted] proprietaria del compendio immobiliare sito in Tempio Pausania, destinato alla lavorazione del sughero ed alla produzione di tappi, rientrante nel ramo aziendale oggetto di stima, edificato sull'area distinta al N.C.T. sezione Nuchis, Foglio 6 particella 465 di 25.580 metri quadri.

I beni immobili di proprietà della società [redacted] si trovano nella "Zona Industriale Alta Gallura", a circa 3 Km. dal centro abitato di Tempio Pausania, in direzione della strada statale n° 127 che conduce a Calangianus.

I predetti immobili sono stati stimati dall'Ing. Elisabetta Muntoni, perito indipendente nominato dal Curatore della liquidazione giudiziale, che ha rassegnato la sua relazione di stima il 1° agosto 2025.

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Elisabetta Muntoni ha svolto le seguenti attività e verifiche:

- individuazione catastale dei beni immobili;
- verifica della conformità edilizia dei beni;
- descrizione dei beni immobili;
- indicazione della provenienza dei beni immobili;
- verifica dell'esistenza di vincoli e formalità gravanti sui beni;
- verifica della regolarità edilizia ed urbanistica;
- esplicitazione dei metodi di stima applicati;
- individuazione del valore di mercato.

L'Ing. Elisabetta Muntoni, nella sua relazione di stima, ha suddiviso i beni in due lotti e più propriamente:

1) piena proprietà dei fabbricati industriali siti nel Comune di Tempio Pausania, Località "Milizzana", Zona Industriale, Lotto n° 11, con area annessa, nell'insieme confinante con la strada consortile, proprietà di terzi e con il

fiume, distinto al N.C.E.U. al foglio 6, particella 465, subalterno 8 (originato dal subalterno 7), zona censuaria 3, categoria D/1, rendita catastale 45.036,00 ed al foglio 6, particella 465, subalterno 9, zona censuaria 3, categoria D/1, rendita catastale 3.896,00, che sorgono su area censita nel catasto terreno al foglio 6, mappale 465, ente urbano di Ha 2.55.80. Tali fabbricati comprendono i reparti produttivi per la lavorazione del sughero, la produzione e gli uffici.

Con atto di affitto del ramo aziendale del 4 giugno 2024 – Notaio Dott. Fabio Papaccio – repertorio n° 99092 – raccolta n° 48349, una porzione del fabbricato e più precisamente il piano seminterrato (nel quale si trovano dei macchinari in disuso non rientranti nella stima del ramo aziendale, unitamente ad altri cespiti in non utilizzati), il piano terra e il piano primo, con annessa area, sono stati concessi in affitto alla societ [redacted] er la durata di anni 10 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e con la previsione di un canone annuo pari ad euro 42.000,00.

Non risultano ricomprese nel contratto d'affitto d'azienda sottoscritto con la società [redacted] le porzioni dell'immobile sopra descritto destinate ad ufficio, situate al piano terra ed al secondo piano, oltre ad una parte dell'area di pertinenza, che sono state concesse in locazione, sino al 1 maggio 2029, alla societ [redacted] ad un canone annuo di euro 12.000,00 in forza del contratto di locazione commerciale stipulato il 2 maggio 2023 e registrato il 10 luglio 2023 a Tempio Pausania al n. 775 serie 3T. Le porzioni del fabbricato locate alla società [redacted] sono meglio evidenziate con il bordo di colore rosso nella planimetria sotto riportata.



Si precisa che nel contratto di locazione sottoscritto dalla società [redacted] *in bonis* con la [redacted] risulta essere stata concessa in uso la porzione del capannone industriale identificata con il subalterno 8, costituita da porzione di piano terra ed una stanza ad uso ufficio per circa complessivi 750 mq. e che il Tecnico nominato dalla Curatela, Ing. Muntoni, ha dato atto che non vi è coincidenza con quanto indicato nel contratto di locazione e quanto in realtà destinato all [redacted] la quale utilizza il subalterno 9 e parte del piano terra del subalterno 8, unitamente agli uffici del piano secondo.

