

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO AZIENDALE NELLA TITOLARITA'
DELLA CARDONE VINI CLASSICI SRL (IN LIQ. GIUDIZIALE)**

Indice

1. Oggetto dell'incarico e obiettivi della valutazione	2
2. La società: cenni	3
3. Svolgimento dell'incarico.....	6
4. Assunzioni base nel processo valutativo e condizioni limitative.....	8
5. Metodologie di valutazione.....	9
5.1 Metodi Patrimoniali.....	11
5.2 Metodo Finanziario.....	12
5.3 Metodo Reddittuale.....	13
5.4 Metodo Misto Patrimoniale- Reddittuale.....	17
6. Valutazione del compendio aziendale nella titolarità di Cardone Vini Classici Srl.....	18
6.1 Immobilizzazioni Immateriali.....	20
6.2 Immobilizzazioni Materiali.....	20
6.3 Patrimonio netto Rettificato (K).....	25
6.4 Determinazione di R.....	25
6.5 La stima del tasso di attualizzazione del reddito.....	27
6.6 La determinazione del reddito medio normale prospettico.....	29
6.7 La stima della durata della correzione reddittuale.....	32
6.8 Il valore della correzione reddittuale.....	32
6.9 La stima del valore economico della società con il metodo misto patrimoniale con correzione reddittuale.....	33
7. Conclusioni	33

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

* * *

1. Oggetto dell'incarico ed obiettivi della valutazione

La scrivente, dott. Mariangela Quatraro, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con studio in Bari, via Suppa n. 6, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari al n. 2162 ed al Registro dei Revisori Legali dal 18.12.2001 al n. 123686, è stata incaricata dai Curatori, Avv. Fabio Marzo e Dott. Vito Lisi, a tanto autorizzati con provvedimento del G.D., Dott. Paola Cesaroni, del 17.12.2025 (all. **sub 1**) nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 167/2025 R.G. della *CARDONE VINI CLASSICI SRL*, giusta sentenza Tribunale di Bari del 5.12.2025, di procedere alla stima del valore economico del compendio aziendale in esercizio della società.

La scrivente, assunte dai Curatori le necessarie informazioni e la documentazione ritenuta necessaria o comunque utile all'incarico, si soffermerà ad illustrare, nel prosieguo, il contenuto e le modalità tecniche del processo valutativo adottato.

Con riguardo agli aspetti valutativi rientranti nel perimetro di attività e sostanzianti nella presente valutazione indipendente, si precisa che si è fatto riferimento al valore economico dell'azienda in esercizio, ovvero quel valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il compendio medesimo; si tratta, in altri termini, di un valore che può essere negoziato fra un compratore e un venditore in condizioni di assoluta libertà di agire e in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione.

Obiettivo della presente relazione è dunque l'espressione della misura di un valore economico del compendio aziendale che sarà oggetto di cessione

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariangela.quatraro@pec.it

nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, che possa definirsi congruo sulla base della necessaria e preliminare verifica del più equo valore da attribuire, non già al complesso delle attività e passività della società cedente, ma, nel caso di specie, di sole alcune componenti patrimoniali attive (con esclusione dei crediti e delle rimanenze di magazzino, come da indicazioni ricevute in tal senso dai Curatori) ed esclusione di tutte le componenti passive che resteranno in capo alla procedura.

2. La società: cenni

La società Cardone Vini Classici Srl ha sede legale in Locorotondo (BA) alla Via Martiri della Libertà n. 32 (P.IVA 05503650722), con capitale sociale sottoscritto e versato pari a € 110.000,00, codice fiscale e n. di iscrizione al Registro Imprese di Bari 05503650722, Repertorio Economico Amministrativo (REA) n. 422589.

La società ha per oggetto sociale *"la produzione, commercializzazione, trasformazione di prodotti agricoli e del suolo in generale con particolare riguardo alle colture viticole da vino e da frutta;"*.

Da visura camerale aggiornata al 23.3.2026, la Società è detenuta al 90% dal sig. Vito Cardone e al 10% dalla sig.ra Derobertis Angela che ricopre la carica di amministratore unico dal 9.3.2000, data coincidente con quella di costituzione della società (all. **sub 2**).

La Cardone Vini Classici Srl è titolare del marchio europeo "FC CARDONE" registrato in data 27 gennaio 2022 al n. 018570613 (periodo di validità di 10 anni) e pubblicato nel Bollettino dei marchi dell'Unione Europea n. 2022/20 del 31.01.2022 (all. **sub 3**).

DOTT. MARIANGELA QUATRARO

70122 BARI – VIA SUPPA 6

PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

Esso consiste nelle parole "FC CARDONE", come di seguito rappresentate:



Detto marchio è stato registrato nella classe n. 33 che contraddistingue le "bevande alcoliche, escluse le birre" comprese tra le seguenti: "vino rosso; vino bianco; vino d'uva; bevande contenenti vino (spritzer); bevande a base di vino; tutti i suddetti prodotti sono composti unicamente da vini italiani."

La principale funzione del marchio, tanto per l'impresa che ne è titolare quanto per i consumatori, consiste nella possibilità di identificare la matrice, la

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariangela.quatraro@pec.it

provenienza di un prodotto o di un servizio in modo che possa essere tenuto distinto da prodotti simili o identici, forniti da imprese concorrenti.

In merito, occorre evidenziare che, in base all'art. 2573 c.c. attualmente vigente, *"il marchio può essere trasferito o concesso in licenza per la totalità o per una parte dei prodotti o servizi per i quali è stato registrato, purché in ogni caso dal trasferimento o dalla licenza non derivi inganno in quei caratteri dei prodotti o servizi che sono essenziali nell'apprezzamento del pubblico"*.

Elemento essenziale affinché il marchio goda di tutela giuridica e possa formare oggetto di trasferimento, è la registrazione secondo le modalità stabilite dalla legge. La registrazione del marchio d'impresa può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 19 del Dlgs n. 30/2005 (Codice Proprietà Industriale) a *"chi lo utilizzi o si proponga di utilizzarlo, nella fabbricazione o commercio di prodotti o nella prestazione di servizi della propria impresa o di imprese di cui abbia il controllo o che ne facciano uso con il suo consenso"*.

