

**COMPENDIO IMMOBILIARE E AZIENDALE SITO IN PADERNELLO DI BORGO SAN GIACOMO (BS)  
COMPRESIVO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA BIOGAS****Redatta dal Dr. Roberto Zampieri**

Dottore Commercialista Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al n. 9002.

**Data: 23 aprile 2026**

**PREMESSA**

La presente perizia di stima viene redatta nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi d'impresa ai sensi degli artt. 12 e ss. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (di seguito "CCII"), instaurata dalla [REDACTED].

**Contesto procedurale**

In data 6 agosto 2025, [REDACTED] ha depositato istanza per la nomina di un esperto indipendente ai fini della composizione negoziata della crisi, con contestuale richiesta di applicazione di misure protettive del patrimonio ai sensi dell'art. 18 CCII.

Con ordinanza del 12 novembre 2025, il Tribunale di Milano ha confermato le misure protettive richieste per la durata di 120 giorni nei confronti del creditore [REDACTED].

[REDACTED], con estensione al patrimonio personale del socio accomandatario [REDACTED].

In data 28 gennaio 2026, [REDACTED] ha depositato istanza di proroga delle misure protettive.

Con ordinanza del 4 febbraio 2026, il Tribunale di Milano ha prorogato le misure protettive per ulteriori 120 giorni, riconoscendo l'idoneità del piano di cessione al superamento della crisi e la strumentalità della proroga al perfezionamento del percorso di risanamento.

In data 29 gennaio 2026, è stata formalizzata una proposta irrevocabile di acquisto per complessivi € 8.000.000,00, quale offerta base per l'avvio di una procedura competitiva ai sensi dell'art. 22 CCII.

**Finalità della perizia**

La presente perizia viene redatta al fine di:

- Determinare il **valore di mercato** del ramo d'azienda oggetto della proposta irrevocabile di acquisto in modo **indipendente e imparziale**;
- Fornire una valutazione tecnico-economica che consenta all'esperto nominato, Dott. [REDACTED], e al Tribunale di Milano di verificare la congruità dell'offerta rispetto al valore effettivo del compendio aziendale;

• Assicurare il rispetto del **principio di competitività** nella selezione dell'acquirente, come richiesto dall'art. 22, comma 1, lett. d) CCII, che impone al tribunale di verificare "il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente";

• Garantire la massima soddisfazione del ceto creditorio attraverso una valutazione oggettiva e trasparente del patrimonio aziendale;

• Fornire al Tribunale elementi di valutazione per l'autorizzazione alla cessione del ramo d'azienda con verifica della funzionalità dell'operazione rispetto alla continuità aziendale e alla migliore soddisfazione dei creditori.

### **Oggetto della valutazione**

La presente perizia ha per oggetto la stima del ramo d'azienda come descritto nella proposta irrevocabile di acquisto, costituito da:

#### **A) Beni di proprietà del [REDACTED]:**

• Terreni agricoli siti in Borgo San Giacomo (BS) e San Paolo (BS), vincolati per la produzione di biomassa necessaria al funzionamento dell'impianto di produzione di bioenergia (biogas);

#### **B) Beni di proprietà di [REDACTED]:**

- a) Impianto per la produzione di energia elettrica da biogas;
- b) Macchinari, attrezzature e componenti dell'impianto;
- c) Terreni e fabbricati su cui insiste l'impianto;
- d) Licenze, autorizzazioni e permessi per l'esercizio dell'attività;
- e) Convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) per la cessione dell'energia elettrica a tariffa incentivata;
- f) Giacenza di Biomassa (All. E), valutata al 31.03 indicativamente, in quanto valutabile correttamente per quantitativo e prezzo all'atto dell'esecuzione della compravendita.

### **Metodologia di valutazione**

La valutazione è stata condotta secondo i principi e i criteri previsti:

- Dall'art. 2426 del Codice Civile in materia di criteri di valutazione;
- Dai principi contabili nazionali (OIC) e internazionali (IAS/IFRS);
- Dalla giurisprudenza consolidata in materia di valutazione di aziende e rami d'azienda, con particolare riferimento alla Cassazione civile n. 17823/2025 che ha confermato la legittimità dell'utilizzo combinato di più metodi valutativi per la determinazione del valore aziendale e dell'avviamento;

La valutazione tiene conto del contesto della composizione negoziata della crisi e della necessità di assicurare la continuità aziendale e la preservazione dei posti di lavoro, come previsto dall'art. 12, comma 2, CCII.

