

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Mobiliari di Firenze



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione mobiliare con vendita post legge 80

Parti: CURATELA FALLIMENTO [REDACTED] N. 10/2020 TRIB PALERMO

Debitore: [REDACTED]



PROC. N° 194 DELL'ANNO 2021

G.E. DOTT. FRANCESCO PONZETTA

C.T.U. DOTT. TOMMASO ROMANELLI



Incarico di custode delle quote e CTU conferiti il: 15/11/2023

Incarico di custode delle quote e CTU accettati il: 22/11/2023

Termine deposito della CTU: 05/02/2024

Prossima udienza: 06/03/2024

Il sottoscritto, Dott. Tommaso Romanelli, dottore commercialista e revisore legale, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze al n. 2391 sez. A, ed iscritto al Registro dei Revisori legali dei Conti. N° iscrizione 181444 con Decreto Ministeriale del 02/09/2019, G.U. 78 del 01/10/2019 con studio in Firenze, Via del Confine 2/d, indirizzo pec tommaso.romanelli@odcecfirenze.it;

PREMESSO CHE

- in data 15 novembre 2023, è stato nominato custode di quote societarie ed esperto stimatore nell'esecuzione mobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dott. Francesco Ponzetta;

- in quella medesima sede, l'Ill.mo Giudice ha formulato i seguenti due quesiti:

« l'esperto 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, assunte le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili:

- A. verifichi se la quota di partecipazione sociale pignorata appartenga effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.), se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se la quota risulti appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, ovvero emergano atti pregiudizievoli;*
- B. quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento».*

PRESENTA LA SEGUENTE RELAZIONE TECNICA

1. Breve riassunto degli atti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Dueemme Costruzioni S.r.l.** C.F. 05321860487 con sede in Campi Bisenzio (Fi) via Enrico Fermi n. 77 cap 50013, capitale sociale di euro 50.000;
 - **Costruzioni Globo S.r.l.** C.F. 01825860974, con sede legale in Signa (Fi) via dei Colli n.238/F cap 50058 capitale sociale di euro 13.000;
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In data 25/10/2023 è stata depositata l'istanza di vendita delle predette quote sociali.

In data 15 novembre 2023, il sottoscritto è stato nominato custode di quote societarie ed esperto stimatore nell'esecuzione mobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dott. Francesco Ponzetta;

2. Documenti esaminati

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione, suddividendola per singola Società:

Dueemme Costruzioni S.r.l.

- Visura ordinaria della Società estratta in data 24/11/2023 e Visura storica aggiornata al 01/02/2024;
- Atto Costitutivo e Statuto della Società del 17/04/2003;
- Atti di causa (Sentenze, atti di parte ecc.);
- Bilancio di verifica aggiornato al 31/12/2023;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 con ricevuta di presentazione in CCIAA;

- Contratti di locazioni in essere;
- Libro cespiti 2023;
- Perizia di valutazione del compendio immobiliare della Società Duemme Costruzioni redatta dal Geom. [REDACTED] in data 16/03/2021;
- Atto di cessione dell'immobile di Via Bruno Buozzi a Campi Bisenzio (Fi) del 16/02/2023 a rogito Notaio [REDACTED];
- Liquidazioni periodiche relative all'esercizio fiscale 2023;
- Liquidazioni iva relative all'esercizio 2023;
- Partitari clienti e fornitori;
- Registri iva 2023;
- Verbali Assemblea Ordinaria dei soci dal 28/06/2021 al 28/04/2023;
- Dichiarazione del legale rappresentante attestante l'assenza per la Società di cause in corso e l'assenza di rischi specifici che non hanno evidenziato l'esigenza di appostare un fondo rischi in bilancio.
- Estratti di debiti pregressi per quanto concerne la posizione della Società **Duemme Costruzioni S.r.l.** ricevuti da Pubblici Uffici, ed in particolare:
 - I. Agenzia delle Entrate;
 - II. Agenzia Entrate e Riscossione;
 - III. INPS
 - IV. INAIL
 - V. Camera di Commercio
- Estrazione catastale sul codice fiscale della Società per la verifica di eventuali immobili alla stessa intestati.

Inoltre, si specifica quanto segue:

In data 24/11/2023 è stata inviata PEC alla Società comunicando la nomina del sottoscritto a custode delle quote sociali del [REDACTED] ed esperto estimatore della Società, inviando una prima richiesta di documentazione e di incontro con il management.

Successivamente sono stati presi contatti con il consulente fiscale della Società per l'ottenimento della documentazione elencata precedentemente. Documentazione puntualmente ricevuta entro la stesura della presente relazione.

Costruzioni Globo S.r.l.

- Visura ordinaria della Società estratta in data 24/11/2023 e Visura storica aggiornata al 02/02/2024;
- Atto costitutivo del 07/03/2000 e Statuto della Società aggiornato al 24/01/2007;
- Atti di causa (Sentenze, atti di parte ecc.);
- Bilancio di verifica aggiornato al 31/12/2023;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Contratti di locazioni in essere;
- Libro cespiti 2023;
- Perizia tecnica estimativa di valutazione del compendio immobiliare della Società Costruzioni Globo S.r.l. redatta dal Geom. ██████████ in data 31/12/2020;
- Verbali Assemblea Ordinaria dei soci dal 10/06/2021 al 28/04/2023;
- Verbali del CdA dal 20/05/2021 al 31/03/2023;
- Dichiarazione del legale rappresentante attestante l'assenza per la Società di cause in corso e l'assenza di rischi specifici che non hanno evidenziato l'esigenza di appostare un fondo rischi in bilancio.
- Estratti di debiti pregressi per quanto concerne la posizione della Società Costruzioni Globo S.r.l. ricevuti da Pubblici Uffici, ed in particolare:
 - VI. Agenzia delle Entrate;
 - VII. Agenzia Entrate e Riscossione;
 - VIII. INPS
 - IX. INAIL
 - X. Camera di Commercio
- Estrazione catastale sul codice fiscale della Società per la verifica di eventuali immobili alla stessa intestati.

Inoltre, si specifica quanto segue:

In data 24/11/2023 è stata inviata PEC alla Società comunicando la nomina del sottoscritto a custode delle quote sociali del ██████████ ed esperto estimatore della Società, inviando una prima richiesta di documentazione e di incontro con il management.

Successivamente sono stati presi contatti con il consulente fiscale della Società per l'ottenimento della

documentazione elencata precedentemente. Documentazione puntualmente ricevuta entro la stesura della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Operazioni peritali

Di seguito vengono riportate le analisi effettuate in risposta ai quesiti A) e B) formulati dall'Ill.mo Giudice dott. Francesco Ponzetta suddivise per ogni singola Società.

