



Tribunale di Roma

III SEZIONE MOBILIARE - R.G.E. 11283/2024



.....

CAUSA CIVILE TRA:



Debitore Esecutato



Creditore



Giudice Relatore: Dott.ssa Giulia Messina

Consulente Tecnico: Dott.ssa Elisabetta Russo



Sommario

Conferimento	3
1. Operazioni peritali.....	5
2. Documentazione esaminata	7
3. Società Edilnatters srl	8
3.1 Costituzione	8
3.2 Organo Amministrativo	9
3.3 Compagine sociale.....	9
3.4 Oggetto sociale	10
3.5 Documenti contabili.....	10
4. Metodologie di valutazione.....	13
5. La scelta del metodo di valutazione	20
6. La valutazione delle quote societarie di Edilnatters S.r.l.....	21
6.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato.....	21
7. La cedibilità delle quote della Edilnatters S.r.l.....	30
8. Osservazioni alla bozza di CTU.....	32
8.1 Osservazioni parte attrice.....	32
8.2 Osservazioni parte convenuta.....	32
9. Conclusioni e risposta ai quesiti.....	33
ALLEGATI.....	35



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione III MOBILIARE



Causa: ***



Giudice: **Dott.ssa Giulia Messina**



Oggetto: **Relazione tecnica d'ufficio - CTU**

R.G.E. n. 11283/2024

La sottoscritta dott.ssa **Elisabetta Russo**,
nata a Roma il 10 settembre 1966, C.F.
RSSLBT66P50H5010, iscritta all'Ordine dei Dottori
Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al
n. 10187, iscritta nell'elenco dei Consulenti
Tecnici di Codesto Tribunale, tel. 06/9914378 -
3381708690 - PEC: studioelisabettarusso@lamiaptec.it
- email russoelisabetta5@libero.it



PREMESSO

- I. Che l'Ill.mo Sig. Giudice, con ordinanza del
26.02.2025, nominava la scrivente quale CTU,
nella causa promossa dagli opposenti sig.ra
*** contro *** , rinviando per
il giuramento all'udienza del 7.05.2025;
- II. Che all'udienza del 7 maggio 2025 la
sottoscritta prestava giuramento secondo la



formula di rito e nella stessa sede veniva invitata a rispondere ai seguenti quesiti previsti nell'ordinanza del 26.02.2025:

"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"
(All.n.1);

III. Che nel corso dell'udienza del 7.05.2025, l'Ill.mo Sig. Giudice assegnava termine per l'invio della bozza della relazione peritale alle parti costituite fino al 26.09.2025, termine sino al 26.10.2025 per le comunicazioni al CtU delle osservazioni delle parti costituite sulla relazione peritale e l'ulteriore termine sino al 26.11.2025 per il deposito in cancelleria della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione della stessa.

IV. Che nella stessa udienza del 7.05.2025 l'Ill.mo Sig. Giudice fissava fino all'inizio delle operazioni peritali per la nomina di eventuali Consulenti Tecnici di Parte.



1. Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno ventisei maggio 2025, in modalità telematica come previsto in sede di giuramento (collegamento telematico mediante piattaforma Teams).

Nel corso della riunione sono intervenuti oltre allo scrivente i legali di entrambe le parti, l'avv. Angelo Stefanori, legale della parte***

*** e l'avv. Costantino Del Savio, legale della parte *** oltre al CTP Dott.ssa Marisa Cecoli, nominata dalla parte debitrice. Si è preso atto che la parte creditrice *** non ha provveduto alla nomina del CTP.

In tale sede, il CTU:

- ha dato lettura al quesito formulato dal Giudice;
- ha dato lettura dei termini disposti dal Giudice;
- ha rilevato che depositati in atti non vi è documentazione contabile, pertanto come autorizzato dal Giudice in udienza di giuramento del 07/05/2025, acquisirà informazioni relative alla società presso i pubblici uffici e previo consenso delle parti acquisirà la documentazione contabile come previsto dall'art. 198 c.p.c, contattando anche lo Studio del *** , commercialista della società. Pertanto ha rinviato il prosieguo dei lavori al giorno 27 giugno sempre in collegamento teams.

Successivamente alle operazioni peritali del 27.06.2025, il Ctu ha fatto presente che in seguito

alla richiesta della documentazione contabile al commercialista della società Edilnatters srl, come da unanime consenso delle parti costituite, ha ricevuto la seguente documentazione:

- Visure immobili
- Bilancio al 31/12/2020
- Bilancio al 31/12/2021
- Bilancio al 31/12/2022
- Unico ed Irap 2022 redditi 2021
- Unico ed Irap 2023 redditi 2022
- Libro inventari al 31/12/2022

Si sottolineano le seguenti precisazioni riportate dal consulente fiscale:

- i bilanci 2020 e 2021 sono stati contestati dagli avvocati che tutelano la Signora *** ma sono gli ultimi approvati;
- il bilancio 2022 è in attesa di approvazione;
- il modello Unico SC 2022 redditi 2021 è stato presentato ma deve essere integrato;
- il modello Unico SC 2024 redditi 2023 è stato presentato ma deve essere integrato.

