



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
III SEZIONE MOBILIARE



#

R.G. 17444/2023



**VALORE COMMERCIALE DELLE QUOTE
OGGETTO DI ESECUZIONE**



1



Giudice: Dott.ssa Giulia Messina

Consulente: Rag. Francesca Dente



C.T.U.





INDICE

1. OBIETTIVO DELL'INCARICO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

1.1 OPERAZIONI PERITALI, IPOTESI E LIMITI DELL'INCARICO

1.2 DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA

1.3 BASE INFORMATIVA UTILIZZATA

2. LA SOCIETA'

2.1 PRESENTAZIONE SINTETICA DELLA SOCIETA'

2.2 PRESENTAZIONE SINTETICA DELLE SOCIETA' PARTECIPATE OGGETTO DI ESECUZIONE

2.3

2.4 CONSENTI UNO SRL

2.5

3. IL PROCESSO VALUTATIVO

3.1 – METODO REDDITUALE

3.2 CONSENTI UNO SRL E *** SRL METODO PATRIMONIALE – FAIR VALUE

4. SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI

5. CAUSE DI PRELAZIONE IN FAVORE DI ALTRI EVENTUALI SOCI

5.1

5.2

5.3 CONSENTI UNO SRL

5.4

6. RISPOSTE AI QUESITI

7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI COSTITUITE SULLA RELAZIONE PERITALE

8. SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI



1. OBIETTIVO DELL'INCARICO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La sottoscritta, **rag. Francesca Dente**, con studio in Roma, Via Remo Pannain n. 36, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al n. AA_004518, Sezione A e al Registro Revisori Contabili tenuto dal M.E.F. con n.104223, G.U. n.100 del 17.12.1999, in qualità di consulente tecnico di ufficio, giusta nomina del Giudice dott.ssa Giulia Messina, del 26.06.2024, ordinanza, con la quale è stata fissata l'udienza per il giuramento di rito al 16.10.2024.

All'udienza del 16.10.2024, dopo aver prestato giuramento, il Giudice ha assegnato 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”.

L'inizio delle operazioni peritali sono state fissate al 15.01.2025 stante le trattative in corso tra le parti.

1.1 Operazioni peritali, ipotesi e limiti dell'incarico

All'inizio delle operazioni peritali fissate al 15.01.2025, nessuno è comparso.

Non risultano nominati i CTP. La sola parte costituita in giudizio è la patrocinata dall'avv. Elisabetta Caccavella –.

Estrapolata la documentazione dal fascicolo telematico ed esaminati i documenti inerenti all'incarico professionale da espletare, è risultato che le quote sociali oggetto di esecuzione e, quindi, da valutare appartengono alle seguenti società:

- A)
- B)
- C) CONSENTI UNO SRL

È stato riscontrato che la documentazione depositata in atti, inerente alle partecipazioni da valutare è risultata la seguente:

- ✓ bilancio al 31.12.2022 con la nota integrativa;
- ✓ : bilancio al 31.12.2022 senza nota integrativa;
- ✓ **Consenti Uno Srl**: bilancio al 31.12.2022 senza nota integrativa;

documentazione non sufficiente per determinare il valore commerciale delle quote sociali, poiché obsoleta.

Il 7 febbraio 2025, si è reso necessario avere un colloquio con il Signor Giudice. All'esito di detto colloquio, la scrivente è stata autorizzata ad assumere l'ulteriore documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

C.T.U.



In data 10 febbraio 2025, tramite pec, sono state inviate le richieste alle società e Consenti Uno Srl, per la consegna della documentazione entro il 20.02.2025, al fine di espletare l'incarico ricevuto e, precisamente: Bilanci 2022 e 2023 completi della documentazione prevista per legge nonché i bilanci a sezioni contrapposte per gli anni 2022, 2023 e 2024.

Non avendo ricevuto alcun riscontro, al di fuori di un colloquio telefonico con il prof. presentatosi, quale legale della il 24 febbraio 2025, è stato necessario sollecitare la consegna della documentazione.

Il 25 febbraio 2025, sono stati inviati sia tramite mail che tramite pec, per ogni società da valutare il bilancio 2022 depositato in CCIAA, bilancio 2023 in corso di deposito e bilanci di verifica per le due annualità.

Il 6 marzo 2025 è stata inviata una ulteriore pec a tutte le società, per la consegna di:

- situazione economico patrimoniale alla data del 31.12.2024 anche a sezioni contrapposte, nonché tutti i mastrini contabili relativi al triennio 2022, 2023 e 2024;
- situazione economico patrimoniale alla data del 31.12.2024 anche a sezioni contrapposte, nonché tutti i mastrini contabili relativi al triennio 2022, 2023 e 2024; **tutti gli atti relativi alle operazioni straordinarie effettuate nel mese di dicembre 2024 (nove scissioni)**;
- **Consenti Uno Srl**: situazione economico patrimoniale alla data del 31.12.2024 anche a sezioni contrapposte, nonché tutti i mastrini contabili relativi al triennio 2022, 2023 e 2024; **tutti gli atti relativi alle operazioni straordinarie effettuate nel mese di giugno 2024 (due scissioni)**.

4

Il 12.03.2025, tramite pec è stata consegnata la documentazione richiesta per la società :

- conti economici anni 2022, 2023 e 2024
- conti patrimoniali anni 2022, 2023 e 2024
- Bilancio di verifica anno 2024.

Il 13.03.2025, tramite pec è stata parzialmente consegnata la documentazione richiesta per la società **Consenti Uno Srl**, ad accezione del bilancio di verifica al 31.12.2024 e dei relativi mastrini contabili.

In data 13.03.2025, tramite pec è stata parzialmente consegnata la documentazione richiesta per la società **A**, ovvero:

- conti patrimoniali anni 2022 e 2023;
- conti economici anni 2022 e 2023;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23175 P5-1 P5-2 P5-3 P5-4;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23167 2 part.401;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23168 P5AB part.706;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23169 part.400;

- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23170 (11) (12) (9-10);
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23171 part.1249-1251 P3-4 part.1248;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23172 P4 part.1224-1223-1222;
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23173 – P5
- Verbale di assemblea del 23.12.2024 rep.23174

Il 24.03.2025, tramite pec è stata consegnata dalla la documentazione richiesta per le vie brevi:

- Fatture emesse anno 2024

In data 28.03.2025, visionate le fatture emesse dalla si è reso necessario richiedere anche:

- Contratti di mediazione in corso sulla base dei quali vengono emesse le fatture
- Contratti relativi alle provvigioni commerciali (costo del conto economico)
- Contratto/accordo che giustifica la voce di costo “interessi passivi e oneri da consociate”

La **Consenti Uno Srl**, in data 28.03.2025, tramite pec ha consegnato:

- Bilancio di verifica 2024;
- conti economici 2024;
- conti patrimoniali 2024.

In pari data, la scrivente tramite pec ha richiesto alla **Consenti Uno Srl** le seguenti informazioni e/o documentazioni:

1. Descrizione della voce contabile “immobilizzazioni in corso” pari ad euro 8.591.878,80 è necessario sapere a quali cantieri si riferisce; avere i contratti di appalto e conoscere lo stato di avanzamento lavori. Inviare tutta la documentazione relativa e necessaria a far comprendere il/i progetti immobiliari sottostanti. QUESTA È UNA PRIORITA' ASSOLUTA e deve essere la prima documentazione da inviare.
2. Elenco delle partecipazioni che compongono la voce contabile “Partecipazioni” per euro 40.000.
3. Contratti dei finanziamenti attivi e passivi che contengono l'impegno a versare gli interessi ed a quale tasso (specie i passivi, considerando la voce nel conto economico).
4. Estratto conto Agenzia entrate riscossione attuale.

Il CTU è stato costretto a depositare istanza di proroga, poiché le società **Consenti Uno Srl** e alla data del 02.04.2025:



- Non hanno consegnato la documentazione necessaria alla corretta valutazione delle società oggetto dell'esecuzione;
- La documentazione viene consegnata a singhiozzo e con tempi molto lunghi

È stato, quindi, richiesto di prorogare il termine di invio della relazione peritale alle parti di 90 giorni, spostando, il termine dal 15.04.2025 al 17.07.2025.

Il 02.04.2025 la **Consenti Uno Srl** ha inviato tramite pec la seguente documentazione:

- Progetto edilizio;
- Memo P9 B CONSENTI UNO SRL;
- Visura CCIAA storia delle partecipazioni;
- Contratti di mutuo;
- Bilancio di verifica 2024 aggiornato;
- Mastrini conti patrimoniali 2024 aggiornati;
- Mastrini conti economici 2024 aggiornati;
- Estratto dei ruoli 02.04.2025 Latina;
- Estratto dei ruoli 02.04.2025 Roma.

