

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 432/2025 STEMO PRODUCTION SRL

GIUDICE DELEGATO PRES. DOTT. G. JACHIA

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DOTT. A. DELLO SIESTO

RELAZIONE DI STIMA DELLA QUOTA RAPPRESENTATIVA DELL'INTERO
CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETÀ MACOSUN SRL

Dott. Mara Passeggeri

PREMESSA

La sottoscritta Mara Passeggeri, dottore commercialista, con studio in Viale Mazzini n.132 – 00195 Roma, [REDACTED] con P.IVA 06647880589 ed indirizzo pec: passeggeri@legalmail.it, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma del 10.09.1984 al n. AA_001697, iscritta al Registro dei Revisori Contabili al n. 66632, D.M. del 26.07.1995, G.U. 18.95 n. 59 bis, veniva nominata, con provvedimento del 19.01.2026, dal Giudice Delegato Pres. Dott. G. Jachia nel procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 432/2025 Stemo Production Srl, curatore dott. Andrea Dello Siesto, con l'incarico di stimare la quota rappresentativa dell'intero Capitale Sociale della società Macosun Srl, con sede in Napoli, via A. Gramsci 13, CF-PI 10576391212, di proprietà della Stemo Production Srl.

La Stemo Production Srl, ora in liquidazione giudiziale, è titolare dell'intera quota del capitale sociale, inizialmente di € 10.000,00 ed in seguito aumentato ad € 260.000,00 della Macosun Srl.

Con atto del 27/10/2023 a rogito Notaio Fancello, Rep. 21470 e Racc. 16616 – la Stemo Production Srl aveva acquistato [REDACTED] [REDACTED] l'area industriale ricompresa nel lotto n. 126, di mq. 23.260, meglio individuata nell'atto notarile, per il corrispettivo di complessivi 283.357,20 (232.260,00 + Iva € 51.097,20= 283.357,20).

“Art. 7 - atto Notaio Fancello: Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è fissato in Euro 232.260,00, pari ad euro 10,00 al metro quadrato oltre IVA dovuta per legge nella misura del 22% ed ammontante ad euro 51.097,20, per un totale comprensivo di IVA di euro 283.357,20.”

Con atto del 26/11/2024, a rogito del Notaio Di Caprio, Rep. 13376 e Racc. 10572, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 10/12/2024, la Macosun Srl ha aumentato il Capitale Sociale, da euro 10 mila ad euro 260 mila, mediante conferimento del socio unico Stemo Production Srl delle unità

immobiliari ricomprese nel lotto 126, precedentemente acquistate d [REDACTED]
[REDACTED]

All'atto notarile di aumento di capitale è allegata la relazione giurata del dott. Domenico Ballo, ai sensi dell'art. 2465 cc, che ha attribuito ai beni oggetto del conferimento il valore di 264.548,00.

Tale conferimento è stato possibile previa allegata delibera n. 36 di autorizzazione alla vendita, resa in data 16/09/2024 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]e, nella quale vengono riscontrati i presupposti necessari, di seguito elencati:

- In data 30/03/2023 era stato sottoscritto preliminare di compravendita (Rep. 20518 e Racc. 15837), registrato in data 27/04/2023 per la cessione di un'area industriale della superficie di mq. 23 mila circa.
- In data 27/10/2023 era stato stipulato contratto di compravendita (Rep. 21470 e Racc. 16616) per la cessione della detta area industriale.
- Vista la domanda presentata in data 16/09/2024 dalla Stemo Production Srl, volta ad ottenere l'autorizzazione alla vendita del lotto industriale n. 126 del comparto "O" dell'ampliamento nord di Tossillo e Bonu Trau approvato con deliberazione C.D. n. 10 del 25/02/1985 e ss.
- Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico del Consorzio, che esprime parere favorevole in considerazione che non si può ricondurre l'operazione di compravendita a mera speculazione sulle aree consortili essendo la società acquirente di proprietà della società venditrice per il 100%.

Dalla visura ordinaria, eseguita in data 12.02.2026, risulta che la società Macosun Srl è stata costituita in data 03/06/2024, sede legale in via A. Gramsci 13, Napoli, capitale sociale 260.000,00; l'attuale amministratore è Vittorio Flagiello a far data dal 09/06/2025, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

La Macosun Srl ha C.F. & P.IVA 10576391212 e n. REA 1116152.

