**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**III SEZIONE CIVILE ESECUZIONE MOBILIARE**

**GIUDICE DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

**RUOLO GENERALE 582/2014**

**PROMOSSA DA OVERSEAS TRANSPORT S.P.A.**

**CONTRO** [redacted]

***CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DELLE QUOTE POSSEDUTE DA*** [redacted]
***NELLA SOCIETA' FEDELA S.R.L.***

# INDICE

**1. Premessa e quesito ..... pag. 3**

**2. Criteri di valutazione ..... pag. 4**

**3. Valutazione del patrimonio della società FEDELA S.R.L. ..... pag. 11**

**4. Conclusioni ..... pag. 23**

## 1. Premessa e quesito

La sottoscritta Dott.ssa Degrassi Margherita, dottore commercialista, con studio in Milano Piazza Castello n. 5 - Tel. 0286465051 – Fax 0286465035, è stata nominata in data 14 ottobre 2014 dal Giudice Dott.ssa Simona Caterbi, Consulente Tecnico d'Ufficio, al fine di stimare il valore delle quote di partecipazione nella società Fedela S.r.l. di proprietà del signor [redacted] pignorate da Overseas Transport S.r.l..

Nell'udienza del 29 ottobre 2014 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

Il quesito posto dal Giudice alla sottoscritta 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 quote sociali di cui si discute".

La sottoscritta ha fissato quale data di riferimento, per la valutazione richiesta dal Giudice, il 31 ottobre 2014.

Le parti non hanno nominato dei C.T. di parte e nessuno si è presentato alla prima riunione peritale fissata dalla sottoscritta presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5.

La sottoscritta, ha richiesto all'amministratore unico della Fedela S.r.l., [redacted], la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico; in particolare sono stati richiesti i bilanci delle annualità 2012 e 2013 con relazioni accompagnatorie e verbali di assemblea; la

situazione contabile al 31 ottobre 2014 con relativi dettagli, un elenco dei crediti da incassare e dei debiti; la situazione degli eventuali contenziosi in essere con l'Erario o con altri Enti Previdenziali; copia delle cartelle esattoriali se ricevute; un dettaglio dei cespiti ammortizzabili, la copia dell'atto costitutivo e dello statuto della società, le eventuali variazioni sociali intervenute, oltre ad ogni altro atto o documento utile allo scopo. Per gli immobili in carico alla società sono stati chiesti gli atti di provenienza, le schede catastali, le eventuali valutazioni aggiornate, i contratti di locazione ed i contratti di mutuo eventualmente stipulati.

Infine è stato chiesto ad Equitalia Nord Milano l'ammontare del debito tributario in essere.

La sottoscritta, effettuati gli opportuni accertamenti, sulla base della documentazione ricevuta, delle informazioni assunte e delle indagini svolte presso operatori e tecnici immobiliari al fine di individuare i prezzi correnti del mercato immobiliare nelle zone interessate, ha provveduto, con riferimento alla data del 31 ottobre 2014, a redigere la presente relazione.

## 2 . Criteri di valutazione

Prima di procedere alla determinazione del valore della società Fedela S.r.l. e conseguentemente del valore delle quote di proprietà del signor [redacted], il perito stimatore procede ad una sommaria disamina sui criteri di valutazione del patrimonio suggeriti dalla dottrina e dalla prassi aziendale.

### 2.1. Criteri di valutazione

Il patrimonio è costituito dall'insieme delle condizioni produttive che pervengono all'impresa, il cui assetto si configura sulla base della sua composizione quali-quantitativa e delle relazioni, anche dinamiche, che si dispiegano tra i singoli componenti o classi di componenti.

Colto nella dimensione economica, il patrimonio assume valutazioni differenti secondo le ipotesi formulate circa gli svolgimenti della gestione futura.

E' d'obbligo, al fine di verificare il valore di un'azienda, analizzare la sua configurabilità economica e quindi giuridica.

Ai sensi dell'articolo 2555 del codice civile l'azienda è il «complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa».

L'azienda, sul piano funzionale, è uno strumento, mentre sul piano giuridico è un oggetto : per l'esercizio dell'attività imprenditoriale, che è attività organizzativa dei fattori della produzione, l'imprenditore opera con un complesso di beni che costituiscono lo strumento e, in un certo senso, l'oggetto del suo "lavoro organizzativo". L'azienda è, appunto, questo complesso di beni che rappresenta, secondo la formula utilizzata nella relazione illustrativa al codice civile, la "proiezione patrimoniale" dell'impresa.

In altri termini, l'azienda può essere definita come «l'organizzazione nella quale l'attività imprenditrice si concreta; l'organismo tecnico-economico mediante il quale si realizza la coordinazione dei fattori della produzione cui l'impresa presiede».