Il 03.04.2025 la ha consegnato tramite pec la seguente documentazione:

- I contratti passivi relativi alle provvigioni commerciali
- La documentazione relativa agli “interessi passivi e oneri da consociate” addebitati dalla
- L'anagrafica della società estratta dal cassetto fiscale da cui si evince il cambio di denominazione intervenuto nell'anno 2009
- Nel corpo della pec l'amministrazione della scrive: *“Non mi è riuscito, per il momento, di rintracciare documentazione a supporto degli interessi passivi addebitati dalla SpA; posso però riferire che il tasso in base al quale vengono computati è il medesimo applicato dalla. Provvederò quanto prima ad inviarle i contratti di mediazione sulla base dei quali vengono emesse le fatture attive.”*

Il 03.04.2025, la **Consenti Uno Srl** ha inviato tramite pec, la seguente documentazione:

- Accordo di remunerazione*** 31.12.2001;
- *** Consenti Uno lettere comunicazione tasso e quantificazione interessi 2024;
- *** – accordo quadro cash pooling e accettazione Consenti Uno Srl

Il 03.04.2025, la ha inviato tramite pec, la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica 2024;
- conti economici 224;
- i conti patrimoniali 2024.



In data 10.04.2025, la dopo un ulteriore confronto per le vie brevi avvenuto anche con il mio collaboratore, con riferimento all'inutilità e illeggibilità dei mastri patrimoniali 2024, è stato riferito dall'amministrazione:

“il nostro sistema ERP non ci consente di effettuare le operazioni di chiusura e riapertura contabile dell'esercizio in autonomia; i mastri attualmente riportano, pertanto, solo le movimentazioni intervenute nell'anno. Ho rappresentato al responsabile dei sistemi informativi, non presente in sede oggi, l'urgenza di procedere a tale operazione per le tre società oggetto di perizia ed attendo sua disponibilità al fine di potervi reinviare, nel più breve tempo possibile, i mastri completi e leggibili. Nel produrre alcuni dettagli richiesti, ho rilevato che purtroppo non era stata contabilizzata la cessione di una delle partecipazioni detenute dalla società; pur essendo l'atto di cessione datato 22.11.2024, la Camera di Commercio ha tenuto in sospeso la pratica di deposito, aprendo diverse correzioni, sino al 17.01.25, data di evasione.

Ed è stata consegnata la seguente documentazione:

- Bilancio di verifica 2024 revisionato;
- Visura CCIAA storia delle partecipazioni;
- Partecipazioni al 31.12.2024;
- Esito evasione protocollo cessione quote
- Dettaglio immobilizzazioni al 31.12.2024;
- Rimanenze prodotti finiti e merci al 31.12.2024;
- Estratto dei ruoli – Ambito provinciale Cagliari;
- Estratto dei ruoli – ambito provinciale Roma;
- Debiti tributari al 31.12.2024;
- Debiti Irap al 31.12.2024.

L'11.04.2025, la attraverso la modalità “*we transfer*” ha consegnato i seguenti documenti:

- Comparto P1 – estratto di mappa;
- Comparto P1 – CDU 18.03.2024 prot.75989 part.400-401;
- Comparto P2 - Vigili del Fuoco 01.09.2022, protocolli nn.60174, 60177, 60182 e 60185 progetto favorevole P1-1, P1-5, P1-6 e P1-2;
- Edilizia: 16.06.2022 prot.131790 integrazione a prot.53349 P1-7; 16.06.2022 prot.131802 integrazione a prot.53362 P1-8; 18.10.2023 prot.212591 integrazione a prot.53294 P1-3; 18.10.2023 prot.212594 integrazione a prot.53365 P1-4; 23.01.2024 prot.24417 integrazione a prot.53523 P1-5; 23.01.2024 prot.24418 integrazione a prot.53418 P1-2; 23.01.2024 prot.24419 integrazione a prot.53269 P1-1; 23.01.2024 prot.24765 integrazione a prot.53560 P1-6;
- Comparto P2 – estratto di mappa;
- Comparto P2 – CDU 18.03.2024 prot.75989 part.400-401;

C.T.U.

- Comparto P2 - Vigili del Fuoco 01.09.2022, protocolli nn.60170, 60171, 60172 e 60175 progetto favorevole P2-7, P2-6, P2-4 e P2-3;
- Comparto P2 - Vigili del Fuoco 02.09.2022, protocollo n.60358 progetto favorevole P2-1;
- Comparto P2 Edilizia: 25.07.2023 prot.145684 integrazione prot.53262 P2-9; 18.10.2023 prot.212597 integrazione prot.53255 P2-8; 18.10.2023 prot.212610 integrazione prot.53374 P2-10; 03.11.2023 prot.226412 integrazione prot.53309 P2-2; 01.02.2024 prot.35847 integrazione prot.53737 P2-4; 01.02.2024 prot.35850 integrazione prot.53705 P2-3; 06.02.2024 prot.40316 integrazione prot.53767 P2-5; 07.02.2024 prot.41504 integrazione prot.53782 P2-7; 07.02.2024 prot.41505 integrazione prot.53778 P2-6;
- Comparto P2 Edilizia 3: 06.02.2024 prot.40316 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot.n. 53767 P2-5; 07.02.2024 prto.41504 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53782 P2-7; 07.02.2024 prot. n.41505 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53778 P2-6;
- Comparto P3 – estratto di mappa;
- Comparto P3 – CDU 09.10.2024 prot. n.230015 Foglio 734, particelle 1248, 1249, 1250, 1251 e 1252;
- Comparto P4 - estratto di mappa;
- Comparto P4 - CDU 18.03.2024 prot.76004734 part.1222-1223-1224;
- Comparto P4 Edilizio: 08.08.2019 prot.126377-127168-127169 integrazione a prot. 54415 P4 13-15; 08.08.2019 prot.126427 integrazione a prot.54410 (prot. SUE 127170) P4 (9-11); 13.06.2022 prot.128856 integrazione a richiesta PdC prto.53315 P4 8-10; 13.06.2022 prot.128864 integrazione a richiesta PdC prot.53400 P4 5-7; 20.06.2022 prot.134771 integrazione a prot.53383 P4 12-14; 25.07.2023 prot.145671 integrazione a prot.53273 P4 4-6; 18.09.2023 prot.186800 integrazione P4 2-3;
- Comparto P4 – Atto d’obbligo: 06.07.2022 rep.17292 atto d’obbligo P4 13-15; 06.07.2022 rep.17293 atto d’obbligo P4 9-11; Tavola T1 allegata atto d’obbligo rep.17292 P4 13-15; Tavola T2 allegata atto d’obbligo rep.17293 P4 9-11;
- Comparto P4 – edilizio n.3: 20.06.2024 prot. n.134771 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.5383 P4 12-14; 25.07.2023 prot. n.145671 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53273 P4 4-6;
- Comparto P5 – estratto di mappa;
- Comparto P5 – 18.03.2024 prot.75994 CDU 734 part.1191-1192-1203-1202-1204; 18.03.2024 prot.76000 CDU 734 part.1195-1196-1205;
- Comparto P5 - Vigili del Fuoco: prot.59779 valutazione favorevole fasc.75236 P5 12; prot.59780 valutazione favorevole fasc. 75237 P5 11;
- Comparto P5 Edilizia: 08.08.2019 prot.126375-127161-127162 integrazioni a prot.54418 P5 11-12; 20.06.2022 prot.134777 integrazione a prot.53330 P5 -10;
- Comparto P5 – 11.11.2020 atto d’obbligo rep.12410 P5 11-12;
- Prot.6892 08.01.2024 trasmissione DD n.8 conclusione conf. Serv. P4 2-3;
- Prot.6895 08.01.2024 trasmissione DD n.9 conclusione conf. Serv. P4 4-6;
- Prot.130416 04.06.2024 trasmissione DD n.136 conclusione conf. Serv.;
- Contratti di mutuo: AREE EDIFICABILI P1-P2- P3 Unicredit rep.135201 del 30.12.1998 completo P1-2-3, atto modificativo del 31.01.2020 fin.1384793-921 e fin.3725677;

- Contratti di mutuo: FABBRICATI: attici *** contratto di mutuo con erogazione rep.197182 del 29.05.2014; 12.04.2016 rep.2381 frazionamento attici *** P5-1 contratto di mutuo P5-1 rep.167936 del 31.05.2005; P5-1 08.11.2016 rep.3323 atto di frazionamento; P5 2-3-4 contratto di mutuo rep.6999 del 28.09.2018 e contratto di mutuo rep. 181963 del 13.03.2008; P5 5-6 contratto di mutuo rep.182326 del 21.04.2008 P5 5-6-7 e atto di frazionamento rep.16503 del 12.04.2022; P5 AB contratto di mutuo rep.157308 del 03.06.2003 e atto di quietanza e ricognizione del debito ed. P5 AB rep.196232 del 30.12.2013;
- Accordo di remunerazione *** 31.12.2001;
- *** lettere comunicazione tasso e quantificazione interessi 2024; accordo quadro cash pooling e accettazione;
- Lista contratti affitto ramo di azienda;

Il 16.04.2025, la **ha terminato l'invio della documentazione**, che si è resa necessaria poiché i mastrini inviati erano privi dei saldi di apertura:

- patrimoniali 2024 con i saldi di apertura

Il 16.04.2025, la **Consenti Uno Srl** ha inviato tramite pec:

- conti patrimoniali 2024 con saldi di apertura.

