

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI

R.G.E. 10747/2024

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Chiara Aytano
Creditore Procedente : ***
Debitore esecutato : ***



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Roberto de MARCO

Albo Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma n. AA__6157

Revisore Legale G.U. n. 100 del 17/12/1999



SOMMARIO



Sommario



1	PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO	3
2	LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	7
3	VALORE COMMERCIALE DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE.....	10
4	LE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE.....	31
5	LE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA CON SINTETICA VALUTAZIONE DEL CTU	31
6	CONSIDERAZIONI FINALI	38



1 PREMessa ED OGGETTO DELL'INCARICO

La Signora *** è creditrice nei confronti del Signor *** della somma complessiva di € 773.000,00, oltre interessi e spese esecutive, in forza dell'Ordinanza definitiva emessa dal Tribunale di Macerata n. 1010/2023 pubblicata il 15/06/2023.

Tale Ordinanza, unitamente all'atto di precetto, è stata notificata al Sig. *** in data 3/8/2023.

Con verbale di pignoramento, notificato al Sig. *** e alla MATEL S.r.l. in data 12/7/2024 e in data 4/7/2024, l'ufficiale Giudiziario ha provveduto a pignorare la quota societaria, di proprietà del debitore, pari al 100% del capitale sociale della MATEL S.r.l..

In data 02/05/2025, giusta Ordinanza, il G.E., dott.ssa Chiara AYTANO, ha nominato C.T.U. lo scrivente Roberto de MARCO, con Studio in Roma alla Via Francesco Siacci, 2/b, al quale ha formulato il seguente quesito :

“Dica il CTU, previo esame della documentazione in atti, quale sia il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione e se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci”

Il G.E., inoltre, ha disposto che il CTU trasmetta la relazione alle Parti costituite entro il 23/06/2025, che le Parti trasmettano al CTU le proprie osservazioni scritte entro il 23/07/2025 e, infine, che il CTU depositi in cancelleria la Relazione tecnica d'ufficio, le



osservazioni delle Parti e una sintetica valutazione della stessa entro il 23/09/2025, rinviando la causa, per esame della consulenza tecnica e i conseguenti ulteriori provvedimenti, al 17/02/2026.

In data 27/06/2025 le operazioni peritali hanno avuto inizio alla presenza dell'Avv.***

*****, nella qualità di legale del creditore precedente, nonché del dott.***

*



***, nella qualità di CTP del creditore precedente, mentre nessuno è comparso per il debitore esecutato.



Le operazioni peritali sono proseguite in data 16/9/2025 (All. 1), alla presenza, oltre che del CTP della creditrice, anche del legale e del consulente del debitore.

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha richiesto ai consulenti del debitore la documentazione necessaria per poter rispondere compiutamente al quesito posto dal

GE, e precisamente :



- situazione economico patrimoniale aggiornata ad una data recente (31/8/2025);



- registro cespiti con le relative fatture di acquisto dei beni e inventario dettagliato con foto;



- dettaglio delle rimanenze con la relativa documentazione a supporto;

- contratto di affitto dell'immobile e partitari del relativo cliente dalla data di



affitto ad oggi;





- in merito al credito IVA la copia delle dichiarazioni IVA dell'ultimo triennio e la documentazione relativa al contenzioso pendente di cui è stata data notizia nel corso della riunione peritale;
- copia estratto conto bancario al 31/12/2024 e al 31/8/2025;
- in merito ai Debiti verso soci tutta la documentazione a supporto con i relativi partitari contabili;
- Centrale rischi della Banca d'Italia aggiornata da cui risulti il mutuo con documentazione attestante l'effettivo debito residuo ad oggi;
- Debiti verso amministratore: documentazione a supporto con i partitari contabili.
- Debiti vs fornitori documentazione attestante i debiti con le relative fatture ricevute;
- Altri debiti: documentazione attestante la natura e la formazione del debito.



In data 23/09/2025, atteso che il debitore non aveva ancora prodotto la documentazione richiesta, lo scrivente ha richiesto una ulteriore proroga, con termine al 30/10/2025, per l'invio della bozza della CTU alle parti, rideterminando i nuovi termini secondo le tempistiche già fissate con il provvedimento di nomina del 2/5/2025, e precisamente termine al 30/11/2025 per la trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle Parti costituite sulla relazione peritale nonché termine al



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

30/12/2025 per il deposito in cancelleria della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione della stessa.

Nonostante i numerosi solleciti, ad oggi parte debitrice non ha ancora prodotto la seguente documentazione:

- situazione economico patrimoniale aggiornata ad una data recente

(31/8/2025);

- fatture di acquisto dei cespiti e inventario dettagliato con foto;
- dettaglio delle rimanenze con la relativa documentazione a supporto;
- Copia estratto conto bancario Intesa San Paolo al 31/8/2025;
- Centrale rischi della Banca d'Italia aggiornata da cui risulti il mutuo con documentazione attestante l'effettivo debito residuo ad oggi;
- Debiti vs fornitori documentazione attestante i debiti con le relative fatture ricevute;
- Altri debiti: documentazione attestante la natura e la formazione del debito;
- Contratto di locazione dell'immobile registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione acquisita è quella depositata nel Fascicolo di causa, nonché quella prodotta dal debitore nel corso delle operazioni peritali.

Come già evidenziato, nonostante i numerosi solleciti, i consulenti del debitore non hanno prodotto tutta la documentazione richiesta, e, pertanto, lo scrivente al fine di rispondere al quesito, si è limitato ad analizzare la documentazione acquisita, e in particolare :

- istanza di pignoramento di quote di partecipazione sociale a S.r.l.
- verbale di pignoramento;
- istanza di vendita dei beni pignorati depositata in data;
- visura storica della MATEL S.r.l.;
- Bilancio 2023 depositato in CCIAA;
- Bilancio 2024 depositato in CCIAA;
- Bilancio 4 sezioni 2022;
- Bilancio 4 sezioni 2023;
- Bilancio 4 sezioni 2024;
- Schede contabili anni 2023 e 2024;
- Scheda contabile “debiti v/amministratore” 2018;
- estratto ruolo dell’Agenzia delle entrate di Roma;
- estratto ruolo dell’Agenzia delle entrate di Pesaro;