Ai sensi dell'art. 2569 c.c. *"chi ha registrato nelle forme stabilite dalla legge un nuovo marchio idoneo a distinguere prodotti o servizi ha diritto di valersene in modo esclusivo per i prodotti o servizi per i quali è stato registrato"*.

I diritti del titolare del marchio d'impresa registrato consistono dunque nella facoltà di fare uso esclusivo del marchio e di impedire che altre imprese possano utilizzare lo stesso marchio o marchi simili, che possano ingenerare confusione tra i consumatori, nella commercializzazione di prodotti appartenenti alle medesime classi merceologiche.

Come precedentemente indicato, ai sensi dell'art. 2573 c.c. il marchio può essere liberamente ceduto o concesso in licenza d'uso anche senza la cessione della relativa azienda o di un ramo particolare di essa; inoltre, il trasferimento e la

concessione possono avvenire per la totalità o per una parte soltanto dei prodotti o dei servizi per i quali il marchio sia stato registrato.

Nel caso di specie della Cardone Vini Classici Srl, ovvero società posta in liquidazione giudiziale, il marchio è considerato un *asset* immateriale (bene dell'impresa) acquisito alla massa attiva della procedura per essere liquidato singolarmente o nell'ambito del più ampio perimetro del compendio aziendale, quale *asset* che concorre alla formazione del risultato d'esercizio.

In tal senso, la temporanea prosecuzione dell'attività d'impresa attraverso l'esercizio provvisorio si giustifica, fra l'altro, con l'obiettivo di mantenere viva la validità del marchio allo scopo della migliore realizzazione del valore del compendio aziendale.

Infine, per quanto attiene più strettamente alla disciplina prevista per il trasferimento del marchio, l'art. 218 CCII prevede espressamente che *"il trasferimento dei diritti di utilizzazione economica delle opere dell'ingegno, il trasferimento dei diritti nascenti dalle invenzioni industriali, il trasferimento dei marchi e la cessione di banche di dati sono fatte a norma delle rispettive leggi speciali"*, norma (nel caso specifico D.lgs. 30.2.2005) che consente la trasferibilità del marchio anche in pendenza di una procedura concorsuale.

Con la cessione del marchio saranno trasmessi i diritti che il cedente aveva su tale segno distintivo, sicché, con il marchio registrato, può essere assicurata al cessionario l'esclusiva sullo stesso.

3. Svolgimento dell'incarico

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

La scrivente ha svolto l'incarico acquisendo le informazioni necessarie attraverso l'esame della documentazione messa a disposizione dai Curatori, come di seguito indicata:

- Visura camerale della società aggiornata al 23.3.2026;
- Bilancio di esercizio relativo agli esercizi 2021, 2022 (depositato) e 2023 (non depositato);
- situazione economica e patrimoniale al 31.12.2024;
- situazione economica e patrimoniale al 5.12.2025, data della dichiarazione di liquidazione giudiziale;
- certificato di registrazione del marchio europeo n. 018570613 "FC CARDONE";
- perizia tecnica di stima dei terreni agricoli siti in Cisternino (BR) di proprietà del 31.1.2025 redatta dal geom. Angelo Cardone;
- certificato di destinazione urbanistica terreni agricoli del 9.1.2025;
- contratto di affitto di fondo rustico con opzione di acquisto del 15.3.2025 tra la Cardone Vini Classici Srl e Soc. Agricola Fratelli Terrusi;
- elenco macchinari e attrezzature aggiornato al 10.3.2026;
- registri IVA acquisti e vendite anno 2025;
- libro cespiti, in ordine al quale si precisa sin d'ora che lo stesso non riporta dati aggiornati rispetto alle risultanze della situazione patrimoniale alla data della liquidazione giudiziale;
- schede contabili esercizi 2023 e 2024;
- partitari clienti e fornitori esercizi 2021, 2022, 2023, 2024 e al 5.12.2025;
- libro giornale dal 2017 al 2024;

La scrivente non ha svolto verifiche indipendenti, procedure di revisione o controlli di altro tipo sui dati e sulle informazioni ottenute e, pertanto, non esprime opinioni sulla loro accuratezza, correttezza o completezza.

L'analisi è formulata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e, pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile (nuove normative di settore, variazione della normativa fiscale, ecc.).

4. Assunzioni base nel processo valutativo e condizioni limitative

La presente relazione, e in generale lo svolgimento dell'incarico, devono essere interpretati alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

- tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state fornite dai Curatori e ai medesimi dalla società il cui compendio aziendale è oggetto della presente valutazione. La scrivente non assume pertanto alcuna responsabilità per quanto concerne veridicità e completezza delle informazioni e dalla documentazione utilizzate;
- la valutazione è espressa alla data del 5.12.2025 in cui è stata aperta la liquidazione giudiziale;
- tutta la documentazione utilizzata nel corso dell'attività ha natura riservata e non sarà resa nota o altrimenti messa a disposizione di terzi senza il preventivo assenso dei Curatori;
- il valore economico del compendio aziendale è stato determinato prendendo a base i dati reddituali relativi agli esercizi 2021-2023, in quanto maggiormente rappresentativi della redditività aziendale sulla base di condizioni di "normalità"; ed infatti, nei due esercizi successivi sino al di

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariangela.quatraro@pec.it

della liquidazione giudiziale, la società è stata interessata dalla crisi che l'ha condotta al *default*, manifestatasi attraverso un calo significativo e comunque "non ordinario" dei margini reddituali.

Si evidenzia inoltre che la stima è stata condotta nella condizione "*stand alone*", dunque tenendo conto delle potenzialità che il compendio aziendale esprime e delle condizioni in cui il medesimo si trova, operando gestionalmente in via autonoma senza considerare possibili apporti esterni.

5. Metodologie di valutazione

Scopo della valutazione di un'azienda, o di un suo ramo, è l'individuazione di un "valore teorico di scambio".

Con il termine "azienda" ci si riferisce non solo all'insieme dei beni a disposizione dell'imprenditore, ma anche al complesso degli altri fattori della produzione che costituiscono, nel loro insieme, il "sistema aziendale".

