



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
III SEZIONE CIVILE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



R.G.E. 3448/2023



D.SSA GIULIA MESSINA



Stimatore: Dssa Federica Antonelli
Via Lorenzo Valla 42 00152 Roma
Tel. 06/5815480



1. <i>Incarico</i>	3
2. <i>Documentazione esaminata su cui si basa la consulenza tecnica</i>	4
3. <i>Premesse metodologiche</i>	4
4. <i>Metodologie di stima</i>	5
5. <i>Stima quote TECNOCRAM SRL</i>	10
5.1 <i>Documentazione esaminata su cui si basa la consulenza tecnica</i>	10
5.2 <i>Vicende societarie e gestionali della società'</i>	11
5.3 <i>Analisi dei dati economico patrimoniali storici</i>	14
5.4 <i>Scelta del metodo valutativo e determinazione del capitale economico della società' e del valore di mercato delle partecipazioni</i>	18
6 <i>Stima quote MARC IMMOBILIARE SRL</i>	20
6.1 <i>Documentazione esaminata su cui si basa la consulenza tecnica</i>	20
6.2 <i>Vicende societarie e gestionali della società</i>	21
6.3 <i>Analisi dei dati economico patrimoniali storici</i>	24
6.4 <i>Scelta del metodo valutativo e determinazione del capitale economico della società' e del valore di mercato delle partecipazioni</i>	27
6.5 <i>Osservazioni parte ricorrente</i>	29
6.6 <i>Commento del ctu alle osservazioni</i>	30
7. <i>Conclusioni</i>	31
8. <i>Allegati</i>	

1. INCARICO

La sottoscritta Federica Antonelli, Dottore Commercialista iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Roma al n. AA_006258 e nel Registro dei Revisori Legali al n. 102778 - con studio in Roma, alla Via Lorenzo Valla 42, in data 06.12.2023, è stata nominata per procedere alla stima del valore delle quote societarie detenute dal sig. *** e più precisamente le è stato posto 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 “.

All'udienza del 07.02.2024, la scrivente ha prestato giuramento accettando l'incarico conferitole ed il Giudice D.ssa Giulia Messina ha stabilito i seguenti termini :

- Al 12.05.2024 per l'invio della bozza peritale;
- Al 12.06.2024 per il deposito delle osservazioni delle parti costituite;
- Al 12.07.2024 per il deposito dell'elaborato finale .

Le quote da stimare , oggetto del presente incarico sono le seguenti:

- a) **quota di partecipazione nella Tecnocram srl** con sede in Via degli Orti Gianicolensi , 29 – Cap. 00152 in Roma, C.F. e P.iva 06332681003 , pari a nominali euro 102,00 **rappresentativa del 1,00% del capitale sociale della società;**
- b) **quota di partecipazione nella MARC Immobiliare srl** , con sede in Via della Magliana , 256 Cap. 00146 in Roma , C.F. e P. Iva 10448851005, pari a nominali euro 2.500,00, **rappresentativa del 25% del capitale sociale di detta società;**

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA SU CUI SI BASA LA CONSULENZA TECNICA



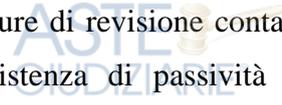
Ai fini dello svolgimento dell'incarico la scrivente C.T. ha esaminato la documentazione relativa alle singole società cui si riferiscono le partecipazioni oggetto di stima, di cui in atti ,e la documentazione presente nel Registro delle Imprese , indicata in dettaglio nei successivi paragrafi.

3. PREMESSE METODOLOGICHE

L'incarico è stato sviluppato separatamente per ciascuna società.



La determinazione del valore economico delle quote di partecipazione di cui al presente incarico è stato eseguito sulla base della sola documentazione depositata in atti e sulla base dei bilanci presenti nel Registro delle Imprese .



Pur avendo effettuato opportune analisi dei documenti a disposizione , ai fini della presente stima non sono state svolte procedure di revisione contabile, né sono state effettuate verifiche circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, connesse anche a problematiche di natura contenziosa, sia attiva che passiva.



La stima è stata eseguita previa scelta del metodo valutativo più adeguato al caso concreto, tra quelli astrattamente utilizzabili elaborati dalla dottrina e maggiormente applicati nella pratica, illustrati nel successivo capitolo.



La scrivente dichiara che, nello svolgimento dell'incarico, non sono emerse posizioni di conflitto di interesse tali da alterare l'indipendenza e l'obiettività del presente elaborato e delle relative conclusioni.

La dottrina e la pratica aziendalistica hanno elaborato nel tempo vari metodi per la determinazione del valore attribuibile ad una azienda, differenziati tra loro in virtù dei diversi presupposti.

L'insieme degli strumenti metodologici a disposizione può essere sintetizzato nelle seguenti categorie:

- metodi finanziari;
- metodi reddituali;
- metodi patrimoniali;
- metodi misti;
- metodi dei prezzi probabili e metodi empirici.

Nei metodi finanziari la stima del capitale economico viene correlata ai flussi finanziari totali attualizzati, generati dall'impresa durante la sua vita, ivi comprendendo il prezzo finale di cessione. Detto metodo, nella formulazione più rigorosa, trova un grande limite nell'incertezza relativa alla determinazione dei flussi finanziari prospettici. Nonostante l'elaborazione di formule semplificate e l'adozione di opportuni accorgimenti in ordine ai singoli parametri, non sempre risulta applicabile.

Nei metodi reddituali la stima del capitale economico dell'azienda avviene in funzione della capacità di reddito futura dell'azienda.

Strumentale a tale metodologia è l'analisi della redditività prospettica aziendale, fondata non sullo studio dei redditi passati ma sulla capacità della gestione di produrre redditi futuri.

Anche tale formula utilizza pertanto "parametri puntuali", relativi a quantità difficilmente prevedibili.

Al fine di superare le criticità connesse alle predette metodologie, sono stati elaborati metodi semplificati le cui varianti riguardano le modalità di calcolo del parametro reddituale e la durata dell'orizzonte temporale di riferimento. Le principali versioni sono costituite dal metodo reddituale puro e semplice e dal metodo reddituale complesso.

Nel metodo reddituale puro, più utilizzato nella pratica, la determinazione del capitale economico avviene mediante la capitalizzazione, ad un prefissato tasso di interesse, del

reddito medio futuro atteso prodotto dall'azienda, secondo la seguente espressione matematica:

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

dove:

W è il valore del capitale economico dell'azienda;

R è il reddito medio normale atteso;

i è il tasso di capitalizzazione.