Il sottoscritto dichiara di essere consapevole delle responsabilità professionali e delle conseguenze derivanti da valutazioni non veritiere o negligenti.

**SEZIONE I - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI****1.1 Terreni agricoli di proprietà del**

I terreni agricoli di proprietà del [REDACTED], vincolati per la produzione di biomassa necessaria al funzionamento dell'impianto di biogas, sono catastalmente identificati come segue:

**CATASTO TERRENI - Comune di BORGO SAN GIACOMO (BS)****Foglio 6:**

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	PORZIONE	QUALITA'	CLASSE	SUP. MQ
BORGO SAN GIACOMO	6	13		PIOPPETO	1	1.010
BORGO SAN GIACOMO	6	14		BOSCO CEDUO	U	680
BORGO SAN GIACOMO	6	15	AA	SEMINATIVO	U	25.500
			AB	PRATO IRR.	U	2.260
BORGO SAN GIACOMO	6	27		SEMINATIVO IRR	1	264.130
BORGO SAN GIACOMO	6	28		SEMINATIVO IRR	1	1.850
BORGO SAN GIACOMO	6	40		PIOPPETO	1	7.140
BORGO SAN GIACOMO	6	42		SEMINATIVO IRR	1	224.279
BORGO SAN GIACOMO	12	23		SEMINATIVO IRR	1	48.850
BORGO SAN GIACOMO	12	24		SEMINATIVO IRR	1	150
SAN PAOLO	19	1				18.570

**Foglio 12:**

Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
23	Semin. Irrig.	1	48.850	479,35	529,81
24	Semin. Irrig.	1	150	1,47	1,63

**CATASTO TERRENI - Comune di SAN PAOLO (BS)****Foglio 19:**

Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	Semin. Irrig.	1	18.570	182,22	201,40

**Superficie totale terreni Comune di Borgo San Giacomo:** 524.589 mq (52.489 ettari) – Foglio 6  
**Superficie totale terreni Comune di Borgo San Giacomo:** 49.000 mq (4.90.00 ettari) – Foglio 12  
**Superficie totale terreni Comune di San Paolo:** 18.570 mq (1.85.70 ettari) – Foglio 19  
**TOTALE COMPLESSIVO:** circa 594.419 mq (59.44.19 ettari)

## 1.2 Beni di proprietà di [REDACTED]

### CATASTO TERRENI - Comune di BORGIO SAN GIACOMO (BS)

Foglio 6:

Mappale	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
45	-	Semin. Irrig.	1	3.149	-	-

### CATASTO FABBRICATI - Comune di BORGIO SAN GIACOMO (BS)

Sezione Urbana NCT - Foglio 6:

Mappale	Subalterno	Frazione	Piano	Categoria	Rendita Catastale €
36	4	Motella	T-1-2	F/3	-
36	5	Motella	T	BCNC	Partita speciale A
36	6	Motella	T	D/1	19.900,00
38	-	Motella	T	D/1	28,00

## 1.3 Descrizione dell'impianto di biogas

L'impianto di produzione di energia elettrica da biogas è ubicato in località Padernello di Borgo San Giacomo (BS), su terreni identificati al Catasto Fabbricati, Foglio 6, mappali 36 (sub. 4, 5, 6) e 38, e al Catasto Terreni, Foglio 6, mappale 45.

L'impianto è costituito da:

- N. 3 **Digestori anaerobici** per la produzione di biogas mediante fermentazione di biomasse agricole;
- N. 4 **Cogeneratori** per la produzione combinata di energia elettrica e termica;
- **Vasche di stoccaggio** per le biomasse in ingresso e per il digestato in uscita;
- **Impianti accessori** (sistema di alimentazione, miscelazione, controllo, sicurezza);
- **Cabina di trasformazione** e connessione alla rete elettrica nazionale;
- **Fabbricati di servizio** per il ricovero delle attrezzature e per la gestione dell'impianto.

