



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

III SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Mobiliari



FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

contro



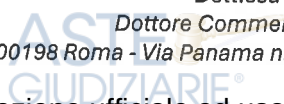
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

ex art. 195 c.p.c.



Giudice Istruttore: Dott.ssa Giulia MESSINA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott.ssa Oriana Battistoni



INDICE

1. L'incarico peritale	pag. 3
2. Il contesto della consulenza	pag. 5
3. Lo svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
4. Le informazioni e documenti acquisiti	pag. 11
5. Analisi della documentazione acquisita	pag. 16
6. Il valore commerciale delle quote	pag. 25
7. Considerazioni finali	pag. 28
8. Osservazioni delle Parti	pag. 30
9. Conclusioni	pag. 31
Allegati	pag. 33

Capitolo 1

L'INCARICO PERITALE

Il Giudice Istruttore presso il Tribunale Civile di Roma, III Sezione Mobiliare, Dott.ssa Giulia MESSINA, in data 16/12/2024, ha nominato la sottoscritta Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento in epigrafe, formulando il seguente quesito peritale (**All.1**):

“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 giuramento è stato rinviato all'udienza del 5/3/2025.

Nel corso dell'udienza del 5 marzo u.s. (**All.2**) il Giudice ha fissato al:

- 18/5/2025 il termine per la trasmissione alle Parti costituite della relazione peritale anche a mezzo mail;
- 18/6/2025 il termine per la trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle Parti costituite sulla relazione peritale;

- 18/7/2025 il termine per il deposito in cancelleria – a cura del C.T.U. – della relazione tecnica d'ufficio, delle osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Successivamente, a valle di specifiche istanze della scrivente, il G.I. (**All.3**), ha concesso una proroga che ha modificato i termini originari come segue:

- 15/9/2025 trasmissione alle Parti della relazione peritale;
- 16/10/2025 trasmissione al C.T.U. delle osservazioni delle Parti;
- 15/11/2025 deposito in cancelleria della consulenza.

In evasione dell'incarico affidato si riferisce quanto esposto nei capitoli seguenti.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitolo 2

IL CONTESTO della CONSULENZA

La richiesta di consulenza trae origine da un contenzioso insorto tra:

-

e

- Capitalia S.p.A.;

Infatti, come rilevabile dalla sentenza n. *** del Tribunale di Roma Sezione VIII Civile, con atto di citazione del 26/5/2000.***

l., unitamente a ***

, conveniva in giudizio

la Banca di Roma S.p.A. per accertare la situazione contabile dei conti correnti accessi ed il reale saldo degli stessi.

Il primo conto n. *** originariamente aperto dalla Società presso la dipendenza n.*** della Banca, era stato poi trasferito all'agenzia n.*** i *** ove assumeva il numero 111/51.

Presso la nuova agenzia la Società apriva poi il conto n.*** che veniva collegato ad una apertura di credito di Lire 60.000.000 (euro 30.987,41) nonché il conto ***

La Banca di Roma S.p.A. si costituiva deducendo, tra l'altro, che il c/c *** era da estinguersi mediante versamenti trimestrali e presentava, alla data del

30/6/2000, un saldo debitore di Lire 424.487 (euro 219,23) mentre l'ulteriore c/c
veniva estinto in data 4/8/1993.

Con distinto atto di citazione del 14.5.2001
, proponeva opposizione avverso il decreto
ingiuntivo per l'importo di Lire 299.904.396 (euro 154.887,69)
oltre interessi emesso dal Tribunale di Roma in favore della Banca di Roma.

Nel corso dell'istruttoria veniva disposta la riunione dei giudizi e veniva interrotto
il procedimento per l'intervenuto fallimento della
nonché riassunto nei confronti della curatela che non si
costituiva restando contumace. Espletata la consulenza, la causa veniva decisa ex
art. 281 sexies c.p.c.

**In particolare emergeva che, con riguardo al rapporto tra la banca ed i
fidejussori, risultava espressamente pattuita l'entità della fidejussione
prestata.**

Veniva quindi individuato l'importo complessivamente dovuto all'Istituto di
credito pari a Lire 257.067.574 (euro 132.764,32) che gli opposenti avrebbero
dovuto corrispondere alla banca.

Questi ultimi, giusta **sentenza n. del 25/5/2007 (All.4)** venivano
quindi condannati al pagamento, in favore dell'opposta, della somma di euro
132.764,32 oltre interessi (oltre alla refusione delle spese di giudizio).

In data **3/6/2019** la FINO 1 Securitisation S.r.l. (e per essa doBank S.p.A. in qualità
di mandataria), divenuta titolare, con decorrenza 14/7/2017, di un portafoglio di
crediti pecuniari classificati "in sofferenza" tra cui quello di cui alla sentenza n.
non avendo ricevuto alcuna somma, intimava **precetto** soltanto al sig.
essendo deceduto il sig.

Veniva quindi intimato di pagare la somma di € 132.764,32 oltre interessi (come liquidati in sentenza) per complessivi € 142.040,17. Ma il precetto rimaneva infruttuoso per irreperibilità del destinatario.

