

*dott.ssa Margherita Degrassi  
Piazza Castello n. 5  
20121 Milano  
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035  
e-mail : [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net)*

***TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONE MOBILIARE  
GIUDICE DOTT. GIUSEPPE FIENGO  
RUOLO GENERALE ESECUZIONI 845/2018  
PROMOSSA DA B & F S.R.L.  
CONTRO OMIS  
PERITO DOTT.SSA MARGHERITA DEGRASSI***

***AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DELLE QUOTE  
POSSEDUTE DA OMIS NELLA SOCIETA' B  
& F S.R.L. ALLA LUCE DEGLI ULTERIORI PROFILI VALU-  
TATIVI RITENUTI D'INTERESSE***

***MILANO, 6 FEBBRAIO 2019***



## Sommario

1. L'OGGETTO DEL QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE.....	3
1.1. Premessa.....	3
2. L'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE ALLA LUCE DEGLI ULTERIORI PROFILI VALUTATIVI RITENUTI D'INTERESSE.....	5
2.1. Premessa.....	5
2.2. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice: a) la compensazione del credito di B & F s.r.l. nei confronti di <i>OMIS</i> .....	6
2.3. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice: b) la riespressione a valori correnti del valore dell'immobile ad uso albergo.....	10
2.4. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice: c) l'eliminazione del valore di carico della partecipazione detenuta da B&F in <i>OMIS</i> .....	12
2.5. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice: d) il calcolo della fiscaltà latente sull'insussistenza attività conseguente alla compensazione del credito di B&F nei confronti di <i>OMIS</i> .....	12
2.6. Il valore di B & F s.r.l. al 31 dicembre 2017 secondo il metodo patrimoniale.....	12
3. CONCLUSIONI.....	17



## 1. L'OGGETTO DEL QUESITO FORMULATO DAL GIUDICE

### 1.1. Premessa

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, dottore commercialista, con studio in Milano Piazza Castello n. 5 - Tel. 0286465051, è stata nominata in data 6 marzo 2018 dal Giudice Dott. Giuseppe Fiengo, perito estimatore per procedere alla valutazione delle quote del capitale sociale di proprietà della **OMNIS**, nella società B & F S.r.l., oggetto di pignoramento da parte della stessa B & F S.r.l..

Il quesito posto dal Giudice è il seguente: *“Dica lo stimatore, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, prese le opportune informazioni presso l’Agenzia delle Entrate, l’agente per la riscossione Equitalia Esatri s.p.a., l’INPS, l’INAIL o altri istituti pubblici sull’esistenza e l’ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle partecipazioni sociali oggetto della presente procedura”*.

Nell’udienza del 19 aprile 2018 il Giudice sottoponeva allo stimatore il quesito già formulato con il provvedimento in data 6 marzo 2018 da intendersi integrato nel senso che lo stimatore, ove ritenuto necessario, acquisirà anche le scritture contabili della società le cui partecipazioni sono pignorate.

Nella medesima udienza, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, la sottoscritta ha fissato l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 maggio 2018 alle ore 15,00 presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5.

Il Perito, letti i fascicoli di parte, ha richiesto alla B & F S.r.l. la documentazione necessaria per poter procedere alla valutazione della quota pignorata pari al 7,50% (per un valore nominale pari ad Euro 2.250) del capitale sociale della B&F S.R.L. detenuta dalla **OMNIS**.



La B & F S.r.l. ha consegnato in più riprese la documentazione richiesta.

Le parti hanno nominato i propri C.T. *OMISYS*

Verificata la documentazione messa a disposizione dalla società, constatato che nel patrimonio societario è presente un immobile ad uso albergo, previo accordo, è stato effettuato un accesso con i C.T. di parte al fine di visionare lo stesso; sono state esaminate a campione alcune camere di varie tipologie oltre ad alcuni spazi comuni; è stato sentito il Direttore dell'hotel che ha illustrato le modalità e l'andamento della gestione dello stesso.

Il Perito ha chiesto al C.T. del creditore procedente una nota esplicativa sull'origine del credito di B & F nei confronti di *OMISYS*

e sui rapporti con la richiamata società relativi anche all'acquisto dell'immobile.

E' stata inoltre chiesta una relazione tecnica in merito all'immobile e in merito alle vicende riguardanti la gestione nel corso degli anni fino all'attuale situazione.