Tale metodo si caratterizza per la presenza di un parametro reddituale unico, normale e costante nel tempo e per la durata illimitata, ipotesi quest'ultima che porta a trascurare il valore finale di realizzazione dell'azienda. Volendo assumere a riferimento un orizzonte temporale limitato (pari a k periodi) l'espressione matematica viene modificata come segue:

$$W = R \cdot a_{\overline{k}|i} + P' \cdot v^k$$

dove il valore dell'azienda è costituito dalla somma del valore attuale di una rendita posticipata di durata pari a k periodi e del valore attuale del prezzo finale di cessione dell'azienda.

Il metodo reddituale complesso stima viceversa il valore economico dell'azienda sulla base dei redditi normali attesi puntuali, determinati anno per anno, su un orizzonte temporale in genere non superiore a dieci anni. La stima dei flussi reddituali avviene solitamente sulla base di scenari appositamente costruiti componendo a sistema dati contabili, di budget e di mercato. Tale metodo, poiché si avvicina molto alla formula fondamentale, presenta evidenti difficoltà di attuazione.

I metodi patrimoniali stimano il capitale economico dell'azienda in relazione al patrimonio, quale risulta dal suo capitale di funzionamento al momento della valutazione. La logica di questi metodi consiste nel tradurre in valori correnti gli elementi attivi e passivi che compongono il capitale, sulla base dei criteri oggettivi di adeguatezza al mercato e di criteri soggettivi che vengono stabiliti generalmente all'atto della valutazione.

Si possono individuare metodi di valutazione di tipo patrimoniale puro o semplice e complesso. La distinzione deriva dal diverso grado di apprezzamento dei c.d. beni

immateriale non contabilizzati, quali Know how, portafoglio lavori, organizzazione umana, licenze, marchi, brevetti, insegne e concessioni.

Il metodo patrimoniale semplice considera il valore economico del capitale d'azienda pari al solo valore del capitale netto, opportunamente rettificato.

L'espressione matematica è la seguente:

$$W = K'$$

dove:

W è il capitale economico;

K' è il valore del patrimonio netto rettificato.

Punto di partenza è evidentemente il capitale netto contabile risultante dalla situazione patrimoniale di fine periodo o infrannuale. Il metodo in questione mira a riesprimere, a valori correnti di sostituzione, i singoli elementi attivi e passivi del capitale.

I metodi patrimoniali complessi, viceversa, stimano il capitale economico dell'azienda, sommando al capitale netto rettificato, il valore dei beni immateriali non contabilizzati e quello dei beni accessori.

L'espressione matematica in cui può sintetizzarsi il metodo in esame è la seguente:

$$W = K' + V. IMM. + V.B.A.$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

K' è il capitale netto rettificato;

V.IMM. è il valore complessivo dei componenti immateriali non contabilizzati, strumentali al raggiungimento della redditività;

V.A.B. è l'ammontare dei beni accessori, beni il cui valore è immune dalle condizioni di svolgimento della gestione.

I metodi misti di valutazione, infine, costituiscono una sorta di abbinamento di metodi patrimoniali e reddituali, in quanto stimano il capitale economico in funzione di elementi patrimoniali e reddituali.

In particolare, nella determinazione del valore finale vengono contemporaneamente ad interagire il reddito medio prospettico e il capitale netto rettificato.

I due metodi più noti sono:

- metodo del valore medio
- metodo della durata limitata dell'avviamento.

Tali metodi differiscono tra loro per il diverso peso assegnato alle componenti reddituali/patrimoniali e per la conseguente diversa considerazione dell'avviamento.

Il metodo del valore medio assegna uguale peso ad entrambi le componenti, come sintetizzato nella espressione matematica che segue:

$$W = \frac{1}{2} (K' + R/i)$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

K' è il valore del patrimonio netto rettificato;

R è il reddito medio prospettico;

i è il tasso di attualizzazione.

Con tale metodo il valore dell'avviamento è considerato per metà del suo valore.¹

Il metodo della durata limitata dell'avviamento, viceversa, assegna un diverso peso all'avviamento, considerandolo nel suo intero ammontare, come evidenziato nella formula che segue:

$$W = K' + (R - K'i) a n^{-1} i'$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

K' è il valore del patrimonio netto rettificato;

R è il reddito medio prospettico;

i è il tasso di remunerazione normale del capitale;

i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito;

n sono gli anni di presumibile durata del sovrareddito;

l'espressione (R - K'i) individua il sovrareddito.

I metodi dei prezzi probabili ed empirici sono metodologie sintetiche di stima, basate su osservazioni di mercato.

Il ricorso allo strumento del "prezzo probabile" appare opportuno soprattutto ai fini del controllo della stima operata con altre metodologie di tipo analitico. Lo stesso infatti realizza un approccio di tipo comparativo con un campione rappresentativo di aziende impegnate nello stesso settore od in settori simili ovvero con transazioni simili, avvenute e raccolte in idonee banche dati.

¹ Tale assunto può essere verificato laddove si scriva la formula nel modo seguente:

$W = K' + \frac{1}{2} (R/i - K')$ dove appunto l'espressione (R/i - K') rappresenta il valore dell'avviamento positivo (*goodwill*) o negativo (*badwill*)

I metodi empirici sono basati su regole di esperienza, su opinioni collettive diffuse in merito al possibile prezzo di cessione di una azienda. La derivazione diretta dal mercato determina una estrema semplicità di applicazione. Nella pratica le differenti classi di metodi empirici sono costituite dall'applicazione di multipli sulle vendite ovvero sui profitti netti o ancora sugli utili in un dato periodo. L'applicazione di tali metodi è possibile in presenza di imprese di piccole dimensioni, per le quali non avrebbe senso la valutazione analitica, ovvero per il controllo di stime eseguite con altri procedimenti o per situazioni in cui non risultino applicabili altri criteri (es. assenza di sovra-redditi, risultati in perdita, mancanza di riferimenti per aziende omogenee, imprevedibilità dei redditi e dei flussi di cassa). Tali strumenti risultano utili anche come informazione aggiuntiva quando i risultati ottenuti da altri metodi sono incerti; quando le serie storiche delle vendite, degli utili etc. presentino importanti variazioni, che rendono difficile precisare un trend.

La scelta della metodologia da applicare è determinata dalle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di stima. Il percorso valutativo risente peraltro delle informazioni disponibili ai fini della valutazione.

Particolare attenzione è richiesta per la valutazione delle aziende in perdita. Il problema centrale consiste nell'individuare l'origine delle perdite e stabilire se le stesse si ripresenteranno o meno in futuro. Procedere inoltre alla stima delle perdite future con metodi operativi. Per effetto dell'avviamento negativo connesso alle perdite il valore dell'azienda può risultare negativo. In questi casi, le soluzioni prospettabili sono alternativamente la ristrutturazione o la liquidazione.