2) piena proprietà del terreno sito nel Comune di Tempio Pausania (sezione censuaria Nuchis), Località "Milizzana", confinante con la strada consortile su più lati e con proprietà di terzi, censito al catasto al foglio 6, particella 247 (ex mappale 182), di Ha 0.01.32, mq. 132, reddito dominicale 0,03 – reddito agrario 0,03.

   Come meglio riportato nella relazione dell'Ing. Muntoni, tale terreno "*rappresenta un tratto di viabilità di piano ed è infatti escluso dalla recinzione realizzata per il Lotto 1. Il mappale 247 non rientra nel lotto urbanistico 11 del*

piano ZIR descritto al lotto 1 della presente perizia. Tale mappale è privo di valore economico."

Il terreno è stato concesso in affitto alla società [redacted] con lo stesso atto di affitto del ramo aziendale del 4 giugno 2024 – Notaio Dott. Fabio Papaccio – repertorio n° 99092 – raccolta n° 48349 per la durata di anni 10 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e con la previsione, unitamente ai fabbricati, di un canone complessivo annuo pari ad euro 42.000,00.

Nel proprio elaborato peritale, l'Ing. Elisabetta Muntoni ha verificato l'esistenza di formalità e vincoli iscritti sui beni immobili avvalendosi dell'assistenza fornita dall'agenzia di servizi I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali di Isabella Pirastu, società incaricata dal perito di svolgere le ispezioni presso la competente Agenzia del Territorio.

Tali ispezioni, raccolte in un elaborato datato 28 luglio 2025, sono allegate alla relazione peritale dell'Ing. Elisabetta Muntoni e sono state visionate dagli scriventi.

In particolare, il Tecnico, Ing. Muntoni, ha dato atto nella propria relazione che: "*Gli immobili risultano intestati catastalmente a: Demanio dello Stato a seguito della trascrizione del sequestro preventivo 3776 del 2023* ***revocato con annotazione del 14/08/2023 reg. particolare 1732***."

La Curatela ha, invece, comunicato agli scriventi di avere conferito mandato al Geom. Gian Raimondo Cancedda di presentare la domanda di voltura catastale del provvedimento di revoca della confisca del 14 agosto 2023 repertorio 770/2022, inerente gli immobili siti nel comune di Tempio Pausania distinti al catasto fabbricati al foglio 6 particella 465 sub.8 e al foglio 6 particella 465 sub.9.

In data 16 gennaio 2026, i sottoscritti hanno acquisito quanto trasmesso dal Geom. Gian Raimondo Cancedda al Curatore e più propriamente le ricevute di registrazione della domanda di voltura e le visure catastali aggiornate alla medesima data che certificano l'intestazione catastale dei suddetti immobili al [redacted]

Nella relazione ipocatastale che forma un allegato alla relazione dell'Ing. Elisabetta Muntoni, tra le formalità pregiudizievoli è stata segnalata l'esistenza di un sequestro preventivo che ha dato luogo alla confisca gravante sugli immobili, **con annotazione di revoca** ed in dettaglio:

1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 15/01/2020** - Registro Particolare 235 Registro Generale 481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2930/2019 del 21/11/2019 Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA (SS) Annotazione n. 1731 del 14/08/2023 (PROVVEDIMENTO DI REVOCA DEL SEQUESTRO)
2) **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI del 08/05/2023** Registro Particolare 3779 Registro Generale 5302 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 770/2022 del 05/07/2022 Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA(SS) Annotazione n. 1732 del 14/08/2023 (PROVVEDIMENTO DI REVOCA DELLA CONFISCA).

Nella stessa relazione ipocatastale che forma un allegato alla relazione dell'Ing. Elisabetta Muntoni, risultava, inoltre, trascritto sull'immobile sito in Tempio Pausania, distinto al NCEU al foglio 6, particella 465, sub. 9, il seguente sequestro preventivo:

3) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO del 31/01/2019** - Registro Particolare 545 Registro Generale 945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3938/2018 del 21/11/2018 Immobili siti in TEMPIO PAUSANIA (SS)

Alla data di redazione della relazione del 2 marzo 2026 la predetta formalità risultava ancora priva dell'annotazione di revoca e la Curatela aveva già presentato, in data 17 dicembre 2025, apposita istanza al Tribunale Penale di Tempio Pausania per ottenerne la revoca.

