

INDICE

1. Premessa e quesito	pag. 3
2. Finalità dell'operazione	pag. 3
3. Data di riferimento	pag. 4
4. Documenti e fonti utilizzate	pag. 4
5. Riunioni peritali	pag. 5
6. Lavoro svolto	pag. 7
7. Criteri di valutazione	pag. 9
8. La scelta metodologica : il metodo patrimoniale	pag. 14
9. Profilo della società	pag. 15
10. Analisi delle voci dello stato patrimoniale al 30.06.2016	pag. 17
11. Conclusioni	pag. 25

1. Premessa e quesito

In data 8 ottobre 2015 è stato depositato presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano l'atto di pignoramento a favore della Sig.ra [REDACTED] creditore procedente, della quota di partecipazione (pari al 20% del capitale sociale) di proprietà di [REDACTED] nella società Edilin S.r.l. (C.F. 11260630154), società attiva nel settore immobiliare con sede a Milano in Via Cassinis n. 61.

Il Giudice in data 21 giugno 2016 nominava perito per la valutazione della quota pignorata la sottoscritta assegnando il seguente quesito: "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".

In data 14 luglio 2016 il perito accettava l'incarico.

Il Giudice fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 settembre 2016 concedendo termine allo stimatore fino al 13 dicembre 2016 per il deposito della relazione di stima.

2. Finalità dell'operazione

Il valore delle quote pignorate così come determinato dal Perito sarà utilizzato quale prezzo di vendita delle stesse.

Per valore economico o valore del capitale economico si intende il valore di riferimento di un'impresa in condizioni di autonomia operativa, o di una parte del suo capitale, che può essere

negoziato fra compratore e venditore prescindendo dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione, dalle forze contrattuali che esse esprimono, nonché dalle sinergie eventualmente realizzabili dall'operazione di integrazione.

Ne consegue che tale valore potrebbe differire, anche in modo significativo, sia dal valore soggettivo sia dal prezzo, laddove il primo rappresenta una dimensione di valore calcolata nella prospettiva dell'utilità derivante dall'acquisizione per una specifica parte, mentre il secondo riflette, oltre che considerazioni legate a fattori soggettivi per le parti in causa, fenomeni di carattere contingente legati allo stato della domanda e dell'offerta della specifica attività oggetto di negoziazione.

3. Data di riferimento

Data di riferimento per la valutazione in oggetto è il 30 giugno 2016 e di conseguenza a tale data vengono sviluppati gli elementi di base del processo valutativo.

Ai fini dello sviluppo del procedimento valutativo è stata considerata la situazione economica e patrimoniale della società Edilin S.r.l. alla data del 30 giugno 2016.

Non sono stati forniti al Perito fatti non inclusi nelle informazioni utilizzate o ulteriori elementi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento e la data di sottoscrizione della presente relazione di stima con un impatto rilevante sulle conclusioni del presente documento.

4. Documentazione e fonti utilizzate

Il perito ha richiesto alla Edilin S.r.l. via pec e al rappresentante legale della Edilin S.r.l., sig.ra [REDACTED] a mezzo pec inoltrata all'Avv. [REDACTED] la consegna della documentazione necessaria per poter procedere alla valutazione della quota del 20% del capitale sociale della suddetta società, detenuta dal signor [REDACTED]

In particolare sono stati chiesti i bilanci (e le relative situazioni contabili) delle annualità 2014 e 2015 con relazioni accompagnatorie e verbali di assemblea; la situazione contabile al 30 giugno 2016 con relativi dettagli, elenco dei crediti da incassare e dei debiti, dettaglio delle eventuali cause in corso e dei contenziosi in essere con l'Erario o con altri Enti Previdenziali; copia delle cartelle esattoriali ricevute; copia dell'atto costitutivo e dello statuto della società con 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 visure, le schede catastali, le copie di eventuali contratti di locazione in essere o di contratti di mutuo stipulati ed ogni altro atto utile ai fini della valutazione.

Sono altresì stati richiesti in visione i libri sociali e contabili.

5. Riunioni peritali

Nel corso degli incontri peritali è stata analizzata la documentazione ricevuta ed in particolare sono stati esaminati il bilancio al 31 dicembre 2015 e la situazione contabile al 30 giugno 2016.