La ristrutturazione ha quale presupposto la presenza di un soggetto che sia interessato e disposto ad intervenire per supportare il processo. La stima del valore aziendale in via prudenziale viene fatta mediante l'individuazione del valore di liquidazione, che rappresenta il limite inferiore corrispondente al netto ritraibile dalla stima dell'attivo a prezzi di cessione, detratto quanto occorrente al pagamento dei debiti.

In alcuni casi, l'azienda in perdita pur in presenza di un valore di capitale economico negativo, può in concreto assumere un valore di mercato positivo, in presenza di eventuali acquirenti effettivamente interessati a rilevarla, laddove vi siano utilità pluriennali che andrebbero comunque sostenute in ipotesi di avvio di una nuova attività, e l'acquisizione determina un risparmio di tempi e costi.

La valutazione di quote di partecipazione al capitale di una impresa organizzata sotto forma societaria rappresenta una particolare tipologia di stima del capitale economico aziendale. Appare opportuno evidenziare come il valore del pacchetto di quote coincide con il valore attribuibile al capitale aziendale solo nel caso in cui le quote da stimare corrispondono all'intero capitale sociale, ovvero quelle residue rappresentino una quota trascurabile o comunque molto limitata dello stesso. Negli altri casi il valore attribuibile al capitale economico dell'azienda costituisce invece il punto di partenza ai fini della stima del pacchetto di quote, per cui occorrerà prima procedere alla determinazione dello stesso e poi ricavare il valore delle quote. Il rapporto tra valore dell'intero capitale e valore attribuibile alla quota considerata non si pone tuttavia come un problema di semplice proporzionalità, assumendo rilevanza il concreto peso della partecipazione in rapporto al controllo societario ed alla commerciabilità delle quote. Diverso potrà pertanto risultare il valore di una partecipazione a seconda che si tratti di un pacchetto azionario di maggioranza assoluta, di maggioranza relativa, non di maggioranza ma che risulti tale da assicurare il controllo della società, ovvero non di rilievo e che siano previsti o meno limiti alla circolazione e/o alla trasferibilità (ad esempio per la presenza di clausole di gradimento nello statuto sociale).

La stima dovrà in definitiva tener conto della situazione delle quote oggetto di valutazione.

5. STIMA QUOTE TECNOCRAM SRL

Nel presente capitolo la scrivente C.T.U. procederà alla verifica dell'esistenza di un possibile valore di mercato delle partecipazioni detenute dal Sig***

*** nella TECNOCRAM SRL, rappresentativa del 1,00 % del capitale sociale, oggetto di pignoramento pro-quota da parte dei sig. ***

*** ed alla stima dello stesso.

* * * * *

5.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA SU CUI SI BASA LA CONSULENZA TECNICA

Ai fini dello svolgimento dell'incarico la scrivente C.T.U. oltre all'esame delle risultanze del Registro delle Imprese relative alla società Tecnocram Srl emergenti dalla situazione

storico-camerale ha esaminato la documentazione, come di seguito elencata:

- Visura storica estratta dalla Camera di Commercio di Roma in data 22.04.2024;
- visura camerale del 20.03.2023;
- visura partecipazioni societarie di*** del 13.12.2023;
- atto costitutivo del 13.11.2000 e statuto;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2020;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2021;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2023;

* * * * *

5.2 VICENDE SOCIETARIE E GESTIONALI DELLA SOCIETÀ

La società è stata costituita in data **13.11.2001** per atto a rogito del Dott. Luigi Rossi, notaio in Roma, repertorio n. 54702, nella forma giuridica di società a responsabilità limitata, con durata fissata fino al 31.12.2050.

Il capitale sociale di lire 10.000.000 risultava ripartito in misura paritetica tra i soci fondatori

- ***

L'oggetto sociale, come risultante dalla visura storica camerale consiste nel *“La progettazione per conto proprio, la costruzione, l'acquisto, la vendita, l'installazione e manutenzione di : elevatori, scale mobili, e di tutte le apparecchiature per il trasporto verticale-orizzontale e obliquo di persone e/o cose; impianti elettrici ad essi connessi, impianti citofonici e di telecontrollo; strutture metalliche . Il tutto con esclusione delle attività protette ai sensi della L.1815/1939. La società , per il raggiungimento dell'oggetto sociale , potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali ed immobiliari ed inoltre potrà compiere , in via non*

prevalente e del tutto accessoria e strumentale e comunque con espressa esclusione di qualsiasi attività svolta nei confronti del pubblico, operazioni finanziarie e mobiliari, concedere fideiussioni, avalli, cauzioni, garanzie anche in favore di terzi, nonché assumere, solo a scopo di stabile investimento e non di collocamento, sia direttamente che indirettamente, partecipazioni in società italiane ed estere aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio”

La sede legale attualmente sita in Roma alla Via Degli Orti Gianicolensi, 29, in sede costitutiva era sita in Monterotondo (RM) in Via Caprera, 7F, e successivamente è stata variata in Via Stamira, 28 ed in Via degli Orti Gianicolensi, 12.

La società risulta iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma con numero di codice fiscale 06332681003 e REA numero RM-962658.

Sulla base delle informazioni ritraibili dalla visura storica camerale della CCIAA di Roma l'attuale capitale sociale deliberato, sottoscritto ed interamente versato per euro 10.200,00 è attribuito alla seguente compagine sociale:

- *** per la quota di euro

510,00 pari al 5% del capitale sociale;

- *** per la quota di euro 510,

00 pari al 5% del capitale sociale;

- *** per la

quota di euro 102,00 pari al 1% del capitale sociale;

- *** per la

quota di euro 510,00 pari al 5% del capitale sociale

- *** per la quota di euro 8.568,00 pari al 84% del capitale sociale.

Si evidenzia che con atto del 07.03.2023 sulla quota di proprietà del sig. ***

*** è stato iscritto pignoramento per la quota di ½ a favore del sig. ***

e per la quota di ½ a favore del sig. ***

Per quanto concerne la governance amministrativa, la scrivente ne evidenzia solo

l'attuale , considerato che dalla costituzione societaria sino alla data del 10.01.2022 che ha nominato l'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione , vi sono diverse e molteplici nomine e cessazioni , il tutto come dalla visura storica che si allega.