Con ordinanza emessa in data 18 marzo 2026, il Giudice dell'Esecuzione Penale del Tribunale di Tempio Pausania ha disposto la revoca del predetto sequestro preventivo gravante sul subalterno 9, demandando alla Guardia di Finanza l'esecuzione degli adempimenti necessari presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La revoca è stata annotata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23 marzo 2026 al Registro Generale n. 3317, Registro Particolare n. 512, quale documento successivo correlato alla trascrizione del 31 gennaio 2019, Registro Particolare n. 545 - Registro Generale n. 945. L'ispezione ipotecaria eseguita in data 18 settembre 2026 conferma l'avvenuta annotazione del provvedimento di revoca.

Ad esito degli accertamenti disposti, dell'accertamento delle difformità e degli oneri per il loro superamento, il Tecnico, Ing. Elisabetta Muntoni, ha rappresentato la stima dei beni immobili considerando il loro valore di mercato, ottenuto da una indagine sui prezzi di mercato condotta "*nelle Agenzie Immobiliari della zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*".

L'Ing. Elisabetta Muntoni nel fornire il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima ha tenuto conto dei diversi fattori che caratterizzano i beni immobili stimati (tipologia dei beni, difformità presenti, necessità di adeguamento degli impianti ecc.), applicando dei coefficienti correttivi per la loro valorizzazione.

Per stabilire il valore di mercato degli immobili, il Tecnico ha ritenuto opportuno tenere conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione che, di fatto, non solo riduce il numero dei potenziali acquirenti, ma è altresì testimoniata dal numero di beni in vendita nella stessa zona, dello stato di manutenzione del bene, degli impianti in esso presenti, delle difformità urbanistiche rilevate, della specificità del capannone e della sua grande estensione.

L'Ing. Muntoni ha assunto il valore minimo dei prezzi a mq, rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I., pari ad euro 240 al mq., ritenendo corretto adottare una riduzione del 20%. Questo valore è stato poi confrontato con i dati ottenuti dalle compravendite nella stessa zona in cui il valore medio è pari a 54,62 €/mq..

È stato quindi ottenuto un valore intermedio tra i due valori assunti che è stato ritenuto congruo nella misura di euro 147 €/mq.

Nella valutazione dei beni immobili di proprietà della società [redacted] S.r.l., l'Ing. Elisabetta Muntoni, ha quindi attribuito:

a) **il valore di euro 1.652.000,00** al fabbricato industriale sito nel Comune di Tempio Pausania, Località "Milizzana", Zona Industriale, Lotto n° 11, con area annessa, distinto al N.C.E.U. al foglio 6, mappale 465, subalterno 8 (originato dal subalterno 7), zona censuaria 3, categoria D/1, rendita catastale 45.036,00 ed al foglio 6, mappale 465, subalterno 9, zona censuaria 3, categoria D/1, rendita catastale 3.896,00, che sorgono su area censita nel catasto terreno al foglio 6, mappale 465, ente urbano di Ha 2.55.80;
b) **il valore di euro zero** al terreno sito nel Comune di Tempio Pausania (sezione censuaria Nuchis), Località "Milizzana", confinante con la strada consortile su più lati e con proprietà di terzi, censito al catasto al foglio 6, mappale 247 (ex

mappale 182), di Ha 0.01.32, mq. 132, reddito dominicale 0,03 – reddito agrario 0,03.

La valutazione di stima resa dal Tecnico è stata posta a raffronto con i valori netti contabili del compendio al 31 dicembre 2024.

Per fare ciò si è reso necessario epurare i valori contabili del compendio sito in Alessandria e destinato a filiale, in quanto non ricompreso nel ramo aziendale oggetto di stima:

DESCRIZIONE	LUOGO	VALORE CONTABILE	VALORE CONTABILE NETTO
TERRENI	Tempio Pausania	100.182,31	100.182,31
COSTRUZIONI LEGGERE	Tettoia per sughero	4.338,27	
(F.AMM. COSTRUZIONI LEGGERE)	Tempio Pausania	(4.338,27)	0,00
FABBRICATI INDUSTRIALI		3.464.831,01	
(F.AMM. FABBRICATI INDUSTRIALI)		(2.013.123,95)	1.451.707,06
di cui			
FABBRICATI FILIALE	Alessandria	175.933,89	
(F.AMM.FABBRICATI FILIALE)	Alessandria	(125.686,59)	50.247,30
FABBRICATI TEMPIO PAUSANIA	Tempio Pausania	3.288.897,12	
(F.AMM. FABBRICATI SEDE)	Tempio Pausania	(1.887.437,36)	1.401.459,76

Di seguito si riporta una comparazione tra i valori netti contabili del compendio immobiliare (pari ad euro 1.501.642,07) ed i valori di stima rassegnati dal Tecnico, Ing. Elisabetta Muntoni (pari ad euro 1.652.000,00).

