

## RELAZIONE DI STIMA DEL RAMO DI AZIENDA DELLA SOCIETA'

Consulenza redatta da

*Dr. Giovanni Franco Sotgiu*

Giudice delegato

*Dr.ssa Giovanna Maria Mossa*

### Sommario

1. OGGETTO DELL'INCARICO .....	1
2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA .....	1
3. IPOTESI E LIMITAZIONI.....	2
4. IL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA .....	2
5. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATO: I CONTRATTI DI APPALTO .....	3
6. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATA (SEGUE): LE ATTREZZATURE .....	4
7. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATA (SEGUE): GLI ALTRI ELEMENTI.....	4
8. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE.....	5
9. LA VALUTAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA DELLA REDDITUALE .....	6
10. CONCLUSIONI .....	9
ALLEGATI .....	10

Il sottoscritto Dr. Giovanni Franco Sotgiu, commercialista con studio in Sassari, via Don Minzoni n. 18, ricevuta in data 04/09/2023, dal curatore del fallimento \_\_\_\_\_, la comunicazione della nomina all'incarico di perito stimatore del ramo di azienda della società fallita, accettava il medesimo in data 14/09/2023, con termine per la consegna della perizia 90 giorni (13/12/2023).

Il curatore della società \_\_\_\_\_ provvedeva ad inviare immediatamente la documentazione della società locatrice in suo possesso in data 11/09/2023.

Dopo aver contattato la società affittuaria del ramo di azienda, \_\_\_\_\_, in data 16/9/2023, 27/9/2023 e 14/10/2023 per la richiesta di documentazione in possesso di tale società e non aver ricevuto alcun riscontro, il sottoscritto, con lettera del 24/10/2023 indirizzata al curatore, rimetteva il mandato e rinunciava all'incarico (allegato 1).

Sulla base di intercorsi colloqui con il curatore, il sottoscritto in data 06/11/2023 invitava nuovamente la \_\_\_\_\_ a consegnare la documentazione mancante. La società provvedeva in data 27/10/2023 e 15/11/2023 a consegnare ulteriore documentazione.

In data 24/11/2023 il sottoscritto, considerata la necessità di avere indispensabili chiarimenti sulla documentazione inviata, nonché l'indicazione del luogo nel quale i beni da inventariare si trovano, chiedeva un accesso presso gli uffici della \_\_\_\_\_. La società confermava con mail l'appuntamento per il 05/12/2023 ma poi, a causa di una temporanea indisposizione del consulente, lo disdiceva il 04/1/2023.

Il sottoscritto consulente, preso atto della impossibilità di predisporre una perizia per la data del 13/12/2023, con lettera del 9/12/2023 indirizzata al curatore rimetteva il mandato.

Ricevuto ulteriore invito verbale dal curatore nel mese di gennaio 2024, il sottoscritto proseguiva nel lavoro ed accedeva presso gli uffici della \_\_\_\_\_ in località Valledoria in data 18/01/2024. Ivi individuava la maggior parte dei beni da inventariare, mentre per i beni non reperiti la società in data 02/02/2024 provvedeva ad inviare apposite foto.

## LE RISULTANZE DELLA CONSULENZA TECNICA

\*\*\*\*\*

### 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Al Consulente tecnico è stato posto il seguente quesito (allegato 3):

*Procedere alla valutazione del complesso aziendale comprensivo del valore di avviamento da determinare anche in funzione del possesso di eventuali iscrizioni e/o certificazioni necessarie per la partecipazione a gare d'appalto.*

### 2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Le analisi effettuate ed i risultati raggiunti si fondano sulla seguente documentazione fornita allo scrivente, in parte dal curatore della società fallita \_\_\_\_\_, in parte dalla società \_\_\_\_\_ che conduce il ramo di azienda in locazione.

I documenti analizzati sono i seguenti:

- Contratto di affitto di azienda stipulato dalla società (locatore) con la società (affittuaria) in data 29/11/2021;

- Libro cespiti ammortizzabili società al 31/12/2021;
- Libro giornale, libro inventari, registri Iva e bilancio della relativi all'anno 2021;
- Documentazione dei contratti di appalto con il Comune di Alghero, Oristano e Bortigali;
- Bilancio della al 31/12/2022 e situazione economico patrimoniale al 31/12/2023;
- Partitari dei conti riguardanti costi e ricavi relativi ai cantieri di Alghero, Oristano e Bortigali;
- Prospetti di divisione dei costi fra i vari cantieri.