Il C.T. del creditore procedente ha esibito il contratto di comodato dell'immobile con scadenza annuale ed il contratto di *management* anch'esso su base annuale con la società *OMISYS* entrambi con lettere di proroga al 31.12.2018.

In data 19 ottobre 2018, il Perito ha trasmesso ai C.T. di parte file in word con breve presentazione del modello valutativo ritenuto adeguato al fine di bene rispondere al quesito formulato corredato da due file in formato excel con lo sviluppo analitico dei calcoli.



In data 23 ottobre 2018 si è svolta un'ulteriore riunione con i C.T. di parte durante la quale sono stati collegialmente discussi i principali elementi tecnico-valutativi sottostanti al modello valutativo proposto. Al termine della riunione i C.T. di parte sono stati invitati ad inviare proprie osservazioni entro il 25 ottobre 2018.

I C.T. di parte hanno trasmesso proprie osservazioni in data 25 ottobre 2018 a mezzo *mail* delle quali il Perito ha tenuto conto in sede di predisposizione della Perizia depositata in data 28 ottobre 2018.

*OMNIS*

A seguito delle osservazioni all'elaborato depositate dal creditore precedente, ed in particolare agli approfondimenti richiesti, la sottoscritta ha incontrato i C.T. di parte in data 10 gennaio 2019 ed in data 31 gennaio 2019 per l'analisi degli ulteriori profili valutativi ritenuti d'interesse oggetto del presente aggiornamento della perizia.

## 2. L'AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE ALLA LUCE DEGLI ULTERIORI PROFILI VALUTATIVI RITENUTI D'INTERESSE

### 2.1. Premessa

Il Perito, tenuto conto che la finalità dell'operazione è quella di determinare il valore delle quote di proprietà della *OMNIS* nella B&F S.R.L., ha scelto l'approccio, il metodo ed i parametri di valutazione più idonei al caso specifico esaminato.

La valutazione del capitale economico della suddetta società è stata effettuata dal Perito prendendo come base la situazione contabile al 31 dicembre 2017.



Da questo sistema di valori il Perito ha individuato l'entità del patrimonio attribuibile all'azienda tenendo conto della specifica situazione patrimoniale/finanziaria della società alla data di riferimento; in particolare il Perito ha operato la compensazione del credito di B & F s.r.l. verso la società *OMIS* con il debito di B & F s.r.l. verso la stessa; ha aggiornato il valore dell'immobile ad uso albergo rispetto al costo storico (al netto del relativo fondo di ammortamento); sempre in applicazione del predetto metodo valutativo il Perito ha altresì provveduto ad eliminare il valore di carico della partecipazione detenuta da B & F in *OMIS* ed a considerare la conseguente fiscalità latente, come di seguito illustrato.

## 2.2. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice:

### a) la compensazione del credito di B & F s.r.l. nei confronti di

*OMIS*

Come indicato nella perizia depositata in data 28 ottobre 2018, nel bilancio di B & F al 31 dicembre 2017 risulta iscritto un credito di Euro 7.431.897, derivante da un'operazione di cessione di credito del 30 novembre 2001 con il quale B & F ha acquistato da *OMIS* un credito verso la *OMIS*, del valore nominale di Euro 18.560.163,21 (importo originario in Lire 35.937.487.219). Il corrispettivo corrisposto per la cessione di detto credito è stato concordato in complessivi Euro 7.474.680,70 (importo espresso in Lire 14.473.000.000).

L'acquisto del credito nel bilancio di B & F s.r.l. è stato iscritto non per il valore nominale (Euro 18.560.163,21) ma per l'ammontare di Euro 7.431.897,00. Nella contabilità della *OMIS*, il debito originario viene mantenuto iscritto per Euro 19.705.596,52.

Sempre nel bilancio di B & F al 31 dicembre 2017 risulta iscritto un debito di Euro 12.786.898 verso *OMIS*, derivante da una transazione del 2003 conseguente all'acquisto da parte di B & F dell'immobile da *OMIS* al prezzo di Euro 12.786.898.



Si rammenta che il principio contabile nazionale OIC 15 prevede che *“I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono iscrivibili in bilancio se sussiste “titolo” al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente un’obbligazione di terzi verso la società”*.

Sulla base dei dati sopra esposti, la compensazione considerata dal Perito si basa sui seguenti passaggi logici:

- a) determinazione del valore del credito compensabile con il debito;
- b) stimare il valore di presumibile realizzo dell’eventuale residuo credito post compensazione.