DESCRIZIONE	LUOGO	VALORE CONTABILE	STIMA Ing. E. Muntoni
TERRENI	Tempio Pausania	100.182,31	
FABBRICATI TEMPIO PAUSANIA	Tempio Pausania	3.288.897,12	1.652.000,00
(F.AMM.FABBRICATI SEDE)		-1.887.437,36	
	Totale	**1.501.642,07**	**1.652.000,00**

Ad esito dell'esame contabile, del sopralluogo effettuato dagli scriventi nel sito e del contenuto della relazione di stima resa dal Tecnico, i sottoscritti ritengono che ai fini della valutazione del patrimonio netto della società [redacted] gli accertamenti effettuati dall'Ing. Elisabetta Muntoni per il compendio immobiliare di pertinenza della societ [redacted] ito in Tempio Pausania, appaiono esaustivi e completi e tenuto anche conto che la relazione del Tecnico è attuale, gli

scriventi ritengono che la valutazione rassegnata per il compendio immobiliare dell'importo di euro 1.652.000,00 possa essere considerata, quale dato di partenza, nell'ambito della stima del valore aziendale, apportando in questa sede una ulteriore rettifica di valore.

Infatti, nel rassegnare la sua stima, il Tecnico – non essendo a conoscenza delle determinazioni della Curatela in merito alla sorte dei contratti di locazione e di affitto dell'azienda pendenti alla data di apertura della liquidazione giudiziale – ha rassegnato un valore di stima del compendio immobiliare, nel presupposto che lo stesso potesse essere ceduto liberamente al terzo aggiudicatario.

Di fatto, come sopra illustrato, sono pendenti un contratto di affitto dell'azienda che avrà una scadenza nell'anno 2034 ed un contratto di locazione immobiliare avente una scadenza nell'anno 2029 e tali vincoli contrattuali devono, non solo essere rappresentati a chi vorrà acquistare, ma anche necessariamente essere tenuti in considerazione nella determinazione del valore del compendio.

In presenza di contratti che impediscono l'immediata disponibilità del bene si solito si applica un correttivo del valore compreso tra il 20% ed il 30% che, nel caso in esame tenuto conto della durata residua dei due contratti appare congruo nella percentuale del 30%.

Pertanto, gli scriventi ritengono che il valore del compendio immobiliare possa essere considerato, nell'ambito della determinazione del patrimonio netto rettificato della societ [redacted] nell'importo di **euro 1.156.400,00**.

Si evidenzia, inoltre, che, successivamente alla redazione della relazione del 2 marzo 2026, è intervenuta la revoca del sequestro preventivo gravante sulla parte del compendio immobiliare distinta al foglio 6, particella 465, subalterno 9, trascritto in data 31 gennaio 2019 al Registro Particolare n. 545 - Registro Generale n. 945, revoca annotata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 23 marzo 2026 al Registro Generale n. 3317, Registro Particolare n. 512. È pertanto venuta meno la condizione di incertezza richiamata nella precedente versione della relazione con riferimento alla predetta formalità.

Tale circostanza non comporta modifiche alla valutazione del compendio immobiliare sopra determinata nell'importo di euro 1.156.400,00, che viene conseguentemente confermata

4.2. LE ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le altre immobilizzazioni materiali di pertinenza della società [redacted] S.r.l. sono rappresentate da:

- impianti, macchinari, attrezzature e due veicoli, che sono stati stimati dall'Ing. Elisabetta Muntoni con la relazione del 1° agosto 2025;
- arredi e mobili che, non essendo stati stimati dal Tecnico, sono stati oggetto di valutazione da parte degli scriventi.