Se si ipotizza la continuità della gestione aziendale con il medesimo assetto proprietario, la configurazione a valori del patrimonio netto è denominata capitale di funzionamento; essa è rappresentata dallo stato patrimoniale del bilancio d'esercizio e la sua determinazione è strumentale alla corretta misurazione del risultato economico di periodo, quindi i criteri di valutazione delle attività e delle passività appaiono condizionati dalla predetta finalità.

Se si ipotizzano, invece, la cessazione dell'attività aziendale e lo scioglimento della società attraverso la liquidazione del patrimonio, si determina il capitale di liquidazione. Questi è inteso come un semplice aggregato di valori, poiché con la liquidazione vengono meno tutte le relazioni di complementarità e interdipendenza tra i fattori produttivi che sono valutati singolarmente in base al valore di netto realizzo per stralcio, in quanto si modifica la loro

destinazione economica, da condizioni riguardanti i processi di produzione economica a semplice oggetto di scambio.

Ancora, se si ipotizza la continuità della gestione aziendale, ma con un differente assetto azionario o proprietario, realizzato tramite la cessione delle quote o azioni sociali, la cessione del patrimonio dell'azienda, la trasformazione o la fusione in altra realtà aziendale, diventa rilevante il capitale economico inteso quale valore di capitale d'impresa ritenuto come investimento unitario atto a produrre reddito. La determinazione del capitale economico avviene sulla base della presunta corrente di reddito che l'azienda si dimostra in grado di produrre, considerato il rendimento degli investimenti alternativi, il grado di rischio e di liquidabilità rispettivamente dell'attività e del capitale d'impresa in relazione a quello degli investimenti alternativi.

Il capitale economico è una nozione derivata dalla teoria delle valutazioni d'azienda ed esprime il valore del patrimonio tangibile e intangibile di un'impresa nell'ipotesi della sua alienazione, ovvero del radicale cambiamento del suo assetto istituzionale.

Il capitale economico rappresenta la base di riferimento di molteplici operazioni aziendali quali conferimento, fusione, scissione, trasformazione, ma, al tempo stesso, è una grandezza che può essere determinata prescindendo da obiettivi operativi perché può essere configurata a fini prevalentemente conoscitivi, allo scopo di far conoscere alle parti e ai terzi il potenziale economico dell'azienda oggetto di osservazione.

Si illustrano di seguito, in modo sintetico, i principali criteri di apprezzamento del valore, mettendo in evidenza alcune limitazioni che i metodi riportati possono eventualmente manifestare nell'applicazione al caso in esame e chiarendo inoltre le ragioni della scelta del metodo di calcolo.

Le metodologie che, pur nel rispetto dei vincoli di rigore scientifico posti dalla dottrina, hanno trovato maggior diffusione e condivisa accettazione nel corso delle più recenti applicazioni ad operazioni di valutazione di aziende o di rami d'azienda presentano, quale comune denominatore, l'esistenza congiunta, con differente grado di intensità, di quattro caratteristiche fondamentali:

razionalità: cioè il valore viene costruito mediante uno schema logico, chiaro e condivisibile;

dimostrabilità: ai fattori che entrano nell'algoritmo di calcolo deve essere possibile attribuire grandezze desunte da dati controllabili;

obiettività: i valori presi a riferimento per la valutazione devono essere il più possibile oggettivi e prescindere da valutazioni soggettive;

generalità: i metodi utilizzati devono poter essere applicabili prescindendo da situazioni contingenti e devono condurre a valori quanto più possibile stabili.

2.1.1. I metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali si fondano sul principio che il valore dell'azienda coincide con quello del suo patrimonio netto, calcolato come differenza tra i valori correnti degli elementi attivi e passivi del patrimonio stesso; l'analisi delle risorse patrimoniali è un'attività imprescindibile nell'ambito di un processo volto ad acquisire le informazioni necessarie per esprimere il capitale economico dell'azienda.

La modalità di considerazione dei valori dei beni cui riferire le componenti attive e passive permette di individuare tre diverse configurazioni di valutazione patrimoniale:

* metodo patrimoniale analitico attraverso il quale si perviene ad una stima del capitale netto rettificato facendo riferimento ai soli beni contabilizzati e cioè a tutti i beni materiali e immateriali che la legge consente di iscrivere all'attivo del bilancio.

In tale caso il valore del capitale netto rettificato assume la seguente rappresentazione:

$K = C+[(P1+P2+\ldots) - (M1-M2-\ldots)](1-t)$

in cui:

C = capitale netto contabile

P = plusvalenze

M = minusvalenze

t = aliquota fiscale convenzionale sulle plusvalenze espressa in misura unitaria.