Nel caso di specie, il valore nominale del credito di B & F s.r.l. vantato nei confronti di *OMIS* è pari ad Euro 18.560.163,21; il valore del debito di B & F s.r.l. verso *OMIS* è pari ad Euro 12.786.898.

Effettuata la compensazione tra i due importi residua un credito di B & F s.r.l. nei confronti di *OMIS* per Euro 5.773.265,21.

Il Perito sulla base delle informazioni disponibili, ha ritenuto che – ai fini della valutazione richiesta – il valore di presumibile incasso del credito di B & F di Euro 5.773.174,21 post compensazione sia pari a zero essendo attualmente la società *OMIS* in liquidazione e, sulla base dei dati di bilancio esaminati (come di seguito presentati), non sia prevedibile un ordinario incasso del credito vantato tenuto conto:

- dell’assenza di ricavi di gestione;
- di un patrimonio netto negativo per Euro 9.271.995 al 31 dicembre 2017;
- di debiti a medio/lungo termine per Euro 21.182.247 al 31 dicembre 2017.

*OMIS*



Si rappresenta che, sulla base delle previsioni del principio contabile nazionale OIC 15, la contabilizzazione dell'acquisto da parte di B & F S.p.A. del credito nei confronti di ONIM da ONIM sulla base del corrispettivo pagato ("a sconto" rispetto al valore nominale del credito) appare corretta. Il valore nominale del credito (valore facciale) è invece rilevante al fine della determinazione del valore compensabile con eventuali debiti verso il medesimo soggetto (come nel caso di specie).

Con riferimento a quanto osservato dai C.T. delle parti successivamente al deposito della perizia, ed in particolare in occasione dei due incontri peritali tenutisi in data 10 e 31 gennaio 2019, il sottoscritto ha operato due simulazioni considerando:

- l'integrale pagamento dei debiti di ONIM nei confronti di soggetti terzi e, successivamente, il pagamento del debito nei confronti di B & F s.r.l. (HP 1);
- il pagamento dei debiti di ONIM nei confronti di soggetti terzi e del debito nei confronti di B & F s.r.l. operando in un contesto di *par condicio creditorum* (HP 2)

sulla base del seguente piano di riparto.

**Tabella 1 – Il piano di riparto ipotizzato sulla base dei dati contabili disponibili**

<u>ONIM</u>		HP 1		HP 2	
<b>ATTIVO</b>					
Crediti	<u>ONIM</u>				
di cui v/B&F	12.754.932				
Liquidità					
<b>TOTALE DISPONIBILITA'</b>	<u>ONIM</u>				
<b>TOTALE RIPARTIBILE*</b>					
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti	<u>ONIM</u>				
verso B&F	93,0% 19.705.597	11.285.192	57,27%	11.872.524	60,25%
verso altri	<u>ONIM</u>				
	totale ripartibile:				





### 2.3. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice:

#### b) la riespressione a valori correnti del valore dell'immobile ad uso albergo

Ai fini della valutazione il richiama, il Perito ha proceduto alla riespressione a valori correnti del valore netto contabile della voce "Terreni e fabbricati" (costo storico di acquisto Euro 14.300.000 – fondo ammortamento per Euro 4.838.004) sulla base dell'attualizzazione per 10 anni al tasso dell'8% dei flussi finanziari attesi rivenienti dalla gestione dell'hotel calcolati come segue:

- da fonti esterne è stato acquisito il tasso medio di occupazione (indagine Camera di Commercio 2017 Milano) specifico della zona (che presenta un tasso di occupazione medio del 70% ed un prezzo medio per camera pari ad 73,43 Euro per notte); tale prezzo medio è stato confrontato con le tariffe attualmente applicate dall'hotel (vedi sito web dell'hotel) le quali risultano allineate al dato medio per camera rilevato dalla Camera di Commercio di Milano;
- tenuto conto del contratto di *management* stipulato tra B & F s.r.l. e **ONUMS** in data 22.03.2017 in cui all'art. 4.1. si prevede che B & F riceverà ha **ONUMS** a titolo di deperimento struttura **ONUMS** a camera venduta ed il **ONUMS** degli utili lordi prodotti dalla stessa **ONUMS** e considerato anche che all'art. 4.2 del contratto si prevede altresì che B & F riconoscerà un' *incentive fee* dell'**ONUMS** degli utili prodotti dell'attività alberghiera dedotti Euro **ONUMS** che **ONUMS** dovrà versare a **ONUMS** per il rimborso delle rate del mutuo in precedenza contratto, è stato calcolato con i dati prodotti dalla Camera di Commercio il fatturato teorico di B & F sulla base del reddito teorico di **ONUMS**. In particolare, considerando che l'albergo ha **ONUMS** camere, che il tasso di occupazione medio è del **ONUMS** in zona Zara (e in tutta Milano) ed un prezzo medio per notte di Euro **ONUMS**, il fatturato lordo di **ONUMS** sarebbe pari ad Euro **ONUMS**. I ricavi di B & F so-



