

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Sezione Civile - Esecuzioni Mobiliari

* * * * *

PROCEDURA DI ESECUZIONE MOBILIARE R.G.E. 801/2023

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Promossa da

Contro

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DELLE QUOTE DETENUTE DAL SIG.

nella "AGRICOLA FEMMINELLA" SOC. AGRICOLA A R.L.S.

Perito stimatore: Dottor Gaetano Romanelli

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Santa TROTTA,

il sottoscritto Dottor Gaetano Romanelli, nominato con provvedimento della S.V. del 20.03.2024 e notificato in data 29.04.2024, custode giudiziario e con provvedimento del 12.06.2024 esperto stimatore della quota di partecipazione detenuta dal signor _____, nato a _____ il _____ (C.F.) e domiciliato in _____ alla via _____, nella società agricola a responsabilità limitata semplificata "Agricola Femminella", con sede in Sassano (Sa), alla via Mautoni 30, C.F. e P.IVA 05601100653, n. R.E.A. SA-458916, in risposta ai seguenti quesiti formulati in data 12.06.2024:

- A. verifica dell'effettiva appartenenza della quota di partecipazione sociale pignorata al debitore nella misura dichiarata, dell'esistenza di vincoli relativi alla libera trasferibilità della quota (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.), dell'esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri, dell'appartenenza della quota, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori e dell'esistenza di atti pregiudizievoli ai creditori;
- B. quantificazione del presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento

presenta la propria relazione.

SOLUZIONE QUESITO A

Una prima relazione illustrativa sulla titolarità della quota pignorata, sull'esistenza di eventuali vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.) e di eventuali precedenti pignoramenti o sequestri è stata depositata dallo scrivente, nella sua qualità di custode, in data 11.06.2024.

In tale circostanza si è avuto modo di appurare:

- 1) che il capitale sociale della società agricola a responsabilità limitata semplificata "Agricola Femminella", facente capo all'esecutato, risulta essere pari a complessivi € 2.500,00 i. v. di cui: € 2.350,00 (95%) conferiti dal sig. _____ ed € 125,00 (5%) conferiti dalla sig.ra _____ ;
- 2) che la titolarità della res pignorata risulta essere effettivamente in capo all'esecutato, stante l'assenza di vicende che ne inficino la circolazione. Le quote in questione, difatti, risultano essere liberamente alienabili in quanto nell'atto costitutivo e nello statuto non vi sono indicazioni contrarie; le quote, inoltre, non sono state oggetto di precedenti pignoramenti o sequestri – unico

pignoramento iscritto risulta essere proprio quello dall'odierno creditore procedente "Agenzia delle Entrate Riscossione" con atto di pignoramento notificato in data 20.03.2023 e iscritto al Registro delle Imprese in data 17.04.2023 (la quota pignorata è pari al 95% dell'intero capitale sociale, per un valore di nominali € 2.350,00 interamente versati) –.

SOLUZIONE QUESITO B

Ad oggi non è stato possibile analizzare la documentazione contabile e patrimoniale della società stante l'assenza di bilanci d'esercizio depositati presso il Registro delle Imprese, l'irreperibilità del debitore esecutato, nonostante convocato più volte a mezzo raccomandata A/R, e la conseguente mancata produzione della predetta documentazione.

Le attività di ricostruzione dell'attivo della stessa società per un'attendibile stima del valore della quota pignorata sono state ricondotte all'analisi dei soli documenti amministrativi, depositati agli atti dal creditore procedente – Agenzia delle Entrate Riscossione o richiesti ai pubblici uffici (Banca d'Italia, PRA, Agenzia del Territorio), nonché dei documenti societari rinvenuti presso il Registro delle Imprese ed estratti dallo scrivente.

Attivo rilevato: Immobili di proprietà¹ della società "Agricola Femminella":

N. IMMOBILE	COMUNE	CATASTO	SEZIONE URBANA	NATURA	CONSISTENZA
1	Sassano	Fabbricati	Foglio 9 - particella 1406	A4 – Abitazione	54 mq
2	Sassano	Fabbricati	Foglio 9 - particella 1407	C2 - Magazzini	42 mq
3	Sassano	Terreni	Foglio 9 - particella 1403	Seminativo	4.994 mq
4	Sassano	Terreni	Foglio 9 - particella 22	Semin. Arbor.	1.610 mq

Il compendio immobiliare, come documentato dall'allegato atto notarile, è stato acquistato dalla Società al prezzo dichiarato nell'atto di complessivi € 20.000,00².

In linea generale la quantificazione del valore economico di una quota di partecipazione al capitale sociale di una società, essa può essere determinata al valore "nominale" o al valore "reale".