- certificato dei carichi pendenti;
- Atto di acquisto immobile Via Misurina;
- Atto di acquisto immobile Loro Piceno;
- Dichiarazione IRAP periodi di imposta 2021 – 2022 e 2023;
- Dichiarazione IRES periodi di imposta 2021 – 2022;



- Centrale rischi Banca di Italia;
- Scrittura privata di prelazione del 12/05/2008;



- Piano di ammortamento mutuo;
- Visura ipotecaria Roma;
- Visura Ipotecaria Loro Piceno



- Esito DURC;
- Schede contabili “debiti v/amministratori” dal 2011 al 2024;
- Schede contabili “debiti v/soci” dal 2011 al 2025;
- Schede contabili fornitori aperti al 31/12/2024;
- Schede contabili cliente “***” dal 2022 al 2025;
- Scheda contabile “altri debiti” 2011;
- Copia estratti conto bancario Intesa San Paolo 2024 e I e II trim. 2025;
- Copia estratti conto bancario Carifermo 2024 e I – II e trim. 2025;



- Copia Modelli IVA periodi di imposta 2023 – 2024 e 2025;





- Copia Sentenza Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. 11 – n. 9376/18 pronunciata il 5/12/2018;
- Copia del Ricorso presentato dalla MATEL S.r.l. avverso la Sentenza n. 9378/18;
- Copia del registro degli Inventari.
- Copia contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione del 23/06/2022, privo di data certa e non registrato.



3 VALORE COMMERCIALE DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il Giudice Istruttore nel quesito ha richiesto al CTU di determinare *“(...) il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione e se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci”*.

La quota oggetto di valutazione corrisponde al 100% del capitale sociale della MATEL S.r.l., pari a nominali 10.200,00 euro, detenuta dal debitore esecutato^{***}

Nella visura camerale della MATEL S.r.l. (All. 2) sono riportate le seguenti informazioni:

- la società svolge quale attività prevalente *“l’affitto e la gestione di immobili di proprietà”*;
- il capitale sociale, interamente intestato all’unico socio^{***},
risulta integralmente sottoscritto e ammonta ad € 10.200,00;

- L’Amministratore Unico della Società è il Sig.^{***}

In data 18/4/2007 con atto del Notaio Pacifico Gianferro la società ha acquistato un immobile sito a Loro Piceno (MC) al prezzo di € 240.000 che, come riferito nel corso delle operazioni peritali, venne acquistato al fine di avviare un’attività commerciale nell’ambito della ristorazione e della ricezione alberghiera (All. 3).

Il debitore ha prodotto un contratto riportante la data del 23/06/2022, privo di registrazione e di data certa, mediante il quale la MATEL avrebbe concesso in locazione tale immobile alla^{***} al canone annuo di € 12.000,00 oltre IVA (All. 4).



Nel caso che ci occupa, pertanto, trattandosi di una società immobiliare, lo scrivente ha ritenuto di valutare la quota detenuta dal *** , secondo il criterio del metodo patrimoniale semplice.



Con il **metodo patrimoniale semplice**, il valore della Società coincide con il patrimonio netto rettificato che si ottiene riesprimendo a valori correnti gli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale.



Con il metodo patrimoniale semplice, infatti, si valuta un'azienda sommando il valore di mercato di tutte le attività e sottraendo le passività correnti.

Occorre pertanto procedere alla individuazione analitica degli elementi attivi e passivi del patrimonio dell'impresa per poi procedere alla eventuale rettifica.



E' il caso ricordare che il capitale netto contabile risulta stimato, con riferimento ad una certa data, secondo criteri di valutazione che si ispirano al canone fondamentale della prudenza.



I criteri più utilizzati per la riespressione a valore corrente degli elementi attivi sono essenzialmente due:

- 1) il criterio di presunto realizzo, per i beni destinabili direttamente allo scambio (beni merce) e valori derivanti da scambi precedenti;
- 2) il criterio del valore di sostituzione, per gli elementi a realizzo indiretto (immobilizzazioni).



Ciò comporta che :



- i beni destinati direttamente allo scambio verranno valutati al valore di presunto realizzo;
- gli elementi non destinati allo scambio al valore di sostituzione;
- le passività al presumibile valore di estinzione;
- il patrimonio verrà stato depurato di tutte quelle voci prive di reale contenuto economico (ad esempio, gli oneri pluriennali).

Di seguito si riportano le analisi effettuate sulle singole poste dell'attivo e del passivo al fine di determinare il valore del patrimonio netto della società.

Attività

Nel prospetto che segue è riportato il dettaglio delle singole voci riportate nell'attivo dello stato patrimoniale al 31/12/2024 (All. 5):

ATTIVITA' AL 31/12/2024	
Immobilizzazioni Materiali	
Terreno pertinenza casa azzurra	53.000
Fabbricati	835.163
Impianti e macchinari	0
Attrezzature industriali e commerciali	0
TOTALE	888.163
Rimanenze prodotti finiti e merci	
Rim. Immobili civili	6.500
TOTALE	6.500
Crediti v/clienti	
Clienti ordinari	21.960
TOTALE	21.960
Crediti tributari	
Credito Ires	58
Credito Iva annuale	62.431
Iva acquisti	383
erario c/ritenute su int. Att.	25
TOTALE	62.897
Crediti v/altri	

crediti v/banche e ist. Di credito	72
TOTALE	72
Liquidità	
Banca Intesa San Paolo	2.742
Cassa	120
TOTALE	2.862
Risconti attivi	3
TOTALE ATTIVITA'	982.457

Immobilizzazioni Materiali

Di seguito di riporta il dettaglio di tale voce al netto dei fondi ammortamento :

Descrizione	Costo storico	F.do Amm.to	Valore contabile
Terreni	53.000	0	53.000
Fabbricati	1.266.431	431.268	835.164
Impianti e macchinari	51.338	51.338	0
Attrezzatura varia e minuta	16.738	16.740	0
TOTALE	1.387.507	499.346	888.164

Terreni :

Dalla documentazione esaminata risulta una porzione immobiliare acquisita dalla Società in data 02/04/2004 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi – rep. n. 61747 racc. n. 21339 - sita nel Comune di Roma, alla via Misurina n. 70 e precisamente: area urbana della superficie catastale di mq 156 confinante con proprietà del condominio di via Misurina n. 70 su tutti i lati, salvo altri; censita la N.C.E.U. al foglio 224 part. 929 sub 24, area urbana senza redditi (All. 6).