3.1 Risposta al quesito A) - DUEMME COSTRUZIONI S.R.L.

Duemme Costruzioni S.r.l., con sede in Campi Bisenzio (Fi), Via Enrico Fermi n° 77, C.F. e P.IVA 05321860487 è stata costituita in data 17 aprile 2003 ed iscritta in Camera di Commercio in data 16 maggio 2003.

Il capitale sociale ammonta ad euro 50.000¹ ed è così suddiviso:



A large black rectangular box redacting the content of the table.

Il capitale risulta interamente versato, come da seguente prospetto

Socio	Capitale sottoscritto	Versato	Da versare
-------	-----------------------	---------	------------



A large black rectangular box redacting the content of the table.

3.1.1. Appartenenza della quota di partecipazione sociale pignorata

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica, nello specifico:

- Visura storica Duemme Costruzioni s.r.l. aggiornata al 01/02/2024 [Allegato 1];
- Atto Costitutivo e Statuto della Duemme Costruzioni s.r.l. redatto dal Notaio Dott. [REDACTED] [Allegato 2];

Il sottoscritto può affermare che la partecipazione pignorata appartiene effettivamente al debitore nella misura dichiarata, ovvero così come riassunto nella seguente tabella:

Socio	Capitale sottoscritto	% Capitale Sociale	Versato	Da versare
-------	-----------------------	--------------------	---------	------------



A large black rectangular box redacting the content of the table.

¹ L'aumento di capitale sociale è avvenuto nell'aprile del 2005, ma solo nel 2022 è stato correttamente riportato nel bilancio d'esercizio ed in visura, stornando l'importo dal finanziamento soci.

² In visura il valore nominale della quota risulta essere euro 5.000 in quanto il capitale sociale è stato dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci non risulta essere aggiornato a euro 50.000, ma è ancora presente l'importo di euro 10.000

3.1.2. Vincoli alla libera trasferibilità della quota

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dallo Statuto (Cfr. Allegato 2) non emergono vincoli alla libera trasferibilità della quota, se non il vincolo di prelazione degli altri soci. In particolare, le verifiche svolte possono essere riassunte nella seguente tabella:

Descrizione vincolo	Verifica CTU
Divieti di alienazione	Non rilevati
Diritti di prelazione	L'Art. 7 dell'attuale statuto sociale recita testualmente: <i>"Il socio che intenda vendere la propria quota, deve informare con lettera raccomandata l'organo amministrativo, che ne darà comunicazione agli altri soci. Questi potranno rendersi acquirenti della quota offerta in vendita, in proporzione alle quote rispettivamente possedute, in modo da lasciare immutato il preesistente rapporto di partecipazione al capitale sociale. Ove il numero delle quote sia insufficiente si, procederà al relativo sorteggio. Il prezzo della quota offerta in vendita deve essere stabilito in base al valore reale della società al tempo della cessione. Nel caso di mancato accordo in ordine alla determinazione del prezzo in base ai criteri sopra indicati, si farà ricorso al Collegio Arbitrale di cui infra. Entro 30 giorni da quello in cui è fatta la comunicazione, i soci dovranno comunicare all'organo amministrativo se intendono acquistare. In mancanza di tale comunicazione nel termine indicato, essi si considerano rinunciati. In questa ipotesi la quota offerta in vendita potrà essere acquistata dal socio o dai soci che avranno comunicato nei di voler acquistare. Se nessun socio esercita la prelazione con le modalità indicate, la quota diviene liberamente trasferibile."</i>
Clausole di preferenza	Non rilevati
Clausole di gradimento	Non rilevati
Altri divieti e/vincoli	Non rilevati

3.1.3. Esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica il sottoscritto può affermare che sulla partecipazione pignorata non esistono precedenti pignoramenti e/o sequestri.

3.1.4. Appartenenza della quota, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atti opponibili ai creditori

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica il sottoscritto può affermare che la partecipazione pignorata appartiene integralmente al debitore [REDACTED] Non sono stati riscontrati atti opponibili ai creditori che facciano appartenere la quota sociale a persona diversa dal debitore.

3.1.5. Esistenza di atti pregiudizievoli

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica, nello specifico dall'elenco dei protesti e pregiudizievoli tenuto in Camera di Commercio [Allegato 3] il sottoscritto può affermare che sulla partecipazione pignorata non emergono atti pregiudizievoli.

3.2 Risposta al quesito B) - DUEMME COSTRUZIONI S.R.L.

Premessa

Scopo del presente incarico è quello di “quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento”.

Allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Ponzetta, il sottoscritto ha esaminato le scritture e i documenti contabili, compiuti i rilievi ed assunte le informazioni opportune tramite colloqui con i consulenti del management.

Gli esiti ed i valori cui si è pervenuti nella presente opinion sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti dal sottoscritto partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto differentemente indicato nel presente documento.

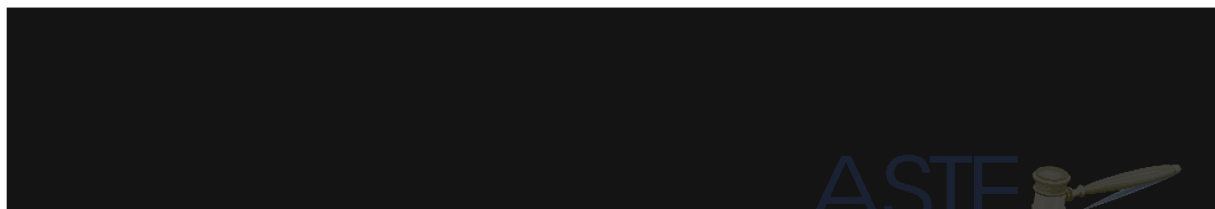
La presente relazione è stata redatta per ottenere una valutazione dell'azienda, rappresentata dal complesso dei beni materiali e immateriali, dei crediti, dei debiti e della liquidità, al fine di quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha quindi ritenuto suo dovere indirizzare le indagini al fine di accertare se i valori portati nella situazione patrimoniale siano o meno eccessivi in relazione al valore venale in comune commercio delle singole attività sociali.

Cenni storici sulle società

Duemme Costruzioni S.r.l., con sede in Campi Bisenzio (Fi), Via Enrico Fermi n° 77, C.F. e P.IVA 05321860487 è stata costituita in data 17 aprile 2003 ed iscritta in Camera di Commercio in data 16 maggio 2003.