In data **5/7/2024** la FINO 1 Securitisation S.r.l. (doBank S.p.A. poi denominata doValue S.p.A.), titolare del credito in commento, intimava **precetto** al sig. ***

*** per la complessiva somma di euro 142.069,36 oltre interessi, ma la notifica non si perfezionava (stralcio in **All.5**).

Successivamente, in data **23/9/2024**, la FINO 1 Securitisation S.r.l., titolare del credito in commento, atteso che il debitore sig. *** si, risultava essere socio al 100% della ELITE S.r.l. con sede in Roma (C.F. e P.Iva: 04861991000), depositava un **atto di pignoramento quote ex art. 2471 c.c.** per € 142.069,36 oltre gli ulteriori interessi come liquidati in sentenza e spese. Atto che veniva notificato nelle mani del sig. *** il **21/10/2024** (stralcio in **All.6**).

Quindi, giusta atto del 7/11/2024, il legale della FINO 1 Securitisation S.r.l., con apposita istanza, chiedeva al Giudice dell'Esecuzione di disporre con decreto la vendita delle quote di partecipazione nella ELITE S.r.l. Anche l'atto in commento veniva notificato al debitore in data 14/1/2025 (stralcio in **All.7**) che non si costituiva in giudizio.

Conseguentemente il Giudice nominava la scrivente proprio al fine di individuare il valore commerciale delle quote della ELITE S.r.l. nonché eventuali cause di prelazione sulle stesse in favore di altri.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A valle di chiarimenti richiesti dalla scrivente l'Avv. Rossetton, per conto dell'avv. Quintarelli, ha ribadito e precisato, con mail del 18/7/2025, che "... l'esposizione azionata nella procedura ... è un credito ordinario ex Capitalia Spa composto da n.2 conti correnti ed è stato azionato in sede monitoria contro

con il DECRETO INGIUNTIVO

n. *** – RG r *** che è stato opposto dai garanti ***
(deceduto) e *** e all'esito del giudizio di opposizione, il credito della mandante è stato quantificato in euro 132.765,00.

Il fidejussor *** non ha proposto opposizione ed il decreto ingiuntivo è divenuto per lui definitivamente esecutivo. Anche nei suoi confronti sono in corso azioni esecutive che fino ad ora non hanno prodotto risultati.

La società debitrice è fallita (sentenza del 13 dicembre 2003 Trib. Tivoli) – procedura chiusa – ammissione al passivo in via chirografaria.

Sulla scorta del suindicato decreto ingiuntivo è stata iscritta ipoteca giudiziale per euro 160.102,00 sui beni di *** , siti in *** e sulle quote di

In seguito a varie cessioni il credito di Capitalia è stato ceduto ad **Aspra Finance S.p.a.**, che poi si è fusa con **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, e successivamente ha ceduto il credito ad **Arena NPL One S.r.l.** che a sua volta lo ha ceduto a **Fino 1 Securitisation S.r.l.**..... (All.8).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitolo 3

LO SVOLGIMENTO delle OPERAZIONI PERITALI

Come fissato nel corso dell'udienza del 5/3/2025, in data **18/3/2025**, presso lo studio della scrivente, si sono aperte le operazioni peritali (**All.9**).

Alla riunione ha partecipato l'avv. Fabrizio Rossetton in sostituzione dell'avv. Alfonso Quintarelli per la FINO 1 Securitisation S.r.l. La controparte Sig. ***

non risulta invece costituita.

Non sono stati altresì nominati Consulenti tecnici di parte.

Nel corso dell'incontro, la scrivente, dopo aver dato lettura e commentato il quesito posto dal G.I. Dott.ssa Messina, ha sottolineato quanto altresì disposto dal Giudice che **"...autorizza il CTU a svolgere indagini presso la PPAA. ed acquisire documentazione"**.

La scrivente ha fornito quindi l'elenco degli atti presenti nel fascicolo processuale convenendo con l'avv. Rossetton circa la completezza dello stesso.

Già in tale sede, il C.T.U. ha informato il legale presente di aver inviato, a mezzo pec, al Sig. *** quale Amministratore Unico della ELITE S.r.l., l'invito a contattarla.

In data **07/05/2025** si è tenuta poi la seconda riunione peritale (**All.10**) a cui ha partecipato sempre l'Avv. Rossetton quale delegato dell'avv. Quintarelli.



Nel corso dell'incontro la scrivente ha informato la Parte in merito alle diverse attività poste in essere unitamente alla mancanza di riscontri da parte del Sig.

Il legale è stato altresì informato circa la necessità di richiedere una proroga al termine inizialmente concesso nonché di depositare apposita istanza per la richiesta di documentazione all' AdE previa espressa autorizzazione del Giudice.

Successivamente, in data 14/6/2025, la scrivente ha trasmesso, via mail, al legale, tutta la documentazione nel tempo acquisita al fine di permettergli un preventivo esame di quanto ottenuto sino a quel momento (**All.11**).

In data 26/7/2025 ha anche inviato allo stesso l'autorizzazione ricevuta dal G.I. in merito alla richiesta di proroga dei termini inizialmente concessi.