### 3. IPOTESI E LIMITAZIONI

Il valore economico del ramo di azienda che è oggetto della procedura concorsuale in atto è stato determinato sulla base dei dati, delle informazioni e delle metodologie esposte nella presente relazione.

Tale valore deve essere considerato quale eventuale prezzo di cessione del ramo di azienda, in quanto determinato sulla base di elementi contingenti e soggettivi.

La presente relazione è fondata sui documenti, sulle informazioni e sui dati forniti allo scrivente dalla Società. Lo scrivente, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione di tali documenti, informazioni e dati, e pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non risponde, tuttavia, della completezza, accuratezza attendibilità e rappresentatività di tali documenti, dati e informazioni

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato alcuna forma di revisione relativamente alla documentazione di natura contabile ed extra contabile esaminata e, pertanto, lo scrivente non si assume alcuna responsabilità in ordine agli effetti che potrebbero prodursi sulla stima a causa di eventuali errori od omissioni nei dati contabili e negli altri documenti e informazioni ricevute.

La data di riferimento della valutazione è il 04/10/2022, data di fallimento della

### 4. IL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

La con sede in Sassari, via Barzini 1 (CF ) è stata costituita il 04/09/2015 ed iscritta al RR II di Sassari il 15/09/2015. Con capitale sociale di Euro 84.120,00 sottoscritto dal socio unico la società risulta essere amministrata dal Sig. , nato a Sassari il .

L'oggetto sociale è la costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici, nonché la realizzazione di opere pubbliche edili. La società ha storicamente realizzato valori della produzione pari ad Euro 595.568 (nel 2020); Euro 468.831 (nel 2019); Euro 269.447 (nel 2018); Euro 163.298 (nel 2017); Euro 159.766 (nel 2016).

La società è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Sassari in data 04/10/2022.

Anteriormente al fallimento, in data 29/11/2021, la ha stipulato un contratto di affitto di ramo di azienda con la .

La società affittuaria, costituita il 29/10/2021 con atto iscritto al RRII in data 04/11/2021 (CF \_\_\_\_\_), ha sede in Valledoria (SS), via dell'Artigianato, un capitale sociale di Euro 10.000,00 ed è di proprietà dell'unico socio \_\_\_\_\_, che ricopre anche la carica di amministratore unico. La \_\_\_\_\_ ha un oggetto sociale analogo a quello della società affittante, poiché anch'essa svolge attività edili di costruzione di edifici e di opere pubbliche.

Il contratto di affitto del ramo di azienda stipulato in data 29/11/2021 ha durata di anni sei e dispone un corrispettivo complessivo di Euro 20.000,00 a carico della \_\_\_\_\_. Nel contratto non sono stati trasferiti i crediti e i debiti dell'azienda locatrice. In sintesi, nell'accordo si dichiara che il ramo di azienda è composto dai seguenti elementi:

1. Appalti con la Pubblica Amministrazione aggiudicati all'affittante, con cantieri già avviati e in corso di esecuzione, ovvero da avviare;
2. Attrezzature;
3. Forza lavoro composta da quattro unità, di cui tre assunte con contratto di lavoro a tempo indeterminato ed una a tempo determinato.

La presente perizia ha come oggetto la valutazione del ramo di azienda affittato ai fini di un'eventuale vendita in sede fallimentare.

#### 5. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATO: I CONTRATTI DI APPALTO

Il ramo di azienda è costituito da un portafoglio lavori in corso di esecuzione che sono stati aggiudicati dalla \_\_\_\_\_ in seguito a pubblica gara, ovvero affidati direttamente dall'Ente pubblico. Tali contratti sono stati ricompresi nel ramo di azienda affittato per farne parte integrante.

Il primo appalto è nei confronti del committente Comune di Alghero ed ha per oggetto la realizzazione di lavori di "ristrutturazione e adeguamento della piscina comunale di Alghero" (Cup G16I18000460004; Cig 8112224305). L'appalto è stato affidato con Determinazione Dirigenziale n. 439 del 13.02.2020, a favore dell'ATI così composta: \_\_\_\_\_, in qualità di Mandataria e \_\_\_\_\_, in qualità di mandante, ad un prezzo (al netto del ribasso d'asta del 35,173%) di Euro 103.813,30, oltre ad oneri per la sicurezza e IVA di legge. Nel corso del contratto, per effetto di adeguamenti di prezzi, il corrispettivo totale si è attestato in Euro 169.333,16. I lavori sono stati svolti interamente dalla \_\_\_\_\_ con inizio e termine nel 2022.