La Società ha per oggetto sociale la compravendita, la permuta, la costruzione, nonché la ristrutturazione di beni immobili in genere. Il capitale sociale ammonta ad euro 50.000 ed è così suddiviso:

A large black rectangular box redacting the content of the table. To the right of the box, the words "euro" and "per" are partially visible.

Il capitale risulta interamente versato, come da seguente prospetto

Socio	Capitale sottoscritto	Versato	Da versare

L'organo Amministrativo è formato da un Amministratore Unico. Ruolo attualmente ricoperto dal Sig. [REDACTED]

Di seguito si riportano i bilanci riclassificati 2022, 2021 e 2020 della Società, per una migliore comprensione dell'andamento economico e finanziario.

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali	2.092	4.122	4.122
Immobilizzazioni materiali	304.575	313.404	316.368
Crediti	650	2.672	1.502
Disponibilità liquide	1.202	12.397	1.476
Totale Attivo	308.519	332.595	323.468

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Netto	245.607	207.476	199.441
Debiti	62.912	125.116	124.027
Totale Passivo	308.519	332.592	323.468

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Totale valore della produzione	19.751	26.230	16.520
Costi per servizi	4.365	7.032	3.394
Costi per godimento di beni di terzi	600	1.617	-
Ammortamenti e svalutazioni	10.859	2.965	3.551
Oneri diversi di gestione	3.867	2.104	2.707
Totale proventi e oneri finanziari	1.176	1.193	350
Imposte correnti	755	3.383	1.454
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.871)	7.936	5.064

Raccolta dei dati e delle informazioni utili alla stima

Il sottoscritto, per lo svolgimento dell'incarico, oltre ad avere effettuato colloqui con i consulenti contabili e fiscali della Società, ha richiesto ed esaminato la seguente documentazione:

INFORMAZIONI SOCIETARIE

- Visura storica della Società aggiornata al 01/02/2024;
- Atto costitutivo della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;
- Statuto della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;

DOCUMENTAZIONE CONTABILE

- Situazione contabile al 31/12/2023 – [Allegato 4];
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021 con ricevuta di presentazione in CCIAA;

- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 con ricevuta di presentazione in CCIAA;
- Libro cespiti 2023;
- Liquidazioni periodiche relative all'esercizio fiscale 2023;
- Liquidazioni iva relative all'esercizio 2023;
- Partitari clienti e fornitori;
- Registri iva 2023;



ATTIVITÀ E PASSIVITÀ

- Perizia di valutazione del compendio immobiliare della Società Duemme Costruzioni redatta dal Geom. [REDACTED] in data 16/03/2021;
- Atto di cessione dell'immobile di Via Bruno Buozzi a Campi Bisenzio (Fi) del 16/02/2023 a rogito Notaio [REDACTED];
- Dichiarazione del legale rappresentante attestante l'assenza per la Società di cause in corso e l'assenza di rischi specifici che non hanno evidenziato l'esigenza di appostare un fondo rischi in bilancio.

Ogni altro documento contabile ed extracontabile ritenuto utile per la stesura della presente relazione.

CONTRATTI IN ESSERE

La Società ha in essere il seguente contratto di locazione attiva:

1. Contratto di locazione dell'immobile posto nel Comune di Campi Bisenzio (Fi) Via B. Buozzi n° 49 del 13.12.2012, registrato in data 18.12.2012 all'Ufficio Territoriale di Prato 1 al n. 11476., serie 3, codice identificativo TZ612L011476000YG. Valore dichiarato euro 7.200;

Metodo di valutazione adottato

Riguardo alla scelta del metodo di valutazione del capitale economico (W) dell'azienda in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e conforme alla finalità del proprio operato utilizzare il **Metodo Patrimoniale Semplice** per la stima del capitale netto rettificato (K).

Tale criterio attribuisce agli elementi dell'attivo, in particolare a quelli strumentali, un valore patrimoniale; quest'ultimo viene determinato adoperando una configurazione di costo effettivamente sostenuto, considerando i beni facenti parte di un'azienda in normale funzionamento.

Pertanto, il costo configurato è destinato ad essere imputato ai conti economici negli esercizi di vita utile degli stessi nel processo lavorativo, a cui concorrono alla determinazione dei corrispondenti ricavi.

Si assumono pertanto come punto di partenza i dati contenuti nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 2023, comprensivi degli elementi attivi e passivi dell'azienda.

Laddove lo si è tenuto necessario, si sono apportate le opportune rettifiche per esprimere i beni a valori correnti.

I motivi di siffatta scelta a sono i seguenti:

- I. Trattasi di società immobiliare e come prescritto dai Principi Italiani di Valutazione, risulta essere il metodo più idoneo;
- II. Il management della Società non ha predisposto nessun Piano Industriale/Business Plan.

Valutazione dei cespiti attivi e passivi

Il sottoscritto perito ha effettuato via pec al Dott. [REDACTED] (e per conoscenza alla Società), il professionista che tiene la contabilità della Società, una richiesta di documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. Sono stati pertanto esaminati i documenti di carattere generale necessari ad acquisire le informazioni di base relative alla Società. Sono stati analizzati i bilanci chiusi al 31/12/2020, al 31/12/2021 ed al 31/12/2022. È stata analizzata la situazione economico-patrimoniale al 31.12.2023 (Bilancio di Verifica). La presente perizia si basa, di fatto, sulla situazione patrimoniale al 31.12.2023.

Di seguito si espongono i criteri di valutazione adottati per le specifiche voci della situazione patrimoniale di cui si tratta:

- crediti e debiti: sono valutati al valore nominale, effettuando, eventualmente, le opportune rettifiche;
- immobilizzazioni: sono iscritte al costo, rettificato del fondo di ammortamento al 31.12.2023;
- liquidità: sono valutate al valore nominale;

È appena il caso di precisare che la situazione patrimoniale potrebbe essere soggetta a modifiche, in relazione ad eventi non noti al momento della stesura della presente valutazione, tenuto conto degli inevitabili ritardi nelle rilevazioni contabili.

Lo scrivente perito, ricevuta la situazione in parola, ha esaminato gli elementi attivi e passivi, adottando le metodologie di verifica e controllo.

Nella predisposizione della perizia si sono incontrati i seguenti limiti:

- sono stati utilizzati dati ed informazioni fornite dalla Società stessa, che se ne è assunta piena responsabilità; pertanto, sono state fatte unicamente verifiche di coerenza con i dati forniti;
- la valutazione si è basata su elementi certi o ragionevolmente prevedibili al momento della stesura della perizia; sono pertanto esclusi eventi straordinari e non prevedibili, sia pure con i criteri prudenziali utilizzati nella presente relazione.