L' attuale organo amministrativo è così composto :

Si evidenzia inoltre che la attuale società' TECNOGRAM SRL è soggetta alla direzione ed al controllo della *** e risulta essere il risultato complessivo delle seguenti fusioni per incorporazioni :

- Fusione per incorporazione del 17.12.2008 con la società' TECNOGRAM SERVIZI SRL CF 08884051007;
- Fusione per incorporazione del 29.07.2010 con la società' E***;
- Fusione per incorporazione del 26.09.2021 con la società' ***

Sotto il profilo amministrativo, la visura camerale ha permesso di riscontrare l'avvenuto assolvimento nel tempo dell'obbligo di predisposizione e deposito del bilancio annuale.

Dalla disamina dei documenti riferite al quinquennio antecedente il corrente anno , è emerso che la società, ha chiuso in utile gli esercizi sociali fino a tutto il 2023, in particolare:

- il bilancio di esercizio al 31.12.2019, risulta depositato nel Registro delle Imprese in

data 22.04.2020, e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 249.583,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 1.415.609,00;

- il bilancio di esercizio al 31.12.2020, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 30.04.2021 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di periodo di euro 465.881,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 1.647.483,00;

- il bilancio di esercizio al 31.12.2021 risulta depositato nel Registro delle imprese in data 12.04.2022 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 319.882,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 1.567.366,00;

- il bilancio di esercizio al 31.12.2022, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 04.04.2023 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 467.964,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 1.642.465,00;

- il bilancio di esercizio al 31.12.2023, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 10.04.2024 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 553.378,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 1.896.027,00 .

* * * * *

5.3 ANALISI DEI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI STORICI

La tabella seguente riepiloga i principali dati economici della società relativi al periodo 2019 – 2023, quali emergenti dai bilanci depositati al Registro delle Imprese.

Conto Economico	2019	2020	2021	2022	2023
A) Valore della produzione					
- Ricavi delle vendite	2.860.086	2.890.594	2.837.799	2.942.230	3.074.945
- Variaz.lavori e rimanenze	94.088	(60.142)	(8.369)	132.192	294.059
- Altri ricavi e proventi	19.478	28.115	33.262	8.858	5.675
Tot. Valore produzione	2.973.652	2.858.567	2.862.692	3.082.280	3.374.679
B) Costi della produzione					
6) per materie prime, merci	459.114	356.662	351.131	489.173	579.262
7) per servizi	735.669	608.578	594.308	630.576	721.096

8) per godimento beni di terzi	187.888	171.431	166.361	167.917	169.742
9) per personale					
a) salari e stipendi	691.634	646.801	633.078	660.591	701.355
b) oneri sociali	242.968	220.127	209.255	220.140	233.349
c) d) e) per TFR, quiescenza,	56.864	54.697	59.670	83.101	57.603
altri costi del personale					
c)TFR	50.714	49.697	54.875	76.789	51.313
e)Altri costi	6.150	5.000	4.795	6.312	6.290
Tot. Costi per il personale	991.466	921.625	902.003	963.832	992.307
10) amm.to e svalutazioni					
a) b) c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni					
delle immobilizzazioni	63.546	62.996	65.784	17.364	14.222
a) Amm.to immobilizzazioni					
Immateriali	60.221	60.220	60.542	13.095	13.095
b) Amm.to immobilizzazioni					
Materiali	3.325	2.776	5.242	4.269	1.127
d)svalutazioni dei crediti nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	56.752	28.530	157.017	1.116	9.243
Tot amm.ti e svalutazioni	120.308	91.526	222.801	18.480	23.465
11)variazioni rimanenze	150				
12) accantonamenti per rischi			71.477	12.880	19.463
14) oneri di gestione	41.392	39.163	51.473	67.548	70.486
Totale costi della produzione	2.535.987	2.188.985	2.359.554	2.350.406	2.575.821
Differenza tra valore e costo della produzione (A-B)	437.665	669.582	503.138	731.874	798.858
C) Proventi e oneri					

Finanziari

16) altri proventi finanziari

d) proventi diversi dai precedenti

- da imprese controllanti

1.176

12.453

- altri

1.419

1.417

1.029

982

833

Tot. Proventi diversi dai

Precedenti

1.419

1.417

1.029

2.158

13.286

17) interessi ed oneri

Finanziari

-verso imprese controllanti 406

-altri

4.156

1.411

3.318

13.093

(10.898)

Tot. Interessi ed oneri

Finanziari

4.562

1.411

3.318

13.093

(10.898)

Tot. Proventi e oneri

Finanziari

(15+16-17 +-17bis)

(3.143)

6

(2.289)

(10.935)

24.184

Risultato prima delle imposte

(A-B +-C+-D)

434.522

669.588

500.849

720.939

823.042

20) Imposte sul reddito di

Esercizio, correnti, differite,

anticipate

-imposte correnti

170.820

213.287

232.165

246.713

258.240

-imposte es precedenti

1.526

-imposte differite antic.

12.593

(9.580)

(51.198)

6.242

11.424

Tot. Delle imposte

Sul reddito dell'eserc.

correnti, differite

Anticipate

184.939

203.707

180.967

252.955

269.664

21) Utile/perdita

Dell'esercizio

249.583

465.881

319.882

467.984

553.378

Il prospetto sopra esposto, evidenzia un fatturato ed un utile in costante crescita dalche' la scrivente ritiene pacifico procedere alla stima della partecipazione utilizzando il metodo reddituale puro.

* * * * *

Stato Patrimoniale

2019

2020

2021

2022

2023

ATTIVO

B) Immobilizzazioni

I Immobilizz. Immateriali 186.514 126.294 70.252 57.108 44.013

II Immobilizz. Materiali 10.018 7.242 14.341 3.388 3.280

Totale Immobilizzazioni 196.532 133.536 84.593 60.496 47.293

C) Attivo Circolante

I Rimanenze 138.888 78.746 70.377 201.569 495.628

II Crediti

- Entro l'esercizio 1.962.458 1.902.825 2.070.199 1.976.069 2.074.542

- Oltre l'esercizio 37.467 32.750 209.310 396.414

- Imposte anticipate 116.860 121.108 171.981 175.072 179.744

Totale Crediti 2.079.318 2.061.400 2.274.930 2.360.451 2.650.700

III Attivita' finanziarie che

Non costituiscono immobilizz. 499.664 184.163 174.798 311.863

IV Disponibilita' liquide 474.506 368.588 237.128 313.407 360.100

Totale Attivo Circolante (C) 2.692.712 3.008.398 2.766.598 3.050.225 3.818.291

D) Ratei e Risconti 11.393 8.689 7.862 10.425 13.400

Totale Attivo 2.900.637 3.150.623 2.859.053 3.121.146 3.878.984

PASSIVO

A) Patrimonio netto

I Capitale	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200
IV Riserva legale	8.234	8.234	8.234	8.234	8.234
VI altre riserve	120.883	120.882	120.883	120.881	120.885
VIII utile /perdita a nuovo	1.026.709	1.042.286	1.108.167	1.035.346	1.203.330
IX utile/ perdita esercizio	249.583	465.881	319.862	467.984	553.378
Totale Patrimonio netto	1.415.609	1.647.483	1.567.366	1.642.645	1.896.027
B) Fondo per rischi e oneri	16.728	11.396	82.548	104.761	140.319
C) TFR	362.212	388.567	364.633	424.547	457.645
D) Debiti					
-entro l'esercizio successivo	1.060.338	1.065.129	811.156	920.651	1.360.131
-oltre l'esercizio successivo	45.750	38.048	33.350	28.542	24.862
Totale debiti	1.106.088	1.103.177	844.506	949.193	1.384.993
Totale Passivo	2.900.637	3.150.623	2.859.053	3.121.14	3.878.984

