



TRIBUNALE DI CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE MOBILIARE N. 308/2015

Fallimento Ingegneria e Costruzioni Europee srl c. [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Natalia Fiorello

CTU: Dott.ssa Stefania Marro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE



PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PERIZIA	6
1. Documenti analizzati	6
2. Informazioni sulla società Azienda Agricola Sorbera srl.....	6
3. Metodi di valutazione	7
4. Metodo di valutazione scelto	8
5. Metodo di valutazione delle attività e delle passività	9
6. Data di riferimento della stima e procedimento di valutazione della quota pignorata	9
6.1. Valutazione alla data del 31/12/2006 – a valori contabili	
6.2. Valutazione alla data del 31/12/2006 – valore dei beni immobili e mobili come da perizia	
6.3. Valutazione a valori correnti – 31/12/2015	
CONCLUSIONI	13



PREMESSA

In data 10/04/2015 con ordinanza dell'Ill.mo G.E. la sottoscritta era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione mobiliare promossa dal Dott. Ghelli Stefano curatore della società Ingegneria e Costruzioni Europee srl contro Diego Sobrera per rispondere con relazione scritta sul seguente quesito: **"valutazione del valore delle quote pignorate"** (allegato n. 1).

In data 28/05/2015 era prestato il giuramento ed era conferito l'incarico con la concessione del termine, per il deposito dell'elaborato peritale, di novanta giorni, a far data dall'inizio delle operazioni di perizia, fissate per il giorno 08/06/2015 (scadenza 05/09/2015) (allegato n. 2).

In data 08/06/2015 avevano inizio presso lo studio della scrivente sito in Fossano le operazioni peritali; in tale occasione veniva inviata una PEC all'indirizzo PEC della società Azienda Agricola Famiglia Sorbera srl con sede legale in Cervasca – Via Borgo San Dalmazzo, 76 indicato sulla visura camerale; la PEC non veniva consegnata con motivazione *user unknown* (allegato n. 3).

In data 08/06/2015 la sottoscritta provvedeva ad effettuare una ricerca al Registro Imprese sulla posizione del Sig.

██████████ quale risultava inoltre titolare di una ditta individuale Azienda Agricola Famiglia Sorbera di ██████████

██████████ con la sede legale sita nello stesso luogo della società Azienda Agricola Famiglia Sorbera srl (allegato n. 4).

A seguito di quanto sopra, veniva pertanto inviata una PEC all'indirizzo PEC della ditta individuale indicato in visura con la richiesta di voler indicare l'indirizzo PEC della Azienda Agricola Famiglia Sorbera srl; la PEC veniva consegnata dal sistema (allegato n. 5).

In data 10/06/2015 la sottoscritta provvedeva ad inviare una raccomandata con ricevuta di ritorno presso l'indirizzo della sede legale della società per la richiesta della documentazione necessaria per poter proseguire le operazioni peritali (allegato n. 6).

La raccomandata veniva ritirata in data 11/06/2015 dalla moglie, così come indicato sull'avviso di ricevimento ritornato al mittente.

In data 10/07/2015 la sottoscritta depositava istanza al fine di chiedere indicazione circa le modalità con cui procedere, data la mancanza di documentazione richiesta (allegato n. 7).

La S.V.Ill.ma, preso atto dell'istanza depositata, sospendeva le operazioni peritali fino all'udienza del 24/09/2015 già fissata in precedenza.

Durante l'udienza compariva l'avv.to Mantini in sostituzione dell'avv.to Griva per il precedente il quale faceva presente l'urgenza di arrivare ad una valutazione ai fini della liquidazione e produceva perizia del Dott. Bonavia presentata nel giudizio n. 595/08 R.G. relativo alla revocatoria fallimentare conclusosi con sentenza n. 653/14; veniva richiesto che il CTU visionasse tale documentazione al fine di rispondere al quesito. La S.V. Ill.ma disponeva che la relazione del Dott. Bonavia fosse trasmessa al CTU affinché la stessa ne verificasse l'utilizzabilità e riferisca al giudice. Veniva fissata udienza al 22/10/2015 ore 11.50.