Nei giorni tra l'1 e l'8/8/2025 lo ha infine informato telefonicamente circa le comunicazioni intercorse con l'AdE nonché in merito all'ulteriore tentativo, a mezzo raccomandata, di contattare il Sig.

Capitolo 4

INFORMAZIONI e DOCUMENTI ACQUISITI

La scrivente, dovendo determinare il valore commerciale delle quote della ELITE S.r.l. che sono state oggetto di pignoramento su istanza di Parte attrice, ma non disponendo di informazioni e documenti della Società, ha, come previsto espressamente dal Giudice, esperito le seguenti attività.

4.1 Contatti con il sig^{***}

Preliminarmente ha tentato di mettersi in contatto con il Sig.^{***}

- con comunicazione inviata il 14/3/2025, a mezzo pec, alla Società senza ricevere alcun riscontro (**All.12**);
- con raccomandata inviata il 22/3/2025 alla residenza del Sig.^{***} in
In questo caso il destinatario è risultato "irreperibile" (**All.13**); per tale ragione la scrivente ha acquisito un certificato in data 31.3.2025 (**All.14**) che tuttavia ha confermato la detta residenza. Verificato personalmente l'indirizzo indicato, la scrivente ha potuto constatare che tale civico è risultato coincidente con l'ingresso dell'azienda denominata '^{***}': azienda che appare dall'esterno dismessa.

- con ulteriore raccomandata inviata il 5/6/2025 alla sede della società risultante dalla visura camerale¹. Per quanto trascritto da Poste Italiane S.p.A. sulla busta, il destinatario è risultato "sconosciuto" (All.15)

4.2 Documenti acquisiti presso la banca dati della CCIAA

La scrivente ha provveduto ad acquisire dalla C.C.I.A.A. di Roma la seguente documentazione relativa alla ELITE S.r.l. (All.16):

- visura storica e statuto;
- bilancio chiuso al 31/12/2015;
- bilancio chiuso al 31/12/2016;
- bilancio chiuso al 31/12/2017 (ultimo depositato).

4.3 Documenti acquisiti presso il PRA

Al fine di verificare se la Società in commento potesse disporre di beni mobili registrati, è stata acquisita (All.17):

- visura al PRA (Pubblico Registro Automobilistico) dell'1/4/2025 che ha dato esito negativo.

4.4 Documenti acquisiti tramite visura ipotecaria

Al fine di verificare se potesse altresì disporre di beni immobili registrati, è stata effettuata ed acquisita (All.18):

- ispezione ipotecaria su tutto il territorio nazionale del 2/4/2025 da cui non è emerso nulla.

4.5 Documenti acquisiti tramite la GdF

Con pec del 31/3/2025 la scrivente, dopo un primo colloquio telefonico, ha contattato la GdF di Guidonia Montecelio (RM), competente per la zona di Monterotondo Scalo (RM), per il tramite della quale ha potuto acquisire in data 8/4/2025 la seguente documentazione (**All.19**):

- modello Unico SC2017 (periodo imposta 2016);
- modello Unico SC2019 (periodo imposta 2018);
- modello IVA 2017 (periodo imposta 2016);
- modello IVA 2018 (periodo imposta 2017);
- modello IVA 2019 (periodo imposta 2018);
- modello IVA 2020 (periodo imposta 2019);
- modello IVA 2021 (periodo imposta 2020);
- modello IVA 2023 (periodo imposta 2022);
- comunicazione liquidazioni periodiche 1 trimestre 2023;
- comunicazione liquidazioni periodiche 2 trimestre 2023;
- comunicazione liquidazioni periodiche 3 trimestre 2023.

Successivamente, in seguito ad alcuni chiarimenti richiesti, in data 23/4/2025, la GdF – Gruppo di Guidonia Montecelio (RM) ha precisato che (**All.20**):



- depositario delle scritture contabili della Elite è risultato esser^{***}

Società amministrata da I^{***} e con attività cessata;

- il contenuto dell'atto del 5/4/2000 registrato il 10/4/2000³ (Ufficio Registro Roma 3 n. 022908) non è risultato estraibile;
- non risultano, per il periodo 2016-2025, altre dichiarazioni fiscali oltre quelle inviate con nota dell'8/4/2025.

4.6 Documenti acquisiti presso la AdE

Dopo diversi contatti con l'Agenzia delle Entrate, la scrivente in data 23/4/2025 ha inviato una pec alla Direzione Provinciale III di Roma (**All.21**) richiedendo, ad integrazione di quanto già ricevuto dalla GdF:

- copia di contratti ed atti registrati;
- copia di tutte le comunicazioni presenti nel cassetto fiscale della Elite S.r.l.

Successivamente, con pec del 4/6/2025, ha inviato, su richiesta del Capo Area ^{***} una ulteriore richiesta espressamente autorizzata dal Giudice Dott.ssa Messina (**All.22**).