Determinazione del Patrimonio Netto rettificato

Di seguito sono dettagliatamente analizzate le singole poste componenti la suddetta situazione contabile, sono indicati i valori attribuiti ai singoli cespiti, dopo aver apportato le opportune correzioni. Il criterio di valutazione adottato è il patrimoniale, basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e

passivi che formano il patrimonio aziendale. Per i beni mobili si è proceduto alla stima diretta. Fatte queste premesse, il sottoscritto procede alla valutazione dei beni componenti la suddetta azienda.

ATTIVO



IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni vengono classificate e valutate per categorie omogenee, così come risultano dal libro cespiti [Allegato 5].

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Altre spese pluriennali	2.091	0	2.091
Totale	2.091	0	2.091

In ottica di continuazione dell'attività si ritiene corretto il mantenimento del valore residuo contabile, che esprime il contributo che tali beni immateriali danno alla produzione, misurato dalla ripartizione del loro costo in un numero di anni di presunta utilità futura.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Terreni edificabili	32.000	- 3.200	28.800
Fabbricati strumentali	117.935	- 11.794	106.142
Mobili e arredi	373	0	373,00
Autoveicoli	4.331	0	4.331,00
Totale	154.639	- 14.994	139.646

Risultano iscritti al loro costo storico rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le immobilizzazioni materiali, così come risultanti dal registro dei beni ammortizzabili, sono costituite da beni strumentali nell'esercizio dell'attività. Sono stati valutati con il criterio del valore attuale, e/o al costo di sostituzione tenendo conto del grado di usura e dello stato di deperimento, attenendosi a criteri prudenziali.

Alla data di stesura della presente relazione tra i fabbricati figurano due unità immobiliare ubicate in Campi Bisenzio (Fi), Via Bruno Buozzi n. 49 di cui la società è proprietaria al 100%³. Di seguito si evidenziano i dati catastali:

- Foglio 13, Particella 204, Subalterno 506, Categoria A2, Classe 03, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 213,04;

³ L'articolo 36, comma 7, D.L. 223/2006 stabilisce che dal 04 luglio 2006 ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili per i fabbricati, il costo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. La norma si basa sul fatto che il terreno, non essendo consumabile, non può mai essere ammortizzato, mentre a livello fiscale è possibile dedurre le quote di ammortamento del fabbricato a certe condizioni. A livello contabile lo scorporo del terreno stesso è stato reso definitivamente obbligatorio dal 2014, con l'entrata in vigore del principio contabile OIC 16. Per questo motivo, esclusivamente a fini contabili e fiscali vi è l'allocatione della voce terreni edificabili.

- Foglio 13, Particella 204, Subalterno 514, Categoria C6, Classe 01, Consistenza 12 mq, Rendita Euro 33,47.

Tra gli autoveicoli è ricompreso uno scooter di grossa cilindrata.

Gli immobili sono stati rivalutati contabilmente nel bilancio 2020 con perizia estimativa del compendio immobiliare redatta dal Geom. [REDACTED] in data 16/03/2021 [Allegato 6].

Successivamente, in data 16/02/2023 è stato ceduto (rogito Notaio [REDACTED] – Allegato 7) per euro 130.000 parte del compendio immobiliare rappresentato da:

- subalterno 508, categoria A/2, classe 3[^], vani 2,5, rendita catastale euro 213,04 - (appartamento); e

- subalterno 516, categoria C/6, classe 1[^], metri quadrati 12, rendita euro 33,47 - (posto auto).

La vendita delle unità immobiliari di cui al punto precedente ha generato nel bilancio 2023 una minusvalenza di euro 19.935,37.

Lo scrivente perito, ha ritenuto congruo, quindi, effettuare un haircut del 10% rispetto al valore contabile dei fabbricati iscritti in bilancio per tre motivi:

1. L'immobile è situato nella zona in cui è avvenuta l'alluvione del 3 novembre 2023. A causa dell'evento atmosferico è oggettiva la perdita di valore di tutto il settore immobiliare;
2. Dalla consultazione delle banche dati OMI⁴, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona, è emerso che il valore attribuibile al predetto immobile sito in via Buoizzi n° 49 sia corrispondente a quello oggetto della recente compravendita del 16/02/2023.
3. Ci troviamo all'interno di una procedura di vendita coattiva, per cui il valore di mercato non è un parametro rappresentativo dello *status attuale*.

Per questi motivi il valore di bilancio è stato rettificato di circa euro 15.000.

ATTIVO CIRCOLANTE

L'importo è stato desunto dalle risultanze contabili e dai documenti giustificativi, al valore nominale, corrispondente al valore di presunto realizzo.

CREDITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Crediti vs terzi Italia	2.250	0	2.250
Totale	2.250	0	2.250

La voce ricomprende crediti vs clienti. Il sottoscritto perito ritiene congruo mantenere il valore contabile al 31/12/2023.

⁴ <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

CREDITI TRIBUTARI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Erario c/imposte	905,00	0,00	905,00
Totale	905,00	0,00	905,00

La voce Erario c/imposte raccoglie gli acconti IRES per euro 135 e l'erario c/imposte sostitutive per euro 770.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Banca c/c	61.077	0,00	61.077
Totale	61.077	0,00	61.077

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Denaro e valori in cassa	361	0,00	361
Totale	361	0,00	361

Le disponibilità liquide rappresentano il saldo della banca e della cassa contanti al 31.12.2023.

PASSIVO

In base alle scritture contabili, alle fatture contabilizzate ed in corso di contabilizzazione, il passivo riguardante il complesso aziendale oggetto di valutazione risulta così formato:

DEBITI VERSO BANCHE

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti verso Banche	11.372	0,00	11.372
Totale	11.372	0,00	11.372

Il saldo corrisponde al debito residuo dei finanziamenti in essere.

DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti verso Soci per Finanziamenti	282	0,00	282
Totale	282	0,00	282

Il saldo corrisponde al debito della Società nei confronti dei Soci per finanziamenti infruttiferi effettuati.

DEBITI VERSO FORNITORI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti verso fornitori	14.264	0,00	14.264

Totale	14.264	0,00	14.264
---------------	---------------	-------------	---------------

L'importo è stato desunto dalle risultanze contabili e dai documenti giustificativi, al valore nominale.

DEBITI TRIBUTARI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti tributari	3.582	1.071	4.653
Totale	3.582	1.071	4.653

Trattasi del debito verso Erario c/liquidazione IVA per euro 202,24, Erario c/IRES per euro 1.581, Erario c/IRAP per euro 260 ed Erario c/imposte sospese e rateizzate per euro 1.539.