In data 29/09/2015 la sottoscritta riceveva via mail dall'avv.to Domenico Bechini la CTU e la CTP che vennero elaborate a Pisa nell'ambito del giudizio civile tra il Fallimento ICE srl e il Sig. [REDACTED] (allegati n. 8/9).

In data 22/10/2015 al fine di recuperare la documentazione necessaria per la valutazione delle quote pignorate che si precisava in udienza ***“deve essere fatta al valore odierno secondo i documenti”***, veniva richiesto l'ausilio della forza pubblica. Veniva nominato custode l'IFIR Piemonte srl concedendo il termine di 30 giorni per provvedere all'accesso presso la sede legale della società sita in Via Borgo San Dalmazzo, 76 – Cervasca (CN) (allegato n. 10).

In data 12/11/2015 alle ore 10.00 la sottoscritta alla presenza del custode Sig. [REDACTED], dipendente dell'IFIR [REDACTED] si recava presso la sede legale di cui sopra.

Veniva richiesta alle parti presenti la documentazione contabile necessaria per proseguire le operazioni peritali. Il Sig. [REDACTED] legale rappresenta della società oggetto di valutazione, alla richiesta della documentazione dichiarava *“l'ultimo bilancio depositato è quello relativo all'anno 2006. La contabilità fino al 2006 l'ha tenuta lo studio del Dott. Lenti di Pisa il quale ad oggi, dopo ripetuti solleciti, non l'ha ancora consegnata. Pertanto non sono in grado di poter esibire alcuna documentazione contabile. Dichiaro inoltre che la società in questione non è operativa. Risultano a bilancio l'immobile e i terreni su cui grava ipoteca da parte delle banche. Risulta che non ci sono crediti da riscuotere”*.

Il Sig. Diego Sorbera si impegnava a consegnare copia dell'atto di mutuo con il piano di ammortamento indicando il debito residuo nei confronti degli istituti di credito.

Il verbale veniva chiuso alle 10.25 e firmato dalle parti presenti all'incontro (allegato n. 11).

In tale occasione la scrivente indicava i propri recapiti al fine di poter ricevere dal Sig. [REDACTED] la documentazione richiesta.

In data 12/12/2015, in visione dell'udienza fissata per il 17/12/2015, la sottoscritta inviava al Giudice dell'esecuzione

istanza riepilogativa chiedendo, visto l'emergere durante l'incontro di immobili e terreni, la nomina di un perito estimatore (allegato n. 12).

In data 17/12/2015 la sottoscritta ribadiva quanto esposto nell'istanza e veniva nominato il perito estimatore individuato nella persona dell'arch. Marco Spirito Viale fissando giuramento per il giorno 13/01/2016 ore 9.45. In tale udienza, prendendo atto che l'ultimo bilancio depositato è del 31/12/2006, veniva specificata che la **"valutazione può essere fatta secondo i valori del 2006 con loro aggiornamento secondo il patrimonio immobiliare"** (allegato n. 13).

In data 13/01/2016 alla presenza anche della sottoscritta, prestava il giuramento l'arch. Marco Spirito Viale al quale veniva conferito l'incarico per **"la valutazione dei beni mobili ed immobili facenti capo al debitore"**. In tale occasione la S.V.III.ma stabiliva che il deposito della relazione di valutazione quote pignorate fosse depositata entro il 16/05/2016 (allegato n. 14).

Il perito estimatore in data 19/02/2016 segnalava che, a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Cervasca per la verifica della regolarità degli immobili oggetto di valutazione, nel 2015 era stata predisposta una valutazione degli immobili di proprietà della Azienda Agricola Sorbera srl per l'esecuzione immobiliare n. 104/2013 dal Geom. Riccardo Giordanengo. Chiedeva pertanto l'autorizzazione di accesso agli atti al fine di verificare la congruità dei valori indicati utilizzandoli per le valutazioni richieste. Il Giudice dell'esecuzione autorizzava l'accesso.

In data 06/04/2016 l'arch. Marco Spirito Viale depositava in Cancelleria la perizia suddetta.

Si sottolinea che il Sig. Sorbera, pur essendosi impegnato alla consegna della documentazione richiesta durante l'incontro del 22/10/2015 e sollecitata più volte telefonicamente e con raccomandata del 23/04/2016, non consegnava i piani di ammortamento dei mutui e la situazione debitoria nei confronti degli istituti di credito (allegato n. 15).