Sono state richieste alla Edilin S.r.l. spiegazioni e dettagli per ciascuna voce della situazione contabile, le schede di mastro dell'anno 2015, chiarimenti in merito ad alcune voci del bilancio 31.12.2015 ed in merito agli immobili attualmente ancora intestati alla società e a quelli alienati nel 2015 con copia dei rogiti di vendita e spiegazioni in merito alla destinazione del ricavato delle vendite immobiliari.

E' stato quindi esaminato l'atto Notaio Massimo Napolitano del 25 marzo 2015 Rep. n. 78660, Racc. n. 50015, registrato in data 27.03.2015 al n. 11275 serie 1T, fornito dalla società, dal quale risulta che la Edilin Srl ha venduto alla [REDACTED] al prezzo di euro 950.000,00= la piena proprietà del complesso immobiliare con annesso cortile di pertinenza esclusiva, sito in Milano con accesso pedonale e carraio da piazza Federico Mistral n.

9 e da Via Cassinis n. 61, costituito da due corpi di fabbrica collegati fra loro al piano primo interrato, il primo a confine con piazza Mistral, sviluppantesi su due piani fuori terra, oltre al piano primo interrato, composto al piano terra da laboratorio ed accessori, al piano primo da locali ad uso uffici con sovrastante terrazzo, ed al piano interrato da locale deposito e locale caldaia, ed il secondo, a confine con i mappali 183 e 77, sviluppantesi su due piani fuori terra, oltre a due piani interrati, composto al piano terra da laboratorio ed accessori, al piano primo da ufficio e disimpegno, al piano primo interrato da deposito ed al secondo piano interrato da posti auto, il tutto censito al foglio 586, mapp. 143, piano T/1/S1/S2, categoria D/8, R.c. Euro 11.775,22.

In tale atto si dichiarava che il prezzo era stato regolato quanto ad Euro 190.000 prima della suddetta stipula e quanto ad Euro 760.000 all'atto della compravendita.

Nel corso degli incontri peritali l'Avv. [REDACTED] legale della creditrice procedente, chiedeva di accertare se i rimborsi dei finanziamenti ai soci effettuati nel 2015 fossero stati fatti correttamente e, a tal fine, chiedeva che la società Edilin documentasse al Perito, con movimenti bancari e schede di mastro, l'effettivo versamento da parte dei soci delle somme poi rimborsate nel corso del 2015, e le relative delibere assembleari. Chiedeva altresì che venisse fornito dalla società il dettaglio del saldo di apertura al 1.01.2015 di Euro 501.210,72= del conto "Debiti diversi entro 12 mesi" ed il dettaglio della voce "Magazzino" di Euro 129.223,41=.

Esaminata la documentazione fornita dalla Edilin S.r.l. l'avv. [REDACTED] osservava che alla scheda trasmessa del conto "finanziamento soci" dell'esercizio 2014 erano state allegare solo le copie di alcune pagine dei verbali d'assemblea relativi ai finanziamenti soci deliberati negli anni 1995 e 2001 senza vidimazione ove prescritta; rilevava altresì che non erano stati esibiti gli originale dei libri sociali e contabili e che non era stato consegnato alcun estratto conto bancario a comprova dei finanziamenti effettuati dai soci nel corso degli anni.

L'Avv. [REDACTED] evidenziava che in base alle premesse del contratto di locazione dell'immobile condotto da [REDACTED] l'assemblea dei soci e l'amministratore della società, vista la morosità in danno alla società per canoni di locazione non riscossi, prima di distribuire tali rimborsi al socio [REDACTED] avrebbe dovuto tutelare l'interesse sociale trattenendo dai rimborsi tali importi quale società creditrice dei canoni nei confronti del socio [REDACTED] così come previsto nel contratto di locazione, e ciò in palese violazione della postergazione dei rimborsi ai soci rispetto ai pagamenti a favore della società stessa.