Dalla visura si evince che la società è inattiva, il codice di attività dichiarato è 35.11.00 – produzione di energia elettrica; non risulta il deposito del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2024; assente qualsivoglia elemento contabile aggiornato alla data della presente relazione di stima.

**CENNI RELAZIONE GIURATA DI STIMA AI SENSI DELL'ART.2465 C.C. DI BENI
OGGETTO DI CONFERIMENTO NELLA COSTITUENDA SOCIETÀ MACOSUN SRL
DEL 26.11.2024 REDATTA DAL DOTT. D. BALLO**

Si rileva che all'atto notarile del 26/11/2024, a rogito del Notaio Di Caprio, Rep. 13376 e Racc. 10572 risulta allegata perizia estimativa redatta dal dott. Domenico Ballo in data 26.11.2024, posta a base del conferimento del bene e determinante ai fini della quantificazione del valore della partecipazione societaria. In considerazione della rilevanza giuridico-economica attribuita a tale elaborato, la sottoscritta procede a un necessario esame delle risultanze ivi contenute, pur svolgendosi in piena autonomia metodologica e valutativa, con riferimento alle condizioni oggettive del bene e all'andamento del mercato alla data odierna.

Con istanza del 30 novembre 2023, il dott. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della STEMPO PRODUCTION S.r.l., con sede legale in Roma, Via XX Settembre n. 118, conferiva al dott. Domenico Ballo l'incarico di redigere perizia giurata di stima avente ad oggetto la valutazione dei beni immobili e dei diritti ad essi connessi di proprietà della società, ai fini del loro conferimento nella costituenda società MACOSUN S.r.l., nonché l'aggiornamento del valore della partecipazione conseguente.

Il dott. Domenico Ballo, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] con studio professionale in Napoli alla Via Giosuè Carducci n. 61, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli al n. 1517 – Sezione A dal 15.01.1991 e al Registro dei Revisori Legali al n. 3168 giusto Decreto Ministeriale del 12.04.1995, accettava l'incarico, previo espletamento dei necessari sopralluoghi, dell'esame della documentazione tecnica, amministrativa e contabile disponibile.

Notizie della società conferente

La Stemo Production Srl:

- è stata costituita in data 21 marzo 2002;
- ha per oggetto sociale prevalente attività di distribuzione cinematografica, video e programmi televisivi;
- a partire dal 2020 ha esteso l'attività anche al settore della produzione e vendita di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- è iscritta al Registro delle Imprese di Roma, C.F./P.IVA 07028091002, R.E.A. RM n. 1005943;
- presenta capitale sociale interamente versato.

Identificazione e natura dei Beni oggetto di stima

1) Beni immobili

I beni immobili oggetto di conferimento consistono in un lotto di terreno privo di fabbricati, sito nel Comune di Macomer (NU), Zona Industriale di Tossilo – Ampliamento Nord, della superficie catastale complessiva di mq 23.226, acquistato con atto notarile in data 27 ottobre 2023.

I suddetti beni:

- sono regolarmente intestati alla società conferente;
- risultano liberi da vincoli che ne impediscano la destinazione progettuale;
- non costituiscono azienda né ramo d'azienda, ai sensi degli artt. 2555 e 2112 c.c., trattandosi di beni privi di una autonoma organizzazione produttiva preesistente.

2) Diritti utilità e beni immateriali

Unitamente ai beni immobili, formano oggetto di valutazione:

- i diritti di connessione alla rete elettrica;
- il preventivo di connessione accettato e mantenuto;

- i diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto;
- l'insieme delle attività tecniche, progettuali e amministrative già svolte e direttamente riferibili al terreno, finalizzate alla realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Tali elementi costituiscono utilità giuridicamente tutelate, dotate di autonoma rilevanza economica, inscindibilmente connesse al bene principale.

3) Criteri e metodologia di valutazione

La valutazione è stata effettuata adottando:

- un criterio patrimoniale analitico, fondato sui costi storici sostenuti e documentati.

Alla data della precedente valutazione, il valore complessivo dei beni e dei diritti conferiti risultava pari a:

- Euro 264.548,00

Il valore del conferimento risultava coerentemente attestato in euro
250.000,00.