Il secondo appalto, aggiudicato dalla \_\_\_\_\_ è nei confronti del Comune di Oristano per la "realizzazione dei lavori di ampliamento dell'ecocentro comunale di via Oslo" (Cup H18C18000050002; Cig 834983342B). L'importo di aggiudicazione dei lavori è pari ad Euro 146.915,94 come da determina del Comune di Oristano n. 977 del 29/08/2020

I lavori sono iniziati nel 2021 dalla \_\_\_\_\_, anteriormente al contratto di affitto di azienda, con fatturazione del 1° SAL di Euro 31.027,34. Successivamente, la \_\_\_\_\_ ha realizzato il residuo dei lavori con fatturazione dell'importo complessivo di Euro 104.578,96. I lavori sono stati portati a termine dalla società affittuaria nel 2022 con emissione della fattura finale nel mese di gennaio 2023. Una minima parte dei lavori previsti dal contratto di appalto non è stata realizzata dalla \_\_\_\_\_, poiché detta società non li ha eseguiti, abbandonando il cantiere anticipatamente.

Il terzo appalto riguarda il Comune di Bortigali. Il cantiere relativo alla realizzazione di "opere di consolidamento del muro di recinzione dell'ampliamento del cimitero" è stato assegnato con determinazione n. 94 del 10/03/2022 del Comune di Bortigali alla società \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di Euro 95.014,15.

I lavori di questo cantiere sono iniziati nel 2023. In seguito a varianti in corso d'opera, l'importo dell'appalto è stato aggiornato ad Euro 112.671,43. Di tale importo la società ha fatturato Euro 71.515,66 nel corso del 2023. Dai dati contabili forniti e da quanto dichiarato dal consulente della alla data del 31/12/2023 non risultano rimanenze di lavori. Attualmente il cantiere risulta "sospeso" come da comunicazione ricevuta dall'amministratore della in data 26/01/2024 e non sono stati fornite previsioni riguardanti la prosecuzione dei lavori. Prudenzialmente, ai fini della valutazione, si è tenuto conto solo dei lavori realizzati dalla senza considerare i lavori da realizzare.

#### 6. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATA (SEGUE): LE ATTREZZATURE

Fanno parte del ramo di azienda affittato le attrezzature analiticamente indicate nell'allegato A al contratto di affitto di azienda ed elencate nel seguente prospetto (cfr allegato 3 per le foto dei beni inventariati):

N.	Descrizione bene
1	Martello Promove XP 250
2	PC Lenovo E50.00 XR3016THE - Monitor LCD 18.5 Asus VS197DE
3	Sega circolare tipo MA315LR Anno 2009 KW 1.84 N° Serie 13 volt 220
4	Macchina tagliaferro elettrica
5	N 10 pannelli in legno da 30 per cassetta
6	N 6 pannelli in legno da 35 per cassetta
7	Trabatello
8	Scala a forbice
9	Ventosa industriale per pavimenti
10	Pinza meccanica
11	Samsung LCD 28 T28E316 T2 HD Ready
12	Motosega Oleo Mac 410C
13	Recinzione mobile bassa 340*110h 4 tubi + base per recinz in cls
14	Compressore a cinghia Abac 3 Hp 1
15	Troncatrice Kapriol 2,2 Kw per laterizi
16	N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60
17	N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60
18	Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*216*270h cm
19	Attrezzatura di minuteria
20	Trabatello Dingo h 8.60 completo EU
21	Macchina saldatrice di testa Basic 315
22	Allineatore ECO 125-500 assi + allin SC200 snodo + 2 Vblock 40-200 Clamp for Coipl Elbows Reduc 40 - 2000
23	Saldatrice S-Box Max Pol 20-630
24	Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*516*270h cm

#### 7. COMPOSIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA AFFITTATA (SEGUE): GLI ALTRI ELEMENTI

Come precedentemente indicato, si ricomprende nel ramo di azienda affittato anche parte della forza lavoro composta da 5 dipendenti della trasferiti in capo all'affittuaria unitamente all'azienda ed indicati nell'allegato B al contratto di affitto. La forza lavoro trasferita indubbiamente costituisce parte del *know-how* del ramo di azienda ed è stata valutata nell'ambito della quantificazione dell'avviamento del medesimo.