6. Lavoro svolto

La sottoscritta ha effettuato gli opportuni accertamenti ed assunte le informazioni del caso, ha analizzato la documentazione ricevuta e quella depositata agli atti, ha effettuato le ricerche presso la Conservatoria ed il Catasto e presso l'amministratore del condominio di Via Cassinis 61 Milano in relazione alle unità immobiliari intestate alla società, ha svolto le indagini presso operatori e tecnici immobiliari al fine di individuare i prezzi correnti del mercato immobiliare nella zona interessata, ha effettuato, ove consentito, l'accesso presso le unità immobiliari in carico alla società.

La valutazione, tenuto conto che l'incarico assegnato dal Giudice è quello di determinare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate, è stata sviluppata sulla base delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- la valutazione è stata effettuata in ipotesi di continuità aziendale e in condizioni "normali" di funzionamento (astruendo da eventi straordinari e non ricorrenti di gestione), con riferimento alla situazione in atto e dalle prospettive conosciute alla data di riferimento della presente relazione di stima e pertanto non tiene conto di eventi esterni futuri straordinari o inattesi;

- la valutazione è basata su informazioni e su documenti predisposti dai referenti della Società, quindi la responsabilità sulla qualità, completezza e sulla correttezza dei dati e delle informazioni compete esclusivamente ai referenti medesimi;
- l'incarico non prevede lo svolgimento di procedure di revisione contabile come definite dagli statuti principi di revisione generalmente accettati, né un esame dei controlli interni o altre procedure di verifica. Di conseguenza, non si esprime alcun parere né alcuna altra forma di certificazione sui bilanci della Società o su qualsiasi altra informazione finanziaria, o sui controlli operativi o interni;
- con riferimento allo svolgimento di verifiche ed accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, connesse a problematiche non riportate nei bilanci e negli altri documenti utilizzati ai fini dell'analisi, si evidenzia che sono state richieste all'Inps, ad Equitalia, all'Agenzia delle Entrate informazioni in merito all'esistenza di posizioni debitorie della Edilin S.r.l. nei confronti dei suddetti enti, ma ad oggi è pervenuta risposta solo da parte dell'Agenzia della Riscossione competente per l'ambito provinciale di Milano e Monza Brianza – Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.. Conseguentemente, ai fini della presente valutazione, si è giunti alla conclusione che sulla Società non gravano passività potenziali di natura fiscale e previdenziale oltre a quelle esposte nella situazione contabile utilizzata a riferimento ed a quelle comunicate al Perito dall'Agenzia della Riscossione;
- l'incarico descritto non prevede l'assistenza e/o la consulenza di natura legale e/o fiscale nell'ambito della possibile operazione di rivalutazione del valore della Società, né alcun giudizio sulla sua fattibilità o convenienza.

Nell'ambito dell'incarico sono state svolte le attività di seguito riportate.

- esame dei dati patrimoniali della Società anche con l'ausilio dei chiarimenti forniti dal commercialista della Società;
- individuazione delle metodologie di valutazione da applicare nella fattispecie; queste ultime sono state individuate sulla base della finalità dell'incarico, delle informazioni disponibili e del settore di attività in cui opera la Società;
- applicazione delle metodologie di valutazione; in particolare, l'applicazione delle metodologie individuate ha richiesto lo svolgimento di una serie di attività quali l'identificazione dei parametri valutativi necessari;
- sulla base delle considerazioni emergenti dall'attività svolta e sulla base delle analisi effettuate è, infine, stato individuato il valore economico della Società.

7. Criteri di valutazione

Prima di procedere alla determinazione del valore della società Edilin S.r.l. e conseguentemente del valore delle quote di proprietà del signor ██ nella stessa, il Perito procede a una sommaria disamina sui criteri di valutazione del patrimonio suggeriti dalla dottrina e dalla prassi aziendale.

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. Questo 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.

In via generale la dottrina individua vari metodi attraverso i quali pervenire alla stima del capitale economico. Si riassumono di seguito:

A. metodo reddituale

Il metodo reddituale cerca di rappresentare il valore dell'azienda in funzione dei redditi che la stessa è in grado di generare, legando il valore dell'azienda (W) al reddito atteso (R).

$$W = f(R)$$

La determinazione del Capitale economico attraverso l'analisi reddituale è in sintesi esprimibile nella formula R/I (modello della rendita illimitata) che ipotizza l'azienda come un'entità destinata a durare nel tempo, pertanto si utilizza la formula $W = R/i$

Dove:

W = Valore dell'azienda:

R = Reddito medio normalizzato

I = Tasso di capitalizzazione

E' chiaro che la corretta applicazione della formula presuppone l'individuazione corretta sia del numeratore che del denominatore.