Tale porzione immobiliare è stata acquistata al prezzo di € 5.000,00 (cinquemila/00) e si trova in un'area condominiale di una palazzina sita a Roma alla Via Misurina n. 70.

Dall'esame del Registro cespiti, consegnato allo scrivente, nel 2007 risulterebbero essere stati effettuati dei lavori, iscritti in contabilità per complessivi € 48.000,00 (All. 7).



Non sono stati forniti gli elementi per verificare l'effettivo valore di tale cespite cui si ritiene, al fine di rispondere al quesito, di attribuire un valore pari al prezzo di acquisto di € 5.000,00 indicato nel rogito.



Fabbricati :

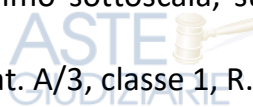
La voce fabbricati si riferisce all'immobile acquistato dalla Società nel 2007 al fine di avviare un'attività di ristorante e ricettiva (All. 3).



L'immobile è stato acquistato, al prezzo di € 240.000,00, in data 18/04/2007 con atto a rogito Notaio Dott. Pacifico Gianferro – rep. n. 84122 racc. n. 29077 – e consiste in un fabbricato da cielo a terra sito in località Loro Piceno - Contrada Grazie Fiastra (MC), riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 21, con le particelle :



- 486/2 = appartamento della consistenza catastale di vani sette virgola cinque tra i piani terra, primo, secondo e primo sottoscala, superficie catastale di metri quadrati duecentouno (mq 201), cat. A/3, classe 1, R.C. di euro 387,34;
- 486/3 = locale ad uso magazzino della superficie catastale di metri quadrati centonovanta (mq 190) e della consistenza di metri quadrati centocinquantaquattro (mq154) , cat. C/2, classe 3, R.C. di euro 167,02;
- 486/4 = vano al piano terra uso garage della superficie catastale di metri quadrati venti (mq 20) e della consistenza di metri quadrati diciassette (mq 17), cat. C/6, classe 2, R.C. di euro 20,19.





Il tutto con diritto alla corte particella 486/1 e con annessa corte esclusiva tuttora riportata in catasto rustico al foglio 21, particelle 485 – 538 – 540 – 541, della superficie complessiva di are trenta e centiare quarantacinque (Ha0.30.45), R.D. di euro 10,23, R.A. di euro 16,51 ed a confine con ^{***}, residua proprietà del venditore a più lati, salvo altri.



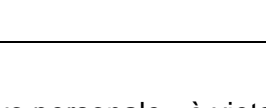
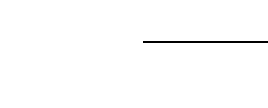
Da quanto è emerso nel corso delle operazioni peritali, tale immobile sarebbe stato concesso in locazione a far data dal 2022 alla ^{***} al corrispettivo mensile di € 1.000,00 oltre IVA, con contratto di locazione non registrato e privo di data certa.



Dall'esame del Registro cespiti (All. 7) consegnato allo scrivente l'immobile risulta essere stato iscritto in contabilità in data 18/4/2007 al prezzo pattuito di acquisto più accessori, per complessivi € 245.733,78.



Successivamente tale posta risulta essere stata incrementata, a partire dal 2008 e sino al 2017, per non meglio specificate "spese incrementative" e "oneri accessori", fino a complessivi € 1.020.697,48.



All'esito di tali incrementi, nonché degli ammortamenti effettuati dalla società nel corso degli esercizi per complessivi € 431.267,61, l'immobile risulta avere un valore contabile, al 31/12/2024, di € 835.164.

L'immobile è stato valorizzato, ai fini della presente relazione, utilizzando il metodo comparativo, ovvero verificando la presenza in zona di immobili in vendita comparabili, e il criterio OMI ovvero verificando i valori riportati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel sito *www.immobilaire.it* e *www.idealista.it* sono state individuate, sempre nella provincia di Macerata, n. 6 unità immobiliari in vendita confrontabili con quella in esame (rustici e ville con giardino) con un prezzo a metro quadro che va da un minimo di 476 euro a un massimo di 1.845 euro per una villa con piscina ristrutturata (All. 8)

Di seguito si riportano invece i parametri economici individuati dall'Agenda del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Il semestre 2024 - per la zona in esame - Loro Piceno - Contrada Grazie Fiastra (MC) (All. 9):

tipologia	minimo	massimo	medio	mq	tot. Medio	Tot max	Tot. Min.
ville e villini	700	1.050	875	201	175.875	211.050	140.700
box	250	370	310	190	58.900	70.300	47.500
box	250	370	310	154	47.740	56.980	38.500
box	250	370	310	37	11.470	13.690	9.250
TOTALE					293.985	352.020	235.950

Utilizzando tali metodologie di stima, lo scrivente ritiene corretto determinare prudenzialmente il valore complessivo di stima dell'immobile, riportato in bilancio nella voce Fabbricati, in complessivi € 350.000, pari al valore massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Impianti e macchinari :

Come già evidenziato parte debitrice non ha consegnato né le fatture di acquisto dei beni né l'inventario dettagliato con le relative foto e, pertanto, tali immobilizzazioni materiali sono state verificate sulla base del solo prospetto degli ammortamenti consegnato allo scrivente (All. 7).

Dall'esame del registro dei cespiti, si evince in particolare che le immobilizzazioni iscritte sotto tale voce si riferiscono a :

1) *"impianto di Cogenerazione ad olio vegetale composto da 2 cabinati taglia gp 30"* acquistato nel corso del 2018 al prezzo complessivo di € 50.000,00 ed interamente ammortizzato;

2) *"impianti allarme, ripresa fotografica ecc..."* acquistato nel corso del 2013 al prezzo di € 1.338,00 ed interamente ammortizzato.

Lo scrivente, non avendo potuto esaminare la documentazione a supporto di tali beni, ha ritenuto opportuno non attribuire alcun valore a tali cespiti interamente ammortizzati, il cui acquisto risale a più di otto anni fa.

Attrezzatura varia e minuta :

Come già evidenziato parte debitrice non ha consegnato neanche per tali cespiti né le fatture di acquisto né l'inventario dettagliato con la relativa documentazione fotografica.