Non risultano far parte dell'azienda affittata i certificati di accreditamento per la partecipazione ad appalti pubblici rilasciati dalle SOA (Società Organismi di Attestazione) alle imprese che presentano determinati requisiti di carattere organizzativo e dimensionale fissati dal D.p.r. 207/2010, certificati che possono essere riconosciuti anche in capo all'impresa affittuaria, ai sensi dell'art. 76, comma 9 del D.p.r. 207/2010, in ipotesi di trasferimento di azienda o di affitto della stessa.

Da una ricerca effettuata presso il sito dell'ANAC (Autorità Nazionale Anti Corruzione) che gestisce il sistema degli accreditamenti, né la \_\_\_\_\_, né la \_\_\_\_\_ risultano essere accreditate (allegato 4).

Ne segue che tali elementi non assumono alcuna rilevanza per la valutazione del ramo di azienda.

## 8. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Il valore economico di un'azienda o di un ramo di azienda è una quantità "astratta", non fondata su dati obiettivi, automaticamente determinabili. La sua valutazione impone il ricorso a ipotesi, stime, congetture che devono essere condotte secondo metodi che presentino carattere di:

- Razionalità: il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;
- Obiettività: il metodo deve essere concretamente applicabile ovvero fondato su dati certi o almeno credibili e controllabili;
- Generalità: il metodo deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione

Nell'abito dei metodi più in uso per la valutazione delle aziende si ritrovano i seguenti.

### A. *Metodi patrimoniali*

Secondo tali metodologie, il valore dell'azienda è determinato sulla base della valutazione analitica dei singoli elementi che compongono il patrimonio della stessa. Quindi, si sommano gli elementi attivi del patrimonio eventualmente rivalutati (attrezzature, merci, immobili etc) e si sottraggono gli elementi passivi, come ad esempio i debiti ed altre passività.

Nel caso di specie, il ramo di azienda è composto esclusivamente da attrezzature (i crediti e i debiti della \_\_\_\_\_ non sono stati trasferiti) e, pertanto, il valore del ramo di azienda si può configurare come somma dei valori delle singole attrezzature. Tuttavia, il metodo di per sé non è esaustivo, perché non tiene conto del flusso dei redditi derivanti dai lavori condotti in appalto che pure formano parte del ramo di azienda dato in affitto e che influiscono sul valore del medesimo.

### B. *Metodi reddituali*

Con l'uso di tali metodi, il valore dell'azienda è quantificato in base al valore attuale del flusso dei redditi che la stessa può produrre, a prescindere dai beni impiegati per produrli.

Pertanto, seguendo tale metodo si potrebbe assegnare all'azienda un valore pari al flusso di reddito che i contratti di appalto, oggetto del contratto di affitto, hanno portato in capo all'azienda affittuaria. Tuttavia, l'uso esclusivo di tale metodo non è esaustivo, poiché non tiene conto del valore dei beni materiali impiegati, che pure sono stati trasferiti con il contratto di affitto e che vengono utilizzati dall'affittuaria nella sua attività.

### C. *Procedimenti misti patrimoniali-reddituali*

A parere del sottoscritto, le carenze dei due metodi brevemente descritti ai punti precedenti sono colmate con l'uso di un procedimento misto patrimoniale-reddituale, che tiene conto, sia del valore del patrimonio netto che fa parte del ramo di azienda (nella fattispecie, beni materiali), sia