R, reddito medio prospettico, dovrebbe rappresentare il reddito medio che l'azienda è in grado di produrre in condizioni di normalità di mercato; è un dato derivante da elementi storici e da elementi valutativi in ordine ai flussi reddituali previsti futuri.

Se le situazioni ambientali e congiunturali in cui opera l'azienda si dimostrano essere abbastanza uniformi, è possibile ricorrere alla media dei risultati ottenuti negli ultimi periodi (è prassi considerare almeno tre esercizi) opportunamente corretti e depurati dei componenti di natura straordinaria (c.d. *normalizzazione*).

Una volta determinato il *reddito medio prospettico normalizzato*, il valore sintetico dell'azienda è dato dal flusso di reddito pari al reddito prospettico per un periodo definito di esercizi o all'infinito.

Il vantaggio di tale metodo risiede in una maggiore definizione del valore aziendale ma risente di una maggiore soggettività dovuta alle numerose variabili insite nel calcolo ed ad una conseguente maggiore aleatorietà delle stime.

B. metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio. Si fonda sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Mentre gli elementi passivi sono sempre tutti considerati, gli elementi attivi immateriali sono trattati in modo diverso e più precisamente:

1) *Metodo patrimoniale semplice*, comprende all'attivo solo i beni materiali;

2) *Metodo patrimoniale complesso*, comprende il valore dei beni immateriali.

Il metodo patrimoniale si basa sui vari elementi patrimoniali opportunamente rettificati dai meccanismi di valutazione contabile utilizzati nella predisposizione del bilancio.

I maggiori pregi di questa metodologia sono *la dimostrabilità e la generalità*.

I limiti sono che il valore dell'azienda è determinato sul saldo algebrico tra attività e passività e quindi su valori storici ed il fatto che si attribuisce un valore corrente ad ogni voce di bilancio a prescindere dalla sua appartenenza al complesso aziendale inteso in modo unitario e funzionale.

C. metodo misto reddituale – patrimoniale

Come si è detto mentre il metodo patrimoniale trascura la valutazione della redditività futura dell'azienda, il metodo reddituale trascura la valutazione della consistenza patrimoniale.

Il metodo misto patrimoniale - reddituale rappresenta una sintesi delle due metodologie sopra indicate con l'obiettivo di esprimere il valore dell'azienda in funzione del patrimonio e del reddito.

8. La scelta metodologica: il metodo patrimoniale

La scelta della metodologia di valutazione è stata effettuata considerando le caratteristiche della Società, la natura delle sue attività, la finalità dell'operazione che ha richiesto la valutazione e le informazioni disponibili.

In particolare si è tenuto conto di quanto segue:

- natura di società immobiliare di Edilin S.r.l.;
- ambito di procedura esecutiva nel quale si valutano le quote di proprietà del ██████████ ██████████ in Edilin Srl;
- informazioni acquisite dal perito.

Sulla base delle considerazioni anzi dette e tenuto conto del set informativo a disposizione, nella presente relazione si è ritenuto opportuno adottare la metodologia di valutazione patrimoniale ("Metodo Patrimoniale") in quanto, nelle circostanze, ritenuta la più adatta ad individuare il valore della Società.

La scelta del metodo patrimoniale risulta in questo caso la più idonea dal momento che la sua logica valutativa è riassumibile nel convincimento che per le società immobiliari che si limitano alla gestione di immobili di proprietà, nella valutazione delle attività componenti il patrimonio, ossia degli immobili, siano già presenti tutte le informazioni necessarie: valore di mercato ed aspettative di redditività in particolare.

Tale assunzione si fonda quindi nell'idea che le singole attività immobiliari abbiano un proprio valore autonomo, il quale risulta realizzabile anche attraverso un'alienazione separata rispetto all'intero complesso dei beni aziendali; viene quindi a mancare quel collegamento funzionale tra i beni che normalmente caratterizza il patrimonio delle aziende.

In particolare, considerando l'assenza di componenti di valore significativo riconducibili ad intangibili specifici, è stato impiegato il metodo patrimoniale semplice.