In data 30/6/2025 ha inviato una pec di sollecito direttamente all'attenzione del Capo Area che, in pari data, ha risposto precisando di aver *...inoltrato la sua richiesta all'Ufficio Territoriale Roma 3 Settebagni in quanto vi era un atto registrato presso quell'Ufficio e non in modalità telematica...* (**All.23**).

³ Sede coincidente con la sede legale della ELITE come indicato nella visura camerale. Sede, presso la quale, la Società risulta essere sconosciuta.

Dopo ulteriori solleciti inviati nel corso del mese di luglio, in data 22/7/2025 la scrivente ha inviato all'Ufficio di Settebagni un'ulteriore richiesta sia a mezzo pec che a mezzo mail ordinaria (**All.24**).

In data 28/07/2025 la Direzione Provinciale I di Roma Ufficio Territoriale di Roma 3 – Settebagni ha riscontrato la richiesta comunicando *che all'esito delle ricerche effettuate nel sistema informatizzato, non sussistono atti o contratti di locazione, intestati al soggetto menzionato nella richiesta...* (**All.25**).

Nel corso di un colloquio telefonico intercorso il 4/8/2025 con il Capo Area della DP III Roma^{***}, questi ha precisato che l'ultimo atto registrato in modalità cartacea è risalente al 2014 (come poi ribadito con pec del 5/8/2025 in **All.26**) e, a valle di espressa richiesta della scrivente, ha comunicato di poter effettuare una verifica dei carichi tributari pendenti della ELITE S.r.l., documento poi inviato alla scrivente a mezzo pec il 7/8/2025 (**All.27**).



Capitolo 5

ANALISI della DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Dalla documentazione acquisita la scrivente ha potuto accertare quanto segue (cfr. All.16).

Denominazione

La ELITE S.r.l. risulta costituita in data 28/2/1995 giusta atto Notaio Maria Cristina Cordelli rep. 015097. Alla stessa è stato attribuito il C.F. 04861991000.

Sede legale

La sede legale originariamente fissata in Roma via Ugo Ogetti n.40 è stata poi trasferita in Roma via Oreste Tommasini 6.

Risultano aperte nel tempo due unità locali in Monterotondo Scalo (RM) via Salaria n.86 ed in Cittaducale (RI) via delle Scienze snc. Nella prima è esercitata l'attività di *vendita di articoli igienico sanitari e da costruzione*; mentre nella seconda *l'esposizione e vendita camini, forni, barbecues e affini*.

Oggetto sociale

La società dal 6/7/2000 ha dichiarato come attività prevalente la vendita di articoli igienico sanitari e da costruzione.

Capitale sociale

Il capitale sociale inizialmente pari a Lire 20.000.000, con atto del 18/2/2003, è stato indicato pari ad euro 10.400,00 (interamente sottoscritto e versato). Dal 10.3.2003 risulta interamente detenuto dal sig. ***

Con atto

16

Dott.ssa Oriana Battistoni

Dottore Commercialista – Revisore legale

00198 Roma - Via Panama n.58 - Tel.06.45448580 – 06.45448660

dell'11/11/2024 le quote risultano sottoposte integralmente a pignoramento dalla FINO 1 Securitisation S.r.l.

Si sottolinea che nello statuto (stesura del 18/2/2003 acquisita dalla C.C.I.A.A. cfr. All.16), non sono presenti clausole che limitano la libera trasferibilità delle quote societarie né clausole di prelazione in favore dei soci.

Amministrazione

L'amministrazione è stata affidata, sin dalla costituzione, ad un Amministratore unico individuato nella persona del sig. *** nvestito di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Dalla visura camerale acquisita è possibile rilevare che, in data 5/4/2000, la Società ha acquisito (atto indicato come: *affitto/comodato*) l'azienda ***

Risulta inoltre che **l'ultimo bilancio depositato è quello chiuso al 31/12/2017.**

Per maggiori informazioni la scrivente ha acquisito dalla C.C.I.A.A. gli ultimi tre bilanci depositati⁵ che sinteticamente si riportano di seguito a confronto.

STATO PATRIMONIALE	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI		0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
Immateriali	224.073	216.776	216.776
Materiali	115	540	540
Totale Immobilizzazioni	224.188	217.316	217.316
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
Rimanenze	275.000	263.500	253.000
Crediti			

⁴ Trattasi di società costituita il 28/12/1984, dichiarata fallita il 19/12/2003 e cancellata d'ufficio il 14/10/2021 ex art. 40 c.5 DL 76/2020 L. 120/2020. Ne erano soci ***

⁵ Per gli esercizi 2016 e 2017 trattasi di bilanci per micro imprese ex art. 2435ter c.c.