N.	Descrizione bene	Valore (Euro)
1	Martello Promove XP 250	290,00
2	PC Lenovo E50.00 XR3016THE - Monitor LCD 18.5 Asus VS197DE	80,00
3	Sega circolare tipo MA315LR Anno 2009 KW 1.84 N° Serie 13 volt 220	50,00
4	Macchina tagliaferro elettrica	100,00
5	N 10 pannelli in legno da 30 per cassetta	30,00
6	N 6 pannelli in legno da 35 per cassetta	18,00
7	Trabatello	150,00
8	Scala a forbice	120,00
9	Ventosa industriale per pavimenti	400,00
10	Pinza meccanica	130,00
11	Samsung LCD 28 T28E316 T2 HD Ready	60,00
12	Motosega Oleo Mac 410C	50,00
13	Recinzione mobile bassa 340*110h 4 tubi + base per recinz in cls	40,00
14	Compressore a cinghia Abac 3 Hp 1	190,00
15	Troncatrice Kapriol 2,2 Kw per laterizi	150,00
16	N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60	500,00
17	N. 2 box in lamiera zincata mt 2,70 x 2,60	250,00
18	Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*216*270h cm	784,00
19	Attrezzatura di minuteria	580,00
20	Trabatello Dingo h 8.60 completo EU	1.100,00
21	Macchina saldatrice di testa Basic 315	3.000,00
22	Allineatore ECO 125-500 assi + allin SC200 snodo + 2 Vblock 40-200 Clamp for Coipl Elbows Reduc 40 - 2000	330,00
23	Saldatrice S-Box Max Pol 20-630	900,00
24	Monoblocco prefabbricato coibentato dimens 238*516*270h cm	1.736,00
	<b>Totale</b>	<b>11.038,00</b>

*Il valore del reddito medio normale del ramo di azienda (R)*

Il reddito del ramo di azienda è la somma algebrica dei risultati economici (utili o perdite) di ciascun cantiere inserito nel ramo di azienda affittato.

Per la determinazione dei risultati, sono stati presi in considerazione i conti economici della società relativi agli anni 2022 – 2023. Infatti, nel 2022:

- è iniziata e terminata l'attività nel cantiere di Alghero;
- si è conclusa l'attività nel cantiere di Oristano, che era iniziata nell'anno precedente con attività svolta dalla

Nell'anno 2023 è iniziata e si è conclusa l'attività presso il cantiere di Bortigali fino all'interruzione del medesimo avvenuta alla fine dell'anno.

Sulla base di indicazioni della sono stati individuati i costi di ciascun cantiere (cfr allegati 6, 7, 8 e 9). In particolare:

- I costi sostenuti per il materiale specificamente per ciascun cantiere sono stati ivi direttamente imputati. Allo stesso modo, i costi del personale sono stati imputati sulla base delle giornate lavorate in ciascun cantiere e quelli degli automezzi, sulla base delle ore di impiego negli specifici cantieri;
- I costi indiretti e le spese generali sono stati imputati in funzione del peso percentuale dei ricavi e delle rimanenze di ciascun cantiere rispetto ai ricavi e alle rimanenze risultanti nei conti economici della

I risultati economici dei tre cantieri sono rappresentati nel prospetto che segue:

Cantiere (utile + perdita -)	Anno 2022	Anno 2023
Oristano	-7.041,60	
Alghero	10.561,45	
Bortigali		1.742,59
<b>Reddito</b>	<b>3.519,85</b>	<b>1.742,59</b>

#### Il fattore di attualizzazione $a_{n|i}$ e gli altri parametri

La valutazione del ramo di azienda è stata fatta alla data del fallimento della e cioè al 04/10/2022. I risultati economici dei cantieri chiusi o definiti in termini di costi e ricavi nel 2022 (Oristano ed Alghero) non sono stati attualizzati, proprio perché sono maturati nel medesimo anno della valutazione.

Viceversa, si è proceduto ad attualizzare, cioè a calcolare finanziariamente al 04/10/2022, il reddito maturato nel 2023 per il solo cantiere di Bortigali (Euro 1.742,59) con l'uso del fattore di attualizzazione  $a_{n|i}$  sopra illustrato.

Ai fini del calcolo del tasso di attualizzazione ( $i'$ ), che esprime in termini percentuali il rendimento per gli investimenti nel capitale di rischio delle imprese in Italia, lo stesso è formato da due componenti: \*) la prima ( $i$ ) esprime il tasso di remunerazione che un investitore può conseguire per investimenti a basso rischio (ad esempio in titoli pubblici); \*) la seconda è uno *spread* (altrimenti denominato *Equity Risk Premium*) che l'investitore è disposto ad accettare quale maggior remunerazione per investimenti nel capitale di rischio di imprese italiane (in allegato 10 le tabelle di quantificazione dei tassi tratte dal sito del prof Damodaran <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>). Le due componenti devono essere sommate:

Tasso	Anno 2022	Anno 2023
Tasso rendimento titoli pubblici ( $i$ )	1,71%	3,76%
Maggiorazione per investimenti nel settore delle imprese <i>Equity Risk Premium</i>	5,66%	5,62%
<b>Somma (tasso di attualizzazione <math>i'</math>)</b>	<b>7,37%</b>	<b>9,38%</b>

Il tasso di attualizzazione,  $i'$ , applicato per il 2023, che esprime il rischio per l'impiego di capitale in Italia nel settore industria, è pari al 9,38%, mentre lo stesso tasso impiegato per la frazione del 2022 (dal 31/12/2022 al 04/10/2022) è pari a 7,37%.