Il sottoscritto perito ha ritenuto congruo e coerente, anche a seguito della comunicazione avuta da Agenzia Entrate e Riscossione, aumentare di euro 1.071 la voce debiti tributari in quanto risultano essere iscritti a ruoli debiti per euro 2.610, di cui 1.539 già iscritti in bilancio **[Allegato 8]**.

Inoltre, il valore contabile è stato rettificato ulteriormente di euro 305,34 per la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate **[Allegato 9]** in cui indica un debito pregresso a seguito di Comunicazione esiti 36 bis, Identificativo atto 8831220601, anno imposta 2019, data di notifica 30/09/2022.

ALTRI DEBITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Altri debiti	3.527	0,00	3.527
Totale	3.527	0,00	3.527

Il debito si riferisce ai depositi cauzionali ricevuti per euro 3.120 e debiti diversi verso terzi per euro 407,12.

FONDO RISCHIO ED ONERI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Altri fondi per rischi ed oneri	0	0	0
Totale	0	0	0

Alla data della presente CTU l'amministratore Unico, [REDACTED] ha rilasciato apposita attestazione scritta **[Allegato 10]**, con la quale certifica l'assenza di cause in corso e l'assenza di rischi specifici circa l'andamento aziendale.

Per questo motivo il sottoscritto perito ha mantenuto a zero il f.do rischi ed oneri

Non risultano debiti pregressi verso INAIL e verso INPS, in quanto la Società non ha dipendenti **[Allegato 11]**.

PROSPETTO RIASSUNTIVO PATRIMONIO NETTO

Si riporta qui di seguito la situazione patrimoniale del complesso aziendale alla data di riferimento della CTU:

ATTIVO Rettificato	206.332
PASSIVO Rettificato	34.405
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	171.926



Infine, prima di procedere alla valutazione della Società oggetto di perizia e di conseguenza della quota di proprietà del Sig. [REDACTED] allo scrivente CTU preme sottolineare i seguenti elementi fattuali:

1. Come già precedentemente indicato in data 16/02/2023 è stato ceduto per euro 130.000 parte del compendio immobiliare rappresentato da:
 - subalterno 508, categoria A/2, classe 3[^], vani 2,5, rendita catastale euro 213,04 - (appartamento); e
 - subalterno 516, categoria C/6, classe 1[^], metri quadrati 12, rendita euro 33,47 - (posto auto).

La vendita delle unità immobiliari di cui al punto precedente ha generato nel bilancio 2023 una minusvalenza di euro 19.935,37.



Fatte queste doverose premesse, il sottoscritto in esecuzione all'incarico conferitogli può affermare - coscientemente - che la valutazione dei beni costituenti il complesso aziendale- della Società Duemme Costruzioni S.r.l. oggetto di stima, è stata fatta tenendo presente gli scopi voluti dal quesito posto dall'Ill.mo G.E., intesi ad accertare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto perito, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni sopra svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata sui criteri prudenziali, determina, il valore della Duemme Costruzioni S.r.l. in euro **170.000,00** (euro centosettantamila/00) ed attesa la quota che rappresenta il 50% del capitale sociale di proprietà di [REDACTED] ha un valore presumibile di realizzo stimato in euro **85.000,00** (euro ottantacinquemila/00).



4.1 Risposta al quesito A) – Costruzioni Globo S.r.l.

Costruzioni Globo S.r.l., con sede in Signa (Fi), Via Dei Colli n° 238/F, C.F. e P.IVA 01825860974 è stata costituita in data 7 marzo 2000 ed iscritta in Camera di Commercio in data 23 aprile 2007.

Il capitale sociale ammonta ad euro 13.000 ed è così suddiviso:



Il capitale risulta interamente versato, come da seguente prospetto

Socio	Capitale sottoscritto	Versato	Da versare
[Redacted]			

4.1.1. Appartenenza della quota di partecipazione sociale pignorata

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica, nello specifico:

- Visura storica Costruzioni Globo S.r.l. aggiornata al 02/02/2024 [Allegato 12];
- Atto Costitutivo e Statuto della Visura storica Costruzioni Globo S.r.l. redatto dal Notaio I [Redacted] [Allegato 13].

Il sottoscritto può affermare che la partecipazione pignorata appartiene effettivamente al debitore nella misura dichiarata, ovvero così come riassunto nella seguente tabella:

Socio	Capitale sottoscritto	% Capitale Sociale	Versato	Da versare
[Redacted]				

4.1.2. Vincoli alla libera trasferibilità della quota

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dallo Statuto (Cfr. Allegato 13) non emergono vincoli alla libera trasferibilità della quota, se non il vincolo di prelazione degli altri soci. In particolare, le verifiche svolte possono essere riassunte nella seguente tabella:

Descrizione vincolo	Verifica CTU
Divieti di alienazione	Non rilevati
Diritti di prelazione	L'Art. 6 dell'attuale statuto sociale recita testualmente: <i>"Il socio che intenda alienare per atto tra vivi la propria quota in tutto o in parte dovrà preventivamente offrirla agli altri soci mediante l'invio di lettera raccomandata all'organo amministrativo, con l'indicazione del prezzo richiesto. I soci potranno rendersi acquirenti della quota offerta, in proporzione alla quota di capitale rispettivamente posseduta entro il termine di 30 giorni dal ricevimento dell'offerta, mediante comunicazione scritta da far pervenire all'organo amministrativo entro il predetto termine. Decorso inutilmente tale termine il socio proponente potrà, alle medesime condizioni, vendere liberamente a chiunque la quota o parte di essa. Non si farà luogo all'esercizio del diritto di prelazione nei trasferimenti a favore di parenti in linea retta e/o del coniuge."</i>
Clausole di preferenza	Non rilevati
Clausole di gradimento	Non rilevati
Altri divieti e/vincoli	Non rilevati

4.1.3. Esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica il sottoscritto può affermare che sulla partecipazione pignorata non esistono precedenti pignoramenti e/o sequestri.

4.1.4. Appartenenza della quota, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atti opponibili ai creditori

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica il sottoscritto può affermare che la partecipazione pignorata appartiene integralmente al debitore [REDACTED]. Non sono stati riscontrati atti opponibili ai creditori che facciano appartenere la quota sociale a persona diversa dal debitore.