* * * * *

5.4 SCELTA DEL METODO VALUTATIVO E DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' E DEL VALORE DI MERCATO DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DAL SIG. *
NELLA TECNOGRAM SRL**

Come anzidetto, la scrivente ritiene opportuno procedere alla stima del valore della partecipazione utilizzando la metodologia denominata reddituale pura, fatte delle opportune premesse.

Si procede quindi con il calcolo dell'utile medio facendo riferimento agli utili di esercizio riportati nei bilanci relativi all'ultimo quinquennio (2019-2023), dalche' avremo il seguente dato:

249.583+465.881+319.882+467.984+553.378= 2.056.708 / 5= 411.342 (utile medio)

Considerando che la sottoscritta non dispone delle situazioni economiche patrimoniali riferite agli anni oggetto di analisi, è necessario procedere ad una correzione del dato medio relativo all'utile di esercizio, al fine di ponderare gli oneri ed i ricavi straordinari che non devono essere considerati ai fini della presente

valutazione.

Sulla base di quanto premesso, la scrivente in via prudenziale, ritiene opportuno procedere ad una correzione dell'utile medio nella misura del 20%, cosicché il valore dell'utile medio rettificato risulta essere:

$$411.342 - (20\% \text{ di } 411.342) = 82.268 = 329.074.$$

Non appare necessario apportare ulteriori elementi di rettifica.

Applicando quindi il tasso medio di crescita previsto per il settore di competenza nel mercato italiano (fonte LA STAMPA Economia del 05.12.2022) pari al 3% avremmo, in applicazione della formula

$$W = R/i = 329.074 / 0,03 = 10.969.133$$

L'importo così determinato corrisponde al valore totale della società TECNOGRAM SRL.

Considerato che lo scopo del presente elaborato è la determinazione del valore della quota detenuta dal sig. ^{***}, pari al 1% del capitale sociale e che la percentuale in esame corrisponde ad una quota di minoranza che non incide sulle volontà assembleari, appare opportuno procedere ad una riduzione dell'importo scaturente dalla applicazione della percentuale del 1% al valore della società come sopra quantificato.

Orbene, applicando la percentuale dell'1% al valore di stima della società si ottiene - $10.969.133 \times 1\% = 109.691,00$, applicando a questo ultimo dato la riduzione del 30% - $109.691,00 \times 30\% = 32.907,00$ - il valore finale della quota risulta essere - $109.691,00 - 32.907,00 = 76.784,00$ arrotondato ad euro **77.000,00**

Per l'effetto il valore delle quote di partecipazione al capitale sociale detenute dal Sig. ^{*} si ritiene pari ad euro 77.000,00.**

In risposta al quesito demandato dal Giudice in ordine alla esistenza di cause di prelazione a favore di eventuali altri soci si riporta integralmente quanto statuito nello statuto societario del 13.11.2000 che all'articolo 6 recita *"Il trasferimento di quote è sempre subordinato alla preventiva offerta in opzione agli altri soci, da effettuarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da esercitarsi a pena di decadenza, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa offerta sempre mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Gli altri soci potranno rendersi acquirenti delle quote offerte in proporzione alle quote da ciascuno possedute, in modo da lasciare immutato il preesistente rapporto di partecipazione al*

capitale . Il capitale sociale potrà essere aumentato con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci, a maggioranza assoluta “.

Considerato che il pignoramento delle quote societarie detenute dal Sig. ***

*** è stato esercitato da altri soci in quanto il Sig. *** ed il Sig. *** , rivestono anch' essi la qualifica di soci della società TECNOCRAM SRL , il trasferimento in loro favore a seguito del pignoramento non risulta in contrasto con quanto delineato all' art. 6 dello statuto societario allegato in atti.

Si evidenzia inoltre che dalla visura camerale storica , estratta dal registro delle Imprese di Roma in data 24.04.2024, non risultano essere iscritti ulteriori pignoramenti da parte di altri soggetti, sulle quote oggetto della presente valutazione .

6 STIMA QUOTE MARC IMMOBILIARE SRL

Nel presente capitolo la scrivente C.T.U. procederà alla verifica dell'esistenza di un possibile valore di mercato delle partecipazioni detenute dal Sig. *** nella MARC IMMOBILIARE SRL, rappresentativa del 25,00 % del capitale sociale, oggetto di pignoramento pro-quota da parte dei sig *** , ed alla stima dello stesso.

* * * * *

6.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA SU CUI SI BASA LA CONSULENZA TECNICA

Ai fini dello svolgimento dell'incarico la scrivente C.T.U. oltre all'esame delle risultanze del Registro delle Imprese relative alla società Marc Immobiliare Srl emergenti dalla situazione storico-camerale ha esaminato la documentazione, come di seguito elencata:

- Visura storica estratta dalla Camera di Commercio di Roma in data 22.04.2024;
- visura camerale del 20.03.2023;
- visura partecipazioni societarie di *** del 13.12.2023;
- atto costitutivo del 16.04.2009 e statuto;

- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2018;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2019
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2020;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2021;
- bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022;

6.2 ***VICENDE SOCIETARIE E GESTIONALI DELLA SOCIETÀ***

La società è stata costituita in data **16.04.2009** per atto a rogito del Dott. ***

, notaio in Roma, repertorio n. 7575, nella forma giuridica di società a responsabilità limitata, con durata fissata fino al 31.12.2050.