AGGIORNAMENTO DEL GIUDIZIO DI STIMA

A distanza di circa due anni dalla redazione della precedente relazione di stima, la sottoscritta è stata incaricata di procedere alla valutazione della partecipazione della Macosun Srl già oggetto di conferimento, alla luce di elementi oggettivi, documentabili e autonomamente valutabili, all'attualità. Si rappresenta che nella precedente valutazione l'estimatore rappresentava che:

“dagli atti notarili stipulati da “Sterno” production srl, in possesso del sottoscritto e di cui qui di seguito si riporta quanto segue:

In dettaglio dal momento che non ci si è avvalsi dell'apporto di tecnici specializzati (ingegneri/architetti) ma ci si è basati sui valori contabili apparendo gli stessi assolutamente affidabili si rappresenta che:

- *in data 05.12.2022 si autorizzava la stipula di un contratto preliminare di compravendita tra [REDACTED] e la "Stemo production srl";*

- *che in data 30.03.2023 veniva sottoscritto il contratto preliminare di compravendita, tra [REDACTED] e la "Stemo Production srl" dove al punto 6 della premessa è previsto che "... le parti inoltre, si danno reciprocamente atto " che l'Atto Definitivo non potrà essere formalizzato se non dopo l'ottenimento, da parte della Parte Promissaria Acquirente, di tutte le autorizzazioni i provvedimenti amministrativi e la concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la realizzazione dell'impianto, il suo collegamento alla rete elettrica del Distributore";*

- *in data 19-10-2023 alle ore 17:22:02 la pratica 07028091002-12102023-0936.673414 avente per oggetto realizzazione di un impianto fotovoltaico con produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile da ubicarsi nella zona industriale Tossilo di Macomer (NU) e delle relative opere di connessione alla rete e-distribuzione veniva correttamente inserita e presa in carico. Il sottoscritto a tale proposito precisa che è in suo possesso idoneo documento (pec del 16.09.2024) che attesta l'esito positivo di tale richiesta. In tale data infatti a mezzo pe [REDACTED] ha comunicato " esito positivo della voltura della pratica a suo tempo presentata, per la connessione dell'impianto di produzione sito in Lotto I Zona Industriale Tossilo, nd - Macomer (NU), POD IT001E111185964, con potenza in immissione richiesta di 999 kW..... (pratica 355390113 - Codice Rintracciabilità: 355390113);*

- *In data 25.10.2023 il comune di Macomer ha rilasciato certificato di destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita che certifica l'avvenuto compimento dei lavori e degli interventi previsti nel compromesso e da eseguirsi a carico della parte venditrice;*

- *in data 27.10.2023 viene stipulato il soprarichiamato atto definitivo di compravendita, che prevede un prezzo di euro che 232.260,00 pari ad euro 10,00 al metro quadro e che all'articolo 4 si riporta quanto segue:*

"... inoltre la Parte Venditrice dichiara che, per i lavori di demolizione dei fabbricati insistenti su porzione del lotto di terreno compravenduto, eseguiti ad esclusiva cura spese della Parte Acquirente, è stata presentata l'autocertificazione a zero giorni acquisita dallo Sportello SUAP del Comune di Macomer in data 13 ottobre 2023 protocollo n.0022121 ... ";

7. *l'attività svolta [REDACTED] ha consentito di ottenere da un lato utilità direttamente attribuibili al terreno consentendo l'ottenimento de: " La concessione dei diritti di passaggio, elettrodotto e cavidotto necessari per la*

realizzazione dell'Impianto, il suo collegamento alla rete elettrica del Distributore" nonché nella rimozione di unità collabenti, dall'altro la costituzione di diritti specificamente individuabili nel preventivo di connessione anch' esso in possesso del sottoscritto rilasciato da [REDACTED] - (Codice rintracciabilità: 355390113) e da quest'ultima accettato e rispettato nei termini e nei tempi;

8. l'attività svolta da [REDACTED] in favore di "STEMO PRODUCTION SRL" fatturata e quietanzata come da fatture e bonifici consegnati in copia al sottoscritto e da quest'ultimo verificati ammonta ad euro 161.144,00 dei quali a parere del sottoscritto euro 32.288,00 possono essere destinati a maggior valore del terreno per quanto sopra detto;

9. il costo per l'ottenimento del preventivo di connessione risulta oggettivamente individuabile nella somma di Euro 6.894,40 regolarmente pagato come da bonifico emesso in data 24.04.2023 ed in possesso del sottoscritto;

10 pertanto il valore riferibile alle maggiori utilità attribuibili direttamente al terreno ammonta a: 25.393,60 Euro (32.288,00 - 6.894,40).