* metodo patrimoniale complesso di primo grado con il quale si approfondisce l'analisi comprendendo anche i beni immateriali non contabilizzati, ma dotati di un effettivo (o supposto) valore di mercato.

* metodo patrimoniale complesso di secondo grado attraverso il quale si cerca di pervenire ad un valore che comprenda anche i beni immateriali non contabilizzati e non dotati di un autonomo valore di mercato.

Come si può evincere dalla tripartizione proposta, la scelta del metodo è sovente dettata dalla particolare natura dell'attività della società di cui si intende pervenire ad un valore e, conseguentemente, delle relative componenti contabili ed extra contabili.

2.1.2. I metodi reddituali

I metodi reddituali si fondano sul presupposto teorico che il valore di un'azienda o di un ramo d'azienda sia dato prevalentemente dai redditi che essa è e/o sarà in grado di produrre.

Da ciò deriva che la formula generale per le valutazioni effettuate utilizzando i metodi reddituali è la seguente:

$W = f(R)$

Questa relazione di tipo generale esige una serie di precisazioni in merito a:

il tipo di funzione che lega W a R;

la definizione dei parametri della funzione scelta;

il modo secondo il quale R deve essere a sua volta definito e misurato.

In relazione al primo punto, si tratta di esplicitare una funzione di capitalizzazione, supponendo cioè che W sia formato dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri dell'impresa.

Ovviamente la funzione presenterà una diversa struttura in relazione al fatto che i redditi si presumano:

di durata indefinita;

di durata limitata nel tempo.

Nel primo caso la formula valutativa sarà la seguente:

$W = R/i$

dove:

R = reddito medio atteso

i = tasso di capitalizzazione

Nel secondo caso si assume il valore attuale della rendita annua posticipata di durata pari a "n" anni:

$$W = R \times a_{\overline{n}|i}$$

L'adozione dei metodi reddituali pare opportuna nei casi in cui l'impresa oggetto di valutazione disponga di modesti investimenti in beni materiali durevoli, così che la valutazione del suo capitale economico non potrebbe che riferirsi alla valutazione dei redditi attesi.

2.1.3. I metodi misti

Il metodo cosiddetto U.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili Economici e Finanziari) rappresenta la metodologia di stima del capitale economico aziendale più diffusa nella pratica professionale relativamente ai cosiddetti metodi misti.

Esso definisce il valore economico di una azienda quale somma algebrica del patrimonio netto rettificato, apprezzato cioè come riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali pertinenti l'azienda oggetto di valutazione, e del valore di avviamento (positivo o negativo), determinato attualizzando per un periodo significativo, ad un tasso appropriato, il differenziale di redditività rispetto ad un livello giudicato normale che l'azienda è in grado di generare.

Con questo metodo, dunque, si assume come rilevante sia la consistenza patrimoniale, sia il profilo reddituale che esprime, in caso di sovrareddito, il maggior pregio del complesso aziendale ricollegabile all'efficienza della sua coordinazione.

2.1.4. I metodi empirici

Anche i criteri empirici sono ormai codificati dalla dottrina economico–aziendale; basti pensare che, in ipotesi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate sul valore dell'azienda ceduta, vengono applicati metodi di calcolo che considerano dati puntuali ottenuti dall'applicazione di percentuali al fatturato e/o all'incassato dell'azienda, considerati indicatori rappresentativi della capacità di produrre reddito da parte della stessa.

Sono metodologie dirette orientate a privilegiare il mercato; sono le meno complesse e, al contempo, le più diffuse.

2.2. Il criterio di valutazione prescelto

Considerato che l'obiettivo della presente perizia è la determinazione del valore delle quote pignorate in una società che svolge la sua attività in una situazione normale di impresa, senza particolari sovra redditi che determinano un avviamento dell'azienda, il C.T.U. ha ritenuto di utilizzare il metodo patrimoniale che considera il valore dell'azienda come funzione del suo patrimonio netto, con rettifiche da apportare ai valori di costo storico di alcune sue componenti e, in particolare, alla riespressione in termini di valori correnti – di mercato o di stima – degli elementi attivi e passivi che riguardano, nel caso di specie, gli immobili, i crediti e i debiti.

**3. Valutazione del patrimonio della società Fedela S.r.l.**

Il C.T.U., tenuto conto che la finalità dell'operazione è quella di determinare il valore delle quote pignorate di proprietà del signor [redacted] nella Fedela 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 società Fedela S.r.l. è stata effettuata dal C.T.U. prendendo come riferimento la situazione contabile della società al 31 ottobre 2014 presentata dall'Amministratore Unico.