In tal senso la sottoscritta, autorizzata dal Giudice dell'esecuzione già in sede di giuramento a reperire documentazione, a seguito dell'analisi degli atti depositati dal perito estimatore, contattava l'istituto bancario, Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A., che ha iscritto ipoteca sugli immobili e sui terreni al fine di poter recuperare il dato relativo al debito residuo bancario.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PERIZIA

1. Documenti analizzati

Per l'espletamento dell'incarico conferito la sottoscritta ha visionato la seguente documentazione reperita in più occasioni:

- ❖ bilanci depositati al Registro Imprese al 31/12/2004 e 31/12/2005 (allegato n. 16);
- ❖ ultimo bilancio depositato del 31/12/2006 (allegato n. 17);
- ❖ libro cespiti inviato dal Dott. Ciro Lenti (allegato n. 18);
- ❖ mastri di contabilità anno 2006 inviati dal Dott. Ciro Lenti (allegato n. 19);
- ❖ modello UNICO 2007 redditi 2006 inviato dal Dott. Ciro Lenti (allegato n. 20);
- ❖ relazione di stima del patrimonio aziendale redatta dal Dott. Ciro Lenti;
- ❖ relazione di stima del CTU Dott. Giuseppe Bonavia del 17/02/2010;
- ❖ perizia tecnica di stima dell'arch. Marco Spirito Viale del 30/03/2016 (risulta depositata agli atti).

2. Informazioni sulla società Azienda Agricola Sorbera srl

Il presente paragrafo assolve alle finalità di offrire una breve descrizione della struttura dell'azienda pertinente alla società oggetto di valutazione, esponendo i connotati fondamentali.

La Società "Azienda Agricola Famiglia Sorbera srl" è stata costituita in data 03/04/2001 con atto pubblico a rogito del notaio Dott. Marco Regni di Pisa (repertorio n. 140542). In data 29/05/2001 è stata iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese al n. 239247 – P.IVA 02817650043 ed in data 07/10/2002 nella sezione speciale delle imprese agricole.

La sede legale attualmente si trova in Via Borgo San Dalmazzo, 76 – 12010 Cervasca (CN).

Ad oggi il capitale sociale risulta essere pari ad Euro 10.200,00 e risulta interamente versato.

Da visura camerale risulta che l'oggetto sociale della società sia *"la coltivazione di fondi agricoli, allevamento di bestiame di qualunque tipo e per qualunque finalità, la silvicoltura e tutte le attività connesse alle attività agricole ivi compresa l'attività di sgombero neve. La produzione, la raccolta e coltivazione di foraggi e loro derivati. La lavorazione la commercializzazione con marchi propri e di terzi del latte.*

La produzione e la trasformazione e la commercializzazione di prodotti alimentari di produzione diretta ed in parte

acquisiti o trasformati, anche in parte, da terzi. Lo svolgimento di attività turistica con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande anche autoprodotti. L'esercizio di qualsiasi attività rientrante nella ricerca e nello studio dei tipi di trattamento e di lavorazione delle materie prime e dei prodotti finiti, delle tipologie di impianto e loro manutenzione, dello smaltimento dei residui in genere, la progettazione e la realizzazione di piani qualità, le attività di formazione ed addestramento nei campi suddetti nonché l'organizzazione di iniziative di promozione dei prodotti biologici e tipici locali il tutto nel rispetto della Legge 1815/1939. In via strumentale ed al solo ed esclusivo fine di conseguire lo scopo indicato, la società potrà compiere tutte quelle operazioni industriali, finanziarie e commerciali, mobiliari ed immobiliari, che la legge consenta, nonché acquistare e cedere interessenze o partecipazioni in altre imprese, societarie e non fatto salvo il limite di cui all' art. 2361 del codice civile. La società può prestare altresì fidejussioni ed avalli, pegni ed ipoteche a garanzia anche di obbligazioni di terzi".

Dalla visura camerale della società emerge che in data 27/07/2004 è avvenuta un trasferimento di quote di srl (allegato n. 21).