Dall'esame del registro dei cespiti, si evince che le immobilizzazioni iscritte sotto tale voce si riferiscono a *"macchinari e apparecchi"* relativi alla cucina (frigo, piano cottura, lavastoviglie, piano a induzione) acquistati nel corso del 2009 (oltre 15 anni fa) e completamente ammortizzati. :

Lo scrivente, alla luce anche della data di acquisto di tali cespiti (2009), ha ritenuto opportuno non attribuire alcun valore.

All'esito di tali ricostruzioni ed analisi, si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei cespiti valutati secondo il presumibile valore di mercato:

Descrizione	Costo storico	F.do Amm.to	Valore contabile	Valore Rettificato
Terreni	53.000	0	53.000	5.000
Fabbricati	1.266.431	431.268	835.164	350.000
Impianti e macchinari	51.338	51.338	0	0
Attrezzatura varia e minuta	16.738	16.740	0	0
TOTALE	1.387.507	499.346	888.164	355.000

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Rimanenze imm. civili	6.500	0
Totale	6.500	0

La Società debitrice non ha consegnato alcuna documentazione in merito a tale voce di bilancio iscritta in contabilità al 31/12/2024 per complessivi € 6.500.

Questo consulente, pertanto, ritiene di non poter attribuire alcun valore a tale voce contabile.

Crediti V/ Clienti

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Crediti v/clienti	21.960	29.280
Totale	21.960	29.280

I crediti v/clienti ammontano sia al 31/12/2024 che al 31/08/2025 a complessivi € 21.960.

Tali crediti si riferiscono, così come riportato nelle scritture contabili consegnate allo scrivente (All. 10) ai crediti verso l'unico cliente della società *** in

forza di un contratto di affitto, non registrato, riportante la data del 23/06/2022 (All. 4) e avente ad oggetto l'immobile sito a Loro Piceno (MC).

Ad ogni buon conto, dall'esame del contratto consegnato allo scrivente nonché dall'esame dei partitari, risulta essere stato pattuito un canone mensile di € 1.000,00 oltre Iva e, alla data del 31/12/2024, non risulterebbero pagate n. 18 mensilità per un totale di € 21.960.

Nel corso del 2025 risulterebbero essere state emesse sino alla data del 31/08/2025 n.

2 sole fatture, entrambe contabilizzate come incassate per "cassa contanti"

Alla luce di quanto sopra riportato, considerando che alla data del 31/08/2025 dovevano essere contabilizzate tra le fatture da emettere altre 6 mensilità di affitto (€ 7.320), il totale dei crediti verso clienti da riportare nel bilancio rettificato al 31/08/2025 ammonta a complessivi € 29.280 (21.960 + 7.320).

Crediti tributari

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Credito IRES	58	0
Credito IVA annuale da compensare	64.431	0
IVA acquisti	383	0
Erario c/ritenute su int. Att.	25	0
Totale	62.897	0

I crediti tributari si riferiscono principalmente ad un credito IVA oggetto di un contenzioso relativo ad un avviso di accertamento n. *** relativo all'anno di imposta 2009 sulla base di un PVC relativo a IVA per € 61.563,00, per un

valore totale della lite pari ad € 61.563,00 oltre interessi e sanzioni per un totale complessivo di € 134.948,10.

Relativamente a tale contenzioso, la società ha consegnato allo scrivente la copia della Sentenza Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. 11 – n. 9376/18

pronunciata il 5/12/2018 (All. 11) che ha respinto l'appello proposto dalla MATEL S.r.l.

avverso la sentenza di I° grado n. 7062/17 e la copia del successivo Ricorso presentato dalla MATEL S.r.l. avverso a tale Sentenza della Commissione Tributaria Regionale (All.

12).

All'esito di tale contenzioso in essere, con le Sentenze avverse sia di I° che di II° grado, si ritiene corretto svalutare prudenzialmente l'intero credito in esame.

Conti Correnti Bancari

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Crediti v/banche e istituti di credito	72	0
Totale	72	0

Lo scrivente, non avendo acquisito alcuna documentazione supporto, anche alla luce dell'esiguità dell'importo, ritiene corretto svalutare tale posta

Conti Correnti Bancari

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Intesa San Paolo	2.742	-65
Totale	2.742	-65

Relativamente a tale credito la società ha prodotto sia l'estratto conto acceso presso la Banca Intesa San Paolo riportante un saldo positivo di € 2.742,11 (All. 13) sia

l'estratto conto al 30/06/2025 riportante un saldo negativo di € - 65 (All. 14) a seguito di un PPT di € 2.768,58 da parte della Agenzia delle Entrate Riscossione.

Cassa contanti :

La "cassa contanti" è rappresentata da denaro contante ed ammonta alla data del 31/12/2024 a complessivi € 120.

Lo scrivente, non avendo ricevuto alcuna documentazione relativa a tale voce, ha ritenuto opportuno svalutarla interamente.

Passività

Nel prospetto che segue è riportato il dettaglio delle poste indicate nel passività dello stato patrimoniale al 31/12/2024:

PASSIVITA' AL 31/12/2024	
Patrimonio netto	
Capitale sociale	10.200
Riserva legale	7
Riserva copertura perdite	22.062
utili es. prec. Portati a nuovo	142
Perdita d'esercizio	-22.062
TOTALE	10.349
Fondo rischi e oneri	
F.do imposte differite	12.588
TOTALE	12.588
Finanziamenti infruttiferi postergati soci	290.997
TOTALE	290.997
Debiti v/banche	
Banca Carifermo	31
Debiti per mutui (rate scadute)	61.432
Altri debiti v/banche	46
Debiti per mutui	18.730
TOTALE	80.239
Debiti v/fornitori	
Fornitori	47.215
TOTALE	47.215

Debiti tributari	
lva c/erario	1.501
erario c/ritenute pass.	373
lva vendite	4.180
TOTALE	6.054
Altri debiti	
debiti per int. Pass.	12
altri debiti	10.000
debiti v/amministratore	225.006
TOTALE	235.018
Altri debiti	
Diritto di prelazione ***	300.000
TOTALE	300.000

Di seguito si analizzano le singole voci passive alla luce della documentazione consegnata dalla parte debitrice :

Debiti v/soci per finanziamenti

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Finanziamenti infruttiferi postergati	290.997	79.205
Totale	290.997	79.205

La prescrizione ordinaria, secondo quanto riportato all'art. 2946 del Codice Civile, vede estinguersi i diritti sul credito trascorsi 10 anni.