L'elaborazione di una stima del valore di un bene, sia esso rappresentato da un'azienda o solo da un bene o un diritto in essa compreso, deve essere formulata sulla base di norme tecniche di generale accettazione nella prassi professionale, con riferimento alla situazione soggettiva dell'azienda in esame ed a quella oggettiva relativa al mercato in cui essa si colloca.

In linea generale, i metodi sviluppati dalla più autorevole dottrina ed utilizzati dalla migliore prassi professionale per le stime del valore d'azienda, esprimono alcune caratteristiche comuni in termini di:

- razionalità, in quanto la valutazione viene definita sulla base di un processo logico rigoroso e condivisibile;

- dimostrabilità, in quanto le grandezze sottostanti al processo valutativo vengono prescelte in funzione del grado di probabilità nella loro futura manifestazione e presentano per ciò stesso una sostanziale credibilità;
- neutralità, intendendosi come tale l'assenza di scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i risultati della stima;
- stabilità, intesa come mancata considerazione di eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

La dottrina e la prassi professionale hanno elaborato varie metodologie di stima:

- ❖ metodologie di tipo patrimoniale (semplici e complesse): mirano all'individuazione del valore delle attività/passività facendo riferimento a valori correnti di mercato;
- ❖ metodologie di tipo reddituale/finanziario: mirano all'individuazione del valore dell'attività/passività mediante l'attualizzazione del relativo flusso reddituale/finanziario ad esse associato;
- ❖ metodologie miste patrimoniali - reddituali: hanno la peculiarità di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare la maggiore obiettività del metodo patrimoniale con le prospettive di reddito dell'impresa;

I principi che devono guidare la scelta del criterio di valutazione da adottare e la stima stessa devono essere ispirati ad una significatività metodologica e ad una attendibilità delle misurazioni, allo scopo di compendiare il rigore logico-sistematico con profili di credibilità delle quantità individuate.

A tal fine, i singoli metodi di valutazione, dei quali segue un breve *excursus* metodologico, devono essere scriminati onde individuare quello più adatto alla tipologia del compendio aziendale oggetto di valutazione.

5.1 Metodi Patrimoniali

Si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

A seconda che i beni immateriali siano o meno considerati, si possono distinguere diversi metodi patrimoniali:

- stime patrimoniali semplici, che presentano all'attivo solo i beni materiali, oltre a rimanenze, crediti e liquidità;
- stime patrimoniali complesse, che comprendono la valorizzazione di uno o più beni immateriali, con procedimenti appropriati allo scopo.

Nella pratica, le stime patrimoniali semplici sono di gran lunga le più note e di applicazione diffusa in tutte le categorie aziendali, costituendo sempre una base rilevante di informazione. La loro applicazione giunge ad esprimere il cosiddetto capitale netto rettificato, designato nella prassi aziendalistica con il simbolo "K".

Il valore di K viene ottenuto a partire dal patrimonio netto contabile, dato dalla differenza tra l'attivo e il passivo patrimoniale, ed apportando ad esso opportune rettifiche. Tali rettifiche devono essere effettuate in modo tale da esprimere a valori correnti le poste attive e passive iscritte in bilancio.

Il valore economico aziendale è dunque rappresentato dalla seguente formula:

$$W = K$$

Dove



- W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare;
- K = capitale netto rettificato.

A sua volta K può essere sinteticamente espresso come segue:

$$K = PN + R - I$$

Dove

PN = patrimonio netto contabile;

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale; I = carico fiscale latente



Nell'operare le rettifiche è necessario procedere utilizzando criteri che, come detto, sono finalizzati ad esprimere le grandezze esposte in bilancio a valori di mercato.



Il metodo patrimoniale complesso richiede di affiancare, alla valutazione effettuata col metodo patrimoniale semplice, anche la valutazione di risorse intangibili particolarmente rilevanti ai fini di una corretta identificazione del valore aziendale. Gli *intangibles* affinché siano rilevanti nel processo di valutazione aziendale devono possedere i seguenti requisiti:



- devono essere negoziabili ovvero trasferibili, sia pure a determinate condizioni e talvolta congiuntamente ad altri beni materiali o immateriali;
- il loro valore deve essere determinabile in base alle metodologie elaborate dalla prassi aziendale;
- la loro utilità deve essere duratura nel tempo, eventualmente anche in un arco temporale limitato.



5.2 Metodo Finanziario



DOTT. MARIANGELA QUATRARO

70122 BARI – VIA SUPPA 6

PEC: mariaangela.quatraro@pec.it



Il metodo finanziario o metodo dei flussi di cassa attualizzati (di seguito DCF) è una metodologia comunemente utilizzata nella prassi valutativa internazionale, in base alla quale il valore di qualsiasi attività è rappresentato dal valore attuale dei flussi di cassa che si attendono.

Premesso che diverse possono essere le modalità di applicazione del metodo in questione, la versione più utilizzata e ritenuta attendibile dalla letteratura e dalla prassi professionale, va sotto il nome di *Unlevered Discount Cash Flow*, la cui applicazione pratica può essere sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = \sum \text{Flop } t (1 + i)^{-t} + VT (1 + i)^{-n} + P_{\text{netta}}$$

dove:

- W è il valore economico della società;
- Flop t sono i flussi di cassa operativi attesi per gli anni di previsione al lordo delle componenti finanziarie (solitamente stimati sulla base di sistemi previsionali di budgeting a medio termine);
- VT è il valore terminale della Società dopo il periodo di previsione esplicita dei flussi finanziari;
- i è il tasso di attualizzazione (*wacc*);
- g è il tasso di crescita atteso del flusso di cassa operativo stabilizzato;
- PF netta è il valore dei debiti finanziari al netto delle disponibilità liquide.

5.3 Metodo Reddittuale

Secondo tale metodologia il valore del capitale economico di un'impresa è pari all'attualizzazione, ad un determinato tasso di interesse, del reddito medio futuro atteso. Tale metodologia può essere sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = \sum R_i \cdot V_i$$



Dove:

- W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi; Ri rappresenta il flusso reddituale;
- Vi rappresenta il fattore di attualizzazione di ciascun flusso;



Per una corretta applicazione del metodo reddituale si rende in primo luogo necessario individuare un orizzonte temporale congruo.