4.1.5. Esistenza di atti pregiudizievoli

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica, nello specifico dall'elenco dei prostesi e pregiudizievoli tenuto in Camera di Commercio (Cfr. Allegato 3) il sottoscritto può affermare che sulla partecipazione pignorata non emergono atti pregiudizievoli.

4.2 Risposta al quesito B) – COSTRUZIONI GLOBO S.R.L

Premessa

Scopo del presente incarico è quello di “quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento”

Allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Ponzetta, il sottoscritto ha esaminato le scritture e i documenti contabili, compiuti i rilievi ed assunte le informazioni opportune tramite colloqui con i consulenti del management.

Gli esiti e i valori cui si è pervenuti nella presente opinion sono da ritenersi validi limitatamente allo scopo dichiarato e alla data di riferimento della valutazione.

I bilanci, i documenti e i dati forniti dalla Società nell'ambito del presente incarico sono stati acquisiti dal sottoscritto partendo dal presupposto che essi riflettano compiutamente le condizioni operative dell'impresa e i risultati della gestione, salvo quanto diversamente indicato nel presente documento.

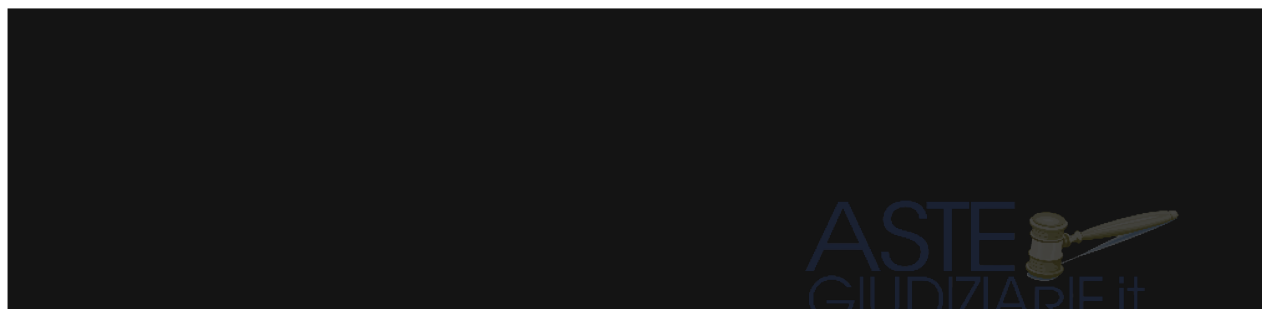
La presente relazione è stata redatta per ottenere una valutazione dell'azienda, rappresentata dal complesso dei beni materiali e immateriali, dei crediti, dei debiti e della liquidità, al fine di quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetti di pignoramento.

Il sottoscritto ha quindi ritenuto suo dovere indirizzare le indagini al fine di accertare se i valori portati nella situazione patrimoniale siano o meno eccessivi in relazione al valore venale in comune commercio delle singole attività sociali.

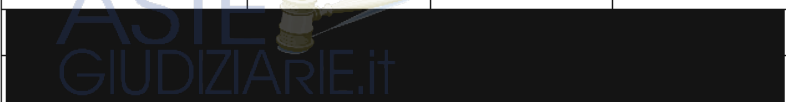
Cenni storici sulle società

Costruzioni Globo S.r.l., con sede in Signa (Fi), Via Dei Colli n° 238/F, C.F. e P.IVA 01825860974 è stata costituita in data 7 marzo 2000 ed iscritta in Camera di Commercio in data 23 aprile 2007.

Il capitale sociale ammonta ad euro 13.000 ed è così suddiviso:

A large black rectangular box redacting the content of the table. A faint watermark 'ASTE GIUDIZIARIE.it' is visible in the bottom right corner of the redacted area.

Il capitale risulta interamente versato, come da seguente prospetto

Socio	Capitale sottoscritto	Versato	Da versare
			

Di seguito si riportano i bilanci riclassificati 2022, 2021 e 2020 della Società, per una migliore comprensione dell'andamento economico e finanziario.

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni materiali	562.902	562.902	562.902
Credit	19.012	50.225	73.460
Disponibilità liquide	8.104	16.190	2.437
Totale Attivo	590.018	629.317	638.799

PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Netto	566.887	572.875	571.420
Debit	23.131	44.382	55.319
Ratei e risconti	-	12.060	12.060
Totale Passivo	590.018	629.317	638.799

CONTO ECONOMICO	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Totale valore della produzione	46.784	29.274	20.822
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	139	59	161
Costi per servizi	9.370	17.603	6.453
Costi per godimento di beni di terzi			
Ammortamenti e svalutazioni			3.910
Oneri diversi di gestione	42.903	9.423	5.991
Totale proventi e oneri finanziari	1	2	
Imposte correnti	359	733	879
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.988)	1.454	3.428

Raccolta dei dati e delle informazioni utili alla stima

Il sottoscritto, per lo svolgimento dell'incarico, oltre ad avere effettuato colloqui con i consulenti contabili e fiscali della Società, ha richiesto ed esaminato la seguente documentazione:

INFORMAZIONI SOCIETARIE

- Visura storica della Società aggiornata al 02/02/2024;
- Atto costitutivo della Società Costruzioni Globo S.r.l.;
- Statuto della Società Costruzioni Globo S.r.l.;
- Libro verbali Assemblee dei Soci;

- Libro verbali C.d.A.

DOCUMENTAZIONE CONTABILE

- Situazione contabile al 31/12/2023 – [Allegato 14];
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021;
- Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020;
- Libro cespiti 2023;

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ

- Perizia di valutazione del compendio immobiliare della Società Costruzioni Globo S.r.l. redatta dal Geom. [REDACTED] in data 31/12/2020;
- Dichiarazione del legale rappresentante attestante l'assenza per la Società di cause in corso e l'assenza di rischi specifici che non hanno evidenziato l'esigenza di appostare un fondo rischi in bilancio.