In tale sede, insieme alle parti costituite, vista la documentazione contabile non aggiornata e non completa e considerato l'oggetto sociale della società, oggetto di valutazione (azienda composta anche da asset immobiliari, nel dettaglio di ventotto immobili siti in Roma) si è ritenuto opportuno richiedere al Giudice la nomina di un

ausiliario alla valutazione, esperto in materia di
estimo immobiliare, attestante il valore
commerciale degli immobili di proprietà della
società Edilnatters S.R.L.

Con provvedimento del 11/07/2025 l'Ill.mo
Giudice autorizzava la scrivente a nominare esperto
di propria fiducia come ausiliario alla
valutazione. A seguito di tale autorizzazione la
sottoscritta ha nominato quale ausiliario alla
valutazione l'architetto Simone Martini.

Non è stato necessario indire ulteriori
riunioni poiché le informazioni acquisite hanno
consentito alla scrivente di disporre di
sufficienti elementi per la stesura della presente
relazione.

Si allegano i relativi verbali delle
operazioni peritali del 26/5/2025 e del 27/6/2025
(cfr. all.ti n. 2 e 3).

2. Documentazione esaminata

Nello svolgimento dell'incarico il C.T.U. ha
esaminato la seguente documentazione presente in
atti e/o prodotta dalle parti nel corso delle
operazioni peritali:

- Bilancio al 31/12/2020 (all.to n.4).
- Bilancio al 31/12/2021 (all.to n.5).
- Bilancio al 31/12/2022 (all.to n.6).

- Unico ed Irap 2022 redditi 2021 (all.to n.7).
- Unico ed Irap 2023 redditi 2022 (all.to n.8).
- Libro inventari al 31/12/2022 (all.to n.9).
- Fascicolo storico Edilnatters srl acquisito dalla competente CCIAA (all.to n.10).
- Statuto della società (all.to n.11).
- Visure immobili (all.to n.12).
- Lista cartelle/avvisi da pagare risultanti dall'Agenzia della Riscossione (all.to n.13).

3. Società Edilnatters s.r.l.

La presente relazione non rappresenta in alcun modo una revisione contabile o una due diligence della contabilità del compendio aziendale oggetto di valutazione. Essa si fonda esclusivamente sui documenti disponibili ed acquisiti dai pubblici registri descritti nel precedente paragrafo.

3.1 Costituzione

La EDILNATTERS S.r.l., con sede legale in Roma, Via Cristoforo Colombo n.348, cap 00147, C.F 04567881000 e P.IVA 00619070451, REA RM 854052, è stata costituita in data 29.9.1993. La società ha un capitale sociale di Euro 83.200,00 interamente versato.

3.2 Organo amministrativo

La società è amministrata dall'amministratore unico, Sig. ***.

3.3 Compagine sociale

Dall'esame del fascicolo storico estratto dalla C.C.I.A.A. di Roma il 19/09/2025 la compagine sociale risulta così composta:

Titolare	Valore nominale	%
***	17.472,00	21,00%
	21.632,00	26,00%
	4.992,00	6,00%
	20.800,00	25,00%
	18.304,00	22,00%
Totale	83.200,00	100,00%

In data 6 agosto 2024 è stato trascritto in Camera di Commercio di Roma il pignoramento, da parte del sig. *** , delle quote della società Edilnatters srl possedute dalla debitrice *** , pari al valore nominale di euro 4.992,00 ossia il 6% del capitale sociale.

Oggetto della odierna stima, è il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione, ossia il 6% del valore delle quote della Edilnatters srl di proprietà della signora ***
*** così come indicato nel quesito peritale.



3.4 Oggetto sociale

La società ha per oggetto le seguenti attività:
costruzione di fabbricati di qualsiasi tipo,
esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura,
ristrutturazioni, restauri e manutenzioni di
edifici di ogni genere, acquisto, vendita,
locazione e gestione di immobili.



3.5 Documenti contabili



Nelle tabelle seguenti sono riepilogati i
prospetti di stato patrimoniale e di conto
economico relativi agli anni 2019, 2020, 2021 e
2022 disponibili nella documentazione esaminata. Si
precisa che l'ultimo bilancio depositato in CCIAA è
il 2021, mentre il bilancio 2022 è stato trasmesso
dal consulente fiscale della società Edilnatters
srl sia ai soci per l'approvazione che alla
sottoscritta come previsto in sede di operazioni
peritali. Non si dispone di bilanci più aggiornati
(all.ti 4,5,6):



Stato Patrimoniale

	all. 4	all. 4	all. 5	all. 6
EDILNATTERS S.r.l.				
Stato Patrimoniale	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Attivo	Euro	Euro	Euro	Euro
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I - Immobilizzazioni immateriali	19.234	19.234	19.234	19.234
II - Immobilizzazioni materiali	859	604	348	154
III - Immobilizzazioni finanziarie	146	146	146	146
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	20.239	19.984	19.728	19.534
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I - Rimanenze	573.976	573.976	573.976	573.976
II - Crediti				
esigibili entro l'esercizio succ.	120.609	128.912	132.471	156.727
Totale crediti	120.609	128.912	132.471	156.727
IV - Disponibilità liquide	126	213	88	7.811
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	694.711	703.101	706.535	738.514
TOTALE ATTIVO	714.950	723.085	726.263	758.048
Passivo				
A) PATRIMONIO NETTO				
I - Capitale	83.200	83.200	83.200	83.200
IV - Riserva legale	2.591	2.591	2.591	2.591
VI - Altre riserve	332.510	332.508	332.509	332.508
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(80.003)	(103.738)	(82.916)	(125.516)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(23.736)	20.823	(42.604)	(46.894)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	314.562	335.384	292.780	245.889
D) DEBITI				
esigibili entro l'esercizio successivo	321.296	269.754	284.866	333.071
esigibili oltre l'esercizio successivo	78.655	117.490	148.068	178.646
TOTALE DEBITI	399.951	387.244	432.934	511.717
E) RATEI E RISCONTI	437	457	549	442
TOTALE PASSIVO	714.950	723.085	726.263	758.048