GLI IMPIANTI, I MACCHINARI, LE ATTREZZATURE ED I VEICOLI

Si forniscono gli elementi di dettaglio degli impianti, dei macchinari, delle attrezzature e dei veicoli rientranti nel ramo aziendale, come elencati dall'Ing. Elisabetta Muntoni nell'allegato 11 della relazione peritale, la quale per ciascun bene ha allegato una foto, riportando una sommaria descrizione, il produttore e l'anno di produzione, la presenza o meno del marchio CE, lo stato d'uso del bene e la stima rassegnata.

Si riporta di seguito l'elenco dei predetti beni mobili ed il correlativo valore di stima rassegnato dall'Ing. Elisabetta Muntoni, rimandando per gli elementi di dettaglio all'allegato n° 11 della perizia del Tecnico:

NUM.	DESCRIZIONE	STIMA
1	Sili per granella di sughero	0,00
2	Linea 1 produzione tappi: stoccaggio granella dai sili, dosatori, sterilizzazione, impastaggio con colle, stampaggio	0,00
3	Incollatrice	0,00
4	Linea 2 produzione tappi: stoccaggio granella dai sili, dosatori, sterilizzazione, impastaggio con colle, stampaggio	0,00
5	Linea per cannelle di sughero	0,00
6	Incollatrice	0,00
7	Incollatrice	0,00
8	Parte di macchinario non identificato acciaio inox	0,00
9	Aspiratori	0,00
10	Nastri elevatori	0,00
11	Nastro	0,00
12	Macchinario distrutto	0,00
13	Elevatore e nastro cernita	0,00
14	Macinella	0,00
15	Selettrice	0,00
16	Nastri elevatori	0,00
17	Macchina per taglio sughero	0,00
18	Saldatrice per sughero	0,00

19	Macinatrice	0,00
20	Solettatrice	0,00
21	Saldatrice per sughero	0,00
22	Elevatore e nastro cernita	0,00
23	Orientatore	0,00
24	Rondelle per tappi	0,00
25	Macchinario non identificato	0,00
26	Batteria olio diatermico	0,00
27	Macchinario non identificato con pistoni per silicone	0,00
28	Nastro elevatore	0,00
29	Vaporizzatore per sterilizzare	0,00
30	Macchinario non identificato	0,00
31	Macchinario non identificato	0,00
32	Taglia sughero	0,00
33	Autoclave	0,00
34	Contatrice di tappi	0,00
35	Stondatrice per tappi	0,00
36	Elevatore e nastro cernita	0,00
37	Macchinario smontato: cantatrice, nastri, vagli etc	0,00
38	Taglierine	0,00
39	Nastri elevatori	0,00
40	Condotte di aspirazione smontate	0,00
41	Vasca con pompa	0,00
42	Sistema di aspirazione con punti di emissione in atmosfera da incollatrici (linea 1 e 2)	0,00
43	Sili di raccolta granella	0,00
44	Essicatore	0,00
45	Centrale termica alimentata a trucioli di sughero da 2.000.000 cal con evaporatore e 2 sili per ceneri ed incombusti. Centralina controllo fumi	27.300,00
46	Sili smontati	0,00
47	Serbatoio mobile di gasolio	0,00
48	Container in disuso	0,00
49	Carrello elevatore Manitou	0,00
50	Pala gommata Manitou	8.000,00
51	Trabatello	0,00
52	Fustella per rondelle	0,00
53	Fustella per rondelle	0,00
54	Elevatore e nastro cernita	0,00
55	Filtro anti polvere	2.000,00
56	Macchinario per lavaggio da dismettere	0,00
57	Raffinatore per mulino imballato	0,00
58	Tirabande	0,00
59	Nastri da rottamare	0,00
60	Cestelli (lubrificatori)	0,00
61	Coclee mulino	0,00
62	Timbratrice	0,00