Dalla documentazione inviata ed esaminata, emerge che in tale data la società [REDACTED] nella persona del suo amministratore unico, Sig. [REDACTED] adre del Sig. [REDACTED] ha ceduto l'intera quota posseduta nella società Azienda Agricola Sorbera srl, pari al 30% al Sig. [REDACTED].

3. Metodi di valutazione

Oggetto della valutazione risulta essere il valore della quota pignorata del 30% detenuta dalla società [REDACTED] nella società Azienda Agricola Sorbera srl trasferita al Sig. [REDACTED].

Al fine di determinare la stessa si deve procedere in un primo tempo con la valutazione della intera società vista come un complesso economico operante, cioè una coordinazione produttiva caratterizzata come segue:

- ❖ struttura patrimoniale, formata da un insieme coordinato di beni ed eventualmente gravata da determinati debiti, che rappresenta lo "strumento" mediante il quale si attua la produzione di impresa;
- ❖ fattori e condizioni immateriali, interni ed esterni, che condizionano la capacità dell'azienda di produrre in modo economico, cioè la sua maggiore o minore attitudine a produrre reddito: questi elementi sono quelli che vengono indicati come fattori di avviamento.

Quindi il valore economico di un complesso aziendale deve determinarsi tenendo presenti contemporaneamente

entrambi gli aspetti indicati, e cioè il valore patrimoniale dell'azienda ed il valore dell'avviamento.

Valutata la società nel suo complesso si potrà individuare il valore della quota oggetto di stima.

Alla luce di quanto esposto i metodi che la teoria e la pratica suggeriscono per la valutazione delle aziende funzionanti sono:

- ❖ **metodo patrimoniale:** consiste nel valutare la struttura patrimoniale non prendendo in considerazione il costo storico che caratterizza in genere le valutazioni di bilancio adottando invece dei criteri idonei a rappresentare i valori "attuali" delle attività e delle passività che compongono il patrimonio aziendale. Il valore patrimoniale così determinato non può mai considerarsi una soluzione razionale della valutazione di un'azienda, non tenendo in alcun conto degli aspetti reddituali.
- ❖ **metodo reddituale:** si fonda sulla considerazione che l'azienda, in quanto organismo economico, trova la propria ragion d'essere unicamente nella sua capacità di reddito, per cui il suo valore globale deriva esclusivamente dai redditi che essa sarà in grado di produrre; non tenendo in alcun conto degli aspetti patrimoniali.
- ❖ **metodo misto patrimoniale – reddituale:** si giunge alla determinazione del capitale economico attraverso una "mediazione" tra i due metodi di cui ai punti precedenti, quello patrimoniale e quello reddituale.

Certamente l'applicazione del metodo misto spicca la capacità di mediazione del metodo in esame che si esprime nella ricerca di una sintesi tra l'obiettività e la verificabilità dell'analisi patrimoniale e la razionalità quale caratteristica fondamentale dei metodi basati sulla stima dei flussi reddituali.

4. Metodo di valutazione scelto

Esaminata la struttura aziendale, caratterizzata sia da investimenti patrimoniali di rilievo (la struttura operativa è caratterizzata dalla presenza di assets - quali ad esempio gli immobili- di notevole rilevanza patrimoniale anche a prescindere dall'attività aziendale), sia, come si denota dai bilanci relativi agli anni 2004/2005 e 2006 da un flusso reddituale altalenante e per diversi anni di esigua entità, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione adottando il metodo patrimoniale il quale risulta essere sulla base di quanto appena esposto quello che maggiormente si adatta alla fattispecie.

A parere della sottoscritta i valori reddituali ottenuti desumibili dai bilanci depositati presso la Camera di Commercio

di Cuneo – Registro Imprese negli anni 2004/2005 e 2006 risultano essere poco significativi nella rappresentazione dell'andamento economico della società.

Inoltre a seguito anche della dichiarazione rilasciata dal Sig. [REDACTED] la società successivamente all'anno 2006 risulta inattiva e pertanto non produttiva di redditività. Gli unici elementi che permettono di poter effettuare una valutazione della società sono quelli relativi alle attività e passività.