Da questo sistema di valori il perito stimatore ha individuato l'entità del patrimonio attribuibile all'azienda tenendo conto della specifica situazione patrimoniale/finanziaria della società alla data di riferimento aggiornando le risultanze che emergono dalla situazione come segue :

a) La sottoscritta ha recepito le poste della situazione contabile, aggiornando il valore degli "immobili" di Buccinasco (capannone con uffici) e di Milano Via Andrea Maffei 18 (un vano più servizi) rispetto al costo storico e rettificando alcuni valori dei "crediti", delle "disponibilità" esposti nella situazione contabile, ed aggiornando il debito esattoriale nell'importo comunicato da Equitalia Nord Milano. Per le altre voci della situazione, il C.T.U. non ha ritenuto di apportare alcuna modifica alle valutazioni operate dall'organo amministrativo che ha predisposto la situazione contabile al 31 ottobre 2014.

**FEDELA S.R.L.**

La Fedela S.r.l. ha sede in Milano Via San Damiano n. 4 – Codice Fiscale e Partita IVA 09170640156 – REA MI - 1271339 - Capitale Sociale Euro 46.800,00=, pec : fedela@pec.it.

La società è stata costituita in data 2 febbraio 1988 e ha una durata fino al 31 dicembre 2050.

La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la costruzione e la gestione in proprio di beni immobili. Essa potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, che saranno ritenute dall'amministratore unico o dal consiglio d'amministrazione necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale; potrà anche prestare garanzie reali e non reali a favore di terzi.

Il Capitale Sociale deliberato, sottoscritto e versato ammonta ad Euro 46.800,00= che, esaminata la documentazione depositata in Camera di Commercio, risulta ad oggi così suddiviso :

[redacted]

| | |
|---|---|
| Quota del 50% | 23.400,00 |
| [redacted] | |
| Quota del 50% | 23.400,00 |
| | --- |
| | 46.800,00 |
| | ========== |

Amministratore Unico della Fedela S.r.l. è la [redacted], nominata con atto del 6 giugno 2008, fino a revoca.

La situazione contabile al 31 ottobre 2014 fornita dall'amministratore unico riporta i seguenti valori :

| **ATTIVO** | **31/10/2014** |
|---|---|
| ***Immobilizzazioni*** | **1.835.047,90** |
| **Immobilizzazioni materiali** | **1.835.047,90** |
| Immobile Buccinasco | 2.318.430,48 |
| F.do amm.to immobile Buccinasco | -613.040,39 |
| Immobile Milano, Maffei 18 | 163.433,97 |
| F.do amm.to immobile Milano, Maffei 18 | -33.776,16 |
| | |
| ***Attivo circolante*** | **521.422,94** |
| **Crediti Vs. Clienti** | **24.764,40** |

| | |
|---|---|
| Crediti Vs. [redacted] Srl | 7.159,38 |
| Cliente generico fatture da emettere | 122.000,00 |
| F.do rischi cred. Clienti | -122.000,00 |
| Cliente [redacted] Srl | 17.605,02 |
| **Crediti vs altri** | **487.339,69** |
| Ritenute su interessi attivi | 0,24 |
| Crediti Vs. Erario per Ires acconto | 7.591,11 |
| Crediti Vs. Erario per Magg. IRES acconto | 1.768,13 |
| Crediti Vs. Erario per Irap acconto | 783,41 |
| Crediti per IVA | 640,00 |
| Altri crediti Vs. Erario | 24.605,66 |
| Crediti Vs. altri per carta credito prepagata | 1.000,00 |
| Crediti Vs. altri (Vs [redacted] a Diacciano) | 446.956,21 |
| Crediti diversi | 3.548,00 |
| Erario c/Rit. Prof. | 396,05 |
| Anticipi diversi | 50,88 |
| **Disponibilità liquide** | **9.318,85** |
| Banca C/C | 8.186,23 |
| Cassa | 1.132,62 |
| **TOTALE ATTIVO** | **2.356.470,84** |
| | |
| ***PASSIVO*** | |
| ***Patrimonio Netto :*** | **2.177.973,07** |
| Capitale Sociale | 46.800,00 |
| Riserva rivalutazione DL 185/2008 | 1.853.591,48 |
| Riserva legale | 27.709,01 |
| Riserva straordinaria | 162.167,55 |
| Utili esercizi precedenti | 294.384,42 |
| Perdite esercizi precedenti | -206.679,39 |
| ***Debiti*** | **219.066,91** |
| Debiti infruttiferi Vs. soci | 123.147,28 |
| Debiti Vs. Fornitori | 4.666,49 |
| Fatture da ricevere | 6.400,80 |
| Debiti per imposte comunali | 5.490,00 |
| Erario C/IVA | 162,42 |
| Debiti per imposte sostitutive | 61.449,92 |
| Debiti Vs. Amministratori per emolumenti | 9.000,00 |
| Deposito cauzionale [redacted] | 8.750,00 |
| **TOTALE PASSIVO** | **2.397.039,98** |
| | |
| Perdita esercizio 2013 | -61.067,88 |
| Utile periodo 01.01.2014 – 31.10.2014 | 20.498,74 |