63	Camion con rimorchio targa BS785NH	0,00
64	Camion con cassone targa EF109LE	7.000,00
65	Compressore 16 BAR	1.500,00
66	Compressore 12 bar	2.500,00
67	Polmone 986 l e 16 bar	500,00
68	Compressore 8,5 bar	0,00
69	Compressore	0,00
70	Compressore da 7,5 BAR	0,00
71	Centrale termica alimentata a trucioli di sughero dismessa con Vaporizzatore	0,00
72	Sili in alluminio dismessi	0,00
73	Sili in alluminio in uso	6.000,00
74	Sili da aspirazione interna	0,00
75	Timbratrice	0,00
76	Timbratrici	2.000,00
77	Mastri trasportatore inox autocostruito per tappi	0,00
78	Timbratrice	0,00
79	Macchinario per Lavaggio	0,00
80	Contatrice	0,00
81	Saldatrice termica	500,00
82	Forno	0,00
83	Fitro a maniche in disuso	0,00
84	Rettifica	0,00
85	Intestatrice	0,00
86	Nastri trasportatori	0,00
87	Nastro cernita con tramoggia	1.500,00
88	Transpallet elettrico 2000 kg	3.000,00
89	Transpallet	200,00
90	Selettrice ottica	800,00
91	Nastro trasportatore	0,00
92	Spazzatrice uomo a bordo	4.500,00
93	Imballatrice	1.500,00
94	Selettrice ottica	1.600,00
95	Nastro trasportatore	0,00
96	Lavastoviglie	1.000,00
97	Filiera	0,00
98	Macchinario per Lavaggio	0,00
99	Cassone scarrabile con insufflaggio aria dal basso	0,00
100	Macchinario per Lavaggio	0,00
101	Selettrice ottica	0,00
101	Carroponte	0,00
102	Intestatrice	0,00
103	Segatrice	0,00
103.8	Colmatatrice 2 rulli	0,00
104	Timbratrice	0,00
105	Mulino	0,00
106	Raffinatori	0,00

107	Tavole dissimmetriche	0,00
107.8	Silos dismesso	0,00
108.6	Cicloni di recupero sughero	0,00
110	Selettrice ottica	800,00
111	Solettatrici	0,00
112	Fustella per rondelle	0,00
113	Intestatrici	0,00
114	Nastri trasportatori	0,00
115	Linea intestatrici	0,00
116	Selettrici ottiche	5.600,00
117	Sili	6.000,00
118	Caricatore rondelle	2.000,00
119	Macchinario per Lavaggio	0,00
120	Macchinario per Lavaggio orizzontale	0,00
121	Selettrici ottiche	1.600,00
122	Selettrici ottiche	4.800,00
123	Sili	6.000,00
124	Nastri trasportatori	0,00
125	Intestatrici	0,00
126	Sili	6.000,00
127	Intestatrici	0,00
128	Rettifiche	0,00
129	Nastro caricatore	0,00
130	Intestatrice	0,00
131	Sceglitrice	0,00
132	Intestatrice	0,00
133	Intestatrice	0,00
134	Carrello elevatore elettrico	0,00
135	Carrelli elevatori a gasolio	10.000,00
136	Gruppo elettrogeno	3.000,00
	TOTALE STIMA	**117.200,00**

Si evidenzia che non sono oggetto di stima unitamente al ramo aziendale, in quanto non ricompresi, i macchinari in disuso presenti nello scantinato, sotto la tettoia esterna e nel cortile, compreso il silos dismesso presente nel cortile stesso del compendio sito in Tempio Pausania, Zona Industriale di pertinenza del [redacted] tutti privi di valore, poiché oggetto di cessione atomistica da parte della Curatela.

Analogamente a quanto effettuato per le componenti immobiliari, l'Ing. Elisabetta Muntoni ha individuato per gli impianti, i macchinari, le attrezzature ed i veicoli il loro valore corrente, applicando degli opportuni e prudenti fattori di sconto, che tengono

conto dello stato dei beni, dell'impossibilità di accertare il loro funzionamento e del disuso di taluni di questi.

I sottoscritti ritengono congruo ed acquisibile per la stima richiesta con la presente relazione il valore degli impianti, macchinari, attrezzature e veicoli pari ad **euro 117.200,00**.

Si evidenzia, anche ai fini della futura cessione del ramo aziendale, che tra i beni oggetto di stima vi sono due veicoli per i quali gli scriventi hanno acquisito i certificati presso il PRA per accertare la proprietà dei mezzi in capo alla società [redacted] in liquidazione giudiziale e più propriamente:

1. camion con rimorchio, in disuso, targato BS78 [redacted] telaio ZCFA1DF0002347486, immatricolato il 29 maggio 2001 al quale è stato attribuito dall'Ing. Elisabetta Muntoni un valore pari a zero.