Dall'esame dei partitari consegnati allo scrivente (All. 15) i finanziamenti infruttiferi alla data del 31/08/2015 ammontavano a complessivi € 538.175,24.

Successivamente a tale data e sino a tutto il 31/08/2025, risulta che, a fronte di restituzioni dei finanziamenti ai soci e rinunce per coperture perdite per complessivi € 326.283,56,

sono stati effettuati ulteriori finanziamenti dei soci per complessivi € 79.205,00, come meglio di seguito riepilogato :

Finanziamenti infruttiferi postergati dei soci				
Data	Descrizione	Prelievi	Versamenti	Saldo
<i>Saldo al 31/08/2015</i>				538.175,24
16/10/2015	finanziamento socio	0,00	1.000,00	539.175,24
03/11/2015	finanziamento socio	0,00	800,00	539.975,24
31/12/2015	g/c ris. Copertura perdite	41.025,18	0,00	498.950,06
17/08/2016	restituzione fin. Socio	60.000,00	0,00	438.950,06
14/10/2016	restituzione fin. Socio	3.000,00	0,00	435.950,06
31/10/2016	restituzione fin. Socio	3.000,00	0,00	432.950,06
10/11/2016	restituzione fin. Socio	10.000,00	0,00	422.950,06
18/11/2016	restituzione fin. Socio	700,00	0,00	422.250,06
15/12/2016	restituzione fin. Socio	3.000,00	0,00	419.250,06
31/12/2016	g/c ris. Copertura perdite	104.914,85	0,00	314.335,21
05/01/2017	restituzione fin. Socio	1.500,00	0,00	312.835,21
12/01/2017	restituzione fin. Socio	7.000,00	0,00	305.835,21
12/12/2017	finanziamento socio	0,00	1.000,00	306.835,21
31/12/2017	g/c ris. Copertura perdite	38.862,53	0,00	267.972,68
24/05/2018	finanziamento socio	0,00	200,00	268.172,68
25/10/2019	finanziamento socio	0,00	300,00	268.472,68
28/02/2020	finanziamento socio	0,00	50,00	268.522,68
22/10/2020	finanziamento socio	0,00	770,00	269.292,68
31/12/2020	g/c ris. Copertura perdite	40.700,00	0,00	228.592,68
16/11/2021	versamento	0,00	70,00	228.662,68
23/12/2021	aumento gratuito cap. soc.	510,00	0,00	228.152,68
20/01/2022	finanziamento socio	0,00	2.100,00	230.252,68
31/01/2022	finanziamento socio	0,00	350,00	230.602,68
08/02/2022	finanziamento socio	0,00	355,00	230.957,68
05/04/2022	finanziamento socio	0,00	200,00	231.157,68
28/04/2022	finanziamento socio	0,00	100,00	231.257,68
17/01/2023	finanziamento socio	0,00	110,00	231.367,68
03/03/2023	restituzione fin. Socio	2.200,00	0,00	229.167,68
04/04/2023	restituzione fin. Socio	1.200,00	0,00	227.967,68
05/05/2023	restituzione fin. Socio	1.300,00	0,00	226.667,68
07/06/2023	restituzione fin. Socio	1.300,00	0,00	225.367,68
06/07/2023	restituzione fin. Socio	1.266,00	0,00	224.101,68
08/08/2023	restituzione fin. Socio	2.300,00	0,00	221.801,68
08/09/2023	restituzione fin. Socio	1.300,00	0,00	220.501,68
06/10/2023	restituzione fin. Socio	1.205,00	0,00	219.296,68
31/10/2023	pagamento fattura	0,00	38.000,00	257.296,68
31/10/2023	pagamento fattura	0,00	1.500,00	258.796,68
17/01/2024	pagamento fattura	0,00	32.000,00	290.796,68
12/09/2024	finanziamento socio	0,00	200,00	290.996,68
06/03/2025	finanziamento socio	0,00	100,00	291.096,68
Totale		326.283,56	79.205,00	

All'esito di tale ricostruzione delle scritture contabili, lo scrivente ritiene che i finanziamenti del socio non scaduti alla data del 31/08/2025 ammontano a complessivi € 79.205,00, pari ai versamenti effettuati dal socio negli ultimi 10 anni.

Debiti verso banche

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Banca Carifermo	31	99
Debiti per mutui (rate scadute)	61.432	66.506
Altri debiti verso banche	46	0
Debiti per mutui	18.730	13.656
Totale	61.509	13.755

Relativamente al debito verso la Banca Carifermo, la società ha prodotto sia l'estratto conto al 31/12/2024 (All. 16) riportante un saldo negativo di € 31,40 sia l'estratto conto al 30/09/2025, riportante un saldo al 31/08/2025 negativo pari ad € - 98,51 (All. 17).

In merito ai debiti per mutui, lo scrivente ha potuto esaminare il piano di ammortamento del mutuo (All. 18) ed ha verificato sia la correttezza dell'importo del debito riportato al 31/12/2024 (€ 18.730), sia l'importo del debito al 31/08/2025 (€ 13.656)

Relativamente al debito residuo del mutuo al 31/08/2025, lo scrivente ha aggiornato l'importo del debito, aggiungendo al debito riportato al 31/12/2024 (€ 61.432) le ulteriori rate del 2025 non pagate (€ 5.074), per un totale di € 66.506.

Debiti V/fornitori

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Fornitori ordinari	47.164	6.442
Fornitori – fatture da ricevere	50	0
Totale	47.215	6.442

In merito a tale voce si evidenzia che la società ha consegnato i partitari dei fornitori aperti al 31/12/2024 (All. 19), dal cui esame è stato possibile verificare che alcuni debiti, per un totale di € 40.722, sono prescritti in quanto maturati oltre 10 anni fa, e precisamente :

Il valore rettificato dei debiti verso fornitori, pertanto, sarà pari ad € 6.442.

Debiti tributari

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
IVA conto erario	1.500,81	0
Erario c/ritenute passive	372,80	
IVA vendite	4.180,00	3.797
Debiti iscritti a ruolo	0	161.362
Totale	6.053,61	165.159

Al fine di verificare l'ammontare esatto dei debiti tributari, lo scrivente ha acquisito gli ultimi 3 dichiarativi IVA (All. 20), nonché gli estratti ruolo (All. 21) e il Certificato dei carichi pendenti dell'Agenzia delle entrate aggiornati (All. 22).