- entro l'esercizio successivo	34.095	24.972	30.040
- oltre l'esercizio successivo	52.935	52.935	52.935
Totale crediti	87.030	77.907	82.975
Disponibilità liquide	2.852	7.402	2.813
Totale Attivo Circolante	364.882	348.809	338.788
D) RATEI E RISCONTI		0	0
TOTALE ATTIVO	589.070	566.125	556.104
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
Capitale	10.400	10.400	10.400
Riserva legale	2.080	2.080	2.080
Altre riserve	61.049	49.343	49.342
Utili (perdite) portati a nuovo		0	18.060
Utile (perdita) dell'esercizio	-11.667	-178	-34.714
Totale Patrimonio Netto	61.862	61.645	45.168
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		0	0
C) T.F.R.	30.248	31.475	19.468
D) DEBITI			
-entro l'esercizio successivo	496.360	473.005	491.468
-oltre l'esercizio successivo	600	0	0
Totale Debiti	496.960	473.005	491.468
E) RATEI E RISCONTI		0	0
TOTALE PASSIVO	589.070	566.125	556.104
CONTO ECONOMICO		31/12/2016	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	191.436	160.537	151.160
5) Altri ricavi e proventi	2.037 ⁶⁶	8.741	
Totale Valore della produzione	193.473	169.278	151.160
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Materie prime, suss., di consumo, merci	76.708	74.192	82.510
7) Per servizi	25.013	19.525	20.839
8) Per godimento beni di terzi	3.611	3.000	3.420
9) Per personale			
- salari e stipendi	36.680	35.888	40.429
- oneri sociali	11.188	11.398	11.942
- t.f.r.	2.845	3.004	0
-altri costi			
Totale costi del personale	50.713	50.290	52.371
10) Amm.ti e sval.ni			

⁶⁶ Importo così indicato nel bilancio a confronto con il 2016, ma indicato pari a 2.047 nel bilancio 2015.

Dott.ssa Oriana Battistoni

Dottore Commercialista – Revisore legale

00198 Roma - Via Panama n.58 - Tel.06.45448580 – 06.45448660

- amm.to imm.ni immat.li	7.296	7.296	0
- amm.to imm.ni mat.li		0	7.296
Totale amm.ti e svalutazioni	7.296	7.296	7.296
11) Variazioni delle rimanenze	39.350	11500	17000
12) Acc.to rischi			
14) Oneri diversi di gestione	915	2.129	1.538
Totale costi della produzione	203.606	167.932	184.974
Differenza tra valore e costi della prod.ne	-10.133	1.346	-33.814
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Proventi finanziari	117	75	40
17) Int. e altri oneri finanziari	1.545	1.599	940
Totale proventi ed oneri finanziari	-1.534	-1.524	-900
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATT.TA' FIN.RIE			
18) rivalutazioni			
19) svalutazioni			
Totale rettifiche att. fin.			
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
20) Proventi			
21) Oneri			
Totale della partite straordinarie			
Risultato prima delle imposte	-11.667	-178	-34.714
22) Imposte sul reddito dell'eserc.	0	0	0
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-11.667	-178	-34.714

In particolare:

Il Bilancio chiuso al 31/12/2015 risulta tardivamente approvato dall'unico socio sig. *** giusta verbale di assemblea del 12/7/2016. Socio che risulta essere anche l'organo amministrativo della Elite S.r.l.

Il bilancio chiude con una perdita di euro 11.667 in merito alla quale ne viene deliberata l'integrale copertura mediante utilizzo di parte della Riserva per copertura perdite iscritta in Bilancio.



⁷⁷ Importo così indicato nel bilancio a confronto con il 2016, ma indicato pari a 1 nel bilancio 2015.

Il Bilancio chiuso al 31/12/2016 risulta tardivamente approvato dall'unico socio sig.*** giusta verbale di assemblea del 4/4/2018. Socio che risulta essere anche l'organo amministrativo della Elite S.r.l.

Dalla documentazione depositata non è possibile acquisire ulteriori informazioni circa l'attività della società fatta eccezione per la copertura della perdita di esercizio pari ad euro 178 con riguardo alla quale *l'assemblea ne delibera l'integrale copertura mediante utilizzo di parte della riserva per copertura perdite iscritta in Bilancio.*

Il Bilancio chiuso al 31/12/2017 risulta tardivamente approvato dall'unico socio sig.*** giusta verbale di assemblea del 24/4/2019. Socio che risulta essere anche l'organo amministrativo della Elite S.r.l.

Dalla documentazione depositata non è possibile acquisire ulteriori informazioni circa l'attività della società fatta eccezione per la copertura della perdita di esercizio pari ad euro 34.714 con riguardo alla quale *l'assemblea ne delibera l'integrale copertura mediante utilizzo degli utili anni precedenti per € 18.060= e di parte della riserva per copertura perdite iscritta in Bilancio per € 16.654.*

Come già anticipato, la Società non ha depositato bilanci dopo quello chiuso al 31/12/2017, ma, come desumibile dalle dichiarazioni IVA, ha continuato ad operare tanto che ha generato ricavi e sostenuto costi come sinteticamente riepilogato nella tabella che segue.

Dichiarazione IVA	Anno imposta	Volume d'affari	Totale acquisti
2017	2016	162.249	99.512
2018 ⁸	2017	-	-
2019	2018	75.266	29.832

⁸ Dichiarazione priva dei quadri "VE" (operazioni attive) e "VF" (operazioni passive).