In data 16.04.2025, la **ha consegnato** tramite pec:

- patrimoniali 2024 con saldi di apertura;
- Memo P1 – P2;
- Memo P5;
- Memo P4.

Il 22.04.2025, il Signor Giudice con provvedimento del 16.04.2025, **ha differito il termine per la trasmissione dell'elaborato alle parti al giorno 30.05.2025.**

Con pec del 28.04.2025, il CTU ha richiesto la seguente integrazione della documentazione:

1.Elenco di tutti gli immobili posseduti dalla Consenti Uno alla data del 31 dicembre 2024.

Nell'elenco devono essere presenti le seguenti informazioni: dati catastali (come nei progetti di scissione); costo storico a bilancio di ogni singolo immobile (al netto del fondo di ammortamento laddove ci sia) si tratta dunque del VALORE CONTABILE dell'immobile; indicazione – per ogni singolo immobile – della voce contabile di appartenenza (es. immobilizzazioni materiali, rimanenze, immobilizzazioni in corso ecc.); indicazione – per ogni singolo immobile – se lo stesso sia locato oppure no; indicazione del canone annuo per ogni singolo immobile.

Esaminata la documentazione parziale fornita dalla **è stato necessario richiedere** tramite pec, il 28.04.2025, quanto segue:

C.T.U.

1. Elenco di tutti gli immobili posseduti dalla l alla data del 31 dicembre 2024.
Nell'elenco devono essere presenti * dati catastali (come nei progetti di scissione) * Costo storico a bilancio di ogni singolo immobile (al netto del fondo ammortamento laddove ci sia). Si tratta dunque del VALORE CONTABILE dell'immobile. * Indicazione, per ogni singolo immobile, della voce contabile di appartenenza (es. immobilizzazioni materiali, rimanenze, immobilizzazioni in corso, ecc.) * Indicazione per ogni singolo immobile, se lo stesso sia locato o meno. * Indicazione del canone annuo per ogni singolo immobile.
2. Nella voce contabile dei ricavi è presente l'indicazione "Locazioni e affitti rami di azienda". Quali sono e da quali voci contabili sono composti i rami di azienda?
3. La voce contabile "Terreni" (che dovrebbe essere costituita dallo scorporo del valore dei terreni dai fabbricati in applicazione dei principi contabili) com'è composta? A quali fabbricati si riferisce?

Il 29.04.2025, la **Consenti Uno Srl** ha così risposto: *"le confermo che alla data del 31.12.2024, essendo la scissione stata attuata in data 10.09.2024, la Consenti Uno Srl non possiede più immobili finiti. Le consistenze immobiliari sono dunque circoscritte alla sola area edificabile denominata Comparto P9B, come da memo in precedenza inviato, che riallego; l'edificazione non è ancora stata avviata. Il valore di tale area è esposto alla voce contabile "immobilizzazioni materiali in corso"*.

È stato, quindi, nuovamente necessario un confronto per le vie brevi al fine di accelerare quanto necessario al fine dell'espletamento dell'incarico.

Infatti, in pari data, la **Consenti Uno Srl** ha inviato tramite pec:

- Consenti Uno Srl al 31.12.2024 dettaglio immobili beneficiarie scissione.

Il 30.04.2025, il CTU **rilevate le squadrature** di bilancio della ha richiesto con pec la motivazione delle squadrature sotto riportate, richiedendo con urgenza il bilancio al 31.12.2024 quadrato:

- Euro 1.960.100,00 nello stato patrimoniale;
- Euro 633.607,82 nel conto economico.

Il 05.05.2025, la ha motivato con pec le squadrature segnalate: *"- l'importo di euro 1.960.100,00 nello stato patrimoniale è riferibile al saldo del conto che dovrebbe essere ricompreso nel totale della voce 11-bis del passivo e rimane invece fuori dalla struttura del bilancio (il conto è esposto nell'ultima pagina del bilancio di verifica tra i conti non attribuiti); cambiare la struttura di bilancio richiede l'intervento del responsabile dei sistemi informativi. Per quanto concerne la squadratura segnalata nel conto economico, non riesco a comprenderne le origini; ho riestratto il bilancio di verifica, qui allegato, che, effettuate le scritture di chiusura e riapertura dell'esercizio 2023/2024, ricomprensive nel patrimonio netto al 31.12.2024 il*

C.T.U.

risultato dell'esercizio precedente. I totali parziali di conto economico sono invariati e non viene più evidenziata alcuna squadratura; deve essersi trattato di un malfunzionamento del sistema e me ne scuso”.

In pari data, il CTU sempre tramite pec ha richiesto alla

1. Lo stato di avanzamento dei lavori per ognuno dei comparti da P1 a P5. In particolare, per il comparto P5 è necessario conoscere la cubatura residua che verrà sviluppata non solo nelle palazzine da P9 a P12, ma anche per la P8 e la P13. Per i comparti da P1 a P4 può quantificare i costi che sono previsti prima di iniziare a costruire gli immobili (tutti i costi ad eccezione dei costi di costruzione dei singoli immobili, che ha già parzialmente fornito).
2. La SLP residua utilizzabile al 31.12.2024 per ogni comparto.
3. Per quanto concerne, invece, la voce contabile “Terreni e fabbricati”, nelle specifiche della documentazione che mi è stata inviata, appare evidente l'importo di euro 31.466.089,84 denominato “Sistema delle Piazze P05-1 valore al netto area” mi occorre sapere: * come viene ripartito tale costo tra gli edifici presenti? * Qual è il valore contabile di ogni singolo edificio che va a comporre i Terreni e Fabbricati?
4. In relazione ai “Crediti verso Clienti” per complessivi euro 12.781.737,00 è necessario conoscere la composizione di ogni singola sottovoce contabile al fine di valutare l'esigibilità degli stessi.

...omissis

Il 05.05.2025, la **Consenti Uno Srl** ha consegnato tramite pec:

- Memo PFP1-PFP4;
- Memo comparto P9.

Con pec del 13.05.2025, sempre alla **Consenti Uno Srl** la scrivente ha richiesto ulteriori informazioni non presenti nella documentazione consegnata:

1. Il dettaglio dei metri quadrati dell'edificio P7 assegnato alla Erato. Sono presenti solo i vani nelle informazioni che ho ricevuto.
2. Il costo di costruzione dell'edificio P9C1 assegnato alla *** nonché una previsione degli ulteriori costi da sostenere fino alla completa edificazione.
3. In relazione ai “debiti verso fornitori”: a) esistono debiti presenti in bilancio da molto tempo? b) Debiti prescritti? c) Per alcuni debiti verso fornitori sono ipotizzabili richieste di interessi di mora per ritardato pagamento? d) Avete predisposto uno scadenzario dei debiti?
4. Crediti verso clienti: esistono crediti in bilancio da molto tempo?
5. La partecipazione esposta in bilancio per euro 1.367,70 a cosa si riferisce?
6. Ho bisogno delle copie degli estratti conto bancari al 31 dicembre 2024 per verificare il saldo contabile.
7. La voce di debito “Acconti” a cosa si riferisce? È ancora attuale?

C.T.U.



In data 15.05.2025, la **Consenti Uno Srl** ha consegnato tramite pec, la seguente documentazione:

- Visura catastale in formato pdf ed excel dell'edificio P7;
- Mastro contabile 16400 altre partecipazioni;
- Estratto conto al 31.12.2024 Unicredit saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 Credit Agricole saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 MPS saldo iniziale e finale.