All'esito di tali verifiche, a fronte della correttezza del debito IVA riportato in dichiarazione pari ad € 3.797 (debito di € 4.180 – credito di € 383), risultano debiti iscritti a ruolo per complessivi € 161.362.

Altri debiti

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Debiti per int. Pass. maturati	12	0
Altri debiti	10.000	0
Debiti v/amministratori	225.006	3.169
Totale	235.018	3.169

Relativamente alla voce "Altri debiti" la società ha prodotto unicamente il partitario contabile (All. 23), dal quale si evince che tale debito si è formato prima del 2011 e, pertanto, risulta prescritto ai sensi dell'art. 2946 del c.c..

In merito alla voce "debiti v/amministratore" la società ha consegnato allo scrivente i partitari relativi al periodo 2011 – 2024 (All. 24).

Come già evidenziato la prescrizione ordinaria vede estinguersi i diritti sul credito trascorsi 10 anni.

Dall'esame dei partitari consegnati allo scrivente si evince che i "debiti v/amministratore" ammontavano alla data del 31/08/2015 a complessivi € 471.246,25.

Successivamente a tale data e sino a tutto il 31/12/2024, risultano, a fronte di restituzione dei finanziamenti agli amministratori e rinunce per coperture perdite per complessivi € 249.408,94, ulteriori finanziamenti da parte dell'amministratore per complessivi € 3.168,59 come meglio di seguito riepilogato :

Debiti v/amministratore				
Data	Descrizione	Prelievi	Versamenti	Saldo
<i>Saldo al 31/08/2015</i>				471.246,25
26/10/2016	Restituzione ant. Amm.	500,00	0,00	470.746,25
30/10/2016	Restituzione ant. Amm.	1.100,00	0,00	469.646,25
04/01/2017	Restituzione ant. Amm.	500,00	0,00	469.146,25
31/01/2017	Restituzione ant. Amm.	650,00	0,00	468.496,25
07/03/2017	Restituzione fin. Socio	300,00	0,00	468.196,25
23/04/2018	Pagamento fattura	0,00	7,32	468.203,57
12/07/2018	versamento	0,00	100,00	468.303,57
12/11/2018	versamento	0,00	50,00	468.353,57
31/12/2018	g/c ris. Copertura perdite	52.586,77	0,00	415.766,80
11/04/2019	versamento	0,00	65,00	415.831,80
26/08/2019	versamento	0,00	80,00	415.911,80
24/01/2020	versamento	0,00	50,00	415.961,80
22/05/2020	Pagamento fattura	0,00	254,14	416.215,94
23/09/2020	versamento	0,00	700,00	416.915,94
14/10/2020	Pagamento fattura	0,00	61,00	416.976,94
26/01/2021	Pagamento fattura	0,00	210,05	417.186,99
02/02/2021	versamento	0,00	310,00	417.496,99
02/02/2021	versamento	0,00	100,00	417.596,99
31/05/2021	versamento	0,00	1.050,00	418.646,99
01/09/2021	versamento	0,00	50,00	418.696,99
31/12/2021	g/c ris. Copertura perdite	38.697,00	0,00	379.999,99
01/01/2022	Pagamento fattura	0,00	9,64	380.009,63
24/02/2022	Pagamento fattura	0,00	61,80	380.071,43
24/04/2022	Pagamento fattura	0,00	9,64	380.081,07
31/12/2022	g/c ris. Copertura perdite	62.946,05	0,00	317.135,02
31/12/2023	g/c ris. Copertura perdite	70.066,67	0,00	247.068,35
31/12/2024	g/c ris. Copertura perdite	22.062,45	0,00	225.005,90
TOTALE		249.408,94	3.168,59	

All'esito di tale ricostruzione delle scritture contabili, lo scrivente ritiene che i debiti verso l'amministratore non scaduti ammontano a complessivi € 3.168,59.

Altri debiti

Descrizione	Valore contabile	Valore rettificato
Diritto di prelazione ***	300.000	0
Totale	300.000	0

In data 12/05/2008 la MATEL S.r.l. e la *** dalla Signora ***

*** in qualità di socio rappresentante il 95% del capitale della *** , hanno stipulato una scrittura privata mediante la quale la MATEL S.r.l. ha riconosciuto alla *** un diritto di prelazione relativo all'acquisto dell'immobile di sua proprietà sito in Loro Piceno per la durata di 5 anni (All. 25).

A fronte di tale obbligo la *** ha corrisposto l'importo di € 300.000,00, importo riportato nel Bilancio della MATEL S.r.l. alla voce "Diritto di ***"

Non essendo stata prodotta alcuna prova attestante l'interruzione della prescrizione decennale, lo scrivente ritiene corretto non considerare tale voce di debito.

All'esito delle rettifiche sopra indicate si riportano di seguito l'attivo ed il passivo della MATEL S.r.l. con le rettifiche che si è ritenuto di apportare :

ATTIVITA'		
Descrizione	Co.Ge.	Rettificato
Immobilizzazioni Materiali		
Terreno	53.000	5.000
Fabbricati	835.164	350.000
Impianti e macchinari	0	0
Attrezzature industriali e commerciali	0	0
TOTALE	888.164	355.000
Rimanenze prodotti finiti e merci		
Rim. Immobili civili	6.500	0
TOTALE	6.500	0
Crediti v/clienti		
Clienti ordinari	21.960	29.280
Crediti tributari		
IVA	62.431	0
Altri crediti	466	0
TOTALE	62.897	0
Liquidità		
Banca Intesa San Paolo	2.742	-65
Cassa	120	0

	TOTALE	2.862	-65
Risconti attivi		3	0
TOTALE ATTIVITA'		982.386	384.215

PASSIVITA'		
<i>Descrizione</i>	<i>Co.Ge.</i>	<i>Rettificato</i>
Debiti v/soci per finanziamenti		
Fin.ti infruttiferi postergati soci	290.997	79.205
TOTALE	290.997	79.205
Debiti v/banche		
Banca Carifermo	31	99
Debiti per mutui (rate scadute)	61.432	66.506
Debiti per mutui	18.730	13.656
Altri debiti v/banche	46	0
TOTALE	80.239	80.261
Debiti v/fornitori		
Fornitori ordinari	47.215	6.442
TOTALE	47.215	6.442
Debiti tributari		
Iva conto erario	5.681	3.797
Erario c/rit. Passive	373	0
Debiti iscritti a ruolo	0	161.362
TOTALE	6.054	165.159
Altri debiti		
Debiti v/amministratore	225.006	3.169
Altri debiti	10.012	0
diritti di prelazione	300.000	0
TOTALE	535.018	3.169
TOTALE PASSIVITA'	959.523	334.236
PATRIMONIO NETTO		49.979



Alla luce di tali considerazioni, il valore attribuibile alla società MATEL S.r.l., pari al 100% della quota oggetto della presente relazione, ammonta ad € 49.979.