Conto economico

	all. 4	all. 4	all. 5	all. 6
EDILNATTERS S.r.l.				
Conto economico	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
A) Valore della produzione				
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	22.952	24.116	65.982
5) altri ricavi e proventi				
altri	84.866	101.289	3.320	3.676
Totale altri ricavi e proventi	84.866	101.289	3.320	3.676
Totale valore della produzione	84.866	124.241	27.436	69.658
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, suss., di consumo e merci	3.276	3.156	1.357	8.567
7) per servizi	70.822	43.237	36.427	70.632
8) per godimento di bene di terzi	461	1.155	115	2.511
10) ammortamenti e svalutazioni				
a) b) c) ammortamento immobiliz. immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizz.		255	255	194
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	483	255	255	194
Totale ammortamenti e svalutazioni	483	255	255	194
14) oneri diversi di gestione	33.167	30.996	31.208	33.987
Totale costi della produzione	108.209	78.799	69.362	115.891
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	(23.343)	45.442	(41.926)	(46.233)
C) Proventi ed oneri finanziari				
17) Interessi ed altri oneri finanziari				
Altri	357	496	500	661
Totale interessi ed altri oneri finanziari	357	496	500	661
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(357)	(496)	(500)	(661)
Risultato prima delle imposte (A-B+C+-D)	(23.700)	44.946	(42.426)	(46.894)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti,				
differite e anticipate - imposte correnti	36	24.123	178	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio,				
correnti, differite e anticipate		24.123	178	0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(23.736)	20.823	(42.604)	(46.894)

Dalle tabelle si può evidenziare che il patrimonio netto è diminuito dal 2019 al 2022 passando da euro 314.562,00 ad euro 245.889,00.

Mentre dai conti economici dei vari anni, si nota come la società chiude sempre in perdita ad eccezione dell'anno 2020, che realizza un utile di esercizio pari ad euro 20.823,00. Quest'ultimo importo si è realizzato a seguito di una posta eccezionale, come riportato nella Nota Integrativa, dovuto alla cancellazione dei debiti prescritti, realizzando appunto delle sopravvenienze attive indicate nella voce altri ricavi.

Nel prosieguo, dopo un breve richiamo alle metodologie di valutazione delle aziende, si espongono le elaborazioni svolte dalla scrivente ai fini del puntuale riscontro dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

4. Metodologie di valutazione

Importanza essenziale assume, in qualsiasi processo valutativo, la scelta e la definizione del metodo di valutazione da adottare, nel quadro dei presupposti valutativi insiti nella domanda. Come è noto, i metodi di valutazione delle aziende si distinguono in metodi indiretti e metodi diretti.

I metodi indiretti

I principali metodi indiretti di valutazione definiti dalla dottrina, e sostanzialmente utilizzati nella pratica sono:

- il metodo finanziario;
- il metodo patrimoniale;
- il metodo reddituale;
- i metodi misti.

Il metodo finanziario è quello che, in linea di principio, più si avvicina alla formula teorica di valutazione di una azienda.

Esso si basa, sostanzialmente, sull'analisi dei flussi monetari complessivamente disponibili i quali, per rendere attendibili i risultati che ne discendono, non possono essere quelli generati nelle condizioni odierne ma debbono ipotizzare, in un quadro esterno di riferimento, una serie specifica di scelte strategiche e gestionali. Tale metodo si presta ad essere utilizzato per la valutazione di aziende operanti in settori caratterizzati da scarsa stabilità e consente di conferire adeguata rilevanza al fattore di rischio, tipicamente insito in qualsiasi attività imprenditoriale.

La stima reddituale è stata spesso considerata come informazione basilare per la determinazione del valore di un'azienda. Purtroppo anche tale metodologia non è immune da imprecisioni in quanto nel calcolo entrano parametri di assai complessa ed incerta definizione, e precisamente:

- il reddito medio futuro atteso, oppure i redditi dei singoli esercizi a venire;

- il tasso di capitalizzazione o di attualizzazione di tali flussi, a sua volta legato ad elementi di incerta definizione quantitativa.

Tale metodo, quindi, si presta ad essere utilmente applicato soprattutto per la valutazione di aziende operanti in settori che presentano una marcata stabilità, idonea a consentire una adeguata quantificazione del reddito medio prospettico.

La valutazione patrimoniale, a sua volta, corrisponde ai costi che dovrebbero essere sopportati per dotare l'azienda dei fattori necessari al fine di garantirne il funzionamento e, quindi, gli investimenti da sostenere per acquisire i singoli elementi che compongono il capitale dell'impresa, tenendo anche conto di opportuni degni di beni logorati dall'uso e superati tecnologicamente.