Secondo tale impostazione valutativa, il valore dell'azienda corrisponde con il patrimonio netto rettificato ("Patrimonio Netto Rettificato"), definito come somma algebrica del patrimonio netto contabile e delle plusvalenze e minusvalenze accertate, dedotti gli oneri fiscali potenziali.

9. Profilo della società

La Edilin S.r.l., ha sede in Milano Via Cassinis n. 61; è iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al numero di iscrizione e codice fiscale 11260630154, Repertorio Economico Amministrativo MI-1451369.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2015 ammonta ad Euro 103.480=.

Indirizzo Pec : edilinsrl@sicurezzapostale.it.

La società è stata costituita in data 4 luglio 1994 con una durata fino al 31 dicembre 2050.

La società ha per oggetto "l'acquisto e la vendita di immobili rustici ed urbani, la costruzione di fabbricati civili ed industriali, la ristrutturazione conservativa di fabbricati di ogni tipo anche rurali, la gestione degli immobili speciali; la produzione ed il commercio di articoli in tessuto, in plastica, in legno, in metallo, in vetro ed in altri materiali, per l'arredamento e per la casa, di articoli da regalo e di accessori vari e complementare.

Essa potrà compiere qualsiasi operazione immobiliare, mobiliare, commerciale, industriale e finanziaria, che sarà ritenuta necessaria ed utile per il raggiungimento dell'oggetto sociale.

potrà inoltre assumere interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo o affine al proprio, sia direttamente che indirettamente, sia in Italia che all'estero, nonché rilasciare garanzie e fidejussioni a favore di terzi, il tutto purchè non nei confronti del pubblico e purchè tali attività non vengano svolte in misura prevalente rispetto a quelle che costituiscono l'oggetto sociale".

La società Edilin S.r.l. è amministrata da un Amministratore Unico nella persona della signora

Soci della Edilin S.r.l. sono :

_____ (55%)	Euro 56.914,00
_____ (25%)	" 25.870,00
_____ (20%)	" 20.696,00
	Euro 103.480,00
	=====

La situazione contabile al 30 giugno 2016 della Edilin S.r.l., così come consegnata al sottoscritto Perito, riporta i seguenti valori :

Stato Patrimoniale	30/06/2016
ATTIVO	
Magazzino – Immobili c/Merci	129.223,41
Banca : Credito Emiliano - Credem	3.693,33
Cassa	303,75
Clients	18.758,00
Risconti attivi	10,36
Totale attivo	151.988,85

Capitale sociale	103.480,00
F.do di riserva ordinario	830,00
F.do di riserva ordinario dal 2008	19.866,00
F.do di riserva straordinario dal 2008	41.458,29
Perdita a nuovo	(339.606,48)
Perdita periodo 2016	(10.890,73)
Patrimonio netto	(184.862,92)
Fornitori c/fatture da ricevere	9.400,00
Erario C/Irpef collab/prof.	300,00
Risconti passivi	3.172,13
Debiti diversi entro 12 mesi	315.000,00
Fondo imposte anni precedenti	8.979,64
Totale Passivo	151.988,85

10. Analisi delle voci dello stato patrimoniale al 30 giugno 2016

La voce principale dell'Attivo della situazione economica e patrimoniale alla data di riferimento (30 giugno 2016) è rappresentata dal "Magazzino – Immobili c/merci" (pari a Euro 129.223,41). Tale voce è composta dai seguenti immobili intestati alla società siti nello stabile di Milano Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, edificato a fine anni '90:

- **unità immobiliare, ad uso residenziale, su due livelli collegati da una scala interna, con una superficie commerciale di circa mq. 200;** l'appartamento allo stato è costituito al primo livello da salone, studio, n. 3 camere e due bagni; al secondo livello da zona cucina, circondata da terrazzo oltre a bagno e ripostiglio.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 586, particella 144, sub 7, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 8,5, Via

Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano 3-4, Superficie Catastale mq. 189 – totale escluse aree scoperte mq. 175, Rendita Euro 1.075,52=;

cantina al piano S1 censita al foglio 586, particella 144, sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 6, Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano S1, Superficie Catastale mq. 10, Rendita Euro 7,75=;

cantina al piano S1 censita al foglio 586, particella 144, sub 14, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano S1, Superficie Catastale mq. 5, Rendita Euro 5,16=;

box al piano S1 censito al foglio 586, particella 144, sub 19, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 16, Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano S1, Superficie Catastale mq. 16, Rendita Euro 109,08=;

box al piano S1 censito al foglio 586, particella 144, sub 20, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 17, Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano S1, Superficie Catastale mq. 17, Rendita Euro 115,89=;

unità immobiliare al piano S1 definita nella planimetria consegnata dall'amministratore del condominio come **"sottonegozio"**, con una superficie commerciale di circa mq. 105,52, censita al foglio 586, particella 144, sub 702, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, Via Giovanni Battista Cassinis n. 61, piano S1, Superficie Catastale mq. 74, Rendita Euro 371,85=;

Gli immobili sopra descritti sono occupati come segue :

l'appartamento ai piani 3 e 4 (sub 7), le due cantine (sub 8 e 14) ed il box sub 19 sono occupati dalla signora XXXXXXXXXX (creditrice precedente) in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15 gennaio 2008, registrato in data 1 febbraio 2008 al n. 1262 serie 3 per il periodo 1.02.2008 / 31.01.2016 automaticamente rinnovato per altri 8 anni. Canone

annuo di locazione Euro 5.400,00 oltre oneri accessori e spese che il conduttore – e per esso il signor ██████████ – si obbligava a corrispondere in 4 rate trimestrali di Euro 1.350,00= ciascuna.

In tale contratto si dava atto che il locatore (Edilin S.r.l.) era pienamente consapevole delle esigenze sottese alla stipulazione dello stesso e delle circostanze di fatto che determinavano la sua durata per un periodo superiore alla previsione legale minima dei contratti di locazione ad uso abitativo. Queste erano dovute alle intese raggiunte dai signori ██████████ ██████████ in occasione della separazione consensuale sottoscritta dalle parti in data 4.10.2007 (“la casa ex coniugale, con quanto l’arreda è assegnata alla moglie che vi continuerà a vivere con le figlie presso di lei prevalentemente collocate e, posto che il contratto di locazione sia giunto a naturale scadenza, la stessa provvederà a stipulare a proprio nome con la società Edilin (locatrice dell’immobile ex coniugale) un nuovo contratto per il medesimo immobile per un periodo di 8 anni più 8 che preveda rinuncia irrevocabile del locatore alla disdetta al termine dei primi otto anni di locazione; il marito provvederà al pagamento del canone di locazione, nonché delle spese condominiali ordinarie dell’immobile di cui al punto precedente; tutte le utenze saranno invece a carico della signora Leoni”).

L’unità immobiliare al piano S1 (sub 702) ed il box sub 20 sono in uso alla società Edilin S.r.l..

La sottoscritta è riuscita a visionare solo gli immobili locati, mentre per quelli in uso alla società non è stato possibile in quanto l’amministratore unico, ██████████, era immobilizzata all’estero per i postumi di un intervento chirurgico recentemente subito come da certificato medico inoltrato al Perito.

Il Perito dovendo determinare il valore attuale delle suddette unità immobiliari, ha ritenuto di applicare il criterio del 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 e che permette di determinare “il più probabile prezzo” su base estimativa, a cui lo stesso potrà essere venduto; deve comunque intendersi “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 alla superficie delle unità immobiliari dalla documentazione recuperata dalla sottoscritta (planimetrie catastali, estratto di mappa ecc.), quanto all’individuazione dei valori dalle Agenzie immobiliari, dai valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate 1° semestre 2016, dall’Osservatorio quotazioni immobiliari di Milano, dal listino TeMA Territori, Mercati e Ambiente Azienda della Camera di Commercio di Milano.