Nel quesito il Giudice ha richiesto anche di accertare “ (...) *se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci*”, in merito si precisa che il debitore esecutato ***

*** è socio unico della MATEL S.r.l., e, pertanto, non sussistono cause di prelazione da parte di altri soci.



4 LE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

In data 29 novembre 2025, il legale di parte attrice, Avv. ^{***}, ha inviato via pec le osservazioni del dott. ^{***}, consulente tecnico di parte attrice (All. 26)

Il Dott. Panarello, in particolare, dopo aver esaminato attentamente la bozza della CTU, ha pienamente condiviso le conclusioni riportate dallo scrivente.

5 LE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA CON SINTETICA VALUTAZIONE DEL CTU

In data 28 novembre 2025, il procuratore costituito del Signor ^{***}, Avv. ^{***}, ha inviato via pec le proprie osservazioni (All. 27).

Di seguito si riportano le principali osservazioni dell'Avv. ^{***} con una sintetica valutazione, per ciascun punto, dello scrivente :

1) “il contratto di locazione stipulato con la società ^{*} con la prova della sua registrazione e quindi della sua data certa, è stato inviato al CTU”.**

In merito a tale osservazione si evidenzia che il contratto di locazione, unitamente alla prova dell'avvenuta registrazione, è stato trasmesso allo scrivente solo in data 12/11/2025 (All. 28), ovvero successivamente al termine ultimo per l'invio della bozza della CTU (30/10/2025).

Si ritiene opportuno sottolineare che la trasmissione tardiva è avvenuta nonostante i numerosi e reiterati solleciti da parte dello scrivente, ditalché si è reso necessario richiedere due proroghe della scadenza originariamente prevista per il deposito. Ad ogni buon conto la prova fornita sulla certezza della data del contratto di locazione non modifica le conclusioni della CTU in merito alla valutazione della quota.

- 2) ***“la valutazione si fonda su una base informativa che lo stesso CTU più e più volte dichiara carente o non disponibile (...)”*** In mancanza di ***“documentazione rilevante e dirimente ai fini di una puntuale valutazione”*** il CTU ***“(...) ricorre a metodi empirici o a sue intuizioni o autonome determinazioni (...)”***. Secondo l’Avv. ^{***} , ***“(...) il CTU non avrebbe dovuto accettare l’incarico o avrebbe dovuto dichiarare l’impossibilità di addivenire ad una conclusione ragionevole ed attendibile (...)”***.

Lo scrivente rileva nuovamente che la carenza della documentazione è imputabile esclusivamente alla Parte convenuta che, nonostante i ripetuti solleciti, non ha prodotto tutta la documentazione richiesta per la stima della quota.

Si ritiene, ovviamente, che non vi era alcuna ragione per non accettare l’incarico ovvero per dichiarare l’impossibilità di giungere a conclusioni attendibili.

3) ***“(…) inappropriato anche il metodo di valutazione adottato. Il CTU, senza troppe spiegazioni, dichiara di aver adottato il metodo “Patrimoniale semplice (…).” “(…) Il metodo patrimoniale tende a concentrarsi sul valore attuale degli attivi e dei passivi, ignorando potenziali guadagni futuri. Questa limitazione significa che opportunità di crescita, come innovazioni e ampliamenti di mercato, non vengano prese in considerazione (…).” Secondo l’Avv.******

“(…) il CTU ha adottato il metodo Patrimoniale semplice anche ricorrendo a stime del tutto personali, prive di giustificazioni, in evidente assenza di competenza in alcuni ambiti (vedi terreni e fabbricati), con proprie deduzioni che (…) connotano una valutazione globale improntata a valori liquidatori e non di una azienda in funzionamento qual è MATEL S.r.l. (…).”

Come già evidenziato nel corpo della relazione si evidenzia che il metodo patrimoniale semplice è apparso quello più appropriato trattandosi la MATEL S.r.l. di una società proprietaria di un unico asset immobiliare.

L’unica attività della MATEL S.r.l., difatti, consiste nella gestione dei propri asset immobiliari.

Dalla documentazione prodotta è emerso che l’immobile sito nel Comune di Loro Piceno è stato concesso in locazione alla *** . al canone di €

1.000,00 mensili (oltre IVA); tuttavia dall’esame delle schede contabili della società consegnate allo scrivente, alla data del 31/08/2025, risultavano non

versate ben 22 mensilità, a fronte di soli due pagamenti effettuati nel corso del 2025 con la dicitura in “contanti”.

Lo scrivente, ad ogni buon conto, ha ritenuto corretto adottare il metodo patrimoniale semplice che è il criterio più idoneo per valutare le società con un patrimonio immobiliare.

4) Riguardo alla valorizzazione dei “terreni” secondo l’Avv. * “rileva il valore del libro cespiti” e il CTU “(...) avrebbe dovuto fornire spiegazioni del perché disattende le scritture contabili (...) e, meglio ancora farsi autorizzare a rivolgersi ad un tecnico (...).**

Lo scrivente ritiene opportuno sottolineare nuovamente che l’unica documentazione certa consegnata da Parte convenuta inerente la voce “terreni” è stata l’atto di acquisto del cespite al prezzo convenuto di € 5.000,00.

Si evidenzia, difatti, che, malgrado le reiterate richieste di produzione della documentazione contabile e fotografica, non è stata prodotta alcuna documentazione attestante i lavori che sono stati contabilizzati e riportati nel Libro cespiti dalla MATEL S.r.l..

Non si ritiene possibile, pertanto, utilizzare il valore contabile in quanto non supportato da adeguata documentazione.

5) In merito ai fabbricati l'Avv.*** osserva *“è inammissibile e inaccettabile”* la

“prudenza” utilizzata dal CTU nella stima degli stessi. Secondo l'Avv.*** in

particolare il CTU avrebbe dovuto chiedere di potersi avvalere di un tecnico.