Con il metodo patrimoniale, quindi, si opera una analitica valutazione di tutti i beni dell'impresa, nel loro stato di fatto alla data della valutazione, e quindi secondo quelli che, tecnicamente, vengono definiti come "valori di rimpiazzo" per distinguerli, appunto, dai "valori di sostituzione" che rappresentano gli esborsi necessari per sostituire un elemento usato con il corrispondente omologo nuovo.

Tale metodo patrimoniale, come è facile intuire, presenta spiccate caratteristiche di obiettività, poiché è legato solo all'accertamento di fatti e

di considerazioni, storiche od attuali, così come possiede anche caratteristiche di generalità per i suoi tipici riferimenti al mercato.

Si tratta di un metodo utilmente applicabile soprattutto per le aziende aventi una notevole patrimonializzazione e nelle quali il peso specifico degli aspetti reddituali è minimo o addirittura nullo, e, conseguentemente, non assume particolare rilevanza neanche l'avviamento.

Poiché tuttavia, la valutazione di un'azienda altro non è che l'esame di tutte le informazioni acquisite e la loro quantificazione valutativa, molto successo hanno avuto le cosiddette valutazioni "miste" che mediano tra il metodo reddituale e quello patrimoniale.

I metodi diretti

I metodi diretti si basano sull'utilizzazione di parametri e/o moltiplicatori che, applicati ad alcune grandezze di riferimento, consentono di determinare in via diretta il valore teorico dell'azienda.

Si tratta di metodologie valutative usate frequentemente dagli analisti delle società e banche di investimento e si basano sull'assunto che società tra loro comparabili, operanti nel medesimo settore economico, non possano che essere valutate in maniera uniforme e, pertanto, individuati i parametri di valutazione (implicitamente espressi nelle quotazioni di mercato dei titoli) si giunge alla definizione del

valore attribuibile alle singole società (con conseguente espressione - per le società quotate - del parere circa la sopra o sottovalutazione dei titoli rappresentativi del loro capitale).

I metodi utilizzati nella pratica sono suddivisi tra: metodi basati sull' Equity Approach to valuation e metodi basati sull' Entity Approach to valuation.

I primi si caratterizzano in quanto conducono alla stima del valore economico del capitale in via diretta ed immediata ed i moltiplicatori maggiormente utilizzati sono i seguenti:

- Price/Earnings (rapporto tra prezzo e utili netti di esercizio);
- Price/Equity (rapporto tra prezzo del titolo e mezzi propri);
- Price/Ebitda (rapporto tra prezzo e margine operativo lordo);
- Price/Sales (rapporto tra prezzo e vendite nette).

Le modalità di impiego di tali moltiplicatori sono diverse, tra cui:

1) Il confronto del moltiplicatore medio (o mediano) del settore con quello dell'impresa in questione;

2) Il rapporto del moltiplicatore medio (o mediano) per il dato relativo all' impresa.

Quando il fatturato corrente non è rappresentativo di quelli che saranno i ricavi in una situazione di

stabilità, si prevede l'impiego del moltiplicatore medio (o mediano) applicato al dato atteso in futuro (in genere si tende ad utilizzare il dato del periodo in cui l'impresa avrà raggiunto la sua maturità ed il break-even scontando ad oggi il valore ottenuto).

I metodi basati sull' Entity Approach to valuation, alquanto diffusi nella pratica, si basano sull'applicazione dei moltiplicatori ponendo al numeratore l'Enterprise Value (definito come capitalizzazione di borsa maggiorata del valore di mercato dei debiti finanziari e sottratte le disponibilità di cassa). Le modalità di impiego sono pressoché identiche.

Un'altra metodologia spesso utilizzata è quella basata sulla visualizzazione dei multipli di mercato in una situazione di stabilità dell'andamento gestionale.

Il valore delle azioni di una società in una situazione di normalità deriva in ogni caso dalla attitudine a generare profitti da distribuire agli azionisti sotto forma di dividendi (c.d. "earning power") e pertanto si ritorna alla valutazione basata sugli utili per azione (EPS - Earning Per Share). Il metodo di valutazione di cui trattasi prevede i seguenti passi:

- 1) Stima di un tasso medio di crescita (CAGR) realistico del fatturato nei prossimi anni sino al raggiungimento della situazione di stabilità (sostenibile) ad una data di riferimento;
- 2) Applicazione al fatturato attuale del tasso di crescita e proiezione del fatturato alla data di

riferimento (in genere si utilizza come ipotesi l'arco temporale di 3/5 anni);

3) Applicazione dei margini di utile netto medi di settore al fatturato stimato alla data di riferimento;

4) Applicazione dei multipli medi di settore (P/E) agli utili netti e determinazione del valore dell'impresa alla data di riferimento;

5) Sconto ad oggi del valore stimato.

Questo stesso metodo - utilizzato nei casi di società quotate - può essere utile anche in maniera inversa e, cioè, per stimare il tasso di crescita del fatturato implicito nei prezzi di mercato, verificandone quindi la sostenibilità nel tempo.