Nel corpo della pec la Consenti Uno Srl comunica: *“la superficie catastale è pari a 6.978 mq (edificio P7). In relazione al comparto su cui è prevista la realizzazione dell'edificio P9C1 assegnato alla con precedente mail è stato comunicato il valore contabile, pari ad 2.383.515,55. Come già rappresentato l'attività edificatoria non è ancora stata avviata; il valore contabile ricomprende il valore dell'area, oneri finanziari, costi di progettazione ed altri costi diretti sinora capitalizzati. Al momento non è disponibile un budget dell'iniziativa e non siamo, pertanto, in grado di fornirvi la stima dei costi da sostenere sino alla completa edificazione. Non esistono debiti verso fornitori prescritti; in virtù gli accordi commerciali in essere con i nostri fornitori, non sono ipotizzabili richieste di interessi di mora per ritardato pagamento. I crediti verso clienti sono a suo tempo stati valutati come esigibili...omissis”*

Il 19.05.2025, esaminata la documentazione fornita dalla **Consenti Uno Srl**, tramite pec è stata richiesta con riferimento all'edificio P9C1 assegnato alla

12

- Considerato che la S.L.P. è pari a 3.276,33 mq è necessario sapere:
 1. Se è possibile avere una scheda progettuale come quelle che sono state inviate per il comparto P1 edifici 1, 2 ecc. della , dalla quale si ricava il “costo di costruzione edificio nuovo”.
 2. Se non fosse stata redatta la scheda, è necessario conoscere la S.U. abitabile e la Superficie Netta dei servizi e accessori (box, cantine, P.A.).
 3. Com'è suddivisa la SLP tra residenziale ed il resto.

In data 19.05.2025, la A ha risposto parzialmente alla pec del 05.05.2025, fornendo la seguente documentazione:

- Lista contratti affitto ramo di azienda;
- Mastro contabile locazione e affitti rami di azienda 2024;
- Dettaglio immobilizzazioni al 31.12.2024;
- Estratto conto al 31.12.2024 Unicredit conto saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 MPS saldo iniziale e finale;
- Estratto conto Intesa al 31.12.2024 saldi iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 Credit Agricole saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 10.10.2024 saldo iniziale e finale;
- Estratto conto al 31.12.2024 saldo iniziale e finale;

C.T.U.



- Estratto conto al 31.12.2024 Unicredit cc 22357;
- Memo P4;
- Memo P5;
- Memo P1 – P2.

Il 22.05.2025, la **Consenti Uno Srl** ha concluso l'invio delle informazioni e della documentazione, comunicando che:

“Non sono riuscita a reperire la scheda relativa al costo di costruzione, di seguito le riporto le informazioni richieste: superficie utile abitabile 2.259,50 mq, superficie netta non residenziale 2.390,77 mq. La SLP indicata nel memo trasmesso con pec del 5 maggio, pari a mq 3.276,33 è tutta riferita al residenziale. A questa si aggiunge una SLP di mq 1.305,50 relativa ai parcheggi.

Il 26.05.2025, è stata inviata tramite pec alla la ricostruzione degli immobili che compongono le “rimanenze”, chiedendo la conferma che gli immobili inseriti siano tutti e, soprattutto, le consistenze catastali dei metri quadrati per gli immobili dove ne è stata evidenziata la mancanza.

Il 26.05.2025, l'amministrazione della con tre pec distinte, di cui l'ultima alle 18.50, ha inviato:

- Rimanenze + immobili a reddito;
- Costo storico interrati – 1 + interrati edificio AB;
- Costo storico edificio P5AB;
- Costo storico immobili P5 1-2-3-4;
- Elenco contratti di locazione al 31.12.2024;
- Costo storico immobili P5 5-6;
- Costo storico immobili P5 E-F-G-H-O-P-S-T-Z.

Quindi, la ha concluso l'invio delle informazioni e della documentazione il 26.05.2025.

Si evidenzia la fatica nel reperire la documentazione necessaria alle valutazioni, che è avvenuta in modo frammentario, tardivo e confusionario, che ha reso il lavoro da espletare ancora più gravoso.

La sottoscritta non appena ricevuta la documentazione richiesta, indispensabile allo studio attuale, ne ha effettuato accurata disamina, necessaria all'espletamento dell'incarico.

Si segnala che il lavoro svolto e le conseguenti conclusioni raggiunte, si basano sui dati economici, patrimoniali e finanziari, riportati nel prospetto dei bilanci a sezioni contrapposte relativi agli esercizi 2022, 2023 e 2024.

Si precisa, altresì, che della copiosa documentazione consegnata alla sottoscritta, in quanto necessaria alla valutazione delle quote sociali sottoposte ad esecuzione, verrà allegata al presente elaborato, solo quella strettamente necessaria per migliore intelligenza dello stesso.

C.T.U.

Si precisa, ancora, che i dati e le informazioni, sono stati esaminati in modo acritico, atteso che non è stata richiesta alcuna analisi critica circa la loro congruità, correttezza, completezza e validazione.

I dati utilizzati, inerenti alle società e Consenti Uno Srl, sono provenienti, direttamente o indirettamente dai Legali rappresentanti delle società, i quali, informati della finalità del presente elaborato, risultano responsabili in ordine alla completezza dei dati e delle informazioni fornite, che debbono riflettere tutti i fatti economici, tecnici e contrattuali relativi all'impresa.

In data 30.05.2025, il CTU ha inviato tramite pec al legale della , avv. Elisabetta Caccavella, la bozza dell'elaborato peritale unitamente agli allegati A) Valutazione del complesso aziendale della B) Valutazione del complesso aziendale della Consenti Uno Srl e C) Valutazione del complesso aziendale della

1.2 Documentazione consegnata

La consegna degli atti e documenti è avvenuta a singhiozzo, con tempi molto lunghi e in modo confusionario, a partire dal 24.02.2025 sino al 26.05.2025 e come specificato nel paragrafo 1.1 si riassume come segue.

conclusione invio documentazione 16.04.2025:

- ✓ conti patrimoniali anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ i conti patrimoniali anno 2024 con i saldi di apertura;
- ✓ conto economico anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilanci di verifica a sezioni contrapposte anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilancio chiuso al 31.12.2022 completo del verbale di approvazione del bilancio e della nota integrativa, depositato presso la C.C.I.A.A il 13.10.2023;
- ✓ Bilancio CEE completo della nota integrativa al 31.12.2023;
- ✓ Contratti
- ✓ Contratti passivi relativi alle provvigioni commerciali;
- ✓ Anagrafica società estratta dal cassetto fiscale per cambio di denominazione.

CONSENTI UNO SRL conclusione invio documentazione 22.05.2025:

- ✓ conti patrimoniali anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ conto economico anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilanci di verifica a sezioni contrapposte anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilancio chiuso al 31.12.2022 completo del verbale di approvazione del bilancio, della nota integrativa, depositato presso la C.C.I.A.A il 05.10.2023;
- ✓ Bilancio CEE completo della nota integrativa al 31.12.2023;
- ✓ Verbale di assemblea del 04.06.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.21802, racc.13263, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 06.06.2024, n.15691 serie 1T, relativo all'approvazione del progetto delle scissioni parziali in favore delle società _____
;

- ✓ Atto di scissione Consenti Uno Srl del 10.09.2024, rep. 22406;
- ✓ Progetto edilizio;
- ✓ Memo P9 B Consenti Uno;
- ✓ Visura CCIAA storia delle partecipazioni;
- ✓ Contratti di mutuo;
- ✓ Bilancio di verifica 2024 aggiornato;
- *** conti patrimoniali 2024 aggiornati;
- *** conti economici 2024 aggiornati;
- ✓ Estratto dei ruoli 02.04.2025 Latina;
- ✓ Estratto dei ruoli 02.04.2025 Roma;
- ✓ Accordo di remunerazione*** 31.12.2001;
- *** - Consenti Uno lettere comunicazione tasso e quantificazione interessi 2024;
- *** accordo quadro cash pooling e accettazione Consenti Uno;
- ✓ conti patrimoniali 2024 con saldi di apertura;
- ✓ Memo PFP1-PFP4;
- ✓ Memo comparto P9;
- ✓ Visura catastale in pdf e excel Erato P7;
- ✓ Mastro contabile 16400 altre partecipazioni;
- ✓ Estratti conto al 31.12.2024 cUnicredit saldo iniziale e finale, Credit Agricole saldo iniziale e finale.

conclusione invio documentazione 26.05.2025:

- ✓ i patrimoniali anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ conto economico anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilanci di verifica a sezioni contrapposte anni 2022, 2023 e 2024;
- ✓ Bilancio chiuso al 31.12.2022 completo del verbale di approvazione del bilancio, della nota integrativa, della relazione sulla gestione e del rendiconto finanziario, depositato presso la C.C.I.A.A il 20.09.2023;
- ✓ Bilancio CEE completo della nota integrativa al 31.12.2023, della relazione sulla gestione e del rendiconto finanziario.
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23174, racc.14223, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.37103 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 638140/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23173, racc.14222, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.37110 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 638093/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23172, racc.14221, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.37111 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 638047/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____

C.T.U.

- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23171, racc.14220, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 30.12.2024, n.37154 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 637931/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23170, racc.14219, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 30.12.2024, n.37156 serie 1T, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23169, racc.14218, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 30.12.2024, n.37168 serie 1T, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23168, racc.14217, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.37015 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 637664/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23167, racc.14216, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.36969 serie 1T, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Verbale di assemblea del 23.12.2024, per atto Notaio Michele Misurale, rep.23175, racc.14224, registrato all’Agenzia delle Entrate di Roma 1, il 27.12.2024, n.37104 serie 1T e depositato nel Registro Imprese di Roma il 27.12.2024, prot. 638173/2024, relativo alla scissione parziale in favore della società _____
- ✓ Visura CCIAA storia delle partecipazioni;
- ✓ Partecipazioni al 31.12.2024;
- ✓ Esito evasione protocollo cessione quote
- ✓ Dettaglio immobilizzazioni al 31.12.2024;
- ✓ Rimanenze prodotti finiti e merci al 31.12.2024;
- ✓ Estratto dei ruoli ambito provinciale Cagliari;
- ✓ Estratto dei ruoli ambito provinciale Roma;
- ✓ Debiti tributari al 31.12.2024;
- ✓ Debiti Irap al 31.12.2024;
- ✓ Comparto P1 – estratto di mappa;
- ✓ Comparto P1 – CDU 18.03.2024 prot.75989 part.400-401;
- ✓ Comparto P2 - Vigili del Fuoco 01.09.2022, protocolli nn.60174, 60177, 60182 e 60185 progetto favorevole P1-1, P1-5, P1-6 e P1-2;
- ✓ Edilizia: 16.06.2022 prot.131790 integrazione a prot.53349 P1-7; 16.06.2022 prot.131802 integrazione a prot.53362 P1-8; 18.10.2023 prot.212591 integrazione a prot.53294 P1-3; 18.10.2023 prot.212594 integrazione a prot.53365 P1-4; 23.01.2024 prot.24417 integrazione a prot.53523 P1-5; 23.01.2024 prot.24418 integrazione a prot.53418 P1-2; 23.01.2024 prot.24419 integrazione a prot.53269 P1-1; 23.01.2024 prot.24765 integrazione a prot.53560 P1-6;
- ✓ Comparto P2 – estratto di mappa;
- ✓ Comparto P2 – CDU 18.03.2024 prot.75989 part.400-401;

- ✓ Comparto P2 - Vigili del Fuoco 01.09.2022, protocolli nn.60170, 60171, 60172 e 60175 progetto favorevole P2-7, P2-6, 92-4 e P2-3;
- ✓ Comparto P2 - Vigili del Fuoco 02.09.2022, protocollo n.60358 progetto favorevole P2-1;
- ✓ Comparto P2 Edilizia 3: 06.02.2024 prot.40316 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot.n. 53767 P2-5; 07.02.2024 prto.41504 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53782 P2-7; 07.02.2024 prot. n.41505 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53778 P2-6;
- ✓ Comparto P2 Edilizia 3: 06.02.2024 prot.40316 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot.n. 53767 P2-5; 07.02.2024 prto.41504 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53782 P2-7; 07.02.2024 prot. n.41505 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53778 P2-6;
- ✓ Comparto P3 – estratto di mappa;
- ✓ Comparto P3 – CDU 09.10.2024 prot. n.230015 Foglio 734, particelle 1248, 1249, 1250, 1251 e 1252;
- ✓ Comparto P4 - estratto di mappa;
- ✓ Comparto P4 - CDU 18.03.2024 prot.76004734 part.1222-1223-1224;
- ✓ Comparto P4 Edilizio: 08.08.2019 prot.126377-127168-127169 integrazione a prot. 54415 P4 13-15; 08.08.2019 prot.126427 integrazione a prot.54410 (prot. SUE 127170) P4 (9-11); 13.06.2022 prot.128856 integrazione a richiesta PdC prto.53315 P4 8-10; 13.06.2022 prot.128864 integrazione a richiesta PdC prot.53400 P4 5-7; 20.06.2022 prot.134771 integrazione a prot.53383 P4 12-14; 25.07.2023 prot.145671 integrazione a prot.53273 P4 4-6; 18.09.2023 prot.186800 integrazione P4 2-3;
- ✓ Comparto P4 – Atto d’obbligo: 06.07.2022 rep.17292 atto d’obbligo P4 13-15; 06.07.2022 rep.17293 atto d’obbligo P4 9-11; Tavola T1 allegata atto d’obbligo rep.17292 P4 13-15; Tavola T2 allegata atto d’obbligo rep.17293 P4 9-11;
- ✓ Comparto P4 – edilizio n.3: 20.06.2024 prot. n.134771 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.5383 P4 12-14; 25.07.2023 prot. n.145671 integrazione richiesta PDC del 23.05.2017 prot. n.53273 P4 4-6;
- ✓ Comparto P5 – estratto di mappa;
- ✓ Comparto P5 – 18.03.2024 prot.75994 CDU 734 part.1191-1192-1203-1202-1204; 18.03.2024 prot.76000 CDU 734 part.1195-1196-1205;
- ✓ Comparto P5 - Vigili del Fuoco: prot.59779 valutazione favorevole fasc.75236 P5 12; prot.59780 valutazione favorevole fasc. 75237 P5 11;
- ✓ Comparto P5 Edilizia: 08.08.2019 prot.126375-127161-127162 integrazioni a prot.54418 P5 11-12; 20.06.2022 prot.134777 integrazione a prot.53330 P5 -10;
- ✓ Comparto P5 – 11.11.2020 atto d’obbligo rep.12410 P5 11-12;
- ✓ Prot.6892 08.01.2024 trasmissione DD n.8 conclusione conf. Serv. P4 2-3;
- ✓ Prot.6895 08.01.2024 trasmissione DD n.9 conclusione conf. Serv. P4 4-6;
- ✓ Prot.130416 04.06.2024 trasmissione DD n.136 conclusione conf. Serv.;
- ✓ Contratti di mutuo: AREE EDIFICABILI P1-P2- P3 Unicredit rep.135201 del 30.12.1998 completo P1-2-3, atto modificativo del 31.01.2020 fin.1384793-921 e fin.3725677;

✓ Contratti di mutuo: FABBRICATI: attici *** di mutuo con erogazione rep.197182 del 29.05.2014; 12.04.2016 rep.2381 frazionamento attici *** P5-1 contratto di mutuo P5-1 rep.167936 del 31.05.2005; P5-1 08.11.2016 rep.3323 atto di frazionamento; P5 2-3-4 contratto di mutuo rep.6999 del 28.09.2018 e contratto di mutuo rep. 181963 del 13.03.2008; P5 5-6 contratto di mutuo rep.182326 del 21.04.2008 P5 5-6-7 e atto di frazionamento rep.16503 del 12.04.2022; P5 AB contratto di mutuo rep.157308 del 03.06.2003 e atto di quietanza e ricognizione del debito ed. P5 AB rep.196232 del 30.12.2013.

✓ patrimoniali 2024 con saldi di apertura;

✓ Memo P1 – P2;

✓ Memo P5;

✓ Memo P4;

✓ Accordo di remunerazione *** 31.12.2001;

*** lettere comunicazione tasso e quantificazione interessi 2024;
accordo quadro cash pooling e accettazione ***

✓ Lista contratti affitto ramo di azienda;

✓ Mastro contabile locazione e affitti rami di azienda 2024;

✓ Dettaglio immobilizzazioni al 31.12.2024;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 Unicredit c saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 MPS saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto Intesa al 31.12.2024 saldi iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 Credit Agricole saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 BPM saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 10.10.2024 saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 saldo iniziale e finale;

✓ Estratto conto al 31.12.2024 Unicredit

✓ Memo P4;

✓ Memo P5;

✓ Memo P1 – P2.

✓ Bilancio di verifica 2024 riestratto

✓ Rimanenze + immobili a reddito;

✓ Costo storico interrati – 1 + interrati edificio AB;

✓ Costo storico edificio P5AB;

✓ Costo storico immobili P5 1-2-3-4;

✓ Elenco contratti di locazione al 31.12.2024;

✓ Costo storico immobili P5 5-6;

✓ Costo storico immobili P5 E-F-G-H-O-P-S-T-Z.