Anche in merito ai *“fabbricati”*, parte convenuta non ha prodotto la

documentazione attestante *“le spese migliorative”* e gli *“oneri accessori”*

(fatture e inventario), né tantomeno la documentazione fotografica

dell'immobile.

Lo scrivente, comunque, ha effettuato la stima dell'immobile attraverso la

comparazione con i valori di mercato di immobili simili attualmente in vendita

(metodo di stima comparativo) e ha verificato i valori riportati dall'Agenzia del

Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

6) Secondo l'Avv.*** i le voci *“attrezzatura varia e minuta”* e *“rimanenze”* non

andavano azzerate.

Per quanto riguarda la valutazione delle voci le voci *“attrezzatura varia e*

minuta” e *“rimanenze”*, Parte convenuta non ha prodotto alcuna

documentazione necessaria al fine di poterne verificarne l'effettiva esistenza

alla data della stima (fatture, foto, inventario ecc.), ma ha inviato unicamente il

Libro dei Cespiti, dal quale si evince, per quanto riguarda la sola voce

“attrezzatura varia e minuta”, che si tratta di beni acquistati da oltre 8 anni.

In assenza di ulteriore prova, pertanto, lo scrivente ha ritenuto di non poter attribuire alcun valore commerciale a tali cespiti.

- 7) **Secondo l'Avv.***, inoltre, il CTU avrebbe omesso di effettuare la valutazione degli oneri fiscali potenziali.**

In merito alla osservazione della mancata valutazione degli oneri fiscali potenziali della MATEL S.r.l, si evidenzia che lo scrivente ha ritenuto opportuno non calcolarli non solo in quanto non rientranti nell'oggetto della perizia (*"valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione"*) ma anche alla luce delle ingenti perdite fiscali riportate nelle dichiarazioni prodotte dalla MATEL S.r.l..

La fiscalità latente, difatti, si calcola solitamente nel caso di una stima di azienda in un'ottica di liquidazione aziendale al mero fine di non sovrastimare il valore dell'azienda, ciò in quanto tale fiscalità rappresenterebbe un debito potenziale che si manifesterebbe in caso di realizzo dei beni rivalutati. Nel caso che ci occupa la valutazione non è finalizzata ad una vendita dei beni e quindi non si realizzerebbe alcuna plusvalenza tassabile che, peraltro, sarebbe comunque compensabile con le perdite pregresse fiscalmente utilizzabili.

- 8) **L'Avv.***, infine, contesta "(...) l'invocata prescrizione dei debiti v/soci per finanziamenti e debiti v/amministratore (...)"**.



Relativamente a tale contestazione si sottolinea nuovamente che la MATEL S.r.l., nonostante numerosi solleciti, non ha prodotto alcuna prova dell'avvenuta interruzione dei termini della prescrizione stabiliti dall'art. 2946 del Codice Civile.

Pertanto lo scrivente non ha ritenuto di considerare le passività con una formazione ultradecennale ovvero oltre i termini della prescrizione ordinaria.



6 CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto CTU, preso atto delle osservazioni di entrambe le Parti ha ritenuto di non poter recepire alcuna delle osservazioni dell'avv.*** in quanto non condivisibili e non adeguatamente motivate.

Si confermano quindi le conclusioni già riportate nella bozza di CTU trasmessa alle Parti via pec che di seguito si ribadiscono:

- il debitore*** detiene una quota pari al 100% del capitale sociale della MATEL S.r.l.;
- sulla base delle analisi e delle considerazioni riportate nella presente relazione il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione, pari al patrimonio netto rettificato al 31/08/2025 della MATEL S.r.l., ammonta a complessivi **€ 49.979,00**;
- non sussistono cause di prelazione sulle quote oggetto di valutazione da parte di altri soci.

Questo consulente dichiara ogni e più ampia disponibilità a rendere ogni delucidazione e chiarimento in merito ai criteri di valutazione utilizzati per la stesura del presente elaborato peritale.

Roma, lì 22 dicembre 2025

Il consulente tecnico d'Ufficio

Dott. Roberto de Marco



ALLEGATI

1. Verbale delle operazioni peritali del 16/09/2025;
2. visura camerale della MATEL S.r.l.;
3. Atto di acquisto immobile sito a Loro Piceno (MC) del 18/4/2007;
4. contratto di locazione riportante la data del 23/06/2022, privo di registrazione e di data certa, mediante il quale la MATEL avrebbe concesso in locazione l'immobile sito a Loro Piceno alla ***
5. Bilancio della MATEL S.r.l. a 4 sezioni al 31/12/2024;
6. Atto di acquisto immobile sito nel Comune di Roma, alla via Misurina n. 70, del 02/04/2004;
7. Registro cespiti;
8. Annunci internet vendita immobili;
9. Valutazioni OMI località Loro Piceno – contrada Grazie Fiastra;
10. Partitari cliente "***" dal 2022 al 2025;
11. Sentenza Commissione Tributaria Regionale del Lazio – sez. 11 – n. 9376/18;
12. Ricorso presentato dalla MATEL S.r.l. avverso alla Sentenza della Commissione Tributaria Regionale;
13. estratto conto acceso presso la Banca Intesa San Paolo al 31/12/2024;



14. estratto conto acceso presso la Banca Intesa San Paolo al 30/06/2025;
15. schede contabili “finanziamenti infruttiferi postergati soci” dal 2011 al 2025;
16. estratto conto acceso presso la Banca Carifermo al 31/12/2024;
17. estratto conto acceso presso la Banca Carifermo al 30/09/2025;
18. piano di ammortamento del mutuo;
19. partitari dei fornitori aperti;
20. Dichiarativo IVA anno di imposta 2024;
21. estratti ruolo aggiornati;
22. Certificato dei carichi pendenti dell’Agenzia delle entrate;
23. Scheda contabile “altri debiti”;
24. schede contabili “debiti v/amministratore” dal 2011 al 2024;
25. scrittura privata mediante la quale la MATEL S.r.l. ha riconosciuto alla ***
un diritto di prelazione relativo all’acquisto dell’immobile sito in Loro Piceno;
26. Osservazioni del consulente tecnico di parte attrice;
27. Osservazioni del procuratore costituito di parte attrice
28. Mail del 12/11/2025 con allegata la copia del contratto di locazione registrato.