2020	2019	50.590	17.932
2021	2020	52.242	19.875
2023	2022	27.848	9.082

Ed anche nel corso dell'esercizio 2023, pur non avendo predisposto la dichiarazione, l'organo amministrativo ha trasmesso le liquidazioni IVA periodiche (LIPE) per i primi tre trimestri dell'esercizio indicando in sintesi quanto segue:

Anno	Trimestre	Tot. Oper. Attive	Tot. Oper. Passive
2023	1	3.762	1.109
2023	2	6.225	867
2023	3	3.120	798

così mostrando un'attività esercitata, seppure molto modesta, sino al terzo trimestre del 2023.

Se ne può dedurre una sostanziale inattività della ELITE S.r.l..

A ciò si aggiunga quanto emerso dalla certificazione dei carichi tributari ricevuta dalla AdE (cfr. **Al.27**) che di seguito si ripropone in una tabella di sintesi:

ANNO IMPOSTA	IMPORTO DOVUTO	SALDO
2008	3.434,74	
	6.350,86	9.785,60
2009	12.993,74	12.993,74
2010	1.259,60	
	10.985,86	12.245,46
2011	14.462,74	
	34.423,93	48.886,67
2012	39.699,28	
	12.645,38	52.344,66
2013	11.242,71	
	25.350,71	36.593,42

2014	772,93	
	14.645,37	
	15.249,77	
	432,89	31.100,96
2015	25.558,89	
	8.216,60	33.775,49
2016	19.144,30	19.144,30
2017	4.009,80	
	1.263,35	
	3.563,98	8.837,13
2018	4.479,41	
	3.478,90	
	2.966,64	
	3.661,63	
	4.382,98	
	8.250,67	27.220,23
		2.228,07
2019	2.228,07	
2020	2.602,95	
	210,93	2.813,88
2021	2.929,11	
	2.160,11	
	1.961,58	
	1.147,46	8.198,26
2022	1.568,08	
	1.856,94	
	1.275,66	4.700,68
2023	691,77	
	1.607,76	
	802,43	3.101,96
		313.970,51
2022	824,50	
	6.460,36	321.255,37

Quanto indicato nella certificazione in commento, rappresenta l'indebitamento tributario della ELITE S.r.l. non pagato né rateizzato e nemmeno oggetto di contenzioso tributario.

I dati suesposti fanno nutrire dubbi circa la effettività dei dati di bilancio atteso che la loro evoluzione nel tempo non pare riflettersi puntualmente nei citati importi che, per gli esercizi esaminati, non mostrano analoghe evoluzioni.

Per poter meglio interpretare i dati sopra esposti la scrivente ha acquisito dalla CCIAA, come detto, anche il bilancio chiuso al 31/12/2015 che, diversamente dai successivi, era completo di nota integrativa da cui (pagg. 8/9) è stato possibile rilevare almeno il dettaglio sia dei crediti che dell'indebitamento della società come di seguito riportato:

a) Crediti

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	21.042	6.268	28.210	28.210	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.775	1.380	4.155	4.155	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	52.935	1.730	54.665	1.730	52.935
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	77.652	9.378	87.030	34.095	52.935

b) Debiti

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	-	600	600	-	600
Debiti verso banche	9.558	(626)	8.932	8.932	-
Debiti verso fornitori	134.788	(37.174)	97.614	97.614	-
Debiti tributari	157.493	16.307	176.800	176.800	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.377	12.500	122.877	122.877	-
Altri debiti	102.418	(12.281)	90.137	90.137	-
Totale debiti	514.634	(17.674)	496.960	496.360	600

Dai prospetti che precedono, unitamente ai dati dei successivi bilanci depositati, è possibile far scaturire le seguenti osservazioni:

- la Società, sin dal 2014 (si veda il bilancio a confronto presente nella stampa di quello chiuso al 31/12/2015) chiudeva i propri esercizi sempre in perdita;
- il valore della produzione risulta decrescere sempre nel tempo passando da euro 196.015 del 2014 ad euro 151.160 nel 2017, sino ad arrivare (vedasi dati desunti dalle LIPE) ad un fatturato di soli euro 13.000 circa nel 2023;
- la Società mostrava già nel 2015 una crisi di liquidità atteso che l'indebitamento a breve era di molto superiore ai crediti esigibili entro l'esercizio successivo come da tabella di sintesi che segue (anche a voler considerare il totale attivo circolante):

	2015	2016	2017
Rimanenze	275.000,00	263.500,00	253.000,00
crediti es. entro es. succ.	34.095,00	24.972,00	30.040,00
crediti es. oltre es. succ.	52.935,00	52.935,00	52.935,00
disponibilità liquide	2.852,00	7.402,00	2.813,00
Attivo circolante	364.882,00	348.809,00	338.788,00
Att. circ. al netto cred.es.oltre	311.947,00	295.874,00	285.853,00
Debiti esigibili entro es.succ.	496.360,00	473.005,00	491.468,00
Differenza	- 184.413,00	- 177.131,00	- 205.615,00

- circa l'indebitamento si sottolinea, limitatamente a quello verso l'Erario, che risultano esposti crediti per euro 4.155 a fronte di debiti tributari e previdenziali per complessivi euro 299.677 (176.800+122.877);
- le immobilizzazioni sono costituite per la quasi totalità da immaterialità che sono risalenti nel tempo (non dettagliate nemmeno nel bilancio 2015);
- dalle ulteriori indagini e ricerche effettuate è emerso che la società non risulta essere proprietaria di beni immobili né di beni mobili registrati.