In riferimento al punto 8) il contratto, stipulato a Napoli il 6 dicembre 2022, regolava il rapporto di collaborazione tra Stemo Production S.r.l. e [REDACTED], avente ad oggetto lo sviluppo di impianti fotovoltaici sul territorio italiano. In particolare, Stemo, era interessata ad ampliare le proprie attività nel settore dell'energia rinnovabile, avvalendosi delle competenze tecniche e professionali di [REDACTED] società specializzata nella progettazione e nello sviluppo di impianti energetici. Il contratto si configurava, quindi, come un accordo di prestazione di servizi, finalizzato a disciplinare una partnership operativa tra le due società. [REDACTED] assumeva un ruolo centrale nello svolgimento delle attività tecniche e amministrative necessarie alla realizzazione dei progetti. Tra queste rientravano la progettazione degli impianti, la gestione delle procedure autorizzative e il coordinamento con gli enti competenti, nonché tutte le attività necessarie per la connessione alla rete elettrica nazionale. L'obiettivo era quello di accompagnare l'intero processo di sviluppo, dalla fase preliminare fino all'ottenimento di tutti i permessi richiesti per la costruzione e l'esercizio degli impianti.

Sotto il profilo economico, il compenso spettante [REDACTED] era determinato secondo un sistema di "milestone", ossia fasi di avanzamento del progetto. Il pagamento avveniva solo al raggiungimento di specifici obiettivi e previa verifica

delle attività svolte, garantendo così un collegamento diretto tra prestazione e corrispettivo. Nel complesso, il contratto ha rappresentato un accordo strutturato e dettagliato, volto a regolare una collaborazione professionale nel settore delle energie rinnovabili, con una chiara ripartizione di compiti e responsabilità e un sistema di remunerazione legato ai risultati raggiunti.

Non sono noti i motivi per i quali il precedente stimatore non ha considerato nella valutazione i costi complessivi, dallo stesso verificati, per un ammontare complessivo di euro 161.144,00.

Detta somma rappresenta l'incremento di valore della immobilizzazione (terreno), acquistato per l'importo di euro 232.260,00; il valore di stima si attesta a 393.404,00.

Al fine di avere riscontro di quanto patrimonialmente valorizzato la scrivente ha effettuato anche delle indagini di mercato al fine di determinare un valore a confronto, che tenga conto di un diverso parametro. Il terreno rappresenta un asset di interesse nel settore delle energie rinnovabili, caratterizzato da un elevato grado di maturità progettuale, in una zona industriale che oggi indica la presenza di criticità (black-out causati da instabilità sulla rete di media tensione) ed è prevista l'implementazione di interventi di *hosting capacity*. La presenza delle autorizzazioni e della connessione già accettata consente di collocarlo nella fascia alta del mercato, rendendolo particolarmente attrattivo per investitori e operatori specializzati. Elemento di particolare rilievo è la presenza di un preventivo di connessione alla rete elettrica (STMG) già accettato, che rende il progetto sostanzialmente pronto per la fase realizzativa. Questo aspetto incrementa significativamente il valore dell'area, in quanto riduce i tempi e i rischi legati allo sviluppo autorizzativo, rendendo l'investimento immediatamente cantierabile e quindi molto più appetibile per operatori del settore energetico. Il terreno era stato acquistato al valore di euro 10,00/mq. Alla luce delle considerazioni suesposte, il valore del terreno può essere stimato in una fascia fino a euro 348.900,00, corrispondente a un valore unitario di euro 15,00/mq.

CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni effettuate, emergono due distinti valori di riferimento dell'intera area:

- un valore pari ad euro 393.404,00 determinato sulla base dei costi sostenuti e capitalizzati;
- un valore di mercato prudenziale determinato applicando un prezzo unitario pari a euro 14,00/mq alla superficie complessiva di 23.260 mq. che corrisponde ad euro 325.640,00.

Al fine di adottare un criterio equilibrato e prudenziale, si è proceduto al calcolo della media tra i due valori sopra indicati.

Tale stima tiene conto sia dei costi effettivamente sostenuti per lo sviluppo del progetto, sia delle attuali condizioni di mercato, rappresentando una valutazione coerente, prudente e sostenibile dell'asset in esame.

Ne deriva un valore complessivo di euro 359.522,00 del terreno, che si arrotonda ad euro 360.000,00 e che, per le suesposte considerazioni, corrisponde al valore della quota rappresentativa dell'intero Capitale Sociale della società Macosun Srl.

Tutti i documenti allegati alla presente relazione ne costituiscono parte integrante e sostanziale a ogni effetto.

Roma 26.03.2026

Dott. Mara Passeggeri

ALLEGATI:

[REDACTED]