Ogni altro documento contabile ed extracontabile ritenuto utile per la stesura della presente relazione

CONTRATTI IN ESSERE

La Società ha in essere i seguenti contratti di locazione attiva:

1. Contratto di locazione dell'immobile posto nel Comune di Signa (Fi) loc. Sant'Angelo a Lecore, Via Bardazzi n° 70 del 01.02.2023, registrato in data 08.02.2023 all'Ufficio Territoriale di Firenze al n. 2428., serie 3T, codice identificativo TzM23T00346300NE [conduttore [REDACTED]]
2. Contratto di locazione dell'immobile posto nel Comune di Signa (Fi) loc. Sant'Angelo a Lecore, Via Bardazzi n° 70 del 21.03.2016, registrato in data 31.03.2016 all'Ufficio Territoriale di Prato al n. 3463., serie 3T, codice identificativo TZ616T002428000KB [conduttore [REDACTED]]
3. Contratto di locazione dell'immobile posto nel Comune di Signa (Fi) loc. Sant'Angelo a Lecore, Via Bardazzi n° 70 del 27.12.2007, registrato in data 23.01.2008 all'Ufficio Territoriale di Firenze al n. 80., serie 3T, [conduttore [REDACTED]]
4. Contratto di locazione dell'immobile posto nel Comune di Signa (Fi) loc. Sant'Angelo a Lecore, Via Bardazzi n° 70 del 31.10.2023, registrato in data 14.11.2023 all'Ufficio Territoriale di Firenze, codice identificativo TzM23T027215000KB [conduttore [REDACTED]]

Metodo di valutazione adottato

Riguardo alla scelta del metodo di valutazione del capitale economico (W) dell'azienda in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e conforme alla finalità del proprio operato utilizzare il **Metodo Patrimoniale Semplice** per la stima del capitale netto rettificato (K).

Tale criterio attribuisce agli elementi dell'attivo, in particolare a quelli strumentali, un valore patrimoniale; quest'ultimo viene determinato adoperando una configurazione di costo effettivamente sostenuto, considerando i beni facenti parte di un'azienda in normale funzionamento.

Pertanto, il costo configurato è destinato ad essere imputato ai conti economici negli esercizi di vita utile degli stessi nel processo lavorativo, a cui concorrono alla determinazione dei corrispondenti ricavi.

Si assumono pertanto come punto di partenza i dati contenuti nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 2023, comprensivi degli elementi attivi e passivi dell'azienda.

Laddove lo si è tenuto necessario, si sono apportate le opportune rettifiche per esprimere i beni a valori correnti.

I motivi di siffatta scelta sono i seguenti:

- III. Trattasi di società immobiliare e come prescritto dai Principi Italiani di Valutazione, risulta essere il metodo più idoneo;
- IV. Il management della Società non ha predisposto nessun Piano Industriale/Business Plan.

Valutazione dei cespiti attivi e passivi

Il sottoscritto perito ha effettuato via pec al Dott. [REDACTED] (e per conoscenza alla Società), il professionista che tiene la contabilità della Società, una richiesta di documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. Sono stati pertanto esaminati i documenti di carattere generale necessari ad acquisire le informazioni di base relative alla Società. Sono stati analizzati i bilanci chiusi al 31/12/2020, al 31/12/2021 ed al 31/12/2022. È stata analizzata la situazione economico-patrimoniale al 31.12.2023 (Bilancio di Verifica). La presente perizia si basa, di fatto, sulla situazione patrimoniale al 31.12.2023.

Di seguito si espongono i criteri di valutazione adottati per le specifiche voci della situazione patrimoniale di cui si tratta:

- crediti e debiti: sono valutati al valore nominale, effettuando, eventualmente, le opportune rettifiche;
- immobilizzazioni: sono iscritte al costo, rettificato del fondo di ammortamento al 31.12.2023;
- liquidità: sono valutate al valore nominale;

È appena il caso di precisare che la situazione patrimoniale potrebbe essere soggetta a modifiche, in relazione ad eventi non noti al momento della stesura della presente valutazione, tenuto conto degli inevitabili ritardi nelle rilevazioni contabili.

Lo scrivente perito, ricevuta la situazione in parola, ha esaminato gli elementi attivi e passivi, adottando le metodologie di verifica e controllo.

Nella predisposizione della perizia si sono incontrati i seguenti limiti:

- sono stati utilizzati dati ed informazioni fornite dalla Società stessa, che se ne è assunta piena responsabilità; pertanto, sono state fatte unicamente verifiche di coerenza con i dati forniti;
- la valutazione si è basata su elementi certi o ragionevolmente prevedibili al momento della stesura della perizia; sono pertanto esclusi eventi straordinari e non prevedibili, sia pure con i criteri prudenziali utilizzati nella presente relazione.

Determinazione del Patrimonio Netto rettificato

Di seguito sono dettagliatamente analizzate le singole poste componenti la suddetta situazione contabile, sono indicati i valori attribuiti ai singoli cespiti, dopo aver apportato le opportune correzioni. Il criterio di valutazione adottato è il patrimoniale, basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale. Per i beni mobili si è proceduto alla stima diretta. Fatte queste premesse, il sottoscritto procede alla valutazione dei beni componenti la suddetta azienda.

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni vengono classificate e valutate per categorie omogenee, così come risultano dal libro cespiti [Allegato 15].

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Terreni	63.900	6.390	57.510
Fabbricati	499.002	49.900	449.102
Totale	562.902	56.290	506.612

Risultano iscritti al loro costo storico rettificato dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le immobilizzazioni materiali, così come risultanti dal registro dei beni ammortizzabili, sono costituite da beni strumentali nell'esercizio dell'attività. Sono stati valutati con il criterio del valore attuale, e/o al costo di sostituzione tenendo conto del grado di usura e dello 'stato di deperimento, attenendosi a criteri prudenziali.

Tra i fabbricati figurano le seguenti unità immobiliare di cui la società è proprietaria al 100%. Di seguito si evidenziano i dati catastali:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita in €
100%	Signa	2	837	505	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	A/2	3	2,5 vani	180,76
100%	Signa	2	837	508	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	A/2	3	3,5 vani	253,06
100%	Signa	2	837	510	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	A/2	3	3 vani	216,91
100%	Signa	2	837	512	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	A/2	3	3,5 vani	253,06
100%	Signa	2	837	515	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	C/6	5	14 mq	51,34
100%	Signa	2	837	520	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	C/6	1	13 mq	24,84
100%	Signa	2	837	521	Signa (Fi) Via Bardazzi n.70	C/6	1	13 mq	24,84

100%	Signa	2	837	522	Signa (Fi) Via Bardarzi n.70	C/6	1	13 mq	24,84
100%	Campi Bisenzio	37	885	500	Campi Bisenzio (Fi) Via Erbosa	F/1		19 mq	

Inoltre, è proprietaria dei seguenti terreni:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
100%	Signa	2	756		SEMIN ARBOR	3	94	0,32	0,17
100%	Signa	2	835		PRATO IRRIG	U	2215	13,22	10,86

Gli immobili iscritti in bilancio sono stati rivalutati contabilmente nel bilancio 2020 con perizia estimativa del compendio immobiliare redatta dal Geom. [REDACTED] in data 31/12/2020 [Allegato 16].