Capitolo 6

IL VALORE COMMERCIALE delle QUOTE

Alla luce di quanto acquisito la scrivente, al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.I., avrebbe dovuto valutare la Società ELITE a r.l. per poter determinare conseguentemente il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione.

Metodo di valutazione

Nelle valutazioni di aziende si possono seguire diversi metodi, in funzione della diversa tipologia di esse o delle caratteristiche che, di volta in volta, si presentano allo stimatore.

Le principali metodologie di valutazione individuate sono sinteticamente:

➤ **Metodo patrimoniale**

Determina il valore di un'azienda sulla base del valore corrente del suo patrimonio netto rettificato.

➤ **Metodo reddituale puro**

Definisce il valore economico del capitale di un'impresa sulla base della sua capacità di generare utili prescindendo dalle condizioni qualitative e quantitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale.

➤ **Metodo misto patrimoniale-reddituale**

Determina il valore di un'azienda sulla base sia del valore corrente del suo patrimonio netto rettificato sia delle sue attese reddituali.

➤ **Metodo finanziario o dell'attualizzazione dei flussi di cassa**

Considera il valore di un'azienda in funzione del valore attuale dei flussi di cassa che si attende di poter ritrarre da essa.

➤ **Metodo dei multipli di mercato**

Perviene alla determinazione del valore di un'impresa sulla base dei prezzi negoziati sui mercati ufficiali per titoli rappresentativi di quote di capitale di imprese comparabili.

Orbene, per quanto già descritto nei capitoli che precedono, la ELITE S.r.l. non ha più depositato bilanci dopo quello chiuso al 31/12/2017 ed anche le informazioni acquisite per il tramite della GdF non possono dirsi esaustive per gli esercizi successivi.

In ogni caso, anche i bilanci depositati e sopra sinteticamente rappresentati, non forniscono indicazioni utili e sufficienti per qualsivoglia esame od approfondimento del caso.

Trattasi di bilanci lontani nel tempo che, pur esponendo valori di patrimonio netto positivi (nel 2016 pari a 61.645 e nel 2017 pari a 45.168), per quanto già rappresentato nel capitolo che precede, fanno fortemente dubitare in merito all'effettività dei dati ivi rappresentati vanificandone la rilevanza.

E' evidente dunque l'inapplicabilità di qualsivoglia metodo al caso di specie teso a pervenire alla valutazione della ELITE S.r.l. e conseguentemente della quota detenuta dal Sig. ^{***} (100% del capitale sociale), stante l'indisponibilità di situazioni contabili ed altri dati aggiornati ed attendibili.

Peraltro i dati a disposizione fanno concludere per l'inconsistenza di qualsivoglia valore delle quote della ELITE S.r.l. avendo altresì accertato un indebitamento anche nei confronti dell'Erario di gran lunga superiore al valore dell'ultimo patrimonio netto indicato nel bilancio 2017.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Capitolo 7

CONSIDERAZIONI FINALI

Come già rappresentato nel capitolo che precede per rispondere ai quesiti posti dal G.I. ed addivenire al valore commerciale della società prima ed a quello delle quote poi, la scrivente deve sottolineare la dubbia attendibilità ed irrilevanza dei dati di cui ha potuto disporre.

Come detto ci si può soffermare soltanto sull'ultimo valore del patrimonio netto dichiarato dalla società in sede di redazione ed approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 pari a circa euro 45.000,00 tenendo però anche in considerazione gli scarsi ricavi successivamente rilevati dalle analisi condotte sulla documentazione acquisita per il tramite della GdF.

Ricavi che peraltro non avrebbero potuto generare liquidità sufficiente per poter adempiere regolarmente alle obbligazioni assunte dalla società tenuto conto sia dell'accertato crescente indebitamento nei confronti dell'Erario che del decremento del fatturato che, negli esercizi successivi (dal 2018 al 2023), risulta essere superiore all'80%.

Per tutto quanto sin qui esposto si ribadisce l'inconsistenza del valore delle quote della ELITE S.r.l. totalmente detenute dal sig.* che**



28

Dott.ssa Oriana Battistoni

Dottore Commercialista – Revisore legale

00198 Roma - Via Panama n.58 - Tel.06.45448580 – 06.45448660

della ELITE S.r.l. è stato amministratore unico sin dalla costituzione (28/2/1995) nonché unico socio sin dal 10/3/2003.

Si precisa inoltre che lo statuto della Società (stesura del 18/2/2003 acquisita dalla C.C.I.A.A.) non presenta clausole che limitano la libera trasferibilità delle quote né altre clausole di prelazione in favore dei soci.