Come evidenziato al punto 1.1. la documentazione consegnata da ogni singola società è avvenuta in modo frammentario, tardivo e confusionario.

Ne consegue che l'esame di tutta la documentazione consegnata e le informazioni richieste si è svolta a singhiozzo, con la difficoltà di ricominciare da capo ogni volta.

C.T.U.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In ogni caso, si è potuto procedere a svolgere in maniera compiuta l'incarico conferito.

1.3 Base Informativa utilizzata

La Base Informativa è stata strutturata con l'intento di considerare il maggior numero possibile di elementi determinanti il valore di mercato delle imprese, in modo esauriente e diretto.

Le valutazioni sono state effettuate utilizzando dati e informazioni contabili ed extra-contabili messe a disposizione dai Legali rappresentanti delle Società nonché reperiti su specifiche banche dati.



2.1 Presentazione sintetica della società

Ragione sociale:	
Forma giuridica;	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data costituzione:	17/09/2001
Compagine societaria:	
Legale rappresentante:	
Sede legale:	
Codice Ateco:	
Servizi:	ATTIVITA' DELLE SOCIETA' DI PARTECIPAZIONE (HOLDING); ATTIVITA' NON RIVOLTE NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO
Partita Iva:	06747941000
REA:	RM-987450

La . società fa parte del Gruppo

20

La Holding del Gruppo è la che detiene il 99% della , l'1% della il 2% della e l'1% della Consenti Uno Srl.

Il Gruppo opera globalmente nel settore Real Estate. L'organizzazione e le divisioni aziendali sono strutturate per supportare il lavoro in diversi ambiti industriali. L'azienda segue l'intero processo di costruzione degli immobili dall'acquisto dei terreni, alla progettazione architettonica e urbanistica e ne coordina lo sviluppo fino ad arrivare alla vendita o, alla gestione degli stessi.

La detiene le seguenti partecipazioni che sono oggetto dell'esecuzione promossa da





2.2 PRESENTAZIONE SINTETICA DELLE SOCIETA' PARTECIPATE OGGETTO DI ESECUZIONE

2.3



Ragione sociale:	
Forma giuridica;	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data costituzione:	10/09/1987
Compagine societaria:	A
Legale rappresentante:	
Sede legale:	ROMA – VIA CALDONAZZO 22/A - 00135
Codice Ateco:	
Servizi:	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE
Territorio operativo:	ROMA



La*** a responsabilità limitata, fa parte del Gruppo

21

La Holding del Gruppo è la
questo elaborato ed il 98%
della



2.4 CONSENTI UNO SRL

Ragione sociale:	CONSENTI UNO
Forma giuridica;	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data costituzione:	12/09/2001
Compagine societaria:	
Legale rappresentante:	
Sede legale:	ROMA – VIA CALDONAZZO 22/A - 00135
Codice Ateco:	
Servizi:	COTRUZIONI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI, LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRI
Territorio operativo:	ROMA



C.T.U.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La Consenti Uno Società a Responsabilità Limitata fa parte del Gruppo.

La Holding del Gruppo è la che detiene l'1% del capitale sociale della Consenti Uno, mentre il 99% è detenuto della proprietaria, quindi, per il residuo 99% della Consenti Uno Srl oggetto della valutazione del presente elaborato.

2.5



3	Ragione sociale:	
	Forma giuridica;	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
	Data costituzione:	17/09/2001
	Compagine societaria:	A
	Legale rappresentante:	
	Sede legale:	ROMA – VIA CALDONAZZO 22/A - 00135
	Codice Ateco:	
	Servizi:	COTRUZIONI EDIFICI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI, LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRI
	Territorio operativo:	ROMA



La*** Società a Responsabilità Limitata fa parte del Gruppo

22

Firmato Da: FRANCESCA DENTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 19edff5

La Holding del Gruppo è la he detiene il 2% della oggetto di valutazione in questo elaborato ed il 99% della l proprietaria per il residuo 98% della A



Il Gruppo L opera globalmente nel settore Real Estate.

La holding del costruttore romano, , raggruppa oltre una trentina di società operanti nella costruzione e vendita di immobili che a fine 2023 presentava un attivo di oltre 600 milioni di euro.



Fra le più importanti realizzazioni della società di*** figurano il quartiere “ e le residenze “I a Milano - Sesto San Giovanni. Ci sono, poi, il centro commerciale sito nel ” a Roma e la realizzazione di un albergo a Fiumicino, oltre alla iniziativa a Ponte Galeria (6 edifici residenziali).



Parco Leonardo, la c.d. “città del Terzo Millennio”, sorta alle porte di Roma lungo l'autostrada per Fiumicino, costituisce, a tutt'oggi, uno dei più imponenti investimenti immobiliari italiani.

C.T.U.



3.IL PROCESSO VALUTATIVO

La teoria economico-aziendale ha configurato tre principali nozioni di capitale-valore, cioè del valore attribuibile al patrimonio aziendale.

Le tre configurazioni di capitale di cui si argomenta, si connettono alle ipotesi assunte per la loro determinazione.

Il capitale di gestione è normalmente inteso come l'insieme dei fattori di produzione (attività) a disposizione dell'impresa, nell'ipotesi di continuazione della gestione tipica e dei vincoli (passività) che ne condizionano il suo svolgimento. La configurazione del capitale di gestione mediante il sistema dei valori di bilancio fornisce la nozione di capitale di bilancio o di funzionamento, costituito dagli elementi dell'attivo e del passivo; la loro differenza evidenzia il capitale netto di bilancio che, a sua volta, può essere suddiviso nelle parti ideali costituite dal capitale sociale e dalle riserve. Il capitale di bilancio o di funzionamento è dunque il sistema dei valori attribuiti al patrimonio dell'impresa in funzione della corretta configurazione periodica dei redditi di esercizio.

Nell'ipotesi che l'azienda, per qualsivoglia motivo, non continui l'attività di gestione tipica, ma sia destinata a cessare, si ha il capitale di liquidazione. Questa nozione di capitale-valore riferita al patrimonio dell'impresa è determinata attribuendo i presunti futuri ricavi di realizzo e i costi di estinzione rispettivamente alle attività e alle passività del patrimonio aziendale. Il capitale di liquidazione può essere inteso come un aggregato di valori, determinato configurando la liquidazione per stralcio, cioè, vendendo ogni singola attività ed estinguendo tutte le passività dell'impresa.

La terza nozione di capitale-valore è riferita al patrimonio dell'impresa, nell'ipotesi che l'azienda stessa sia oggetto di cessione, di cui esistono varie forme, tra le quali sono da annoverare anche i conferimenti. La sua determinazione è funzione dei valori attribuibili agli elementi del patrimonio, di quello derivabile dalle future correnti di reddito che la gestione è in grado di generare e dal valore rappresentato dal tasso atteso di remunerazione previsto per il capitale investito. Il valore del patrimonio d'impresa, in ipotesi di cessione o di locazione, è inteso dalla teoria economico-aziendale come un valore unico ed è denominato **capitale economico**.

In questa sede, pertanto, per valore generale del capitale economico di un'impresa, si intende il valore di riferimento in base al quale la stessa può essere negoziata tra compratore e venditore, in condizioni di assoluta libertà di agire ed in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione.

Il valore generale non riflette considerazioni di natura soggettiva legate al venditore o al potenziale acquirente (sinergie, integrazioni etc.), né apprezzamenti relativi alla forza contrattuale delle parti in causa. Elementi di questo tipo intervengono successivamente, nella determinazione del prezzo finale.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative oppure complementari, modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere



indagata la gestione aziendale; si hanno così metodologie orientate a privilegiare o a mediare l'aspetto patrimoniale e quello reddituale.

Le metodologie utilizzabili si riconducono sia a teorie di specie redditualistiche e patrimonialistiche, sia a quelle che considerano gli aspetti finanziari della gestione.

Si applica un metodo misto dove si tende a contemperare la prospettiva reddituale con quella patrimoniale, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda.

Tra i metodi misti, quello della media semplice tra una valutazione redditualistica e una analitico-patrimonialistica è il più elementare, mentre quello proposto dall'Uec mira ad attribuire all'avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un sopra reddito rispetto a quello prodotto dalle altre imprese del settore.

Tra i metodi misti si può annoverare anche quello che la teoria suole denominare “metodo patrimoniale complesso”. Esso aggiunge alla valutazione delle immobilizzazioni materiali quella delle immobilizzazioni immateriali. Le valutazioni delle immobilizzazioni immateriali sono sempre orientate alle correnti di reddito atteso che si reputa sia in grado di produrre l'azienda. Quindi, la valutazione delle immobilizzazioni immateriali introduce aspetti reddituali nella determinazione del risultato economico. In alcuni casi, inoltre, le immobilizzazioni immateriali sono intese come parti ideali del valore di avviamento, la cui determinazione non può che essere orientata da criteri che si rifanno a una logica redditualistica.