L'applicazione infatti del metodo patrimoniale presuppone che siano individuati i valori delle attività e delle passività alla data di riferimento della valutazione effettuando la rettifica sulla base dei valori correnti delle attività e delle passività.

Con questo metodo si perviene al calcolo del valore corrente del patrimonio netto attraverso la differenza tra il totale degli elementi attivi ed il totale degli elementi passivi, componenti il capitale dell'azienda, valutati a valori correnti.

5. Valutazione delle attività e delle passività

Nell'analisi delle singole poste è stato evidenziato nelle tabelle allegate, il valore iscritto in contabilità e la valutazione a valori correnti.

Per ogni voce di bilancio, inoltre, si è proceduto mettendo in evidenza il valore contabile e la valutazione della scrivente CTU desunto dalla perizia di stima e sulla base delle informazioni/documentazione reperite.

Le voci di conto indicate sono quelle che risultano dalla ricostruzione della situazione al 31/12/2006, tenuto conto di quanto indicato nei mastri di contabilità inviati dal Dott. Ciro Lenti, ed il bilancio al 31/12/2006 redatto in forma abbreviata e scaricato dal Registro delle Imprese.

6. Data di riferimento della stima e procedimento valutazione quota pignorata

Premesso quanto sopra, nell'udienza del 13/01/2016 la data di riferimento della stima è stata indicata con l'anno 2006, anno in cui è stato depositato l'ultimo bilancio della società in questione, aggiornato con il valore del patrimonio immobiliare stimato dal perito. Alla luce della lettura di tutti gli atti e documenti raccolti progressivamente, la sottoscritta, una volta esaminata l'esigua documentazione a sue mani, compresa la perizia del perito estimatore, ha ritenuto opportuno procedere nel modo che segue:

- ❖ è stata ricostruita la situazione patrimoniale al 31/12/2006 (ultimo bilancio ufficiale depositato) incrociando

gli importi presenti a bilancio con i saldi riportati nei mastri di contabilità inviati dal Dott. Ciro Lenti;

- ❖ si è provveduto a rettificare la situazione al punto precedente inserendo i valori degli immobili e dei beni mobili come da perizia di stima dell'arch. Marco Spirito Viale;
- ❖ si è provveduto sulla base delle informazioni rilasciate dal Sig. [REDACTED] a valutare le attività e passività rimanenti imputando la differenza a patrimonio netto.

In questo modo la sottoscritta ha ottenuto n. 3 valorizzazioni del patrimonio netto su cui è stata successivamente valorizzata la quota trasferita di valore pari al 30% in tre differenti periodi.

Tale scelta è stata operata sulla base di alcune riflessioni che verranno di seguito esposte.

Prendendo atto dell'ultimo bilancio depositato relativo all'anno 2006, la sottoscritta, a seguito anche delle verifiche effettuate sui mastri di contabilità inviati dal Dott. Ciro Lenti, ha ricostruito il dettaglio della situazione patrimoniale della società. Si sottolinea che dal raffronto tra bilancio e mastri di contabilità emerge una differenza imputata a bilancio alla voce "debiti verso fornitori" pari ad Euro 2.500,00 che non risulta dai mastri. Successivamente la situazione patrimoniale al 31/12/2006 è stata rettificata nella voce degli immobili (fabbricati e terreni) e dei beni mobili e relativi fondi ammortamento inserendo i valori come da perizia di stima dell'arch. Marco Spirito Viale. Di seguito si riportano i valori relativi ai beni immobili.

Descrizione	Rendita catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario	Valore di stima
Fabbricato - Foglio 12 part. 122 sub 4 - Categoria A/3 - Via Borgo San Dalmazzo, 76 - Anno 2002	€ 202,53			€ 80.000,00
Fabbricato - Foglio 12 part. 283 sub 1 - Categoria D/10 - Via Borgo San Dalmazzo, 76 - Anno 2002	€ 2.160,00			€ 239.000,00
Fabbricato - Foglio 12 part. 283 sub 2- Categoria C/2 - Via Borgo San Dalmazzo, 76 - Anno 2002	€ 154,94			
Terreno - Foglio 10 part. 104 semin arbor		€ 28,77	€ 24,22	€ 7.500,00
Terreno - Foglio 12 part. 319 semin arbor		€ 7,79	€ 5,76	
TOTALI				€ 326.500,00

Per i beni immobili costituiti da fabbricati e terreni è stato inserito il valore di stima come indicato nella tabella.