Nel caso in cui si ipotizzi una durata illimitata dell'impresa, il valore del capitale economico della stessa potrà essere sinteticamente espresso dalla seguente formula (ricavata dallo sviluppo della formula di attualizzazione della rendita perpetua):

$$W = R / i$$



dove:

- W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;
- R rappresenta il reddito medio atteso;
- i rappresenta un congruo tasso di capitalizzazione.



Nel caso invece in cui si ipotizzi un orizzonte temporale limitato, si presentano essenzialmente tre possibili alternative per il calcolo del valore economico:



a) il reddito medio atteso, rappresentato da un valore medio (R) che viene ipotizzato costante per tutto il periodo considerato. In questo caso la formula da applicare sarà la seguente:

$$W = R \cdot a \cdot n \cdot i$$



Dove:

- W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;





- R equivale al reddito medio atteso;
- $an \cdot r_i$ è il valore di una rendita immediata posticipata di durata pari a n anni, assumendo i come tasso di attualizzazione;

b) il livello del reddito futuro può essere stimato in maniera puntuale anno

per anno:

$$W = \sum R_i * V_i$$

Dove:

- W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;
- R_i rappresenta il livello dei redditi stimati anno per anno che si ipotizza di ottenere nell'orizzonte temporale considerato;
- V_i rappresenta il fattore di attualizzazione di ciascun flusso reddituale.

c) il livello di reddito futuro può essere stimato in maniera puntuale anno

per anno con l'aggiunta di un "valore reddituale finale" in grado di esprimere la

capacità dell'impresa di produrre reddito anche oltre l'orizzonte temporale limitato

considerato:

$$\Sigma = R_i * V_i + V_f * V_n$$

Dove:

- W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;
- R_i rappresenta il livello dei redditi stimati anno per anno che si ipotizza di ottenere nell'orizzonte temporale considerato;
- V_i rappresenta il fattore di attualizzazione dei flussi reddituali R_i ;
- V_f rappresenta il valore reddituale finale;
- V_n rappresenta il fattore di attualizzazione del valore finale.



Le principali difficoltà che sorgono in relazione all'applicazione di questo criterio sono costituite:

- dalla determinazione del reddito medio prospettico o dei redditi da attualizzare;
- dall'individuazione del saggio di attualizzazione (o capitalizzazione nel caso in cui venga ipotizzata un'esistenza di durata indefinita dell'azienda).

Circa il primo aspetto, possono individuarsi le seguenti metodologie:

- ✓ *Analisi dei dati storici*: per costruire la previsione ci si basa sui risultati del recente passato;
- ✓ *Proiezione dei risultati storici*: procedimento che cerca di mediare l'oggettività dei dati storici con la possibilità di tenere conto di talune variabili rilevanti che possono modificare il reddito di esercizio;
- ✓ *Metodo dei risultati programmati*: in tale ipotesi si fa riferimento ai risultati economici previsti nel budget e nei piani pluriennali redatti con riferimento all'impresa in esame;
- ✓ *Metodo dell'innovazione*: studia l'andamento reddituale della gestione qualora si verificchino in futuro talune condizioni e innovazioni oggi considerate solamente possibili.

In ordine alla seconda questione, per una corretta applicazione del metodo reddituale sarà necessario scegliere un tasso che rispecchi il livello di rischio affrontato dall'impresa nell'ambito dell'oggetto della sua attività. Di norma, il tasso utilizzato ai fini delle valutazioni in caso di presenza di flussi *levered* (ossia al netto della gestione finanziaria) è costituito dal tasso di rendimento del capitale di rischio (*cost of equity*). Il dato è normalmente influenzato da più elementi:

- tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (ossia al tasso riguardante investimenti a rischio nullo), tipicamente rappresentato dal rendimento dei titoli di Stato a medio lungo termine (ad es. BTP, CCT);
- dalla remunerazione per il rischio d'impresa.

5.4 Metodo Misto Patrimoniale-Reddituale

Una delle critiche rivolte ai metodi di valutazione reddituali è quella di offrire, nella maggior parte delle situazioni, una visione parziale dell'azienda oggetto del processo valutativo. La prassi professionale ha quindi sviluppato metodi di valutazione cosiddetti *misti* con l'obiettivo di riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali.

I metodi misti hanno infatti la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare la maggiore obiettività del metodo patrimoniale con la considerazione delle prospettive di reddito dell'impresa il cui compendio è oggetto di valutazione. Tra i diversi metodi elaborati, il più diffuso e significativo è rappresentato da quello *con stima autonoma dell'avviamento*, il quale viene nella prassi variamente declinato:

- con attualizzazione limitata del profitto medio (o sovra reddito medio);
- con attualizzazione dei profitti di alcuni esercizi futuri;
- con capitalizzazione illimitata del profitto medio.

Il procedimento di attualizzazione *limitato* del profitto medio, di gran lunga il più noto, si basa sulla seguente formula:

$$V = K + a \cdot n \cdot i' (R - iK)$$

Dove:

- **V** rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;

- **K** è il capitale netto rettificato;
- **R** reddito medio normale atteso per il futuro;
- **n** è un numero di anni definito e limitato di anni;
- **i** è il tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato;
- **i'** è il tasso di attualizzazione di profitto o sovra reddito.

Con il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma del *goodwill* la valutazione si ottiene sommando al patrimonio netto, espresso a valori correnti, l'avviamento, positivo atteso. Nel caso di *badwill*, la componente non si considera in aggiunta al patrimonio netto rettificato, anche se evidentemente un avviamento negativo dà atto della "distruzione" di valore riveniente dalla gestione.

Conseguentemente, l'avviamento può essere definito come la capacità di un'azienda di produrre reddito.

6. Valutazione del compendio aziendale nella titolarità di CARDONE VINI CLASSICI SRL

Lo scenario valutativo della presente relazione di stima identifica quale obiettivo della valutazione l'individuazione di un congruo valore economico del citato compendio aziendale della società, in ipotesi di cessione del medesimo nell'ambito della liquidazione giudiziale cui essa è attualmente sottoposta.