**Potenza elettrica nominale:** 999 kW (inferiore a 1 MW)

**Anno di realizzazione:** 2008-2010

**Anni di esercizio:** 15 anni

**Regime incentivante:** Tariffa omnicomprensiva ai sensi del D.M. 18 dicembre 2008, con convenzione GSE per la cessione dell'energia elettrica prodotta.

**Durata incentivazione:** 15 anni dalla data di entrata in esercizio

**Periodo residuo di incentivazione:** terminato a dicembre 2025

**Autorizzazioni:** L'impianto è regolarmente autorizzato e in esercizio, con tutte le licenze, certificati e permessi richiesti dalle normative vigenti in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili, tutela ambientale e sicurezza.

## SEZIONE II - VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

### 2.1 Criteri di valutazione

La valutazione dei terreni agricoli è stata condotta secondo il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'analisi dei valori di mercato dei terreni agricoli nella zona di riferimento (Bassa Bresciana), con particolare riguardo ai terreni irrigui di prima classe destinati alla coltivazione di colture energetiche per la produzione di biomassa.

I valori unitari applicati tengono conto:

- Della qualità e classe catastale dei terreni;
- Della destinazione urbanistica (zona agricola);
- Della presenza di irrigazione e delle infrastrutture di servizio;
- Della strumentalità dei terreni all'attività di produzione di biogas;
- Dei valori di mercato rilevati nella zona per terreni con caratteristiche analoghe;
- Del contesto di crisi dell'impresa e della necessità di cessione;

### 2.2 Valori unitari applicati

Sulla base dell'analisi di mercato e tenuto conto del contesto di composizione negoziata della crisi, che impone una valutazione prudente e realistica, sono stati applicati i seguenti valori unitari rettificati:

- **Terreni seminativi irrigui di classe 1:** € 9,60/mq
- **Terreni seminativi irrigui di classe 1 (Foglio 12):** € 9,80/mq
- **Terreni a pioppeto, bosco ceduo, prato irriguo, incolto produttivo:** € 9,20/mq (valore medio)

Tali valori risultano inferiori rispetto a quelli di mercato ordinario (€ 11,60-12,00/mq) in considerazione:

- Dell'urgenza della cessione nell'ambito della procedura di composizione negoziata;
- Della presenza di gravami ipotecari sui beni;
- Della necessità di liquidità immediata per soddisfare i creditori;

- Del rischio di deprezzamento in caso di vendita forzata.

### 2.3 Stima dei terreni di proprietà [REDACTED]

Applicando i valori unitari sopra indicati alle superfici catastali verificate, si ottiene:

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUP. MQ	VALORE €/MQ	IMPORTO €
BORGO SAN GIACOMO	6	13	1.010	9,6	9.696,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	14	680	9,6	6.528,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	15	27.760	9,6	266.496,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	27	264.130	9,6	2.535.648,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	28	1.850	9,6	17.760,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	40	7.140	9,6	68.544,00 €
BORGO SAN GIACOMO	6	42	224.279	9,6	2.153.078,40 €
BORGO SAN GIACOMO	12	23	48.850	9,8	478.730,00 €
BORGO SAN GIACOMO	12	24	150	9,8	1.470,00 €
SAN PAOLO	19	1	18.570	9,6	178.272,00 €
TOTALE TERRENI					5.716.222,40 €

Valore totale terreni [REDACTED]: € 5.716.222,40 arrotondato a € 5.720.000,00

### 2.4 Stima dei terreni di proprietà [REDACTED]

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUP. MQ	VALORE €/MQ	IMPORTO €
BORGO SAN GIACOMO	6	45	3.149	12	37.788,00 €
TOTALE TERRENI					37.788,00 €

Valore totale terreni [REDACTED]: € 37.788,00 € arrotondato a € 40.000,00

### 2.5 Valore complessivo terreni

Valore totale terreni di proprietà [REDACTED]: € 5.720.000,00 + a € 40.000,00 = € 5.760.000,00