E' appena il caso di rilevare che, ovviamente, tali metodi assumono come un dato il fatto che il valore di borsa delle società (ossia la loro capitalizzazione) coincida con il valore economico delle stesse, evenienza questa tutt'altro che certa.

Un' altra metodologia diretta di valutazione, non dissimile da quelle sopra ricordate (dei c.d. "multipli di mercato"), è quella delle cosiddette "transazioni comparabili" (comparison approach to valuation) basata, appunto, sulle valutazioni espresse in occasione di transazioni che hanno avuto per oggetto società od aziende comparabili con quella oggetto di stima.

Anche in tale caso, se da un lato si prescinde dai prezzi di borsa per affidarsi ai prezzi effettivamente realizzati nelle transazioni,

teoricamente maggiormente rappresentativi, dall'altro occorre aver riguardo alla situazione dei contraenti per depurare il valore da componenti soggettive che possono averne influenzato la quantificazione e che debbono, invece, essere ignorate dal perito estimatore che mira esclusivamente alla quantificazione del capitale economico della società.

5. La scelta del metodo di valutazione

Questo succinto excursus attraverso i vari metodi tradizionalmente utilizzati per la determinazione del valore di una azienda è sufficiente per addivenire alla scelta univoca del miglior metodo applicabile alla società Edilnatters srl.

Alla luce di quanto indicato nella premessa e del contesto sopra esposto, data la natura di azienda fortemente patrimonializzata con risultati di bilancio reddituali negativi, appare opportuno utilizzare un metodo di valutazione che evidenzi e valorizzi i beni materiali e immateriali dell'azienda stessa e gli altri valori presenti in bilancio che si quantificano nel patrimonio netto, eventualmente oggetto di opportune rettifiche. Nel caso specifico, trattandosi di società immobiliare, il cui attivo è costituito quasi esclusivamente da beni immobili, la scrivente ritiene che il metodo di valutazione più idoneo a rappresentare il valore economico della società Edilnatters srl sia il **metodo del patrimonio netto rettificato.**

6. La valutazione delle quote societarie di Edilnatters srl

Il perito, al fine di determinare il valore delle quote, ha prima quantificato il patrimonio netto rettificato e, successivamente, ha determinato il valore delle quote applicando la percentuale di possesso della sig.ra *** al valore del patrimonio netto rettificato.

Come detto, la signora *** detiene il 6% del capitale sociale di Edilnatters srl.

6.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato

Il Patrimonio Netto Contabile

Gli elementi attivi e passivi risultanti dalla situazione contabile al 31.12.2022 sono sinteticamente di seguito meglio rappresentati:

EDILNATTERS S.R.L.	-
S.P. sintetico	31.12.2022
valori in euro	valori contabili
Immobilizzazioni	19.534
Rimanenze	573.976
Crediti entro esercizio successivo	156.727
Disponibilità liquide	7.811
TOTALE ATTIVO	758.048
Debiti entro esercizio successivo	333.071
Debiti oltre esercizio successivo	178.646
Ratei e risconti	442
TOTALE PASSIVO	512.159
Patrimonio netto	245.889



Come si evince dallo schema soprastante il patrimonio netto contabile di Edilnatters srl al 31.12.2022 è pari ad euro 245.889,00 e quasi la totalità dell'attivo patrimoniale è rappresentato dalla voce rimanenze. Si analizzano le singole voci come riportato nella nota integrativa del bilancio al 31/12/2022.



ATTIVO - Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura. Il valore delle stesse è esposto al netto dei fondi di ammortamento. L'importo è pari ad euro 19.234,00.



Immobilizzazioni Materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto aumentato degli eventuali oneri accessori. Il valore delle stesse è esposto al netto dei fondi di ammortamento. L'importo è pari ad euro 154,00.



ATTIVO - Rimanenze

Le rimanenze, che costituiscono la voce più rilevante dell'attivo patrimoniale, sono costituite



da due palazzine ubicate in via Salaparuta a Roma, civico n.19 e civico n.25. Si tratta di 28 appartamenti di categoria abitativa A/2, molti dei quali locati. Nella nota integrativa relativa al 2022 (ultima disponibile) viene indicato che le rimanenze sono costituite dagli immobili costruiti e rimasti invenduti e la sua consistenza finale contabile è pari a euro 573.976,00.

La sottoscritta, al fine di rettificare il valore corrente delle rimanenze ed attribuire a tale compendio il più probabile valore di mercato, ha conferito incarico all'arch. Simone Martini, come da autorizzazione del Giudice del 11/07/2025, che ha redatto la relazione peritale che si allegano (sub n. 14 e 15).

La scrivente insieme al suddetto architetto ha eseguito la ricognizione degli immobili con sopralluogo in data 4 agosto 2025 sulla scorta delle visure catastali e delle planimetrie catastali risultanti presso l'Agenzia delle Entrate. Il professionista incaricato ha valutato il compendio immobiliare di proprietà della società Edilnatters srl in **€ 2.945.500,00** precisando che "[...omissis...]. Il complesso immobiliare in argomento (dette due palazzine) è un condominio di cui la Soc. Edilnatters è il condòmino di maggioranza in quanto detiene circa l'87% della proprietà. Dette palazzine hanno struttura portante in cemento armato, sono gemelle, ognuna composta da sedici appartamenti, con quattro piani fuori terra: piano

terra, piano primo, piano secondo, e piano terzo sottotetto con altezza utile di circa m.2,30.