Il capitale sociale di lire 10.000.000 risulta ripartito in misura paritetica tra i soci fondatori

L'oggetto sociale, come risultante dalla visura storica camerale consiste nel *“l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione e sublocazione di terreni agricoli e industriali, aree fabbricabili, fabbricati già completi, da completare, danneggiati, relitti di fabbricati, immobili rustici ed urbani ad uso abitativo, commerciale e industriale o altra destinazione, la ristrutturazione di edifici di qualunque genere, purché, ove richiesto, subordinatamente al rilascio delle necessarie autorizzazioni nel pieno rispetto del D.P.R. 25.01.2000 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni; l'attività di affittacamere, gestioni di pensioni, alberghi, residence, villaggi turistici e campeggi. Allo scopo di raggiungere l'oggetto sociale la società potrà altresì svolgere le seguenti attività, limitatamente a quanto utile e necessario per tale scopo, compiere operazioni*

mobiliari ed immobiliari, commerciali finanziarie strumentali a quanto sopra,, compreso il rilascio di fideiussioni, avalli, ed ogni altra garanzia a favore ed anche nell'interesse di terzi, la società può inoltre la medesimo scopo e con gli stessi limiti assumere partecipazioni in altre società, anche comportanti responsabilità illimitata, aventi attività connesse o analoghe al proprio oggetto sociale , ovvero costituire consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese. Tutte tali attività devono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che le disciplinano e con espressa esclusione del loro esercizio nei confronti del pubblico , in particolare, le attività di natura finanziaria debbono essere svolte in ossequio al disposto delle leggi in materia e sono pertanto tassativamente escluse dall'oggetto sociale tutte le attività per le quali la legge richieda preventivamente autorizzazioni, abilitazioni o iscrizioni in albi , ovvero le riserve a soggetti iscritti a collegi, ordini o albi professionali.

La sede legale attualmente sita in Roma in Via Della Magliana 256 , è rimasta invariata dalla costituzione e coincide con la residenza del legale rappresentante della società la si. gra*** .

La società risulta iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma con numero di codice fiscale 10448851005 e REA numero RM- 1233075.

Sulla base delle informazioni ritraibili dalla visura storica camerale della CCIAA di Roma l'attuale capitale sociale deliberato, sottoscritto ed interamente versato per euro 10.000, 00 è attribuito alla seguente compagine sociale :

capitale sociale ;

Si evidenzia che con atto del 07.03.2023 sulla quota di proprietà del sig. *** , è stato iscritto pignoramento per la quota di ½ a favore del sig. *** e per la quota di ½ a favore del sig. *** .

Per quanto concerne la governance amministrativa , la scrivente ne evidenzia che sin dalla costituzione societaria intervenuta nel 2009 , la carica di amministratore unico è stata ricoperta dalla signora ***

Sotto il profilo amministrativo, la visura camerale ha permesso di riscontrare l'avvenuto assolvimento nel tempo dell'obbligo di predisposizione e deposito del bilancio annuale nel formato previsto per le micro imprese ai sensi dell'art 2435 ter cc..

Dalla disamina dei documenti riferite al quinquennio antecedente l'anno 2023 , è emerso che la società, ha chiuso in utile gli esercizi sociali fino a tutto il 2022, in particolare:

- il bilancio di esercizio al 31.12.2018, risulta depositato nel Registro delle Imprese in data 13.07.2019, e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 15.505,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 100.249,00;
- il bilancio di esercizio al 31.12.2019, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 24.07.2020 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di periodo di euro 16.180,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 116.429,00;
- il bilancio di esercizio al 31.12.2020 risulta depositato nel Registro delle imprese in data 29.07.2021 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 15.657,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 132.085,00;
- il bilancio di esercizio al 31.12.2021, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 11.08.2022 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 17.193,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 149.278,00;
- il bilancio di esercizio al 31.12.2022, risulta depositato nel Registro delle imprese in data 29.05.2023 e dall'esame dello stesso si evidenzia un utile di euro 16.405,00 ed un patrimonio netto positivo di euro 165.684,00 .

La tabella seguente riepiloga i principali dati economici della società relativi al periodo 2018 – 2022, quali emergenti dai bilanci depositati al Registro delle Imprese.

Conto Economico	2018	2019	2020	2021	2022
A) Valore della produzione					
- Ricavi delle vendite	40.800	40.800	40.800	0	40.800
- Contributi in c/esercizio				429	
- Altri ricavi e proventi		85	1	40.808	1
Tot. Valore produzione	40.800	40.885	40.801	41.237	40.801
B) Costi della produzione					
7) per servizi	2.431	2.329	2.224	2151	2.413
10) amm.to e svalutazioni					
a) b) c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni					
b) Amm.to immobilizzazioni					
Materiali	11.644	11.591	11.591	11.591	11.591
Tot amm.ti e svalutazioni	11.644	11.591	11.591	11.591	11.591
14) oneri di gestione	4.522	4.575	5.014	4.522	4.575
Totale costi della produzione	18.717	18.415	18.829	18.264	18.579
Differenza tra valore e costo della produzione (A-B)	22.083	22.470	21.972	22.973	22.222
E) Proventi e oneri					
Finanziari					
16) altri proventi finanziari					
d) proventi diversi dai precedenti					

ASTE GIUDIZIARIE® - altri	12	7	7	4	6
Tot. Proventi diversi dai					
Precedenti	12	7	7	4	6
17) interessi ed oneri					
Finanziari					
-altri	76	67	80	69	67
Tot. Interessi ed oneri					
Finanziari	76	67	80	69	67
Tot. Proventi e oneri					
Finanziari					
(15+16-17 +-17bis)	(64)	(60)	(73)	(65)	(61)
Risultato prima delle imposte					
(A-B +-C+-D)	22.019	22.410	21.899	22.908	22.161
20) Imposte sul reddito di					
Esercizio, correnti, differite,					
anticipate					
-imposte correnti	6.510	6.230	6.242	5.715	5.756
Tot. Delle imposte					
Sul reddito dell'eserc.					
correnti, differite					
Anticipate	6.510	6.230	6.242	5.715	5.756
21) Utile/perdita					
Dell'esercizio	15.509	16.180	15.657	17.193	16.405

Si rappresenta che le immobilizzazioni materiali presenti in bilancio , sono rappresentate da un immobile sito in Roma alla Via degli Orti Gianicolensi, 29 di cui al Foglio 459, Particella 99, Subalterno 505, zona 3 cat. C/3 rendita catastale 2.137.20.

Orbene , come evidenziato nei precedenti paragrafi , in Via degli Orti Gianicolensi , 29 vi risulta essere la sede sociale della società Tecnocram srl, dalche' appare evidente, dall'analisi dei bilanci di esercizio , che il fatturato societario della Marc Immobiliare srl sia unicamente rappresentato dagli introiti derivanti dalla locazione dell'immobile in esame.