Lo scrivente perito, ha ritenuto congruo, quindi, effettuare un haircut del 10% rispetto al valore contabile dei fabbricati iscritti in bilancio per i seguenti motivi:

1. Ci troviamo all'interno di una procedura di vendita coattiva, per cui il valore di mercato non è un parametro rappresentativo dello *status attuale*.
2. Considerando l'attuale dinamica dei tassi d'interesse si presume un rallentamento del mercato immobiliare.

Per questi motivi il valore di bilancio è stato rettificato di circa euro 56.000.

ATTIVO CIRCOLANTE

L'importo è stato desunto dalle risultanze contabili e dai documenti giustificativi, al valore nominale, corrispondente al valore di presunto realizzo.

CREDITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Crediti vs clienti	19.951	0	19.951
Totale	19.951	0	19.951

La voce ricomprende crediti vs clienti. Il sottoscritto perito ritiene congruo mantenere il valore contabile al 31/12/2023 anche per l'esistenza di un fo.do rischi su crediti pari ad euro 10.000

CREDITI TRIBUTARI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Crediti tributari	2.169	0	2.169
Totale	2.169	0	2.169

La voce Erario c/imposte raccoglie gli acconti IRAP per euro 1.264 e crediti per imposte anticipate per euro 905.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Banca c/c intesa Sanpaolo	14.388	0	14.388
Totale	14.388	0	14.388

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Denaro e valori in cassa	45	0	45
Totale	45	0	45

Le disponibilità liquide rappresentano il saldo della banca e della cassa contanti al 31.12.2023.

PASSIVO

In base alle scritture contabili, alle fatture contabilizzate ed in corso di contabilizzazione, il passivo riguardante il complesso aziendale oggetto di valutazione risulta così formato:

DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti verso Soci per Finanziamenti	12.451	0	12.451
Totale	12.451	0	12.451

Il saldo corrisponde al debito della Società nei confronti dei Soci per finanziamenti infruttiferi effettuati dai soci.

Il finanziamento del Sig. [REDACTED] ammonta ad euro 3.500.

DEBITI TRIBUTARI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti tributari	586	0	586
Totale	586	0	586

Trattasi del debito verso Erario c/liquidazione IVA per euro 586,70.

ALTRI DEBITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Altri debiti	5.100	0	5.100
Totale	5.100	0	5.100

Il debito si riferisce ai depositi cauzionali ricevuti per euro 5.100.

FONDO RISCHIO ED ONERI

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Fondo rischi su altri crediti	10.000	0	10.000

Totale	10.000	0	10.000
--------	--------	---	--------

Alla data della presente CTU, il Presidente del C.d.A., [REDACTED] ha rilasciato apposita attestazione scritta [Allegato 17], con la quale certifica l'assenza di cause in corso e l'assenza di rischi specifici, oltre a quelli già evidenziato in contabilità.

Per questo motivo il sottoscritto perito ha ritenuto congruo il f.do rischi ed oneri stanziato.

Non risultano debiti pregressi verso AGENZIA DELLE ENTRATE [Allegato 18], AGENZIA ENTRATE E RISCOSSIONE [Allegato 19], INAIL e verso INPS, in quanto la Società non ha dipendenti (Cfr. Allegato 11)

PROSPETTO RIASSUNTIVO PATRIMONIO NETTO

Si riporta qui di seguito la situazione patrimoniale del complesso aziendale alla data di riferimento della CTU:

ATTIVO Rettificato	543.165
PASSIVO Rettificato	18.138
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	525.026

il sottoscritto in esecuzione all'incarico conferitogli può affermare - coscientemente - che la valutazione dei beni costituenti il complesso aziendale- della Società Costruzioni Globo S.r.l. oggetto di stima, è stata fatta tenendo presente gli scopi voluti dal quesito posto dall'Ill.mo G.E., intesi ad accertare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto perito, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni sopra svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata sui criteri prudenziali, determina, il valore della Costruzioni Globo S.r.l. in euro **520.000,00** (euro cinquecentoventimila/00) ed attesa che la quota che rappresenta il 25% del capitale sociale di proprietà di [REDACTED] ha un valore presumibile di realizzo stimato in euro **130.000,00** (euro centotrentamila/00).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sociale, alla coesione dei soci ed all'equilibrio dei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Conclusione

Lo scrivente esperto, alla luce delle valutazioni precedentemente effettuate, può riassumere che il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento è riportato di seguito:

Società	Valore della quota del Sig.
	Importo in €
Duemme Costruzioni S.r.l.	85.000
Costruzioni Globo S.r.l.	130.000
Totale	215.000

Con osservanza. Firenze, 5 febbraio 2024

Elenco allegati:

- Allegato 1 – Visura storica della Società Duemme Costruzioni S.r.l. aggiornata la 01/02/2024;
- Allegato 2 – Atto costitutivo e statuto della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;
- Allegato 3 – Elenco protesti e pregiudizievoli Sig. [REDACTED];
- Allegato 4 – Situazione contabile al 31/12/2023 della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;
- Allegato 5 – Libro cespiti al 31/12/2023 della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;
- Allegato 6 – Perizia estimativa del compendio immobiliare della Società Duemme Costruzioni S.r.l. redatta dal Geom [REDACTED] data 16/03/2021;
- Allegato 7 – Atto di vendita immobile di proprietà della Società Duemme Costruzioni S.r.l.;
- Allegato 8 – Risposta Agenzia Entrate e Riscossione;
- Allegato 9 – Risposta Agenzia Entrate;
- Allegato 10 – Dichiarazione Amministratore Unico [REDACTED];
- Allegato 11 – Risposta INPS;
- Allegato 11-bis – Verbale di Assemblea dei Soci di distribuzione dividendi;
- Allegato 12 - Visura storica della Società Costruzioni Globo S.r.l. aggiornata la 01/02/2024;
- Allegato 13 - Atto costitutivo e statuto della Società Costruzioni Globo S.r.l.;
- Allegato 14 - Situazione contabile al 31/12/2023 della Società Costruzioni Globo S.r.l.;
- Allegato 15 - Libro cespiti al 31/12/2023 della Società Costruzioni Globo S.r.l.;
- Allegato 16 - Perizia estimativa del compendio immobiliare della Società Costruzioni Globo S.r.l. redatta dal Geom [REDACTED] in data 31/12/2020;
- Allegato 17 – Dichiarazione Presidente C.d.A. della Costruzioni Globo S.r.l., [REDACTED];
- Allegato 18 - Risposta Agenzia Entrate;
- Allegato 19 - Risposta Agenzia Entrate e Riscossione;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]