L'applicazione di metodi che privilegiano l'aspetto finanziario della gestione porta a configurare il valore dell'azienda come il valore attuale, determinato con un tasso reputato congruo dei flussi monetari attesi.

3.1 – METODO REDDITUALE CON RENDITA PERPETUA

In relazione alla valutazione della la perizia è stata redatta adottando, come metodologia di valutazione, **il “metodo reddituale” con rendita perpetua** (v. allegato A).

L'ipotesi di durata indefinita del reddito è quella che mostra il maggior successo nella prassi, in quanto, trascorsi un certo numero di anni, la differenza attuale della rendita limitata a “n” anni ed il valore attuale della rendita perpetua diventa trascurabile.

Durata illimitata

$$V = \frac{R}{i}$$

in cui:

- V** = è il valore economico dell'azienda
R = è il reddito medio normalizzato prospettico
i = è il tasso di attualizzazione

In base a tale metodo di valutazione reddituale, il valore dell'azienda coincide con il valore attuale dei redditi futuri che si presume la stessa sarà in grado di produrre. La valutazione con il metodo reddituale può essere considerata come una semplificazione del metodo finanziario grazie al quale si ottiene il valore dell'azienda in base ai flussi di cassa che un ipotetico investitore potrà ritrarre nel futuro.

La validità pratica del metodo reddituale, nonostante possa essere inteso come una mera semplificazione del metodo finanziario, è accettata dalla prassi in quanto:

- nel lungo periodo i flussi monetari ed i redditi tendono ad equivalersi;
- il reddito che normalmente l'azienda è in grado di generare costituisce un dato di più agevole previsione rispetto alla stima dei flussi monetari futuri.

La valutazione della si allega al presente elaborato peritale sotto la lettera A).

Il valore generale del capitale economico della società Consenti Uno S.r.l. è stato determinato attraverso l'utilizzo del metodo Patrimoniale, con il quale il valore dell'azienda viene individuato in funzione del suo patrimonio (v. allegato B). È il risultato del procedimento di ricostruzione del patrimonio netto aziendale, ottenuto adeguando i valori contabili a quelli correnti di sostituzione.

Tale metodo di valutazione non tiene assolutamente conto della capacità di generare reddito o flussi finanziari. La scelta del metodo utilizzato per la valutazione dell'azienda in questione ha tratto origine dalla prevalente componente patrimoniale rispetto a quella reddituale.

La formula con cui si identifica il “metodo di valutazione patrimoniale semplice”, è la seguente:

$$V = k$$

V = valore economico dell'azienda

k = valore patrimoniale rettificato

Il metodo analitico-patrimoniale si ottiene attraverso una stima del patrimonio netto rettificato alla data del 31 dicembre 2024 determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione, a valori correnti, delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Pertanto, al fine di poter ricostruire l'esatta entità del Patrimonio netto aziendale, i valori contabili di attività e passività sono stati sottoposti a revisione e correzione.

In riferimento ai compendi immobiliari si è proceduto alla stima a valori correnti (*Fair Value*) degli stessi.

La data di riferimento della valutazione è al 31.12.2024.

La valutazione della Consenti Uno Srl si allega al presente elaborato peritale sotto la lettera B).



Il valore generale del capitale economico della società è stato determinato attraverso l'utilizzo del metodo Patrimoniale, con il quale il valore dell'azienda viene individuato in funzione del suo patrimonio (v. allegato C). È il risultato del procedimento di ricostruzione del patrimonio netto aziendale, ottenuto adeguando i valori contabili a quelli correnti di sostituzione.

Tale metodo di valutazione non tiene assolutamente conto della capacità di generare reddito o flussi finanziari. La scelta del metodo utilizzato per la valutazione dell'azienda in questione ha tratto origine dalla prevalente componente patrimoniale rispetto a quella reddituale.

La formula con cui si identifica il “metodo di valutazione patrimoniale semplice”, è la seguente:

$$V = k$$

V = valore economico dell'azienda

k = valore patrimoniale rettificato

Il metodo analitico-patrimoniale si ottiene attraverso una stima del patrimonio netto rettificato alla data del 31 dicembre 2024 determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione, a valori correnti, delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Pertanto, al fine di poter ricostruire l'esatta entità del Patrimonio netto aziendale, i valori contabili di attività e passività sono stati sottoposti a revisione e correzione.

In riferimento ai compendi immobiliari si è proceduto alla stima a valori correnti (*Fair Value*) degli stessi.

La data di riferimento della valutazione è al 31.12.2024.

La valutazione della Consenti Uno Srl si allega al presente elaborato peritale sotto la lettera C).





4. SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI

Alla luce del lavoro svolto utilizzando le metodologie esplicate, sulla base dei valori e dei parametri sopra illustrati e, tenuto conto delle ipotesi nonché delle limitazioni evidenziate, si ritiene che il valore attribuibile ad ogni singola società oggetto di valutazione sia il seguente:



Il valore dell'azienda applicando la formula ed i valori attribuiti agli elementi che la costituiscono, **risulta pari ad euro 74.795,45**, che si arrotonda ad **euro 74.700,00** (v.allegato A).

La partecipazione detenuta dall'è pari al 99%, pertanto, il **valore della partecipazione è di euro 73.953,00**.



CONSENTI UNO SRL

Il valore generale attribuibile al capitale economico della società CONSENTI UNO SRL alla data del 31 dicembre 2024 è pari ad euro 39.235.657,79 (v. allegato B).

La partecipazione detenuta dall' nella Consenti Uno Srl è pari al 99%, pertanto, il **valore della partecipazione è di euro 38.843.301,21 che si arrotonda a euro 38.840.000,00**.



28

Il valore generale attribuibile al capitale economico della società alla data del 31 dicembre 2024 è pari ad euro 99.314.468,00 (v. allegato C).

La partecipazione detenuta è pari al 98%, pertanto, il **valore della partecipazione è di euro 97.328.178,64 che si arrotonda a euro 97.300.000,00**.



C.T.U.



5. CAUSE DI PRELAZIONE IN FAVORE DI ALTRI EVENTUALI SOCI

Atteso quanto sopra evidenziato, analizzato e valutato, si procede, ora, a rispondere alla seconda parte del quesito, ovvero: “se vi siano cause di prelazione in favore di altri eventuali soci”.

Le società oggetto di esecuzione sono tutte soggette all'attività di direzione e coordinamento della

A norma dell'art. 2497-quater del cod. civ., rubricato “**Diritto di recesso**”:

Il socio di società soggetta ad attività di direzione e coordinamento può recedere:

- a) *quando la società o l'ente che esercita attività di direzione e coordinamento ha deliberato una trasformazione che implica il mutamento del suo scopo sociale, ovvero ha deliberato una modifica del suo oggetto sociale consentendo l'esercizio di attività che alterino in modo sensibile e diretto le condizioni economiche e patrimoniali della società soggetta ad attività di direzione e coordinamento;*
- b) *quando a favore del socio sia stata pronunciata, con decisione esecutiva, condanna di chi esercita attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497; in tal caso il diritto di recesso può essere esercitato soltanto per l'intera partecipazione del socio;*
- c) *all'inizio ed alla cessazione dell'attività di direzione e coordinamento, quando non si tratta di una società con azioni quotate in mercati regolamentati e ne deriva un'alterazione delle condizioni di rischio dell'investimento e non venga promossa un'offerta pubblica di acquisto.*

Si applicano, a seconda dei casi ed in quanto compatibili, le disposizioni previste per il diritto di recesso del socio nella società per azioni o in quella a responsabilità limitata.

5.1

Le quote oggetto del pignoramento risultano detenute dalla società _____
s, codice attività

Ateco attività delle società di partecipazione (holding) con attività non rivolte nei confronti del pubblico.