   Sul veicolo risultano le seguenti trascrizioni:

   - provvedimento di fermo amministrativo del 5 settembre 2025 in favore di I.C.A. Imposte Comunali S.p.a., con sede in Roma, Viale Itali 136, codice fiscale 02478610583;
   - scrittura privata per concessione usufrutto del 18 dicembre 2017 avente scadenza il 31 ottobre 2026 in favore della società [redacted] S.r.l., con sede in Calangianus, Località La Sarra, Zona Industriale, codice fiscale [redacted]
2. camion con cassone targa EF10 [redacted] targa precedente AC90 [redacted], telaio YB1E5A2A4SB134635, immatricolato il 24 maggio 1995 al quale è stato attribuito dall'Ing. Elisabetta Muntoni un valore pari a euro 7.000,00.

   Sul veicolo risultano le seguenti trascrizioni:

   - scrittura privata per concessione usufrutto del 18 dicembre 2017 avente scadenza il 31 ottobre 2026 in favore della società [redacted] S.r.l., con sede in Calangianus, Località La Sarra, Zona Industriale, codice fiscal [redacted]





Come meglio si evince dalla perizia dell'Ing. Muntoni e dall'elenco che precede, i macchinari e gli impianti per la lavorazione del sughero sono per la maggior parte privi di valore economico in quanto datati, privi dei requisiti minimi di sicurezza ed in disuso da svariati anni.

Nella relazione tecnica dell'Ing. Muntoni è stato precisato che non è stato possibile visionare i macchinari durante il loro utilizzo poiché in disuso da svariato tempo e che la valutazione effettuata si basa sui dati a corredo della macchina e dei dispositivi di sicurezza in esse presenti, senza poterne valutare nella gran parte dei casi la funzionalità, la completezza o l'eventuale manomissione.

Si segnala, peraltro, quanto correttamente evidenziato dall'Ing. Elisabetta Muntoni, di cui si dovrà tenere conto anche nell'ambito della loro cessione in ambito giudiziale: *"Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se presumibilmente in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori "È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal*

D.Lgs 17/2010. L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: "Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008.

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita " 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento".

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs N°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.). Per poter realizzare la vendita giudiziaria in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, la scrivente ritiene corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;

2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento del vendita formale del bene.

Gli eventuali interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento."

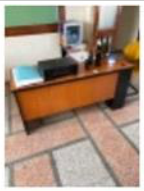
I MOBILI E GLI ARREDI

I mobili e gli arredi siti negli uffici di Tempio Pausania sono stati inventariati dal Curatore in data 11 marzo 2025 ed i sottoscritti hanno accertato la loro presenza all'interno del compendio immobiliare nel corso del sopralluogo effettuato il 22 ottobre 2025.

Di seguito si riporta una descrizione dei beni ed il criterio seguito per la loro valorizzazione:

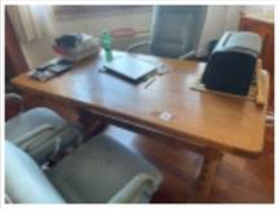
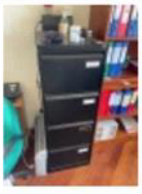
Elenco beni inventariati - [redacted]

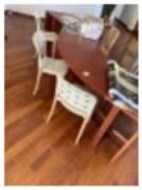
Tribunale ordinario di Tempio Pausania - G.D. : Antonia Palombella - Curatore: Dott. Paolo Sotgiu - [redacted]/2025)

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura
	0184	scrivania angolare legno	1	Unità
	0185	scrivania legno chiaro codice QR 63	1	Unità
	0186	tavolo tondo codice QR 83	1	Unità
	0187	scrivania singola legno chiaro codice QR 2	1	Unità
	0188	tavolo legno chiaro angolare codice QR 42	1	Unità

	0189	armadio a 2 ante e 4 cassetti codice QR 62	1	Unità
	0190	scrivania angolare legno codice QR 82	1	Unità
	0191	scrivania angolare legno codice QR 16	1	Unità
	0192	scrivania angolare legno codice QR 36	1	Unità