**ANALISI DELLE VOCI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 OTTOBRE 2014**

Le Immobilizzazioni esposte in Euro 1.835.047,90= sono costituite da :

***Complesso produttivo sito nel Comune di Buccinasco in via dei Platani n. 2/4***, costituito da palazzina di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un capannone.

Si tratta di un edificio produttivo con annessi uffici ed area cortilizia con vari posti auto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Milano, Comune Censuario di Buccinasco al Foglio 4, mappale 35, sub 3, via dei Platani n. 2/4, piano T-1-2, zona censuaria U, categoria D/8, rendita Euro 14.140,59=; ampliamento del 20.02.1996 n. 151305.1/1996; l'immobile è pervenuto a Fedela S.r.l. con atto di compravendita a rogito del Dott. Francesca Testa, Notaio in Milano , Rep. n. 17571, Racc, n. 2030 del 21.02.1979 tra [redacted] La costruzione risale agli anni 1960-1964 ed ha assunto la sua configurazione attuale a seguito di successivi ampliamenti.

La forma in pianta del lotto è rettangolare; l'area comprende anche due cortili interni di proprietà sui due lati corti del rettangolo. Su ciascuno insiste una tettoia; nel cortile verso via Trieste è inoltre presente una struttura a copertura di tipo mobile. La superficie coperta del costruito è di circa mq. 1.050, la cubatura totale è di mc. 5.753.

La palazzina (fronte strada via dei Platani) è utilizzata come uffici e servizi; il capannone è destinato all'attività produttiva e a deposito di materiale; nel corpo monopiano che si prolunga nel cortile verso la via Trieste, è presente un locale destinato a centrale termica, direttamente accessibile dal cortile. L'edificio nel suo complesso risulta libero su tre dei quattro lati; la proprietà delle parti scoperte è recintata sul perimetro.

L'immobile è occupato dalla [redacted] con sede in Milano [redacted] in virtù di un contratto di locazione commerciale con durata anni sei (dal 1.01.2013 al 31.12.2018) al prezzo di Euro 35.000 annui oltre Iva.

A seguito del mancato pagamento dei canoni di locazione la proprietà ha notificato alla [redacted] intimazione di sfratto per morosità unitamente alla richiesta di emissione di decreto ingiuntivo. L'udienza è fissata al 23 marzo 2015.

Tale immobile è valorizzato nella situazione patrimoniale in Euro 2.318.430,48=, ammortizzato per Euro 613.040,39=, con un valore netto di Euro 1.705.390,09=.

***Immobile sito a Milano in Via Andrea Maffei n. 18,*** costituito da un locale al piano seminterrato, scala D, con annesso servizio, già censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita n. 1143274 Foglio 480, Z.C. 2 mq. 46, Sub 78, Piano S1, Cat. C/2, Cl. 7, attualmente censito al Foglio 480, Particella 155, Sub 78, Z.C. 2, Cat. A/10, Cl. 5, vani 3, R.C. Euro 1.820,51.

L'immobile è stato acquistato con scrittura privata del 14/12/1989 Reo. 39709 Notaio Lorenzi Egidio di Milano trascritta in data 5.01.1990 Rg. 727, Rp. 602.

L'immobile è attualmente occupato dalla [redacted] in forza di contratto di locazione per uso commerciale stipulato per anni sei (dal 1.07.2003 al 30.06.2009), rinnovabile, al prezzo di Euro 7.800 annui più Iva oltre spese ed è dalla stessa utilizzato quale studio medico di agopuntura.

Il contratto è stato registrato il 24.07.2003 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 ed è in scadenza nel 2015.

Tale immobile è valorizzato nella situazione patrimoniale in Euro 163.433,97=, ammortizzato per Euro 33.776,16=, con un valore netto di Euro 129.657,81=.

Il C.T.U. dovendo determinare il valore attuale dei sopra indicati immobili, ha ritenuto di applicare il criterio del valore di mercato; trattasi di metodo analitico basato sul confronto tra l'oggetto di stima ed altri beni aventi caratteristiche analoghe, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, che permette di determinare "il più probabile prezzo" a cui lo stesso può essere venduto.