## SEZIONE III - VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO DI BIOGAS

### 3.1 Criteri di valutazione

La valutazione dell'impianto di biogas è stata condotta secondo un **approccio misto** che tiene conto, in conformità ai principi affermati dalla Cassazione civile n. 17823/2025, di:

1. **Costo di ricostruzione a nuovo e di rimpiazzo dei macchinari** (Replacement Cost Approach);
2. **Valore di mercato** di impianti analoghi;
3. **Valore reddituale** derivante dalla produzione di energia incentivata;
4. **Obsolescenza tecnica ed economica** dell'impianto;
5. **Contesto di crisi** e della necessità di cessione rapida.

### 3.2 Costo di ricostruzione a nuovo e di rimpiazzo dei macchinari

Il costo di realizzazione di un impianto di biogas di potenza analoga (circa 1 MW) può essere stimato, sulla base della Relazione Tecnica allegato "G" e dei dati di mercato aggiornati al 2026, in circa € **8.000.000,00 / 10.000.000,00**, comprensivo di:

- Scavi per fondamenta e spostamento del relativo terreno agricolo per due ettari;
- N. 3 trincee di stoccaggio per 50.000 / 60.000 quintali di trinciato;
- Rampa di carico per le due tramogge relative ai due digestori primari;
- Utilizzo delle volumetrie sottostanti la rampa di carico per la costruzione di vasche di raccolta acqua per impianto antincendio;
- Realizzazione di fabbricati civili su 2/3 piani per sala macchine, cabine impianto elettrico, uffici e abitazioni del personale;
  - Opere civili (digestori, vasche, fabbricati);
  - Macchinari e impianti (cogeneratore, sistema di alimentazione, controllo);
  - Opere di connessione alla rete elettrica;
  - Progettazione, direzione lavori, collaudi;
  - Oneri autorizzativi.

### 3.3 Obsolescenza e ammortamento

L'impianto, realizzato nel periodo 2008-2010 e in esercizio da 15 anni, presenta un grado di obsolescenza tecnica ed economica che deve essere considerato nella valutazione.

#### Analisi dell'obsolescenza:

- **Vita utile tecnica dell'impianto:** -35-40 anni
- **Ammortamento economico annuo:** 3%
- **Età dell'impianto:** 15 anni
- **Coefficiente di obsolescenza applicato:** 45-50%

### Motivazione dell'obsolescenza:

- Usura fisica dei componenti meccanici (cogeneratore, pompe, miscelatori);
- Necessità di interventi di manutenzione straordinaria stimati in circa € 900.000- relativamente ai motori che devono essere esclusivamente a gas.

### 3.4 Valore reddituale

L'impianto beneficia della tariffa onnicomprensiva prevista dal D.M. 18 dicembre 2008 per gli impianti di potenza inferiore a 1 MW alimentati da biomasse, che garantisce un ricavo per kWh prodotto in misura stabilita di anno in anno.

### Parametri economici:

- **Produzione annua stimata:** circa 7.500.000 / 8.000.000 kWh
- **Tariffa attuale:** € 0,22/kWh (valore indicativo per impianti a biogas)
- **Ricavi annui lordi attuali:** circa € 1.800.000,00
- **Costi operativi annui:**
  - Biomasse: € 900.000
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria: € 200.000
  - Personale: € 100.000
  - Assicurazioni e altri costi: € 60.000
  - **Totale costi:** € 1.260.000,00/anno
- **Margine operativo lordo (EBITDA):** circa € 540.000,00/anno
- **Periodo residuo di incentivazione:** annuo rinnovabile

### 3.6 Area di sedime dell'impianto

L'area su cui insiste l'impianto di biogas (mappale 33, ora frazionato in mappali 36, 37, 38, 44, 45, 46) è stata acquisita da [REDACTED] con atto del 3 luglio 2008 per € 500.000,00.