Il Perito si è confrontato con tecnici ed operatori locali e ha tenuto conto:

- che trattasi di proprietà che potrebbero godere 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 Perito premesso tutto quanto sopra evidenziato, tenuto conto della zona in cui si trovano gli immobili, dello stato di manutenzione e di vetustà degli stessi, del contratto di locazione in essere per alcune unità (per le quali il valore di mercato al metro quadro è stato ridotto del 15%), ritiene prudenzialmente, all'esito del sopralluogo effettuato, di determinare il valore delle unità immobiliari di proprietà della Edilin S.r.l. come segue :

Milano Via Giovanni Battista Cassinis n. 61:

<i>Appartamento piano 3-4 Sub 7, cat. A/2 mq. 200 x 2.422,50</i>	Euro	484.500,00
<i>Cantina Sub 8, C/2 mq. 10 x Euro 175,00 =</i>	“	1.750,00
<i>Cantina Sub 14, C/2 mq. 5 x Euro 207,00 =</i>	“	1.035,00
<i>Box Sub 19, cat. C/6, mq. 16 x Euro 1.487,50 =</i>	“	23.800,00
<i>Box Sub 20, cat. C/6, mq. 17 x Euro 1.750,00 =</i>	“	29.750,00
<i>Appartamento – sottonegozio piano S1 Sub 702, cat. A/2 mq. 74 x 414,00</i>	“	30.636,00

	Euro	571.471,00
		=====

Il valore commerciale attribuibile alle unità immobiliari di proprietà della Edilin S.r.l. site in Milano Via Giovanni Battista Cassinis n. 61 ammonta complessivamente ad Euro 571.471,00=.

Determinazione delle imposte latenti sulla maggior valutazione degli immobili rispetto al costo di bilancio.

Per quanto riguarda la stima del carico fiscale implicito è stata considerata un'aliquota pari al 20%.

Le ragioni sottostanti l'utilizzo di un'aliquota minore rispetto a quella fiscalmente riconosciuta (24% Ires da 1.01.2017 + 3,9% Irap) risiedono in diverse considerazioni di carattere valutativo, che possono essere riassunte come segue:

- il realizzo dei maggior valori configura un carico fiscale differito nel tempo;
- il carico fiscale conseguente al realizzo assume natura unicamente potenziale.

In entrambi i casi si tratta di anticipare a oggi valori destinati (probabilmente) al realizzo in un tempo futuro indefinito. Tale incertezza, legata quindi sia al profilo di alienazione incerta che al profilo temporale dell'onere fiscale potenziale, fa sì che la migliore prassi in materia adotti aliquote minori rispetto a quelle vigenti alla data di valutazione.

Le imposte latenti sul maggior valore degli immobili rispetto al costo di bilancio vengono così determinate :

Valutazione del Perito	571.471,00
- Costo storico degli immobili "Magazzino – Immobili c/Merci" nella situazione al 30.06.2016	<u>(129.223,41)</u>
Maggior valutazione dell'immobile	442.247,59
Imposte calcolate nella misura del 20% sulla plusvalenza teorica determinata dal Perito : Imposte latenti	<u>88.449,52</u> =====

"Banca e C/C Postali"

Con riferimento alla voce "Banca e C/C Postali" per Euro 3.997,08= è stato chiesto l'estratto conto al 30 giugno 2016 del C/C n. [REDACTED] intestato alla società acceso presso l'istituto Credito Emiliano Credem. Non sono state rilevate eccezioni.

“Cassa”

Si precisa che non si è proceduto ad effettuare procedure di verifica del saldo della voce “Cassa” pari ad Euro 303,75= così come esposto nel mastrino contabile.

“Clienti”

L'importo di Euro 18.758,00= corrisponde ai crediti relativi all'occupazione degli immobili oggetto di contratto di locazione, di cui Euro 13.304,00 quale saldo di apertura al 1.1.2016 ed Euro 5.454,00 quale canone registrato nel primo semestre 2016.

Non è stata fornita ulteriore documentazione a supporto di tale voce in aggiunta alla scheda contabile.

Il Perito ritiene di accettare così come esposti gli importi della “Banca”, “Cassa” e “Clienti” ed anche l'importo di Euro 10,36 quali “Risconti Attivi”, senza operare alcuna rivalutazione o svalutazione, stante il fatto che gli stessi trovano riscontro nella documentazione di supporto fornita dalla società.