Il C.T.U. ha effettuato le opportune ispezioni, confrontandosi con tecnici ed operatori locali, ed ha tenuto conto:

- che trattasi di proprietà che godono di una discreta appetibilità per il contesto urbano in cui sono inserite;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni;
- che il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato;
- che questa situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.

Il criterio estimativo adottato per la valutazione delle proprietà esaminate è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Le necessarie informazioni ai fini della valutazione degli immobili sono state reperite quanto alle superfici delle unità immobiliari dalla documentazione fornita dalla società o recuperata dalla sottoscritta (Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari ecc.) quanto all'individuazione dei valori dalle Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provincia; Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, T. e M.A. n. 45, Immobiliare web e casa.it.

Il C.T.U. premesso tutto quanto sopra evidenziato, tenuto conto della zona in cui sono siti gli immobili, ritiene, prudenzialmente, di valutare le unità immobiliari di proprietà della Fedela S.r.l. come segue :

Immobile di Buccinasco Via dei Platani n. 2/4 Euro 1.645.305,00= come da seguente conteggio :

| | | |
|---|---|---|
| Uffici : | Mq. 795,57 x Euro 1.500 = | 1.193.355,00 |
| Magazzino e Deposito: | Mq. 753,25 x Euro 600 = | 451.950,00 |
| | | 1.645.305,00 |
| | | ========== |

Immobile di Milano Via Andrea Maffei n. 18 Euro 121.900,00= come da seguente conteggio :

| | |
|---|---|
| uffici : 2.650 Euro al mq. x mq. 46 = | 121.900,00 |
| | ========== |

L'Attivo circolante ammontante ad Euro 521.422,94= è costituito da :

Crediti Vs. Clienti per Euro 24.764,40= sono così dettagliati :

| | |
|---|---|
| Crediti Vs. [redacted] (trattasi di credito ancora da incassare dalla [redacted], conduttore dell'immobile di Buccinasco e relativo a fatture emesse e non onorate) | 7.159,38 |
| Cliente [redacted] (trattasi di credito verso la [redacted] per fatture da emettere per l'affitto da maggio ad ottobre 2014; stante la morosità dell'inquilino sono state emesse pro forma) | 17.605,02 |
| | --- |
| | 24.764,40 |
| | ========== |

Il C.T.U. ritiene di svalutare del 100% l'intero importo di Euro 24.764,40= trattandosi di crediti vantati nei confronti della società [redacted], locataria dell'immobile di Buccinasco per la quale è già stata attivata la procedura di sfratto per morosità (udienza fissata per il 23 marzo 2015).

Crediti Vs. Altri per complessivi Euro 487.339,69= sono così dettagliati :

| | |
|---|---|
| Ritenute su interessi attivi | 0,24 |
| Crediti Vs. Erario (Ires acconto 7.591,11 + Magg. Ires acconto 1.768,13 (si tratta del versamento della maggiorazione Ires acconto a seguito della non operatività della società) + Irap acconto 783,41(si riferisce ai versamenti effettuati nel 2013) : tali crediti contabilizzati al 30.10.2014 non hanno ancora una contropartita al passivo, non essendo state ancora calcolate ed imputate le imposte relative al 2014 e non avendoli utilizzati in compensazione) | 10.142,65 |
| Credito IVA (trattasi di maggior importo versato quale saldo IVA anno 2013) | 640,00 |
| Altri Crediti Vs. Erario | 24.605,66 |
| Crediti Vs. altri x Carta credito | |

| | |
|---|---|
| prepagata in uso all'amministratore | 1.000,00 |
| Crediti Vs[redacted] | 446.504,21 |
| Crediti diversi (trattasi di apertura dei conti) | 3.548,00 |
| Erario C/ Rit. Professionisti | 396,05 |
| Anticipi diversi (trattasi di fatture[redacted] del 2014 per il quale si è in attesa di copia cartacea) | 50,88 |
| | --- |
| | 487.339,69 |
| | ========== |

Il C.T.U.:

- con riferimento alle voci "Altri Crediti Verso Erario" per Euro 24.605,66= e "Crediti diversi" per Euro 3.548,00=, ritiene di svalutare tali importi del 100% trattandosi di importi relativi ad annualità passate e riportate negli anni ed anche alla luce del fatto che la società non ha fornito alcuna documentazione a sostegno dell'esistenza di tali crediti.
- con riferimento al "Credito verso [redacted] esposto nella situazione contabile in Euro 446.504,21= il perito, dalle informazioni assunte, ritiene che tale credito sia esigibile ma che possa essere incassato solo nel lungo periodo. Trattasi infatti di credito vantato nei confronti di una società partecipata dai [redacted] che possiede nella campagna senese un rustico ed alcuni terreni parzialmente affittati, aventi un consistente valore (nell'ordine dei 4.000.000 di Euro e con una contropartita al passivo di non particolare consistenza).