Il reddito del cantiere di Bortigali attualizzato alla data del 04/10/2022 con l'impiego della suddetta formula ( $a_{n|i}$ ) ammonta ad Euro 1.594,41.

Pertanto, alla data della perizia il reddito complessivo delle commesse facenti parte del ramo di azienda è determinato come somma algebrica dei redditi delle singole commesse:

Cantiere (utile + perdita -)	Risultato economico alla data del 04/10/2022
Oristano	-7.041,60
Alghero	10.561,45
Bortigali	1.594,41
<b>Reddito</b>	<b>5.114,26</b>

Il dato così determinato, che esprime il reddito calcolato alla data della perizia, è stato ridotto del rendimento del capitale investito nel ramo di azienda (ottenuto calcolando il prodotto fra capitale investito, K, e il tasso di rendimento dei titoli pubblici, i: iK) anch'esso attualizzato alla data del della perizia (04/10/2022).

Nella fattispecie, il capitale investito, pari ad Euro 11.038,00 è stato moltiplicato per il tasso di rendimento dei titoli pubblici calcolato per investimenti privi di rischio (cfr tabella sopra riportata). I risultati così ottenuti sono stati attualizzati alla data del 04/10/2022 con l'applicazione del fattore di attualizzazione sopra descritto ( $a_{n|i}$ ), applicato separatamente per l'anno 2023 e per l'anno 2022.

Il rendimento del capitale investito attualizzato alla data del 04/10/2022 ammonta ad Euro 565,97.

Il sovrareddito, espresso dalla formula  $R - iK$ , (differenza fra il reddito del ramo di azienda ed il rendimento del capitale investito, iK, entrambi attualizzati) rappresenta l'avviamento che il ramo di azienda oggetto di valutazione è stato in grado di generare in aggiunta rispetto al rendimento che il capitale (Euro 11.038,00) avrebbe reso in un investimento alternativo (privo di rischio) in titoli pubblici.

$$\text{Avviamento (o sovrareddito)} = R - iK = 5.114,26 - 565,97 = 4.548,28$$

## 10. CONCLUSIONI

Il valore del ramo di azienda, calcolato con il metodo misto patrimoniale - reddituale, risulta pertanto dalla somma fra il valore del patrimonio facente parte dell'azienda e consistente nei beni materiali indicati nel contratto di affitto stipulato fra la e la (K) e l'avviamento, calcolato come differenza fra il risultato economico complessivo (portafoglio lavori) dei cantieri trasferiti con il contratto di azienda rispetto alla remunerazione dell'investimento ( $R - iK$ ), entrambi attualizzati ( $a_{n|i}$ ) alla data del 04/10/2022 data di fallimento della e di riferimento della perizia

$$W = K + a_{n|i} (R - iK) = 11.038,00 + 4.548,28 = 15.586,28$$

Il valore dell'azienda ammonta quindi ad Euro 15.586,28, che si arrotondano ad Euro **15.500,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, nel rimettere il presente elaborato, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Sassari, 06 febbraio 2024

Il c.t.u.

#### ALLEGATI

1. Lettera indirizzata al curatore in data 24/10/2023 (1\_2023\_10\_24\_Comunicazione.pdf);
2. Lettera indirizzata al curatore in data 09/12/2023 (2\_2023\_12\_09\_Comunicazione.pdf);
3. Verbale di conferimento incarico (3\_verbale incarico.pdf);
4. Risultanze dei registri SOA (4\_Registri SOA.pdf);
5. Foto beni inventariati (5\_Foto beni inventariati.rar);
6. Bilancio 2022 e situazione economico patrimoniale 2023 (6\_Bilanci\_ .pdf);
7. Ripartizione cantiere Oristano e Alghero (7\_Ripartizione 1.pdf);
8. Ripartizione cantiere Bortigali (8\_Ripartizione 2.pdf);
9. Tabelle di ripartizione dei cantieri fornite dalla (9\_tabelle .pdf);
10. Tabelle tassi Damodaran (10\_Tabelle Damodaran.pdf);