La Soc. Edilnatters è proprietaria di tutti i sedici appartamenti che compongono la palazzina civico n.25 (palazzina B), ed è proprietaria di dodici dei sedici appartamenti che compongono la palazzina civico n.19 (palazzina A).

Gli appartamenti int.1, 2, 3, 4 al piano primo della palazzina civico 19 non sono proprietà della Soc. Edilnatters."

Nelle pagine seguenti, si riepiloga sulla base di quanto esposto dall'architetto Martini il più probabile valore di mercato al mese di agosto 2025, di ciascuna delle 28 unità immobiliari in argomento, per un totale di € 2.945.500:

- 1) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 9 int.5** abitazione cat.A/2 sup. mq.80, palazzina **civico n.19** stato di conservazione normale; **locato**, sussiste conformità catastale; **valore € 115.000**
- 2) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 10 int.6** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.19** stato di conservazione scarso **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 92.500**
- 3) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 11 int.7** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.19** stato di conservazione scarso, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 99.000**
- 4) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 12 int.8** abitazione cat.A/2 sup. mq.80, palazzina **civico n.19** stato di conservazione scarso, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 109.000**
- 5) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 13 int.9** abitazione cat.A/2 sup. mq.69, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 82.500**
- 6) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 14 int.10** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 87.500**

- 7) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 15 int.11** abitazione cat.A/2 sup. mq.74, palazzina **civico n.19** stato di conservazione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 88.500**
- 8) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 16 int.12** abitazione cat.A/2 sup. mq.69, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 82.500**
- 9) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 501 int.A** abitazione cat.A/2 sup. mq.69, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione normale, attualmente **libero**, **non locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 112.500**
- 10) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 502 piano terra int.B** abitazione cat.A/2 sup. mq.95, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione scarso, è attualmente **libero**, **non locato**, sussiste conformità catastale, **valore: € 136.000**
- 11) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 503 piano terra int.C** abitazione cat.A/2 sup. mq.92, palazzina **civico n.19**, stato di conservazione normale, è attualmente **libero**, **non locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 132.500**
- 12) appartamento f. 1023 **particella 2659 sub 504 piano terra int.D** abitazione cat.A/2 sup. mq.68, palazzina **civico n.19** stato di conservazione normale, attualmente **libero**, **non locato**, non sussiste conformità catastale; **valore: € 110.500**
- 13) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 5 int.1** abitazione cat.A/2 sup. mq.79, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore: € 119.000**
- 14) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 6 int.2** abitazione cat.A/2 sup. mq.72, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 102.500**
- 15) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 7 int.3** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione scarso, attualmente **libero**, **non locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 116.000**
- 16) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 8 int.4** abitazione cat.A/2 sup. mq.79, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione scarso, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 113.000**
- 17) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 9 int.5** abitazione cat.A/2 sup. mq.79, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 106.500**
- 18) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 10 int.6** abitazione cat.A/2 sup. mq.72, palazzina **civico n.25**, stato di manutenzione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale; **valore € 91.500**
- 19) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 11 int.7** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.25**, stato di manutenzione scarso, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 99.000**
- 20) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 12 int.8** abitazione cat.A/2 sup. mq.80, palazzina **civico n.25**, stato di manutenzione scarso, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 109.000**

- 21) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 13 int.9** abitazione cat.A/2 sup. mq.70, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione scarso, **locato**, non sussiste conformità catastale, **valore € 83.500**
- 22) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 14 int.10** abitazione cat.A/2 sup. mq.73, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione scarso, è attualmente **libero, non locato**, non sussiste conformità catastale, **valore € 98.500**
- 23) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 15 int.11** abitazione cat.A/2 sup. mq.74, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, non sussiste conformità catastale, **valore € 93.500**
- 24) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 16 int.12** abitazione cat.A/2 sup. mq.70, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 95.000**
- 25) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 501 int.A** abitazione cat.A/2 sup. mq.81, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione pessimo, è attualmente **libero, non locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 126.000**
- 26) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 502 int.B** abitazione cat.A/2 sup. mq.85, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, non sussiste conformità catastale, **valore € 108.500**
- 27) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 503 int.C** abitazione cat.A/2 sup. mq.75, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione normale, **locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 102.000**
- 28) appartamento f. 1023 **particella 2660 sub 504 int.D** abitazione cat.A/2 sup. mq.86, palazzina **civico n.25**, stato di conservazione pessimo, è attualmente **libero, non locato**, sussiste conformità catastale, **valore € 134.000**

In conclusione come indicato nella sua relazione, l'architetto specifica che gli importi stimati sono da intendere come il più probabile valore di ciascun appartamento in caso di compravendita ed il valore è riferito all'attualità. **La somma dei valori stimati risulta € 2.945.500 in cifra tonda € 2.950.000.** Nella stima del valore delle unità immobiliari ha tenuto conto del fatto che, in linea generale, gli appartamenti locati sono penalizzati sul mercato delle compravendite. I valori di mercato stimati sono motivati anche dall'entità dei prezzi delle locazioni (risultanti dai contratti in essere),

prezzi che sono di livello medio in rapporto al pessimo stato conservativo delle palazzine. Dagli importi che risultano nei contratti di locazione si deduce che nel contrattare il prezzo della locazione i conduttori degli appartamenti sono poco interessati alle precarie condizioni delle parti comuni dell'edificio (infatti il prezzo della locazione dei singoli appartamenti rimane comunque di livello medio), ma la manutenzione dell'edificio è un onere assai gravoso per i proprietari, in particolar modo nel caso in argomento essendo queste palazzine in pessimo stato.