  La società, allo stato, non ha disponibilità finanziarie che potrebbe ricavare solo dalla vendita, anche parziale, delle sue proprietà immobiliari.

  Il C.T.U. ritiene di indicare in 10 anni la probabilità di incasso di questo credito; lo stesso viene pertanto attualizzato al tasso del 3% (tasso che si ritiene "medio" da oggi al compimento del decimo anno).

L'attualizzazione viene operata applicando la formula che comporta la determinazione dell'importo di Euro 332.577,39= (446.956,21 x 0,74409391 come da tabelle attuariali).

L'importo di Euro 332.577,39= viene riconosciuto dal C.T.U. quale credito, attualizzato al 31 ottobre 2014, vantato nei confronti della società [redacted].

Si riconoscono gli altri importi così come esposti nella situazione contabile predisposta dall'amministratore unico.

Disponibilità liquide indicate nella situazione patrimoniale in Euro 9.318,85= sono così dettagliate :

- Euro 8.186,23= quale saldo del C/C bancario n. [redacted] aperto presso [redacted]. Dalla lettura dell'estratto conto bancario risulta un saldo del conto corrente al 31 ottobre 2014 di Euro 8.037,44= (importo differente da quello evidenziato nella situazione contabile (Euro 8.186,23=). Il C.T.U. riconosce l'importo di Euro 8.037,44= così come risultante dall'estratto conto bancario;
- Euro 1.132,62= quale cassa contante. Il C.T.U. riconosce tale importo, così come esposto dall'Amministratore Unico che, comunque, è responsabile della consistenza dichiarata;
- dalla lettura dell'estratto conto bancario risulta che in data 21 novembre 2014 è stato versato un assegno circolare di Euro 79.251,04= per il quale il C.T.U. ha chiesto spiegazioni. E' stato riferito che trattasi di somma relativa al riparto effettuato dal Fallimento [redacted] nel quale la Fedela S.r.l. si era insinuata al passivo per canoni di locazione non versati dal precedente locatario dell'immobile di Buccinasco.

  Il C.T.U., di conseguenza, aggiorna la situazione contabile al 31 ottobre 2014 inserendo tale importo.

I Debiti indicati nella situazione patrimoniale in Euro 219.066,91= sono così dettagliati:

- Debiti infruttiferi verso soci per Euro 123.147,28=.
- Debiti Vs. fornitori sono relativi quanto ad Euro 4.666,49= a debiti Vs. quattro fornitori [redacted] per Euro 2.064,00, [redacted] per Euro 63,64, [redacted] per Euro 94,80, [redacted] per Euro 2.444,05), quanto ad Euro 6.400,80= a Fatture da ricevere;
- Debiti Tributari sono relativi quanto ad Euro 5.490,00= a Debiti per imposte comunali (apertura dei conti), quanto ad Euro 162,42= ad IVA, quanto ad Euro 61.449,92= a Debiti per imposte sostitutive – cartella esattoriale.
- "Altri debiti" sono relativi quanto ad Euro 9.000,00= a debiti Vs. Amministratori per emolumenti già deliberati ma non ancora liquidati; quanto ad Euro 8.750,00= al deposito cauzionale versato dalla [redacted] in relazione al contratto di locazione in essere del capannone di Buccinasco.

Con riferimento all'importo di Euro 61.449,92= esposto dall'Amministratore Unico quale debito per imposte sostitutive – cartella esattoriale, il C.T.U., a seguito di informazioni assunte presso Equitalia Nord e vista la comunicazione in risposta dell'"Area Territoriale di Milano Servizi Ausiliari Equitalia Nord Spa", aggiorna in Euro 78.801,07= il debito della società Fedela S.r.l. nei confronti di Equitalia Nord Spa.

Gli altri debiti vengono riconosciuti dal C.T.U. così come dichiarati dall'Amministratore Unico della società.

Il C.T.U. in considerazione del tipo di attività svolta dalla società non ritiene di determinare alcun valore di avviamento.