6.4 SCELTA DEL METODO VALUTATIVO E DETERMINAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO DELLA SOCIETA' E DEL VALORE DI MERCATO DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DAL SIG. * ***

***** NELLA MARC IMMOBILIARE SRL**

Come evidenziato nei prospetti economici e patrimoniali relativi all'ultimo quinquennio, la società risulta essere un immobiliare pura , pertanto data la natura prettamente patrimoniale della società', appare opportuno utilizzare quale metodo di valutazione il metodo patrimoniale semplice .

Come anzidetto la società' MARC IMMOBILIARE srl è proprietaria dell'immobile sito in Roma alla Via degli Orti Gianicolensi 29 zona Monteverde Nuovo , attualmente in locazione al canone annuo di euro 40.800, 00 alla società' TECNOCRAM srl . Al fine di procedere alla stima del valore societario, è opportuno procedere dapprima alla stima del valore del bene immobile .

In tale contesto, la scrivente ha ritenuto plausibile, in assenza del contratto di acquisto dell'immobile in esame, procedere alla stima dell'immobile utilizzando i valori di mercato OMI relativi al II semestre 2023 (attualmente gli unici disponibili) riferibili ad immobili destinati ad uso produttivo, siti nella zona semicentrale di Monteverde Nuovo .

I valori OMI ricavati sulla base delle sopradette indicazioni, per immobili in stato di conservazione NORMALE , riportano un valore minimo di euro 1.100 al mq ed un valore massimo di euro 1.650 al mq. Procedendo per valori medii si ottiene un valore medio di euro 1.375.

Applicando tale valore medio al numero dei metri quadri cosi' come risultanti

dal certificato catastale e pari ad 242 mq, si ottiene un valore medio pari ad euro 332.750,00.

La congruità del valore così determinato è confermata in rapporto al canone di locazione annuo stabilito in euro 40.800,00 così come risultante dai bilanci di esercizio dell'ultimo quinquennio, che è rappresentativo di un rendimento dell'immobile pari al 12 % lordo annuo.

Considerando che dall'ultimo bilancio di esercizio depositato ed ovvero il bilancio chiuso al 31.12.2022, risultano debiti per euro 191.861,00, e che la società dispone di risorse derivanti dai canoni di locazione, è necessario procedere a ridurre il valore patrimoniale dell'immobile dal valore dei debiti detratto l'importo della locazione annuo.

In tal modo otteniamo che il valore della società MARC IMMOBILIARE srl è pari ad euro **181.689,00** pari alla differenza tra il valore medio immobiliare di euro **332.750,00** ed i debiti al 31.12.2022 di **191.861,00** detratti del canone di locazione annuo di euro **40.800,00** :

$332.750,00 - (191.861,00 - 40.800,00) = 332.750,00 - 151.061,00 = 181.689,00$ arrotondato ad euro 182.000,00.

Applicando la percentuale del 25 %, quale quota di partecipazione detenuta dal *** nella società MARC IMMOBILIARE srl, al valore totale di euro 182.000,00 si ottiene che il valore di stima della partecipazione, oggetto del presente elaborato è pari ad euro **45.500,00**.

Per l'effetto il valore delle quote di partecipazione al capitale sociale detenute dal Sig.* si ritiene pari ad euro 45.500,00.**

In risposta al quesito demandato dal Giudice in ordine alla esistenza di cause di prelazione a favore di eventuali altri soci si riporta integralmente quanto statuito nello statuto societario del 16.04.2009 che all'articolo 9, denominato TRASFERIMENTO recita *“Le partecipazioni sono trasferibili liberamente, a qualsiasi titolo, solo a favore di altri soci. Qualora nessuno socio intenda acquistare l'intera partecipazione offerta ovvero sia acquistata solo una parte di essa, è riconosciuto al socio alienante, ai sensi dell'art. 2469 II comma c.c., il diritto di recesso da esercitarsi secondo le modalità di cui al successivo art. 11, per tutta o parte della quota rimasta invenduta. In caso più soci intendano acquistare la partecipazione offerta in vendita, la stessa andrà ripartita tra i soci che manifesteranno la volontà di acquistare in proporzione alla*

partecipazione già posseduta da ciascuno “

Considerato che il pignoramento delle quote societarie detenute dal Sig. ***

è stato esercitato da altri soci in quanto il Sig. ***

, rivestono anch' essi la qualifica di soci della società'

MARC IMMOBILIARE SRL , il trasferimento in loro favore a seguito del pignoramento non risulta in contrasto con quanto delineato all' art. 9 dello statuto societario .

Si evidenzia inoltre che dalla visura camerale storica , estratta dal registro delle Imprese di Roma in data 24.04.2024, non risultano essere iscritti ulteriori pignoramenti da parte di altri soggetti sulle quote oggetto della presente valutazione .

6.5 OSSERVAZIONI PARTE RICORRENTE

In data 07.05.2024, la scrivente ha provveduto ad inviare alla sola parte istante, considerato che il debitore risulta essere contumace , la bozza dell'elaborato peritale, ed in data 05.06.2024 il legale avv. Emanuele Baldan ha inviato alla scrivente le osservazioni che seguono:

“ All'esito dell'avvenuta trasmissione della bozza di relazione di stima delle quote societarie pignorate ed in ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. all'esito dell'ultima udienza del 07/02/2024, ove è stato disposto il rinvio all'udienza del 23/10/2024 per esame CTU, assegnando ai creditori procedenti termine fino al 12/06/2024 per trasmettere al CTU le proprie osservazioni, lo scrivente difensore intende rilevare , con la presente, che lo statuto della società Tecnocram S.r.l., depositato in atti del 13/11/2000 allegato all'atto costitutivo e preso in considerazione per la bozza di CTU , è stato successivamente sostituito da un successivo Statuto approvato, secondo quanto riferitomi dai creditori procedenti , con l'assemblea straordinaria del 19/05/2009 e depositato presso il Registro Imprese di Roma, che Le allego alla presente .