no quindi stati calcolati applicando al fatturato di  $\text{€}1.111,11$  le previsioni contrattuali di cui sopra ossia:

- *redemption fee*  $\text{€}1.111,11 \times 0,01 \times 365$  gg;
  - rimborso  $\text{€}1.111,11$  sul fatturato  $\text{€}1.111,11$
- dedotti i costi dell'attività così come risultanti dal bilancio al 31.12.2017 di B & F, si ottiene un reddito ante imposte teorico di Euro 93.327 per l'anno 2017;
- considerando un dato medio di crescita del settore turistico come da ricerca della Federalberghi, pari allo 0,9% e considerata una tassazione teorica ad aliquota piena del 27,9%, si è stimato, in ragione di un periodo di 10 anni, il reddito futuro atteso conseguibile da B & F;
- scontando tali flussi ad un tasso dell'8%, si perviene ad un valore attuale dei redditi futuri (da intendersi come plusvalore dell'immobile rispetto al valore netto di libro) di **Euro 472.000** (arrotondato).

Il tasso di attualizzazione dell'8% è stato determinato con il metodo *build up* considerando:

- i) un tasso *free risk* pari al 2,5% (valore non puntuale in quanto il rendimento dei BTP risulta influenzato da dati macroeconomici di natura politica);
- ii) un rendimento dell'attività imprenditoriale medio italiano pari al 5,5% (Damodaran e Fernandez).

Non sono stati applicati premi di liquidità e/o *small size premium*.

In relazione alla riespressione valori correnti del valore dell'immobile ad uso albergo, nella presente sede è stata calcolata la fiscalità latente gravante sulla plusvalenza che si realizzerà all'atto della vendita dell'immobile. In particolare, si tratta di stimare il carico fiscale sulle eventuali plusvalenze che emergono in sede di rideterminazione dei valori patrimoniali a valori correnti. Tali imposte, calcolate secondo la normativa fiscale vigente, sono imposte differite e solo potenziali.



Nel caso di specie si sono stimate le imposte latenti in ragione di “aliquote piene” pari al 27,5% (IRES + IRAP ad aliquota ordinaria).

#### 2.4. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice:

c) l'eliminazione del valore di carico della partecipazione detenuta da B & F in ΟΠΥΠΣ

In relazione alla riespressione valori correnti dei valori patrimoniali attivi, la sottoscritta ha considerato nella presente sede anche il valore effettivo della partecipazione ΟΠΥΠΣ

Tenuto conto dello stato di liquidazione della stessa e dell'assenza di prospettive di recupero di un'ordinaria operatività aziendale, il valore di carico della predetta partecipazione, pari ad Euro 72.304, è stato azzerato.

#### 2.5. La descrizione dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice:

d) il calcolo della fiscalità latente sull'insussistenza attiva conseguente alla compensazione del credito di B & F nei confronti di ΟΠΥΠΣ

Come in precedenza accennato (§ 2.2.), operata la compensazione nelle due ipotesi considerate, risulterebbe un debito di B & F verso ΟΠΥΠΣ che verrebbe meno.

Il venir meno di un debito determina la rilevazione di un'insussistenza attiva soggetta ad imposizione fiscale ai fini IRAP ed ai fini IRES (ai sensi dell'art. 88 del TUIR).

#### 2.6. Il valore di B & F s.r.l. al 31 dicembre 2017 secondo il metodo patrimoniale

Sulla base di quanto indicato nei paragrafi precedenti il valore di B & F con il metodo patrimoniale risulta pari a complessivi

- Euro 4.055.864, nell'ipotesi di pagamento integrale dei debiti verso i soggetti terzi di ΟΠΥΠΣ (Tabella 2);



- Euro 4.476.021, nell'ipotesi di pagamento proporzionale dei debiti verso i terzi di *CHIT* nei confronti di B & F s.r.l. (Tabella 3).