**La situazione contabile al 31 ottobre 2014 viene ricostruita dal C.T.U. come segue :**

| SITUAZIONE CONTABILE RICOSTRUITA DAL C.T.U. | 31/10/2014 |
|---|---|
| **ATTIVO** | |
| | |
| ***Immobilizzazioni*** | **1.767.205,00** |
| Immobile Buccinasco, Via dei Platani n. 2/4 | 1.645.305,00 |
| Immobile Milano, Maffei 18 | 121.900,00 |
| ***Attivo circolante*** | **433.228,21** |
| **Crediti Vs. Clienti** | **0** |
| **Crediti Vs. Altri** | **344.807,21** |
| Ritenute su interessi attivi | 0,24 |
| Crediti Vs. Erario per Ires acconto | 7.591,11 |
| Crediti Vs. Erario per Maggior IRES acconto | 1.768,13 |
| Crediti Vs. Erario per Irap acconto | 783,41 |
| Crediti per IVA | 640,00 |
| Altri crediti Vs. Erario | 0,00 |
| Crediti Vs. altri per carta credito prepagata | 1.000,00 |
| Crediti Vs. altri (Vs. [redacted] a Diacciano) | 332.577,39 |
| Crediti diversi | 0,00 |
| Erario c/Rit. Prof. | 396,05 |
| Anticipi diversi | 50,88 |
| **Disponibilità liquide** | **88.421,00** |
| Banca C/C | 8.037,44 |
| Cassa | 1.132,62 |
| Riparto da Fallimento | 79.251,04 |
| **TOTALE ATTIVO** | **2.200.433,21** |
| | |
| ***PASSIVO*** | |
| ***Patrimonio Netto :*** | **1.964.015,15** |
| Capitale Sociale | 46.800,00 |
| Riserva rivalutazione DL 185/2008 | 1.853.591,48 |
| Riserva legale | 27.709,01 |
| Riserva straordinaria | 162.167,55 |
| Utili esercizi precedenti | 294.384,42 |
| Perdite esercizi precedenti | -206.679,39 |
| Perdita Esercizio 2013 | -61.067,88 |
| Perdita periodo 01.01.2014 – 31.10.2014 | -152.890,04 |
| ***Debiti*** | **236.418,06** |
| Debiti infruttiferi Vs. soci | 123.147,28 |
| Debiti Vs. Fornitori | 4.666,49 |
| Fatture da ricevere | 6.400,80 |
| Debiti per imposte comunali | 5.490,00 |
| Erario C/IVA | 162,42 |
| Debiti per imposte sostitutive - Equitalia | 78.801,07 |
| Debiti Vs. Amministratori per emolumenti | 9.000,00 |
| Deposito cauzionale [redacted] | 8.750,00 |
| **TOTALE PASSIVO** | **2.200.433,21** |

Riepilogando:

| | |
|---|---|
| *Immobilizzazioni* | 1.767.205,00 |
| *Attivo circolante* | 433.228,21 |
| *TOTALE* | 2.200.433,21 |
| *Debiti* | 236.418,06 |
| *PATRIMONIO NETTO* | 1.964.015,15 |

Determinato il patrimonio netto della Fedela S.r.l., il C.T.U. può ora stabilire il valore della quota posseduta (in ragione del 50%) [redacted] come da seguente conteggio:

Patrimonio Netto Euro 1.964.015,15 x 50% = Euro 982.007,57= quota di proprietà di [redacted]

**La quota del 50% del patrimonio netto della Fedela S.r.l. viene valutata Euro 982.007,57=, arrotondata ad Euro 982.000,00=.**

## 4 . Conclusioni

Il C.T.U. ha analizzato ed esaminato i bilanci degli anni 2012 e 2013, la situazione al 31 ottobre 2014 della società Fedela S.r.l. e la documentazione di supporto, integrando le notizie emergenti dagli stessi con mirate indagini di carattere valutativo.

La complessità delle indagini e le caratteristiche dei cespiti da valutare hanno impedito al C.T.U. di svolgere indagini più precise tenuto anche conto del tempo a lui concesso per la stesura della relazione, tempo che logicamente comincia a decorrere dal momento in cui lo stesso ha ricevuto la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Il criterio adottato dal C.T.U. 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.

Il C.T.U. ritiene però che una quota del 50% di una società trovi con difficoltà un possibile acquirente sul mercato in quanto un terzo estraneo alla società non ha interesse ad acquisire una quota pari al 50% del capitale, a meno che l'altro socio della società non si dichiari disponibile, in alternativa, a vendere la propria quota al prezzo indicato dal C.T.U..

Teoricamente non può essere nemmeno escluso l'interesse dell'altro socio all'acquisizione della quota pignorata.

Il C.T.U. a conclusione delle proprie indagini risponde al quesito posto dal Giudice come segue:

**Il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali di cui si discute (50% del patrimonio netto di proprietà del signor [redacted] nella società FEDELA S.R.L.) con riferimento alla data del 31 ottobre 2014, ammonta ad Euro 982.000,00=.**

In fede.

Milano, 9 marzo 2015

Il C.T.U.
(Dott.ssa Margherita Degrassi)

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