Tanto premesso, la metodologia valutativa prescelta per la stima del più probabile valore attribuibile al compendio aziendale della Cardone Vini Classici Srl è stata individuata nel metodo misto patrimoniale-reddituale, atteso che saranno trasferiti gli assets materiali e immateriali (marchio) strumentali per l'esercizio dell'attività, nonché il terreno agricolo ricompreso nel compendio aziendale ancorché attualmente oggetto di concessione in godimento a terzi, con

la sola esclusione delle rimanenze di magazzino, dei crediti, delle altre voci finanziarie dell'attivo e dei debiti, elementi che resteranno in capo alla procedura come indicato dai Curatori.

Come già esposto, il metodo prescelto è basato, in tesi generale, sulla valutazione del Patrimonio Netto Rettificato, cui si aggiunge una componente che rappresenta il *rendimento* dello stesso in rapporto ad investimenti definiti "sicuri" per un periodo limitato nel tempo (metodo della stima autonoma dell'avviamento).

Ne consegue che il criterio di valutazione adottato nella stima del capitale economico dell'impresa si basa sulla considerazione del valore dei citati elementi attivi del patrimonio, opportunamente rettificati ove necessario, integrati dalla valutazione della redditività prospettica, comprensiva - laddove esistente - di un valore di avviamento.

In definitiva, il metodo misto patrimoniale-reddituale si basa sulla seguente formula:

$$\mathbf{V = K + a \cdot n \cdot i' \cdot (R - iK)}$$

Dove:

- **V** rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;
- **K** è il capitale netto rettificato;
- **R** reddito medio normale atteso per il futuro;
- **n** è un numero di anni definito e limitato di anni;
- **i** è il tasso di remunerazione normale rispetto al tipo di investimento considerato;
- **i'** è il tasso di attualizzazione di profitto o sovra reddito

DOTT. MARIANGELA QUATRARO

70122 BARI – VIA SUPPA 6

PEC: mariangela.quatraro@pec.it

Si rende pertanto necessario, *in primis*, determinare il valore delle singole componenti patrimoniali, in modo da poter successivamente calcolare il valore dell'azienda oggetto di stima.

6.1 Immobilizzazioni Immateriali

Nell'ultima situazione contabile disponibile alla data del 5.12.2025 (**All. sub 4**), risultano iscritte immobilizzazioni immateriali per complessivi € 661,12, già al netto dei fondi di ammortamento. Le stesse afferiscono a costi di impianto, software, nonché all'iscrizione a valore di costo del *marchio aziendale*, la cui valutazione deve intendersi ricompresa in quella complessiva relativa al compendio aziendale, in quanto fattore che partecipa "massivamente" alla produzione del reddito d'impresa, anche in quanto privativa soggetta a protezione legale.

6.2 Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali di pertinenza del compendio aziendale, sulla base dell'ultima situazione contabile disponibile al 5.12.2025, sono raggruppate in quattro macro classi così distribuite, già al netto dei relativi fondi di ammortamento:

Categoria	Valore
Terreni e fabbricati	317.470,98
Impianti e macchinari	201.436,08
Attrezzature ind e comm	5.275,62
Altre immob materiali	21.906,78
Totale	546.089,46

La voce *terreni e fabbricati* comprende in realtà i soli terreni agricoli di proprietà della società situati in Cisternino (BR), individuati al catasto terreni al

foglio 55 particelle 521 e 524, oggetto di contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto con la Soc. Agricola Fatelli Terrusi in data 15.3.2025 (All. **sub 5**).

Il contratto prevede per il conduttore il diritto di esercitare l'opzione di acquisto del fondo concesso in locazione entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, ad un prezzo di vendita già stabilito in atto in € 100.000,00, come di seguito riportato (art. 9 pag. 4):

9. OPZIONE DI VENDITA: il conduttore ha il diritto di esercitare l'opzione di vendita entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, alle condizioni stabilite nel presente contratto, per un prezzo di vendita pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00). Le parti liberamente concordano che detta opzione viene concessa senza il pagamento di un premio aggiuntivo poiché parte integrante dell'accordo di locazione e valutata nell'insieme. Per l'esercizio di detta opzione il conduttore dovrà comunicare al locante/venditore la volontà di esercitare il diritto con raccomandata a/r o pec con anticipo di almeno 30 gg dalla data fissata per la stipula, con l'indicazione del luogo e del notaio rogante; il locatore venditore si impegna ed obbliga a tenere libero o liberare l'immobile per la compravendita, da vincoli e pesi, iscrizioni e trascrizioni e qualsivoglia ulteriore gravame;

Allo stato, risulta che il contratto sia tuttora efficace.

Entrambi i terreni, di cui si riporta elaborato fotografico, sono coltivati a vigneto, classe 41, con superficie complessiva di 36.037 mq



In merito alla valutazione di tali terreni, i Curatori hanno trasmesso alla scrivente una relazione tecnica di stima redatta dal geom. Angelo Cardone in data 31.1.2025 (All. **sub 6**), che attribuisce medesimi un valore complessivo di € 145.000,00, tenuto conto della consistenza, della destinazione d'uso e dei prezzi unitari di mercato riscontrati per terreni simili nella medesima zona (pag. 2 della perizia):

- Valutazione.-

Per i terreni su indicati, tenuto presente che all'interno degli stessi sono presenti due locali di deposito non presenti in mappa catastale di cui uno in struttura calcarea in pietra di remota epoca costruttiva con soletta in cemento, mentre l'altro sempre di remota epoca costruttiva ma edificato con materiali piu' recenti ovvero in conci di blocchetti in CLS e/o tufo con

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariangela.quatraro@pec.it

sovrastante copertura a solaio. Tenuto presente il luogo in cui è ubicato il
terreno, la consistenza, la destinazione urbanistica, d'uso, la coltura dello
stesso, le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre all'analisi
dei prezzi unitari di mercato di terreni simili nella medesima zona, ho
stimato dando il valore di 40.000 (Euro/Ha), pertanto viene valutato per un
valore complessivo arrotondato di € 145.000,00 (euro
centoquarantacinquemila/00).