Infine, come rilevato in perizia i valori di mercato stimati per gli appartamenti non tengono conto della necessità per i proprietari di sostenere ingenti spese per portare le parti comuni del complesso edilizio ad uno stato conservativo normale. Lo stesso perito quantifica in circa € 850.000 la spesa totale che i proprietari dovranno sostenere per eseguire le opere necessarie al ripristino dello stato conservativo normale delle parti comuni, ossia per ripristino di facciate, coperture, vani scala, solaio a quota strada, impianto fognario.

Poiché la Società Edilnatters srl è il condòmino di maggioranza, in quanto detiene circa l'87% della proprietà, l'importo di € 739.500 ossia l'87% di € 850.000 costituisce la spesa a carico della società.



ATTIVO - Crediti



Nella voce crediti entro l'esercizio, esposta nella tabella precedente (pag. 21), pari ad Euro 156.727,00 confluisce anche la voce crediti v/clienti in contenzioso che ammonta ad euro 107.692,28. Gli importi derivano dai mancati pagamenti di diversi affittuari. L'Amministratore ha provveduto ad attivare tutte le procedure necessarie per il recupero del credito.



ATTIVO – Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide pari ad Euro 7.811,00 sono valutate al valore nominale e rappresentano l'esatta consistenza alla chiusura del bilancio di esercizio, del saldo del conto corrente bancario e della consistenza della cassa contanti.



PASSIVO - Debiti



La voce debiti entro ed oltre l'esercizio, esposta nella tabella precedente (pag. 21), pari a complessive Euro 511.717,00 viene così suddivisa:

- Debiti verso banche € 13.007,00
- Acconti € 17.614,00
- Debiti verso fornitori € 32.101,00
- Debiti tributari € 225.915,00
- Amministratori c/compensi € 185.887,13
- Debiti per cauzioni affitti € 5.400,00
- Debiti per risarcimenti € 23.000,00
- Debiti v/Amministratore € - 5.611,15
- Debiti condominiali € 14.164,53
- Debiti diversi € 240,00



Infine, la sottoscritta segnala che dai carichi pendenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma alla data del 18/09/2025 l'importo dei debiti tributari (nello specifico Imu, Tasi, Ires ed altre imposte come da elenco allegato n.13), è pari ad euro 190.626,03.

Il perito oltre alle rimanenze non ritiene di rettificare altri importi al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato.

Si ritiene opportuno riportare un prospetto di sintesi nel quale vengono riportati i dati contabili risultanti dalla situazione contabile consegnata alla scrivente, le rettifiche apportate e il valore rettificato.

EDILNATTERS S.R.L.	-		
S.P. sintetico	31.12.2022		
valori in euro	valori contabili	rettifiche	valori correnti
Immobilizzazioni	19.534		19.534
Rimanenze	573.976	2.945.500	2.945.500
Crediti entro	156.727		156.727
Disponibilità liquide	7.811		7.811
TOTALE ATTIVO	758.048		3.129.572
Debiti entro	333.071		333.071
Debiti oltre	178.646		178.646
Ratei e risconti	442		442
TOTALE PASSIVO	512.159		512.159
Patrimonio netto	245.889		2.617.413

Come esposto in tabella il patrimonio netto rettificato della società Edilnatters srl, è pari ad Euro 2.617.413,00, importo ottenuto con le

metodologie esposte nella presente relazione. Pertanto si stima che il valore commerciale della quota di proprietà della signora *** pari al 6% della società EDILNATTERS S.r.l. è pari a Euro 157.044,78 (Euro centocinquantasettemilaquarantaquattroeuro/78) .

7. La cedibilità delle quote della EDILNATTERS S.r.l.

Dallo Statuto della società (all.11), è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento della quota societaria di proprietà della sig.ra *** , a pagina 3 dello stesso Statuto, nello specifico l'articolo 7 che riguarda "il trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi" è riportato quanto segue:

" [...] Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili liberamente solo a favore:

- a. di altri soci;
- b. del coniuge di un socio;
- c. di parenti in linea retta di un socio, in qualunque grado;
- d. di società controllanti, controllate, collegate o comunque appartenenti al medesimo gruppo di società socia.

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci regolarmente iscritti a libro dei soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto. Pertanto, il socio che intende vendere o comunque trasferire la propria partecipazione dovrà darne comunicazione a tutti i soci risultanti dal libro dei soci mediante lettera raccomandata inviata al domicilio di ciascuno di essi indicato nello stesso libro; la comunicazione deve contenere le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo

e le modalità di pagamento. I soci destinatari delle comunicazioni di cui sopra devono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto della partecipazione cui la comunicazione si riferisce facendo pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione (risultante dal timbro postale) della offerta di prelazione. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione al valore nominale della partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono valersene e che non vi abbiano espressamente e preventivamente rinunciato all'atto dell'esercizio della prelazione loro spettante.