“Fornitori c/fatture da Ricevere” - “Erario C/irpef collab/prof.” - “Risconti Passivi” - “Fondo imposte anni precedenti”

Con riferimento alle voci “Fornitori c/fatture da Ricevere” per Euro 9.400,00 (relativa ai costi dei professionisti - legale e commercialista - della società), “Erario C/irpef collab/prof.” per Euro 300,00, “Risconti Passivi” per Euro 3.172,13 , “Fondo imposte anni precedenti” per Euro 8.979,64 non è stata fornita documentazione di supporto in merito a tali conti ad eccezione delle schede contabili.

Tali importi vengono riconosciuti dal Perito così come indicati nella situazione contabile al 30 giugno 2016 consegnata dalla società.

“Debiti diversi entro 12 mesi”

Con riferimento alla voce “Debiti diversi entro 12 mesi” di Euro 315.000,00 il commercialista della società Edilin S.r.l. ha riferito che la stessa è relativa alle anticipazioni a favore della società eseguite negli anni dai signori [REDACTED] e mai rimborsati dalla società.

Tale importo viene riconosciuto dal Perito così come indicato nella situazione contabile al 30 giugno 2016 consegnata dalla società.

Risulta dalla situazione consegnata al perito l'appostazione al passivo di un Fondo Imposte anni precedenti di Euro 8.979,64.

Il Perito fa presente di aver svolto indagini presso Equitalia Nord S.p.a. che ha comunicato l'esistenza di un carico esattoriale in capo alla società di Euro 24.389,21= relativo a cartelle che la società deve ancora pagare.

Trattandosi di società che gestisce immobili, non viene determinato alcun valore di avviamento.

La situazione della Edilin S.r.l. al 30 giugno 2016 viene ricostruita dal Perito come segue :

ATTIVO		
Magazzino – Immobili c/Merci	571.471,00	
Banche e c/c postali	3.693,33	
Cassa	303,75	
Clienti	18.758,00	
Risconti attivi	10,36	
Totale attivo	594.236,44	

PASSIVO		
Fornitori c/fatture da ricevere		9.400,00
Erario c/irpef collab/prof.		300,00
Risconti passivi		3.172,13
Debiti diversi entro 12 mesi		315.000,00
Fondo imposte anni precedenti		8.979,64
Debiti Vs. Equitalia		24.389,21
Fondo imposte latenti sulla maggior valutazione dell'immobile		88.449,52
		449.690,50
Patrimonio netto		144.545,94
Totale Passivo		594.236,44

Determinato il patrimonio netto della Edilin S.r.l. il Perito può ora stabilire il valore delle quote pignorate, possedute in ragione del 20% del Capitale dal [REDACTED]

11 . Conclusioni

Nell'ambito della valutazione delle quote oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in Edilin S.r.l., considerando la natura immobiliare della Società e il set informativo a disposizione, è stato adottato il metodo patrimoniale semplice.

La valutazione del capitale economico della suddetta società è stata effettuata dal Perito prendendo come base la situazione contabile al 30 giugno 2016.

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.

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, aggiornando le risultanze che emergono dalla situazione contabile; in

particolare il Perito ha adeguato i valori contabili ai valori correnti degli immobili, rettificando poi la maggior valutazione con il carico fiscale.

Per le altre voci della situazione contabile, il Perito non ha ritenuto di apporre alcuna modifica.

Sulla base del lavoro svolto, illustrato nella presente relazione, e sulla base della metodologia valutativa prescelta, si ritiene che il valore economico attribuibile alla società Edilin S.r.l. alla data di riferimento del 30 giugno 2016 possa attestarsi in € 144.545,94=.

Di conseguenza, si ritiene che il valore della quota di partecipazione oggetto di pignoramento, corrispondente al 20% del capitale sociale di Edilin S.r.l., risulti essere pari a € 28.909,00=.

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

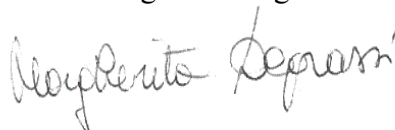
Il valore di mercato delle quote della Edilin S.r.l. oggetto di pignoramento ammonta, alla data del 30 giugno 2016, a Euro 28.909,00=.

Il Perito ritiene che le sopra esposte considerazioni e valutazioni non siano variare alla data di stesura del presente elaborato peritale.

In fede.

Milano, 5 dicembre 2016

Il Perito
dott.ssa Margherita Degrassi



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