Il valore nominale viene determinato in base al rapporto con l'ammontare (appunto nominale) del capitale sociale. Nel caso che ci occupa, il valore nominale del capitale sociale è pari a € 2.500,00

¹ In allegato: Visure catastali e ipotecarie;

² In allegato: Atti notarili di compravendita;

Per quanto alla stima dell'effettivo valore economico della quota pignorata, nel caso di specie, l'assenza di documentazione contabile e dei bilanci d'esercizio depositati rappresenta un notevole elemento di incertezza per la mancanza di riscontro di eventuali passività direttamente riconducibili alla stessa società. Tuttavia, limitando l'indagine ai soli elementi certi costituiti dagli immobili di proprietà sociale e dando agli stessi una quotazione rappresentata dal valore indicato dall'osservatorio della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI³ (per i fabbricati), nonché dal Bollettino ufficiale – ultimo pubblicato anno 2023 – della Regione Campania dei Valori dei fondi medi unitari di cui alla L. 590/1965 (per i terreni), si avrebbe la seguente situazione:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SASSANO

Fascia/zona: Extraurbana/REstante%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	590	L	1,6	2	L
Box	Normale	255	345	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	520	630	L	1,9	2,3	L

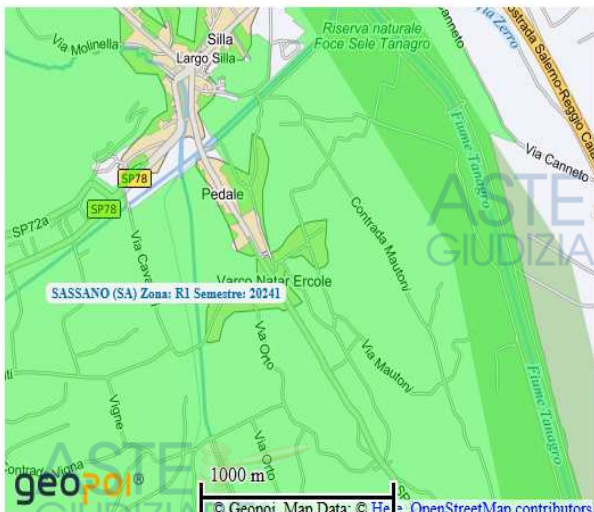
Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni





⁴ Immobili n.1 e n. 2 della tabella a pag. 3

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/mq	
		MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	590
Box	NORMALE	255	345
Ville e Villini	NORMALE	520	630

Tenuto conto dello stato di vetustà dei beni, dei valori degli immobili in vendita nel Comune di Sassano (Sa), dell'ubicazione degli stessi nel territorio del predetto Comune e in particolare della quotazione OMI, ai **fabbricati** di proprietà della Società può attribuirsi un valore corrente di mercato, decurtato di 1/3 rispetto ai valori indicati dall'Osservatorio, pari a:

- **€ 16.200,00** (€ 300 x 54 mq.) relativamente al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Sassano (Sa) al foglio 9, particella 1406 categoria A/4;
- **€ 4.935,00** (€ 105 x 47 mq) relativamente al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Sassano (Sa) al foglio 9, particella 1407 categoria C/2;

Per quanto riguarda i **terreni agricoli**⁵, il valore di riferimento indicato dal B.U.R. della Regione Campania per l'anno 2023 è il seguente⁶:

ZONA n° 7

Vallo di Diano - Comprende i Comuni di Atena Lucana, Buonabitacolo, Casalbuono, Monte San Giacomo, Montesano sulla Marcellana, Padula, Polla, Sala Consilina, San Pietro al Tanagro, San Rufo, Sant'Arsenio, Sassano e Teggiano.

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI - Euro / Ha
A) Parte Pianeggiante	
Seminativo irriguo	€ 57.000,00
Seminativo asciutto	€ 37.300,00
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	€ 17.400,00
Seminativo arborato asciutto	€ 18.200,00
Uliveto	€ 23.900,00
Vigneto	€ 26.300,00
Bosco ceduo m.	€ 2.600,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.700,00
Castagneto da frutto	€ 7.100,00
Pascolo	€ 2.400,00

⁵ Immobili n. 3,4 della tabella a pag.3;

⁶ In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Tenuto conto della natura dei fondi agricoli e dei valori indicati nel B.U.R. della Regione Campania, ai **terreni** di proprietà della Società può attribuirsi un valore corrente di mercato pari a:

- **€ 18.477,00** (€ 3.730 x 4.994 mq) relativamente al terreno censito al N.C.E.U. del comune di Sassano (Sa) al foglio 9, particella 1403 con qualità SEMINATIVO;
- **€ 2.930,00** (€ 1.820 x 1.610 mq) relativamente al terreno censito al N.C.E.U. del comune di Sassano (Sa) al foglio 9, particella 22 con qualità SEMINATIVO – ARBORATO)

Il valore degli immobili della società "Agricola Femminella r.l.s." espresso a valori correnti di mercato ammonta ad **€ 42.542,00 (arrotondati ad € 42.000,00)**.

CONCLUSIONI

All'esito delle verifiche e delle considerazioni sinora svolte, si ritiene di poter determinare il presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita della quota pignorata di proprietà del sig. , pari al 95% dell'intero capitale sociale della società Agricola Femminella, in **€ 40.414,90 (arrotondati ad € 40.000,00)**.

Lo scrivente, confidando di aver compiutamente dato riscontro ai quesiti assegnati, deposita la presente perizia e resta a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione ritenuta necessaria e/o opportuna.

Si allega alla presente:

- 1) Visura camerale della agricola a responsabilità limitata semplificata "Agricola Femminella";
- 2) Atto costitutivo della società;
- 3) Visure camerali e ipotecarie aggiornate;
- 4) Atto notarile di compravendita immobili;
- 4) Bollettino ufficiale della Regione Campania dei valori dei fondi medi unitari – anno 2023;

Milano / Sala Consilina (Sa), lì 30.01.2025

F.to

Dottor Gaetano Romanelli