Tenuto conto, da un canto, dell'assenza di informazioni in ordine alla datazione dell'impianto di vigneto insistente sui terreni ed alla conseguente produttività dei medesimi, nonché alla *cultivar* ivi presente; dall'altro, della circostanza che sia stato già stabilito nel citato contratto di affitto con opzione di acquisto, un prezzo di vendita, che non vi sono ragioni per ritenere raggiunto non all'esito di contrattazione sul libero mercato; sotto ulteriore profilo, nella doverosa considerazione di un fisiologico abbattimento del valore dei terreni, posti in vendita in sede concorsuale, la scrivente ritiene di assumere la valutazione più prudentiale di € 100.000,00.

Ed infatti, dovendo il terreno essere trasferito unitamente agli altri beni che compongono il compendio aziendale, nel caso in cui il contratto restasse valido ed efficace tra le parti e fosse esercitata all'opzione di acquisto, l'acquirente esiterebbe il prezzo pattuito; nell'ipotesi in cui, invece, la Curatela recedesse ex art. 185 CCII, il bene resterebbe comunque acquisito al patrimonio aziendale e sarebbe ceduto unitamente agli altri cespiti, mantenendo pur sempre il valore di mercato attribuito.

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

Con riferimento alle ulteriori voci iscritte tra le immobilizzazioni materiali, (impianti, macchinari, attrezzature, mobili e arredi), le stesse sono iscritte in contabilità al 5.12.2025 al valore netto contabile di € 303.000,00 circa.

Tuttavia, occorre considerare che:

- dall' "ELENCO MACCHINARI E ATTREZZATURE INVENTARIATO E AGGIORNATO AL 10/03/2026" fornito dalla società, risulta un minor costo di acquisto dei beni strumentali ancora in uso, pari ad € 622.477,00 che deve essere ridotto per tener conto dell'incidenza degli ammortamenti, pari al 65% del costo storico risultante dalla situazione patrimoniale alla data di riferimento (dovendosi tener conto anche degli ammortamenti dell'esercizio 2025, non ancora rilevati in contabilità), ottenendo in tal modo un valore netto contabile dei beni strumentali pari ad € 218.000,00 circa (all. **sub 7**);
- le residue immobilizzazioni materiali possono ritenersi comunque dotate di un non modesto livello di obsolescenza, attesa la risalente datazione dell'acquisto di parte consistente di esse, come risulta dal citato elenco;
- devono essere considerati i costi necessari per l'asporto dei beni, tenuto conto che, secondo quanto riferito dai Curatori, l'immobile nel quale viene esercitata l'attività deve essere rilasciato alla proprietà con conseguente trasferimento logistico in altra sede del compendio aziendale strumentale.

Tali considerazioni, unitamente alla circostanza che la cessione dell'azienda avviene nell'ambito di procedura concorsuale, depongono a favore di un abbattimento prudenziale del valore netto contabile nella misura del 60% circa, con un valore residuo pari a **€ 90.000,00 (arrotondato)**.

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI – VIA SUPPA 6
PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

6.3 Il Patrimonio netto Rettificato (K)

Atteso quanto precede, il Patrimonio netto Rettificato (K) - che come più volte precisato deve intendersi limitato alle sole immobilizzazioni materiali, ivi compreso il terreno agricolo, e al marchio che saranno oggetto di cessione - assume un valore pari ad **€ 190.000,00**, come di seguito dettagliato:

ATTIVO	
Descrizione	Valorizzazione
Imm. Immateriali	0,00
<i>Terreni agricoli</i>	<i>100.000,00</i>
<i>Macchinari, impianti attrezzature e altre immobilizzazioni</i>	<i>90.000,00</i>
Imm. Materiali	190.000,00
Totale Attivo rettificato:	190.000,00
PASSIVO	
Descrizione	Valorizzazione
Posizioni Debitorie	0,00
Totale Passivo:	0,00

Totale Patrimonio Rettificato (K): 190.000,00

6.4 Determinazione di R**La stima della correzione reddituale**

Nella prassi professionale il metodo della stima autonoma dell'avviamento è il più diffuso, attesa la rilevanza che viene attribuita, oltre alla componente patrimoniale, sebbene rettificata, anche alla componente reddituale prospettica.

Il valore globale dell'azienda è dato dalla formula **V = K + A**, dove:

V = valore dell'azienda; **K** = valore patrimoniale rettificato; **A** = valore dell'avviamento.

DOTT. MARIANGELA QUATRARO

70122 BARI - VIA SUPPA 6

PEC: mariangela.quatraro@pec.it

Il valore dell'azienda è dunque determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio rettificato e del valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito "normale", un *surplus* considerato con durata illimitata o attualizzando i "sovra-redditi" o i "sotto-redditi" dei vari esercizi considerati, nel caso di prospettiva temporale limitata.

La scomposizione del valore dell'azienda in patrimonio netto rettificato e avviamento deriva dalla logica per cui il reddito complessivo non è, sotto il profilo del rischio, un'entità omogenea, bensì si forma per stratificazione di flussi parziali (il risultato economico ed il sovrareddito), connotati da propri gradi di rischio e idealmente da isolare ai fini di un loro più preciso apprezzamento.

Nel caso, come in fattispecie, in cui si deve procedere alla valutazione del capitale economico dell'impresa, il calcolo del valore dell'avviamento si ottiene attualizzando il *surplus* di reddito futuro, sulla base di un congruo tasso di valutazione.

La formula è la seguente:

$$A = an \cdot i' \cdot (R - iK)$$

dove:

V = valore dell'azienda; **A** = valore dell'avviamento; **R** = reddito medio prospettico;

K = valore patrimoniale rettificato; **i** = tasso di valutazione "normale";

$an \cdot i'$ = simbolo matematico-finanziario che indica il valore attuale di una rendita con durata definita; **n** = numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento; **i'** = tasso di valutazione "finanziario".