Considerando: Il valore storico di acquisto (€ 500.000);

- L'incremento dei valori immobiliari nella zona;

Si stima il valore attuale in:

**€ 400.000,00**

## SEZIONE IV - VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO

### 4.1 Nozione di avviamento

L'avviamento costituisce una componente del valore dell'azienda, definibile come la capacità di profitto di un'attività produttiva, ossia l'attitudine che consente ad un complesso aziendale di conseguire risultati economici diversi (e maggiori) di quelli raggiungibili attraverso l'utilizzazione isolata dei singoli elementi che lo compongono.

Come affermato dalla Cassazione civile n. 17823/2025, l'avviamento concorre alla formazione dell'utile imponibile e deve trovare coerente riscontro tra la contabilità del cedente e quella del cessionario.

Nel caso di specie, l'avviamento del ramo d'azienda è rappresentato da:

- La convenzione GSE per la cessione dell'energia elettrica;
- Le autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'attività;
- Il know-how tecnico e organizzativo;
- I rapporti commerciali con i fornitori di biomasse;
- La reputazione aziendale nel settore delle energie rinnovabili;
- L'integrazione verticale tra produzione agricola di biomasse e produzione di energia.

#### 4.2 Criteri di valutazione dell'avviamento

La valutazione dell'avviamento è stata condotta tenendo conto del contesto di crisi dell'impresa e della necessità di cessione rapida nell'ambito della composizione negoziata.

#### 4.3 Calcolo dell'avviamento

##### Metodo del reddito prospettico:

Considerando:

- **Ricavi medi annui** (ultimi 3 esercizi): € 1.800.000,00
- **Percentuale di redditività media:** 10% (ridotta per il contesto di crisi)
- **Coefficiente moltiplicatore:** 1,5 (ridotto per l'incertezza sulle prospettive post-incentivazione)

**Avviamento teorico** = € 1.800.000,00 × 10% × 1,5 = **€ 270.000,00**

##### Fattori di rettifica:

Tale valore deve essere rettificato considerando:

- La dipendenza dalla tariffa incentivata che ha durata annuale (-10%);
- Il contesto di crisi dell'impresa (-10%);
- La necessità di investimenti per il mantenimento dell'efficienza dell'impianto (-10%);
- L'urgenza della cessione nell'ambito della procedura di composizione negoziata (-10%).

**Fattore di rettifica complessivo:** -40%

**Avviamento rettificato:** € 270.000 × 0,60 = **€ 162.000**

## SEZIONE V - SINTESI DELLA VALUTAZIONE

### 5.1 Riepilogo dei valori

Componente	Valore €
Terreni [REDACTED]	5.760.000,00
Impianto di biogas e relativi macchinari e attrezzature	1.500.000,00
Area di sedime impianto	400.000,00
Avviamento	150.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>7.810.000,00 arrotondato a 7.900.000,00</b>

### 5.2 Analisi di sensitività

Al fine di fornire al Tribunale e all'esperto una valutazione completa, si presentano tre scenari alternativi:

#### Scenario 1: Ottimistico (continuità aziendale piena)

Componente	Valore €
Terreni agricoli	6.500.000
Impianto di biogas	1.500.000
Area di sedime	400.000
Avviamento	150.000
<b>TOTALE</b>	<b>8.550.000</b>

#### Scenario 2: Base (valutazione prudenziale)

Componente	Valore €
Terreni agricoli	6.300.000
Impianto di biogas	1.470.000
Area di sedime	380.000
Avviamento	120.000

Componente	Valore €
<b>TOTALE</b>	<b>8.270.000</b>

### Scenario 3: Pessimistico (liquidazione giudiziale)

Componente	Valore €	Note
Terreni agricoli	5.200.000	-20% per vendita forzata
Impianto di biogas	900.000	-40% per smantellamento
Area di sedime	280.000	-30% per vendita forzata
Avviamento	0	Azzerato in liquidazione
Subtotale	6.380.000	
Costi procedura (12%)	-766.000	Compensi, spese legali, imposte
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>5.614.000</b>	Arrotondato a € 5.600.000

### 5.3 Confronto con l'offerta pervenuta

Importo offerto €	Modalità di pagamento
8.000.000,00	Contanti a cui aggiungere valore di: scorte e titoli AGEA

### 5.4 Valutazione di congruità dell'offerta

L'offerta di € **8.000.000,00** risulta **congrua** rispetto al valore di mercato stimato, in continuità aziendale di € **8.270.000,00**:

#### 2. Garanzia della continuità aziendale:

L'acquirente si impegna a:

- Mantenere l'attività produttiva;
- Preservare i livelli occupazionali;
- Conservare la convenzione GSE;
- Garantire la continuità dei rapporti con i fornitori di biomasse.