Dalla visura camerale estrapolata dal fascicolo informatico del procedimento oggetto di consulenza, emerge all'ARTICOLO 6 dello statuto aggiornato depositato che:



- *“TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI – Le partecipazioni sono trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, solo con il consenso di tutti gli altri soci, ciascuno dei quali potrà concederlo o negarlo a suo insindacabile giudizio.*

5.2

Lo statuto della estrapolato dalla CCIAA stabilisce all'articolo 9 quanto segue:

- *“PARTECIPAZIONI E LORO TRASFERIMENTO – Ogni socio è titolare di un'unica partecipazione sociale corrispondente alla frazione di capitale sociale dal medesimo sottoscritta. La quota è divisibile. I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno posseduta.*
- *Le partecipazioni sociali sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte.*
- *In caso di alienazione per atto tra vivi a titolo oneroso, agli altri soci spetta il diritto di prelazione all'acquisto della partecipazione offerta in vendita proporzionalmente alla partecipazione da ciascuno di essi posseduta.*
- *Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro trenta giorni dal ricevimento di apposita comunicazione da inviarsi dal socio cedente agli altri soci, al domicilio risultante dal libro soci, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.*
- *La comunicazione deve indicare l'ammontare della partecipazione offerta in vendita, il prezzo e le condizioni della vendita.*
- *Il mancato esercizio del diritto di prelazione, nel termine e con le modalità sopra stabilite, produrrà la decadenza dal diritto stesso, con le conseguenze che le partecipazioni non richieste saranno liberamente trasferibili. Le disposizioni precedenti non si applicano se tutti i soci consentono per iscritto, anche con separati atti, al libero trasferimento delle partecipazioni.*

30

Firmato Da: FRANCESCA DENTE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 19fedf65

5.3 Consenti Uno Srl

La visura camerale della **CONSENTI UNO SRL**, estrapolata dal fascicolo informatico del procedimento oggetto di consulenza, prevede all' ARTICOLO 6 dello statuto aggiornato depositato, che:

- *“TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI – Le partecipazioni sono trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, solo con il consenso di tutti gli altri soci, ciascuno dei quali potrà concederlo o negarlo a suo insindacabile giudizio.*

5.4

C.T.U.

La visura camerale della stratta dal fascicolo informatico del procedimento oggetto di consulenza, prevede all'ARTICOLO 6 dello statuto aggiornato depositato che:

- *“TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI – Le partecipazioni sono trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, solo con il consenso di tutti gli altri soci, ciascuno dei quali potrà concederlo o negarlo a suo insindacabile giudizio.*

Ciò premesso, è necessario, a tal punto, richiamare quanto disposto dell'articolo 2469 c.c., rubricato **“Trasferimento delle partecipazioni”**, che così statuisce:

- *Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte, salvo contraria disposizione dell'atto costitutivo.*
- *Qualora l'atto costitutivo preveda l'intrasferibilità delle partecipazioni o ne subordini il trasferimento al gradimento di organi sociali, di soci o di terzi senza prevederne condizioni o limiti, o ponga condizioni o limiti che nel caso concreto impediscono il trasferimento a causa di morte, il socio o i suoi eredi possono esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2473. In tali casi l'atto costitutivo può stabilire un termine, non superiore a due anni dalla costituzione della società o dalla sottoscrizione della partecipazione, prima del quale il recesso non può essere esercitato.*

Ricapitolando:

La clausola prevista dall'articolo 6 dello statuto della della CONSENTI UNO Srl e della subordinano il trasferimento della quota sociale al **mero gradimento** degli altri **soci**.

La clausola di **“mero gradimento”**, dunque, va intesa in senso ampio e condiziona il trasferimento della quota sociale al *placet* dei **soci**; il potere di esprimere il gradimento può essere attribuito alla maggioranza dei soci, ad alcuni di essi, ovvero anche ad uno solo, configurandosi in tal caso un “diritto particolare” di cui all'art. 2468, comma 3, cod.civ. .

Il “mero gradimento” consente al socio, che si vede rifiutato il *placet* al trasferimento, di esercitare il diritto di recesso dalla società, con conseguente liquidazione della propria quota sociale.

Nella previsione dello statuto della invece, le partecipazioni sociali sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte.

In caso di alienazione per atto tra vivi a titolo oneroso, agli altri soci spetta il diritto di prelazione all'acquisto della partecipazione offerta in vendita proporzionalmente alla partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

C.T.U.

Il **diritto di prelazione** deve essere esercitato **entro trenta giorni** dal ricevimento di apposita comunicazione da inviarsi dal socio cedente agli altri soci, al domicilio risultante dal libro soci, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La comunicazione deve indicare l'ammontare della partecipazione offerta in vendita, il prezzo e le condizioni della vendita.

Il mancato esercizio del diritto di prelazione, nel termine e con le modalità sopra stabilite, produrrà la decadenza dal diritto stesso, con le conseguenze che le partecipazioni non richieste saranno liberamente trasferibili. Le disposizioni precedenti non si applicano se tutti i soci consentono per iscritto, anche con separati atti, al libero trasferimento delle partecipazioni.

Tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, occorre ora esaminare il disposto dell'art. 2471 c.c., rubricato "**Espropriazione della partecipazione**", che stabilisce:

- *La partecipazione può formare oggetto di espropriazione. Il pignoramento si esegue mediante notificazione al debitore e alla società e successiva iscrizione nel registro imprese.*
- *L'ordinanza del giudice che dispone la vendita della partecipazione deve essere notificata alla società a cura del creditore.*
- *Se la partecipazione non è liberamente trasferibile e il creditore, il debitore e la società non si accordano sulla vendita della quota stessa, la vendita ha luogo all'incanto; ma la vendita è priva di effetto se, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, la società presenta un altro acquirente che offra lo stesso prezzo.*
- *Le disposizioni del comma precedente si applicano anche in caso di fallimento di un socio.*

Il procedimento per la vendita forzata di partecipazioni non liberamente trasferibili presenta, quindi, due varianti, a seconda che creditore, debitore e società raggiungano o meno un accordo sulla vendita stessa.

Nel primo caso la procedura espropriativa si conclude positivamente con recepimento dei termini dell'accordo, mentre nel secondo caso il giudice dell'esecuzione dispone la vendita all'incanto delle partecipazioni.

In entrambe le varianti la società riveste un ruolo determinante, quale soggetto legittimato a promuovere soluzioni concordate con il creditore e il debitore, ovvero abilitato a porre nel nulla l'eventuale aggiudicazione attraverso la presentazione di un nuovo offerente per lo stesso prezzo.

In tale contesto sussiste, infatti, un interesse della società al mantenimento della compattezza ed omogeneità della compagine sociale, interesse che rileva anche nel contesto della vendita coattiva delle partecipazioni.

6.RISPOSTE AI QUESITI

Il CTU dopo aver esaminato tutta la documentazione acquisita con grande difficoltà, studiato, ipotizzato e valutato le società alle quali sono state pignorate le quote sociali, ritiene di poter rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma.

“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”.

- a) Il valore commerciale delle quote sociali detenute dalla *** pari al 99% del capitale sociale della è pari ad euro 73.953,00=.
- b) Il valore commerciale delle quote sociali detenute dalla *** pari al 99% del capitale sociale nella CONSENTI UNO Srl è pari ad euro 38.840.000.00=.
- c) Il valore commerciale delle quote sociali detenute dalla *** pari al 98% del capitale sociale della è pari ad euro 97.300.000.00=.
- d) Con riferimento alla le partecipazioni sociali sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte. In caso di alienazione per atto tra vivi a titolo oneroso, agli altri soci spetta il diritto di prelazione all'acquisto della partecipazione offerta in vendita proporzionalmente alla partecipazione da ciascuno di essi posseduta. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro trenta giorni dal ricevimento di apposita comunicazione da inviarsi dal socio cedente agli altri soci, al domicilio risultante dal libro soci, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La comunicazione deve indicare l'ammontare della partecipazione offerta in vendita, il prezzo e le condizioni della vendita. Il mancato esercizio del diritto di prelazione, nel termine e con le modalità sopra stabilite, produrrà la decadenza dal diritto stesso, con le conseguenze che le partecipazioni non richieste saranno liberamente trasferibili.
- e) Con riferimento alla CONSENTI UNO SRL le partecipazioni sono trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, solo con il consenso di tutti gli altri soci, ciascuno dei quali potrà concederlo o negarlo a suo insindacabile giudizio.
- f) Con riferimento alla le partecipazioni sono trasferibili sia per _____ atto tra vivi che a causa di morte, solo con il consenso di tutti gli altri soci, ciascuno dei quali potrà concederlo o negarlo a suo insindacabile giudizio.





6.OSSERVAZIONI DELLE PARTI COSTITUITE SULLA RELAZIONE PERITALE

Non sono pervenute osservazioni alla CTU.



7.SINTETICA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In assenza di osservazioni alla CTU non è stato necessario redigere la sintetica valutazione delle osservazioni delle parti.



Allegati:

- A) Valutazione ;
- B) Valutazione Consenti Uno Srl;
- C) Valutazione .



Si ringrazia per la fiducia accordata.

Con vivo ossequio

Rag. Francesca Dente

Roma 14 luglio 2025



C.T.U.