Si riportano nelle tabelle che seguono:

- i valori contabili delle attività, delle passività e del Patrimonio netto di B & F s.r.l. così come risultanti dalla situazione contabile al 31 dicembre 2017;
- le rettifiche e le integrazioni apportate ai valori contabili in applicazione del metodo di valutazione patrimoniale semplice;
- i valori degli elementi attivi e passivi del patrimonio riespressi a valori correnti;
- la determinazione del valore patrimoniale di B & F s.r.l. sulla base della metodologia di valutazione prescelta.



**Tabella 2 – Valutazione con ipotesi di pagamento integrale dei debiti verso i soggetti terzi di *OMM* - (HP2)**

Stato patrimoniale	31.12.2017	Rettifiche/Integrazioni					Valori correnti
Immobilizzazioni immateriali	-						
Immobilizzazioni materiali	9.942.237						
Terreni e fabbricati	14.300.000						
- fondo ammortamento Terreni e fabbricati	- 4.838.004						
Valore netto di libro Terreni e fabbricati	9.933.996	472.000			Incrementi per compensazione a valore corrente del valore netto contabile dell'immobile	9.933.996	
Mobili e arredi	4.395					4.395	
Macchine elettromeccaniche	-					-	
Autovetture	-					-	
Hardware	-					-	
Costruzioni leggere	1.520					1.520	
Impianti specifici	2.326					2.326	
Immobilizzazioni finanziarie							
Crediti entro 12 mesi	891.011					891.011	
Crediti oltre 12 mesi	477.872	Incremento valore contabile del credito	Credito tecnico ottenuto con riserva a terzi	Calcolo effettivo su accento di 80% del debito a terzi	Credito per compensazione con debito	Sostituzione integrale del credito	477.872
- di cui verso terzi	477.872		21.653.199	12.786.898	8.388.429		
- di cui emesso su		12.273.690	21.175.327	12.786.898	8.388.429		
Disponibilità liquide	13.618					13.618	
Ratei e risconti attivi	3.930					3.930	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>11.328.668</b>					<b>11.328.668</b>	
Capitale sociale							
Riserve di rivalutazione							
Riserva legale							
Utile (perdita) di esercizio							
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>							
Debito per TFR	32.638					32.638	
Debiti entro 12 mesi	855.131					855.131	
Debiti oltre 12 mesi	3.659.896			12.786.898		3.659.896	
- di cui debito verso	12.786.898			12.786.898			
Fondo copertura rischi controllata (netto Debiti vs Terzi - cassa)	1.469.740					1.469.740	
Debito per imposte su insussistenza attiva (su debito non più da pagare)	1.068.437					1.068.437	
Fondo imposte latenti rivalutazione Immobile	127.440					127.440	
Ratei e risconti passivi	59.512					59.512	
<b>TOTALE PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>4.734.617</b>					<b>7.272.804</b>	
<b>W PATRIMONIALE</b>						<b>4.055.864</b>	



**Tabella 3 – Valutazione con ipotesi di pagamento proporzionale di tutti i debiti verso soggetti terzi e verso B&F - (HP2)**

Stato patrimoniale	31.12.2017 AC	Rettifiche/Integrazioni				Valori correnti	
Immobilitazioni immateriali	-					-	
Immobilitazioni materiali	9.942.237					9.942.237	
Terreni e fabbricati	14.300.000					14.300.000	
- fondo ammortamento Terreni e fabbricati	4.838.004					4.838.004	
Valore netto di libro Terreni e fabbricati	9.933.996	-477.000			Incremento per riepresione a valori correnti del valore netto contabile dell'immobile	9.933.996	
Mobili e arredi	4.395					4.395	
Macchine elettromeccaniche	+					+	
Autovetture	+					+	
Hardware	+					+	
Costruzioni leggere	1.520					1.520	
Impianti specifici	2.326					2.326	
Immobilitazioni finanziarie							
Crediti entro 12 mesi	891.011					891.011	
Crediti oltre 12 mesi di cui verso terzi	477.872	Incremento valore contabile del credito	Credito fiscale effettivo	Debito effettivo a carico di B&F del debito a terzi in pari grado	Credito compensazione con debito	Soppressione integrale del credito	477.872
di cui crediti verso		12.273.646	20.183.459	11.872.524	7.833.063	7.833.063	
Disponibilità liquide	13.618					13.618	
Ratei e risconti attivi	3.930					3.930	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>11.328.668</b>					<b>11.328.668</b>	
Capitale sociale							
Riserve di rivalutazione							
Riserva legale							
Utile (perdita) di esercizio							
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>							
Debito per TFR	32.638					32.638	
Debiti entro 12 mesi	855.131					855.131	
Debiti oltre 12 mesi di cui crediti verso	3.659.896		- 12.786.898			3.659.896	
Fondo copertura debiti controllata (netto Debiti vs terzi - cassa)			12.786.898				
Fondo imposte latenti rivalutazione Immobile	127.440					127.440	
Debito per imposte su insussistenza attiva (su debito non più da pagare)						1.227.817	
Ratei e risconti passivi	59.512					59.512	
<b>TOTALE PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>4.734.617</b>					<b>6.852.647</b>	
W PATRIMONIALE						4.476.021	