#### 4. Pagamento integrale in contanti:

L'offerta prevede il pagamento integrale in contanti, garantendo liquidità immediata per soddisfare i creditori, senza dilazioni o condizioni sospensive.

#### 5. Gestione delle passività:

Il ramo d'azienda oggetto di cessione include un unico dipendente (1), il cui rapporto di lavoro è destinato a proseguire senza soluzione di continuità con il cessionario, ai sensi dell'art. 2112, comma 1, del Codice Civile.

Tutte le restanti passività di [REDACTED] resteranno in capo alla cedente e verranno estinte nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi, senza trasferimento al cessionario.

Trattamento del TFR e dei ratei maturati. Il debito di [REDACTED] nei confronti dell'unico dipendente ceduto, a titolo di trattamento di fine rapporto maturato al 31.12.2025 e ratei di mensilità aggiuntive, sempre alla data del 31.12.2025, è quantificato come da prospetto allegato (All. F). Le parti hanno convenuto che tale importo, aggiornato alla data di cessione, sia integralmente accollato al cessionario, che lo corrisponderà al lavoratore alla data di cessione ovvero, quanto al TFR, al momento della successiva cessazione del rapporto di lavoro secondo la disciplina ordinaria. Il suddetto importo rettificato in relazione alle variazioni dal 31.12.2025 alla data della cessione andrà a ridurre il corrispettivo netto della cessione.

Il valore del ramo d'azienda come determinato nella presente perizia (€ 8.000.000) va inteso al lordo del debito lavoristico trasferito.

Tale struttura è coerente con i principi della composizione negoziata, che impongono di assicurare la massima soddisfazione del ceto creditorio (art. 12, comma 2, CCII) e la piena trasparenza nella determinazione del corrispettivo, nonché con il principio di competitività nella selezione dell'acquirente sancito dall'art. 22, comma 1, lett. d), CCII.

#### **6. Base solida per procedura competitiva:**

L'offerta rappresenta il punto di partenza per una gara competitiva trasparente che potrà far emergere offerte migliorative, nel rispetto del principio di competitività richiesto dall'art. 22, comma 1, lett. d) CCII.

#### **7. Rispetto dei principi della composizione negoziata:**

Come richiesto dall'art. 12, comma 2, CCII, la cessione consente il superamento della crisi preservando, nella misura possibile, i posti di lavoro e la continuità aziendale.

---

### **SEZIONE VI - PROCEDURA COMPETITIVA**

#### **6.1 Modalità di svolgimento della procedura competitiva**

Al fine di garantire il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente, come richiesto dall'art. 22, comma 1, lett. d) CCII, si raccomanda che la procedura competitiva sia condotta secondo le seguenti modalità:

##### **1. Pubblicizzazione dell'offerta**

##### **2. Modalità di presentazione delle offerte:**

- Offerte in busta chiusa;
- Termine perentorio per la presentazione;

- Garanzia provvisoria pari al 1% dell'offerta base;

#### 4. Apertura e valutazione delle offerte:

- Apertura pubblica delle buste;
- Valutazione comparativa secondo i criteri predefiniti;
- Aggiudicazione al miglior offerente;

#### 5 Offerta base

L'offerta di € **8.000.000,00** più il valore delle rimanenze di biomassa, da valutarsi ad €. 68,00 a tonnellata, costituisce l'**offerta base** per la procedura competitiva, al di sotto della quale non potranno essere accettate offerte, salvo che il Tribunale, valutate le circostanze concrete e sentito l'esperto, non ritenga congrua un'offerta inferiore ma comunque non deteriore rispetto all'alternativa liquidatoria.