Per quanto riguarda i beni mobili invece il perito estimatore ha indicato nella perizia che il Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo del 10/03/2016, in cui è stato esibito il libro cespite fornito alla sottoscritta via mail dal Dott. Ciro Lenti,

dichiara che “... rimane esclusivamente il cancello scorrevole. Tutto quanto il restante è stato nel tempo venduto o ceduto in demolizione”.

Il perito conclude sostenendo che **“il valore dei beni mobili e attrezzature è da considerarsi nullo”**.

Alla luce della valutazione pertanto il valore dei beni mobili è stato azzerato così come il relativo fondo ammortamento.

Infine sulla base della sola stima dei valori di perizia e del debito verso gli istituti di credito desunto dall'ispezione ipotecaria e di cui al documento allegato inviato dalla Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A. in data 09/05/2016, si è determinato il patrimonio netto per mera differenza (allegato n. 22).

Di seguito si analizzano nel dettaglio le valutazioni del patrimonio netto e della quota trasferita ed oggi pignorata oggetto di valutazione.

6.1 Valutazione alla data del 31/12/2006 – a valori contabili (allegato n. 23)

In tale prima ipotesi la sottoscritta ha provveduto, sulla base dei dati contabili desunti dai mastrini contabili e dal bilancio al 31/12/2006 depositato presso la Camera di Commercio di Cuneo – Registro Imprese, a ricostruire la situazione contabile dettagliata. Come già precedentemente segnalato, dal raffronto tra bilancio e mastrini di contabilità emerge una differenza imputata a bilancio alla voce “debiti verso fornitori” pari ad Euro 2.500,00 che non risulta dai mastrini di contabilità.

Non potendo effettuare ulteriori verifiche in quanto non si è in possesso di adeguata documentazione contabile, si sono assunti i valori indicati in contabilità. In particolar modo per gli importi degli immobili, si è tenuto presente del valore inserito a libro cespite inviato dal Dott. Ciro Lenti. Si fa presente che tale valore è puramente contabile in quanto nell'anno 2006 i beni in questione avrebbero avuto un valore di mercato, a parere della scrivente, superiore a quello contabile alla luce anche del risultato di stima ottenuto dal perito.

A seguito di questa valutazione prettamente contabile il patrimonio netto risulterebbe essere pari ad Euro **58.241,85**.

Pertanto la quota del Sig. [REDACTED] del 30% è pari ad Euro **17.472,56**.

6.2 Valutazione alla data del 31/12/2006 – valore degli immobili e dei terreni come da perizia (allegato n. 24)

Come indicato durante l'udienza del 17/12/2006, la sottoscritta procedeva ad effettuare la valutazione della quota pignorata alla data del 31/12/2006 (ultimo bilancio depositato) con aggiornamento secondo il patrimonio immobiliare. La sottoscritta ha pertanto provveduto, sulla base dei dati contabili desunti dai mastri contabili e dal bilancio al 31/12/2006 depositato presso la Camera di Commercio di Cuneo – Registro Imprese, a ricostruire la situazione contabile dettagliata. Come già precedentemente segnalato, dal raffronto tra bilancio e mastri di contabilità emerge una differenza imputata a bilancio alla voce "debiti verso fornitori" pari ad Euro 2.500,00 che non risulta dai mastri di contabilità.

In particolar modo il valore degli immobili presente in contabilità è stato sostituito, come richiesto, dal valore del patrimonio immobiliare così come stimato in sede di esecuzione immobiliare dal Geom. Riccardo Giordanengo e verificato e confermato dall'arch. Marco Spirito Viale nominato perito estimatore nell'esecuzione mobiliare.

Per quanto riguarda i beni mobili presenti nel libro cespiti inviato dal Dott. Ciro Lenti, si sottolinea che il perito estimatore ha indicato nella perizia che non sono più presenti. Pertanto la sottoscritta ha provveduto a rettificare la situazione al 31/12/2006 ponendo pari a zero i valori dei beni mobili tra le attività e i fondi ammortamento appositi come indicato nel paragrafo precedente.