Capitolo 8

OSSERVAZIONI delle PARTI

La scrivente in data 14.8.2025 ha trasmesso al legale di Parte attrice avv. Alfonso Quintarelli la bozza della propria consulenza composta dalla relazione e da n. 27 allegati.

Per completezza si ricorda che la controparte sig. *** non si è costituita e non sono stati nominati consulenti tecnici di parte.

Con pec del 19.9.2025 (**All. 28**) il legale, per il tramite del Collega Avv. Fabrizio Rossetton, ha precisato alla scrivente quanto segue:

“Dopo un’approfondita disamina della relazione e dei documenti da Lei allegati, mi è stato comunicato (ndr. : dal Cliente FINO 1 SECURITISATION S.r.l.) che non ci sono rilievi.

Inoltre mi è stato ribadito che il pignoramento delle quote della Elite Srl non deve essere abbandonato, e anzi dovrà essere chiesta la messa in vendita delle quote al loro valore nominale.”

Visto le osservazioni di cui sopra che sono state oggetto di valutazione da parte della scrivente, si ritiene di poter confermare integralmente quanto rappresentato nei capitoli che precedono.



Capitolo 9

CONCLUSIONI

La scrivente C.T.U., nel confermare tutto quanto esposto nei precedenti capitoli da 1 a 7 (di contenuto conforme alla bozza di CTU inoltrata tempestivamente alla Parte), dopo l'inserimento del capitolo 8 ove, preso atto delle osservazioni della Parte, ne ha fatto oggetto di valutazione, aggiornati conseguentemente l'indice e l'elenco degli allegati, nel presente capitolo, ribadisce le conclusioni a cui è giunta argomentandole, di seguito, sinteticamente con riferimento al quesito posto dal G.I. Dott.ssa Giulia Messina:

“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.”

Dovendo determinare il valore commerciale delle quote della ELITE S.r.l. che sono state oggetto di pignoramento, ma non disponendo di informazioni e documenti della Società, ha svolto diverse attività al fine di acquisirli.

Come analiticamente descritto nei capitoli che precedono, oltre a diversi tentativi di contattare il Sig. ^{***} quale legale rappresentante della Elite S.r.l., ha svolto indagini presso la CCIAA, la GdF e la AdE. Sono state inoltre acquisite visure per l'individuazione di beni mobili e immobili registrati.

Come già ampiamente commentato, da dette acquisizioni è emerso che la Elite S.r.l. non ha più depositato bilanci dopo quello chiuso al 31/12/2017 che comunque non fornisce indicazioni utili e sufficienti per la valutazione in commento.

A ciò si aggiunga anche la presenza di un accertato indebitamento nei confronti dell'Erario di gran lunga superiore all'ammontare dell'ultimo patrimonio netto indicato nel bilancio 2017.

Tutto ciò non può che far concludere per un'inconsistenza di qualsivoglia valore della quote della ELITE S.r.l.. Trattasi di quote totalmente detenute dal sig. * che della Società è amministratore unico sin dalla costituzione (28/2/1995) nonché unico socio dal 10/3/2003.**

Per completezza si precisa comunque che lo statuto della Società (acquisito dalla CCIAA) non presenta clausole che limitano la libera trasferibilità delle quote né altre clausole di prelazione in favore dei soci.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Roma, 26 settembre 2025

Il C.T.U.

(Dott.ssa Oriana Battistoni)

ALLEGATI:

Si allega alla presente relazione:

1. nomina e quesito peritale;
2. verbale udienza del 5/3/2025;
3. istanza di proroga;
4. stralcio sentenza n.10660/07 del 25/5/2007;
5. stralcio notifica atto di precetto;
6. stralcio notifica pignoramento;
7. stralcio notifica istanza di vendita quote;
8. mail ricevuta dallo Studio Quintarelli il 18/7/2025;
9. verbale operazioni peritali del 18/3/2025;
10. verbale operazioni peritali del 7/5/2025;
11. racc.ta inviata allo studio Quintarelli il 14/6/2025;
12. pec inviata alla ELITE S.r.l. il 14/3/2025;
13. raccomandata inviata al sig. *** il 22/3/2025;
14. certificato di residenza del sig. ***;
15. raccomandata inviata a ELITE S.r.l. il 5/6/2025;
16. documentazione acquisita dalla C.C.I.A.A.;
17. documentazione acquisita dal P.R.A.;
18. visura ipotecaria della ELITE S.r.l.;
19. documentazione acquisita dalla GdF in data 8/4/2025;
20. documentazione acquisita dalla GdF in data 23/4/2025;
21. pec del 23/4/2025 inviata all'AdE DP III Roma;
22. pec del 4/6/2025 inviata all'AdE DP III Roma;
23. mail del 30/6/2025 ricevuta dall'AdE DP III Roma;
24. pec del 22/7/2025 inviata dall'AdE DP I Roma;

25. mail del 28/7/2025 ricevuta dall'AdE DP I Roma;
26. pec ricevuta il 5/8/2025 dall'AdE DP III Roma;
27. pec ricevuta il 7/8/2025 dall'AdE DP III Roma;
28. pec ricevuta dall'avv. A. Quintarelli il 19/9/2025.