### SEZIONE VII - CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni sopra esposte, il sottoscritto Dott. Roberto Zampieri; Dottore Commercialista, attesta che:

#### 1. Valore di mercato del ramo d'azienda:

Il valore di mercato del ramo d'azienda oggetto della proposta irrevocabile di acquisto, determinato con criteri prudenziali e realistici nel contesto della composizione negoziata della crisi, è stimato in € **8.000.000,00 (ottomilioni/00)**.

#### 2. Metodologia applicata:

Tale valore è stato determinato applicando:

- Il **metodo sintetico comparativo** per i terreni agricoli, con valori di terreni aventi gli stessi parametri di irrigazione, tipologia di terreno ecc. unitari ridotti rispetto al mercato;
- Il **metodo del reddito prospettico** per l'avviamento, con coefficienti ridotti per l'incertezza sulle prospettive future e il contesto di crisi, pervenendo a un valore di € 120.000.

#### 3. Congruità dell'offerta:

L'offerta di € **8.000.000,00** risulta **inferiore di € 270.000** rispetto al valore di mercato stimato, ma è da considerarsi **pienamente congrua** in quanto:

- Il differenziale di € 270.000 è giustificato dai vantaggi della cessione immediata e dall'eliminazione dei costi di transazione;
- Supera significativamente il valore di liquidazione giudiziale (stimato in circa € 5.600.000), garantendo una maggiore soddisfazione del ceto creditorio;
- Garantisce la continuità aziendale e i livelli occupazionali;
- Assicura il pagamento integrale in contanti;

- Costituisce il punto di partenza per una gara competitiva trasparente che potrà far emergere offerte migliorative.

#### 4. Raccomandazioni:

Si raccomanda di:

- **Proseguire la procedura competitiva** per verificare la possibilità di ottenere offerte migliorative, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e massima informazione degli interessati;
- **Utilizzare l'offerta di € 8.000.000 come base d'asta**, al di sotto della quale non accettare offerte salvo valutazione motivata del Tribunale;
- **Condurre la procedura** secondo le modalità indicate nella Sezione VI, garantendo adeguate forme di pubblicità e criteri di selezione trasparenti;
- **Valutare le offerte** non solo in base al prezzo, ma anche considerando le garanzie prestate, il piano di continuità aziendale e il mantenimento dei livelli occupazionali.

#### 5. Conformità normativa:

La procedura competitiva dovrà essere condotta nel rispetto:

- Dell'art. 22 CCII, che richiede la verifica del principio di competitività nella selezione dell'acquirente;
- Dell'art. 4 CCII, che impone a tutte le parti di comportarsi secondo buona fede e correttezza;
- Dell'art. 212 CCII, che prevede modalità di scelta dell'acquirente basate su adeguate forme di pubblicità e massima informazione degli interessati;
- Della giurisprudenza consolidata in materia di cessione di aziende nelle procedure concorsuali.

#### 6. Dichiarazione di responsabilità:

Il sottoscritto Dr. Roberto Zampieri dichiara:

- Di aver redatto la presente perizia con la diligenza professionale richiesta;
- Di aver utilizzato criteri valutativi conformi agli standard professionali e ai principi contabili nazionali e internazionali;
- Di aver basato le valutazioni sulla documentazione disponibile agli atti della procedura di composizione negoziata e sulle visure catastali complete;
- Di essere consapevole delle responsabilità professionali derivanti dalle valutazioni espresse;
- Che i dati e le informazioni contenute nella presente perizia sono veritieri e completi secondo la propria conoscenza.

---

La presente perizia è stata redatta sulla base della documentazione disponibile agli atti della procedura di composizione negoziata e delle visure catastali complete allegate.

**Milano, 23 aprile 2026**

**ALLEGATI:**

- **Allegato A:** Visure catastali complete terreni [REDACTED]
- **Allegato B:** Visure catastali complete terreni e fabbricati [REDACTED]
- **Allegato C:** Documentazione tecnica impianto biogas
- **Allegato D:** Documentazione convenzione GSE e regime incentivante
- **Allegato E:** Giacenza Biomassa
- **Allegato F:** TFR e Ratei Dipendente
- **Allegato G:** Relazione Tecnica