La formula del valore dell'azienda a durata limitata risulta essere:

$$V = K + an \cdot i' \cdot (R - iK)$$

Il valore i_K rappresenta l'ammontare di reddito necessario a remunerare in misura equa tutti i fattori produttivi impiegati nell'impresa. Sotto tale profilo potrà parlarsi di *avviamento positivo* solo se, dopo la remunerazione di tutti i fattori produttivi, residui un reddito (sovraprofitto).

6.5 La stima del tasso di attualizzazione del reddito

Il tasso di attualizzazione " i " (ulteriore elemento da determinare per l'applicazione del metodo misto della stima autonoma dell'avviamento) deriva, come noto, dalla sommatoria di almeno due componenti:

i_1 = tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (*risk free rate*);

i_2 = tasso di remunerazione per il rischio di impresa.

Per quanto attiene alla determinazione di i_1 la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del *risk free rate*, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda.

Ai fine della presente valutazione si è fatto riferimento al tasso di remunerazione dei Titoli di Stato a lungo termine e a rendimento fisso, ossia i Buoni del Tesoro Poliennali (BTP).

Il tasso sui BTP considerato è quello ufficiale effettivo lordo, riferito al BTP in scadenza a dieci anni, pari al **3,31%**¹.

Poiché il reddito normale prospettico è un'entità reale, anche il tasso di attualizzazione deve essere depurato dalla componente inflazionistica, tanto ottenendosi mercè l'applicazione della regola elaborata da I. Fisher².

¹ Rendimento effettivo BTP a 10 anni. Fonte: Il Sole 24 Ore del 25.2.2026.

² I. FISHER, *Appreciation and Interest*, MacMillan, New York, 1986.

Orbene, tenuto conto che il tasso di inflazione media in Italia nel 2025 risulta pari a 1,53%³, si ottiene il seguente risultato:

$$\text{Tasso di rendimento reale} = \frac{\text{Rendimento nominale} - \text{tasso di inflazione}}{1 + \text{tasso di inflazione}}$$

$$\frac{0,0331 - 0,0153}{1 + 0,0153} = 0,0175 \text{ (1,75\%)}$$

$$1 + 0,0153$$

Il tasso i_1 , ovvero il tasso di remunerazione per il puro investimento di capitale, è dunque pari a **1,75%**.

Per la determinazione di i_2 , si ritiene applicabile il metodo noto come "Capital Asset Pricing Model" (CAPM) che scompone il premio per il maggior rendimento atteso dall'investitore che impiega le sue risorse in un'attività o in un investimento rischiosi, sulla base del prodotto fra il coefficiente β e il premio per il rischio di mercato azionario (ERP, Equity Risk Premium), al fine di misurare in tal modo rischi non diversificabili.

$$\text{In formula: } i_2 = (R_m - i_1) * \beta$$

dove:

$(R_m - i_1)$ = premio per il rischio azionario (ERP)

β = coefficiente di volatilità dei rendimenti di un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore (beta medio di un campione di aziende quotate operanti nello stesso settore di quella oggetto di valutazione e con caratteristiche simili)⁴.

³ Fonte: <http://it.inflation.eu/tassi-di-inflazione/italia/inflazione-storica/cpi-inflazione-italia-2025.aspx>

⁴ Data la difficoltà di stima del " β " specifico della CARDONE VINI CLASSICI srl, poiché azienda non quotata nei mercati regolamentati, è prassi ovviare a tale difficoltà con l'approssimazione del valore del " β " con quello medio di settore.

Ai fini dell'applicazione del metodo del CAPM, il tasso di remunerazione per il rischio generale d'impresa viene stimato facendo riferimento a dati aggiornati a gennaio 2026, che evidenziano un premio per il rischio di mercato azionario per l'Italia pari al 6,69%⁵.

Il coefficiente " β " esprime il rischio dello specifico settore rispetto al rischio generale di mercato ed è elemento fondamentale dell'applicazione della metodologia del *Capital Asset Pricing Model*.

In fattispecie, si è fatto riferimento a quello relativo al settore in cui opera CARDONE VINI CLASSICI S.r.l. (*Beverage Alcoholic*), che assume per l'Europa, in base a dati aggiornati a gennaio 2026, la misura di **0,61**⁶.

Si giunge così alla determinazione di i_2 :

$$i_2 = 6,69\% \times 0,61 = 4,08\%$$

Il tasso di attualizzazione è pertanto pari a: $i = i_1 + i_2$

$$i = 1,75\% + 4,08\% = \mathbf{5,83\%}$$

6.6 La determinazione del reddito medio normale prospettico

Il reddito medio normale atteso o prospettico si sostanzia in un valore reddituale unico, normale e costante nel tempo che nel caso di specie si è ritenuto di dover determinare con riferimento ad un orizzonte temporale futuro coerente con le prospettive di recupero della redditività dell'azienda della CARDONE VINI CLASSICI S.R.L.

Per stimare il differenziale di redditività ai fini del calcolo del capitale economico dell'azienda, prima di attualizzare il sovrareddito occorre depurare il risultato "normale" di esercizio.

⁵ Aswath Damodaran, "Risk Premiums for Other markets", Last Updated in January 2026, www.stern.nyu.edu.

⁶ Aswath Damodaran, www.stern.nyu.edu/adamodar/pc/betaEurope.xls.



Nel caso in esame, come già evidenziato in precedenza, i dati di ricavo e costo relativi agli esercizi 2021, 2022 e 2023 (all. **sub 8**) rappresentano quelli più significativi, considerato che nel corso degli anni successivi la società è stata interessata da un aspro calo dei margini aziendali, giungendo alla declaratoria di liquidazione giudiziale in data 5.12.2025.



I conti economici dei singoli esercizi sono stati dunque riclassificati prima a valore aggiunto e poi, considerando i costi del personale e gli ammortamenti, è stato determinato l'**EBIT**.