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura
	0193	mobile legno codice QR 56	1	Unità
	0194	armadio a 2 ante codice QR 4	1	Unità
	0195	cucina codice QR 24	1	Unità
	0196	armadio/credenza a 2 ante codice QR 44	1	Unità
	0197	armadio legno codice QR 27	1	Unità

	0198	scrivania legno chiaro codice QR 47	1	Unità
	0199	armadio ante a vetri codice QR 67	1	Unità
	0200	armadio ante a vetri codice QR 39	1	Unità
 	0201	n. 2 divani	1	Unità
	0202	tavolino a vetri codice QR 19	1	Unità
	0203	armadio legno codice QR 38	1	Unità
	0204	armadio legno	1	Unità
	0205	contenitore porta faldoni nero codice QR 99	1	Unità

	0206	armadio a 6 ripiani legno codice QR 59	1	Unità
	0207	scrivania angolare codice QR 18	1	Unità
	0208	tavolo curvo legno codice QR 64	1	Unità
	0209	tavolo tondo codice QR 84	1	Unità

Per la valorizzazione dei beni mobili e degli arredi è stato assunto il loro valore netto contabile pari a complessivi euro 16.149,67, apportando un correttivo per una più prudente valutazione:

DESCRIZIONE	LUOGO	VALORE CONTABILE	STIMA
MOBILI	Tempio Pausania	6.323,40	6.323,40
ARREDAMENTO	Tempio Pausania	9.826,27	9.826,27
	Totale parziale	**16.149,67**	**16.149,67**
(PERCENTUALE DI RIDUZIONE 40%)			(6.459,87)
	Totale	**16.149,67**	**9.689,80**

I RIFIUTI PRESENTI NEL SITO

Nel corso del sopralluogo effettuato [redacted]ata la presenza di alcuni scarti e residui di lavorazione, per i quali gli scriventi hanno ottenuto dalla Curatela un preventivo per la loro rimozione.

Il preventivo di spesa, rilasciato in data 18 novembre 2025 da una ditta munita della necessaria autorizzazione, prevede lo smaltimento di 10 tonnellate di ceneri di torba, con spese di trasporto a carico del committente.

Gli scriventi, nel prendere atto del contenuto del preventivo di spesa acquisito, terranno conto di tali maggiori oneri che saranno posti a carico di chi si renderà aggiudicatario, considerando tale maggior onere, che prudenzialmente è stato stimato nell'importo di euro 40.000,00.

5. LA VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDALE

Il patrimonio rettificato della società [redacted] per quanto sopra argomentato, è stato stimato nell'importo di euro 1.243.290,00 ed in dettaglio:

DESCRIZIONE	LUOGO	STIMA
FABBRICATI E TERRENI	Tempio Pausania	1.652.000,00
A dedurre *Indisponibilità immobile per affitto/locazione - 30%*		(495.600,00)
IMPIANTI, MACCHINARI, ATTREZZATURE E VEICOLI	Tempio Pausania	117.200,00
MOBILI E ARREDI	Tempio Pausania	9.690,00
(IMPIANTI NON A NORMA)	Tempio Pausania	**0,00**
(SMALTIMENTO RIFIUTI)	Tempio Pausania	(40.000,00)
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO		**1.243.290,00**

Applicando il metodo patrimoniale, si è giunti a determinare il valore della azienda [redacted], fondandolo sui dati di bilancio alla data del 31 dicembre 2024, con l'applicazione della seguente formula:

$$V = K$$

K= PN rettificato **1.243.290,00**

Da ciò ne consegue, che il valore dell'azienda della società [redacted] S.r.l., alla data del 31 dicembre 2024, è pari ad euro 1.243.290,00.

Si può, quindi, sostenere che il valore dell'azienda della societ [redacted] S.r.l., alla data del 31 dicembre 2024, è valorizzabile nell'importo di **euro 1.243.290,00 (euro unmilioneduecentoquarantatremiladuecentonovanta/00).**

In fede.

Cagliari, 21 settembre 2026

(Dott Carlo Cappellacci) (Dott. Giulia Casula)