Determinato il valore patrimoniale della B & F s.r.l., il Perito può ora stabilire il valore della partecipazione detenuta da *OMNIA* (7,50%) considerando prudenzialmente uno sconto di minoranza in ragione del 20%.

Il valore delle quote pignorate, possedute dalla *OMNIA* in ragione del 7,50 % del capitale sociale della B & F s.r.l. risulta pertanto stimabile come segue in relazione alle due ipotesi considerate (Tabella 4):



**Tabella 4 – La stima del valore finale della partecipazione del 7,50% detenuto in B & F s.r.l.**

	(HP1)	(HP2)
W PATRIMONIALE	4.055.864	4.476.021
% di partecipazione	7,50%	7,50%
W proporzionale	304.190	335.702
% sconto di minoranza	20,0%	20,0%
Sconto di minoranza	60.838	67.140
<b>W finale</b>	<b>243.352</b>	<b>268.561</b>

Gli importi di cui sopra, sono arrotondabili rispettivamente in Euro 245.000 (ipotesi 1) ed in Euro 270.000 (ipotesi 2).

In relazione alle determinazioni quantitative cui il sottoscritto è pervenuto, appare che il prioritario pagamento integrale da parte di *ΟΗΛΙΝΣ* dei propri debiti verso soggetti terzi e la postergazione del debito verso B & F s.r.l. sia coerente con la configurazione giuridica del rapporto controllante-controllata ravvisabile nel caso di specie (B & F s.r.l. è la società che controlla *ΟΗΛΙΝΣ*). Si segnala, altresì, che l'esplicitazione delle due ipotesi alternative come sopra rappresentata è stata ampiamente discussa e condivisa nel corso delle riunioni peritali svolte con i C.T. della parti.



### 3. CONCLUSIONI

Il Perito ha analizzato ed esaminato il bilancio al 31 dicembre 2017 e la situazione contabile al 31 dicembre 2017 della società B & F s.r.l. Ha altresì esaminato l'ulteriore documentazione acquisita e completato l'analisi con mirate indagini di carattere valutativo.

Il criterio adottato dal Perito è stato quello della prudenza, tenendo presente che il valore di mercato di un bene, a dispetto di ogni corretta valutazione a tavolino, è poi determinato dall'incontro dell'offerta di vendita e della domanda di acquisto.

Si rappresenta la particolare complessità della stima richiesta al C.T.U. in relazione a elementi di carattere giuridico di particolare complessità che sono stati oggetto di approfondimento nel corso delle operazioni peritali.

Il Perito a conclusione dell'indagine risponde al quesito posto dal Giudice come segue:

**il valore di mercato delle quote della B & F s.r.l. oggetto di pignoramento ammonta, alla data del 31 dicembre 2017, a Euro 245.000 = assumendo che *OPMIS* provveda al pagamento integrale dei debiti verso terzi e, successivamente, all'estinzione del debito nei confronti della controllante B & F s.r.l..**

**Qualora non si considerasse uno sconto di minoranza in ragione del 20%, il valore della partecipazione sarebbe pari ad Euro 304.000 (arrotondati).**

La documentazione di supporto al lavoro peritale viene trattenuta dal Perito che la metterà a disposizione su richiesta del Giudice o delle parti.

In fede.

Milano, 6 febbraio 2019

Il Perito  
dott.ssa Margherita Degrassi