Considerando dunque il reddito netto nel periodo 2021-2023 si espone la seguente tabella:



Tribunale di Bari – IV Sez. Civile Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 167/2025
"CARDONE VINI CLASSICI SRL"

CONTO ECONOMICO	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.128.025	2.832.213	2.723.563
Contributi e sovv. d'esercizio	0	4.000	0
Ricavi e proventi diversi	80.730	56.871	58.845
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
1) VALORE DELLA PRODUZIONE NETTA	3.208.755	2.893.084	2.782.408
Costi materie prime-sussidi-cons-merci	(2.270.900)	(1.782.568)	(1.338.739)
Variazioni materie prime-sussidi-cons-merci	15.987	(15.756)	89.781
Variazioni rim. prod. in corso di lavoraz., semilav., lav. in corso d'ord. e prod. finiti	95.474	(2.951)	(797.192)
Costo per servizi	(324.800)	(298.064)	(321.045)
Costo per godimento di beni di terzi	(47.919)	(119.997)	(112.022)
Oneri diversi	(82.285)	(29.633)	(147.423)
2) TOTALE ONERI ESTERNI	(2.614.443)	(2.248.969)	(2.626.640)
3) VALORE AGGIUNTO	594.312	644.115	155.768
4) Costo del personale	(297.953)	(312.422)	(288.929)
5) MARGINE OPERATIVO LORDO	296.359	331.693	(133.161)
Ammortamenti imm. Immateriali	0	(47)	(47)
Ammortamenti imm. Materiali	(84.622)	(84.414)	(81.144)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
Svalutazione crediti	0	0	0
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
6) Tot. Ammortamenti e accantonamenti	(84.622)	(84.461)	(81.191)
7) TOTALE COSTI GESTIONE CARATTERISTICA (2+4+6)	(2.997.018)	(2.645.852)	(2.996.760)
8) EBIT (5 + 6 = 1 - 7)	211.737	247.232	(214.352)

Ottenuti i redditi per ciascun periodo considerato è possibile determinare il reddito medio atteso, utilizzando la media aritmetica dell'EBIT per lo stesso periodo.

Dalla media dei redditi si determina il reddito medio normale da assumere quale parametro per l'applicazione del metodo reddituale.

DOTT. MARIANGELA QUATRARO
70122 BARI - VIA SUPPA 6
PEC: mariaangela.quatraro@pec.it

Pertanto: $R = 211.737 + 247.232 - 214.352 = \text{€ } 81.539,00$

3

6.7 La stima della durata della correzione reddituale

La stima dell'avviamento a durata definita è preferibile, in quanto è molto raro che le condizioni (immateriali) di durata siano illimitate nel tempo.

Risulta prudentiale, infatti, definire un orizzonte temporale limitato stante il fatto che le condizioni generatrici di reddito alla base dell'avviamento sono destinate a estinguersi o attenuarsi con il passare del tempo. Al riguardo, la prassi professionale, recepita dai Principi Italiani di Valutazione, tende ad adottare orizzonti temporali non più estesi di 5 anni nel caso di stima dell'avviamento nell'ambito del metodo adottato in fattispecie.

Conseguentemente, ai fini della stima, la scrivente ha ritenuto di far riferimento ad un orizzonte temporale di 3 anni considerato come lasso di tempo utile per attuare un processo di *turnaround* finalizzato a portare la redditività operativa aziendale in linea con il rendimento minimo del capitale operativo e pari al costo del capitale stesso.

6.8 Il valore della correzione reddituale

Si è già detto che l'avviamento è stimabile secondo la seguente formula:

$$\text{Avviamento} = \frac{R - iK}{i} \cdot (1 - (1 + i)^{-n})$$

$$R - iK = \text{€ } 81.539,00 - 0,0583 \cdot \text{€ } 190.000,00$$

$$R - iK = \text{€ } 81.539,00 - \text{€ } 11.077,00 = \text{€ } 70.462,00$$

La determinazione dell'avviamento richiede, infine, l'attualizzazione di quel flusso periodico, ponendo il problema della determinazione del coefficiente di attualizzazione.

Si assume, come esposto in precedenza, un periodo di durata del reddito differenziale (n) pari a 3 anni, periodo che si ritiene rappresentativo del tempo necessario per recuperare condizioni di efficienza economica e di "ri-valorizzazione" del marchio anche in considerazione della Liquidazione Giudiziale della società che riveste, indubitabilmente, valenza decettiva.

$$\text{Avviamento} = 1 - \frac{(1+i)^{-n}}{i} * € 70.462,00$$

$$\text{Avviamento} = 2,6814^7 * € 70.462,00 = € 188.937,00$$

6.9 La stima del valore economico del compendio aziendale della società con il metodo misto patrimoniale con correzione reddituale

Da quanto precede, il valore economico del compendio aziendale CARDONE VINI CLASSICI S.r.l., ottenuto come somma algebrica degli elementi attivi rettificati e della correzione reddituale (*goodwill*), si stima pari ad € 378.690,00, determinato come segue:

$$V = K + A = 190.000,00 + 188.937,00 = 378.937,00.$$

7. Conclusioni

La sottoscritta, in adempimento dell'incarico conferito, ritiene di esprimere il più probabile valore complessivo del compendio aziendale, come sopra meglio individuato, in complessivi € 378.937,00.

Bari, 1° aprile 2026

Il Consulente Tecnico

(Dott. Mariangela Quatraro)

Quatraro Mariangela

Firmato il 01/04/2026 11:23

Seriale Certificato: 3428721

Valido dal 26/03/2024 al 26/03/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

⁷ <http://www.calcoliecalcoli.com/utility/figurato.htm>, all. s. 9.

DOTT. MARIANGELA QUATRARO

70122 BARI – VIA SUPPA 6

PEC: mariangela.quatraro@pec.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Sub. 1 Provvedimento di nomina del Perito del 17.12.2025;

Sub. 2 Visura camerale della società al 23.3.2026;

Sub. 3 Certificato registrazione del marchio;

Sub. 4 Situazione economica e patrimoniale alla data del 5.12.2025;

Sub. 5 Contratto di affitto di fondo rustico con opzione di acquisto;

Sub. 6 Perizia tecnica di stima dei terreni agricoli del 31.1.2025;

Sub. 7 Elenco macchinari e attrezzature inventariato e aggiornato al 10.3.2026;

Sub. 8 Bilanci d'esercizio al 31.12.2021 e al 31.12.2023;

Sub. 9 Determinazione del coefficiente di correzione reddituale.