A seguito delle rettifiche apportate la valutazione del patrimonio netto risulta essere pari ad Euro **133.057,86**. Pertanto la quota del Sig. [REDACTED] del 30% è pari ad Euro **39.917,36**.

6.3 Valutazione alla data più prossima - 31/12/2015

La sottoscritta infine ha provveduto ad effettuare una valutazione della quota seconda i valori più "attuali" dati dal patrimonio immobiliare (fabbricati e terreni) ed il debito bancario residuo presupponendo, come dichiarato durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED] che l'attività sia inattiva e non sia più stata eseguita alcuna attività.

In mancanza delle informazioni più volte richieste al Sig. [REDACTED] relativamente al debito verso gli istituti di credito, la sottoscritta ha provveduto ad esaminare la documentazione allegata alla perizia estimativa da cui sono emerse due iscrizioni ipotecarie da parte della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A.. Si è pertanto richiesto alla stessa di comunicare il debito residuo alla data del 31/12/2015. Tale debito bancario residuo, derivante da n. 2 mutui

ipotecari, revocati, ammonta ad Euro 136.653,80 oltre spese legali maturate e maturande nell'esecuzione immobiliare (allegato n. 22).

Considerando che potrebbero comunque esserci altri debiti bancari, di cui vista la mancanza della documentazione contabile non si è nelle condizioni di poter indicare, la sottoscritta, sulla base delle informazioni che è riuscita a reperire, ha determinato il patrimonio netto come semplice differenza tra le attività (patrimonio immobiliare valutato dal perito estimatore) e le passività rimanenti (debito bancario derivante da iscrizione ipotecaria) valutate a valori correnti. Di seguito si riportano i valori rilevati.

VOCE	IMPORTO
ATTIVITA' (valutazione immobili e terreni)	€ 326.500,00
PASSIVITA' (debito mutui ipotecari)	€ 136.653,80
Patrimonio Netto	€ 189.846,20

In questo modo il patrimonio netto risulterebbe essere pari ad Euro **189.846,20** e pertanto la quota del Sig. Diego Sorbera del 30% è pari ad Euro **56.953,86**.

CONCLUSIONI

Alla luce delle ipotesi avanzate e delle considerazioni sopra esposte, di seguito si riportano i dati riepilogativi relativi alla valutazione del patrimonio netto e della quota pignorata nelle tre date di riferimento.

DATA DI RIFERIMENTO	PATRIMONIO NETTO	30% VALORE QUOTA PIGNORATA
31/12/2006	€ 58.241,85	€ 17.472,56
31/12/2006 con rettifiche valori correnti	€ 133.057,86	€ 39.917,36
31/12/2015 Attività (immobili e terreni a valori correnti) - Passività (debito residuo bancario)	€ 189.846,20	€ 56.953,86

Con il deposito della presente relazione di perizia la sottoscritta rassegna l'incarico ricevuto e ringrazia per la fiducia accordata.

Rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento risultasse necessario.

Con osservanza.

Cuneo, 13 maggio 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Dott.ssa Stefania Marro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. verbale di nomina e quesito;
2. giuramento CTU – udienza 28/05/2016;
3. ricevuta PEC inviata per richiesta documentazione;
4. ricerca Registro Imprese;
5. ricevuta PEC inviata per richiesta documentazione;
6. ricevuta A/R inviata in data 10/06/2015;
7. istanza depositata in data 10/07/2015;
8. documentazione inviata via mail dall'avv.to Bechini – CTU Dott. Bonavia;
9. documentazione inviata via mail dall'avv.to Bechini – CTP Dott. Lenti;
10. verbale udienza del 22/10/2015;
11. verbale sopralluogo del 12/11/2015;
12. istanza del 12/12/2015;
13. verbale udienza del 17/12/2015;
14. verbale giuramento del perito estimatore del 13/01/2015;
15. raccomandata del 23/04/2016 per sollecito della documentazione;
16. bilanci depositati al Registro Imprese al 31/12/2004 e 31/12/2005;
17. ultimo bilancio depositato del 31/12/2006;
18. libro cespiti inviato dal Dott. Ciro Lenti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it