La comunicazione dell'intenzione di trasferire la partecipazione formulata con le modalità indicate equivale a proposta contrattuale ai sensi dell'articolo 1326 c.c. Pertanto, il contratto si intenderà concluso nel momento in cui chi ha effettuato la comunicazione viene a conoscenza della accettazione dell'altra parte. Da tale momento, il socio cedente è obbligato a concordare con il cessionario la ripetizione del negozio in forma idonea all'iscrizione nel libro dei soci, con contestuale pagamento del prezzo come indicato nella denuncia.

La prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta, poiché tale è l'oggetto della proposta formulata dal socio offerente; qualora nessun socio intenda acquistare la partecipazione offerta ovvero il diritto sia esercitato solo per parte di essa, il socio offerente sarà libero di trasferire l'intera partecipazione entro 15 (quindici) giorni dal giorno di ricevimento della comunicazione stessa da parte dei soci. Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire

la nuda proprietà della partecipazione. Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto. Nel caso di vendita congiunta di partecipazioni da parte di più soci, la prelazione dovrà considerarsi efficacemente esercitata solo se avrà ad oggetto tutte le quote poste in vendita.”

E a pagina 4 all'Articolo 8:

“Morte del socio:

- La partecipazione trasferita per successione legittima o testamentaria dovrà essere offerta in prelazione a tutti i soci nei modi e con gli effetti di cui al precedente articolo 7. Fino a quando non sia stata fatta l'offerta e non risulti che questa non sia stata accettata, l'erede o il legatario non sarà iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi inerenti alle partecipazioni e non potrà alienare le partecipazioni con effetto verso la società.”

8 Osservazioni alla bozza di CTU

8.1 - OSSERVAZIONI PARTE ATTRICE-

La parte attrice non ha inviato alla scrivente alcuna osservazione alla bozza di Ctù;

8.2 - OSSERVAZIONI PARTE CONVENUTA-

La parte convenuta non ha inviato alla scrivente alcuna osservazione alla bozza di Ctù;



9. Conclusioni e risposta ai quesiti

La sottoscritta, dalle considerazioni sopra esposte e dall'esame della documentazione disponibile, acquisita anche dai pubblici uffici come autorizzato, e dal consenso unanime delle parti costituite, ritiene di poter fornire le seguenti risposte ai quesiti peritali che qui si riportano per comodità:

"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"; Inoltre "Autorizza il CTU ad acquisire informazioni relative alla società presso i pubblici Uffici".

RISPOSTE AI QUESITI

Il perito, al fine di determinare il valore delle quote, ha prima quantificato il patrimonio netto rettificato della società Edilnatters srl, **pari a Euro 2.617.413,00, con le metodologie esposte nella presente** e, successivamente, ha determinato il valore delle quote oggetto di esecuzione, applicando la percentuale di possesso della sig.ra *** al valore del patrimonio netto rettificato.

Come detto, la signora *** detiene il 6% del capitale sociale di Edilnatters srl.

Pertanto si stima che il valore commerciale della quota di proprietà della signora *** pari



al 6% della società EDILNATTERS S.r.l. e pari a
Euro 157.044,78 (Euro
centocinquantasettemilaquarantaquattroeuro/78) .

Per quanto sopra esposto (paragrafo 7), e dall' esame dello Statuto della società, è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle quote societarie. Nello specifico l'articolo 7 dello Statuto che riguarda "il trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi" è riportato quanto segue:

" [...] Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili liberamente solo a favore:

- a. di altri soci;
- b. del coniuge di un socio;
- c. di parenti in linea retta di un socio, in qualunque grado;
- d. di società controllanti, controllate, collegate o comunque appartenenti al medesimo gruppo di società socia.

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci regolarmente iscritti a libro dei soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.

Si rinvia al paragrafo 7 per le relative modalità.

La presente relazione finale si compone di 35 pagine e 15 allegati, e non ci sono state osservazioni da entrambe le Parti.

La sottoscritta ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordata e si conferma a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Con osservanza

Roma, 25/11/2025

Il C.T.U.

(Dott.ssa Elisabetta Russo)

ALLEGATI

All.1.1 Verbale di udienza con giuramento e formulazione del quesito.

All.1.2 Verbale operazioni peritali del 26/05/2025.

All.1.3 Verbale operazioni peritali del 27/06/2025.

All.1.4 Bilancio 2020.

All.1.5 Bilancio 2021.

All.1.6 Bilancio 2022.

All.1.7 Unico ed Irap 2022 redditi 2021.

All.1.8 Unico ed Irap 2023 redditi 2022.

All.1.9 Libro inventari al 31/12/2022.

All.1.10 Fascicolo storico Edilnatters srl acquisito dalla competente CCIAA.

All.1.11 Statuto della società.

All.1.12 Visure immobili.

All.1.13 Lista cartelle/avvisi da pagare risultanti dall'Agenzia della Riscossione.

All.1.14 Autorizzazione del Giudice alla nomina di ausiliario alla valutazione.

All.1.15 Relazione peritale Architetto Simone Martini.