In particolare, l'art 7 rubricato “ *Trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi* “ dell'attuale e su citato Statuto prevede espressamente che “ *il trasferimento inter vivos delle partecipazioni è soggetto alla seguente disciplina . In deroga agli art. 2470, comma 1 e 2479-bis comma 1 c.c. il trasferimento delle partecipazioni sociali ha effetto nei confronti della società*

*al momento della iscrizione nel libro dei soci. Le quote sono tutte nominative e non sono trasferibili per atto tra vivi fino al 30 giugno 2010. Decorso tale periodo, il socio che intenda vendere o comunque trasferire la propria quota o parte di essa, dovrà preventivamente offrirla in vendita alla*** (a condizione che sia ancora socia). La determinazione del prezzo della quota sarà effettuata sulla base della seguente formula : $P=NxAx50x\%Q$ dove P è il prezzo della quota offerta in prelazione ;N: è il numero complessivo di impianti ascensori, montacarichi, scale e tappeti mobili e porte automatiche con Contratto di Manutenzione, in essere alla data di offerta della prelazione ; A: è il canone medio mensile di manutenzione, determinato dividendo la somma dei canoni di manutenzione per N; %Q è la quota percentuale del capitale sociale di Tecnocram offerta in prelazione; x: indica l'operazione di moltiplicazione. *** dovrà far pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione entro e non oltre 30 giorni dalla data di spedizione dell'offerta. Decorso tale periodo, ove la*** non abbia comunicato al socio alienante la propria dichiarazione di accettazione decadrà da ogni diritto, e la partecipazione sociale sarà liberamente trasferibile a terzi. Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto, l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la Società' “.*

Sussiste, dunque, nell'ipotesi di vendita o comunque trasferimento delle partecipazioni sociali della Tecnocram S.r.l., una clausola di prelazione della società' *** questa ultima attualmente socia per una quota pari all'84% del capitale sociale della Tecnocram S.r.l.(così come, allo stato, anche i creditori procedenti sig.ri *** , entrambi soci per il 5% ciascuno del capitale sociale) con correlata fissazione delle modalità di calcolo del valore delle quote, come specificate al su riportato art. 7.

6.6 COMMENTO DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI

In ordine alle osservazioni predisposte da parte ricorrente , la scrivente fa presente che lo Statuto aggiornato non è stato depositato in atti e lo stesso giudizio posto in essere dai creditori procedenti si riferisce al precedente

Statuto non di meno i creditori procedenti ancorché soci della Tecnocram S.r.l. , ne risultano essere anche consiglieri del Consiglio di Amministrazione.

Alla luce di tali rilevi , ed ovvero che trattasi di un documento depositato successivamente alla nomina della scrivente la CTU, fa comunque presente che ha provveduto a richiedere a mezzo pec, alla società Tecnocram s.r.l. , l'invio dei dati richiesti per lo sviluppo della formula atta a determinare il valore della partecipazione sociale offerta in prelazione.

In data 11.06.2024, la Tecnocram srl inviava a mezzo pec i dati richiesti ed ovvero determinava in N 1871 il numero degli impianti complessivi ed in A il canone medio mensile di manutenzione pari a 66,09.

Applicando i dati forniti, alla formula per la determinazione del valore della quota di partecipazione otteniamo quanto qui di seguito :

$1871 \times 66,09 \times 50 \times 0,01 = 61.827,19$.Valore della quota pari al 1%.

Considerato che trattandosi di elementi forniti successivamente alla nomina , qualora il Giudice ritenga di non prenderli in esame , la scrivente ritiene poter affermare che il valore della partecipazione sociale detenuta dal socio ***

nella società Tecnocram S.r.l., oggetto del quesito della CTU , e volta a determinare il quantum da assegnare ai creditori procedenti sia pari a quanto determinato in precedenza ed ovvero pari ad euro **77.000, 00** , mentre qualora il Giudice ritenga valida l'acquisizione di tali dati, il valore della quota è pari ad euro **61.827,19**.

7 CONCLUSIONI

Sulla base delle su esposte motivazioni, la scrivente CTU rassegna le seguenti conclusioni :

La quota di partecipazione nella Tecnocram srl con sede in Via degli Orti Gianicolensi , 29 – Cap. 00152 in Roma, C.F. e P.iva 06332681003 , pari a nominali euro 102,00 **rappresentativa del 1,00% del capitale sociale della società** ha un valore pari ad **euro 77.000,00** determinata in base allo statuto depositato in sede di costituzione societaria e depositato in atti;

La quota di partecipazione nella Tecnocram srl con sede in Via degli Orti

Gianicolensi , 29 – Cap. 00152 in Roma, C.F. e P.iva 06332681003 , pari a nominali euro 102,00 **rappresentativa del 1,00% del capitale sociale della società** ha un valore pari ad **euro 61.827,19** determinata in applicazione dell'art 7 dello statuto aggiornato al 2009 depositato in sede di osservazioni alla bozza peritale ed in applicazione dei dati forniti dalla Tecnocram srl in data 11.06.2024 a mezzo pec alla scrivente CTU;

La quota di partecipazione nella MARC Immobiliare srl , con sede in Via della Magliana , 256 Cap. 00146 in Roma , C.F. e P. Iva 10448851005, pari a nominali euro 2.500,00, **rappresentativa del 25% del capitale sociale di detta società** ha un valore pari ad **euro 45.500, 00;**

Con riferimento alle eventuali cause di prelazione in favore degli altri soci , di cui al quesito peritale , si ribadisce la mancanza di clausole di prelazione come evidenziato al paragrafo n. 5.4 per la societa' Marc Immobiliare , mentre per quanto attiene eventuali clausole di prelazione inerenti la Tecnocram S.r.l., la scrivente ne evidenzia la presenza così come delineato al paragrafo n. 6.5.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordata e resta disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Roma, lì 17.06.2024

Il C.T.U.

D.ssa Federica Antonelli

ALLEGATI

Allegato n. 1	Incarico
Allegato n. 2	Visura storica camerale Tecnocram srl del 22.04.24
Allegato n. 3	Visura camerale Tecnocram srl del 20.03.23
Allegato n. 4	Visura partecipazioni *** del 13.12.23
Allegato n. 5	Atto costitutivo e statuto Tecnocram srl del 13.11.2001
Allegato n. 6	Bilancio Tecnocram srl al 31.12.2019 /31.12.2020
Allegato n. 7	Bilancio Tecnocram srl al 31.12.2021/31.12.2022
Allegato n. 8	Bilancio Tecnocram srl al 31.12.2023
Allegato n. 9	Visura storica camerale Marc Immobiliare srl del 22.04.24
Allegato n. 10	Visura camerale Marc Immobiliare srl del 20.03.23
Allegato n. 11	Atto costitutivo e statuto Marc Immobiliare srl del 16.04.2009
Allegato n. 12	Bilancio Marc Immobiliare srl al 31.12.2018 /31.12.2019
Allegato n. 13	Bilancio Tecnocram srl al 31.12.2020 /31.12.2021
Allegato n. 14	Bilancio Tecnocram srl al 31.12.2022
Allegato n. 15	Visura catastale immobile Marc Immobiliare srl
Allegato n. 16	Valori OMI valutazione immobile
Allegato n. 17	Osservazioni parte ricorrente
Allegato n. 18	Statuto aggiornato del 2009
Allegato n. 19	Pec Tecnocram srl del 11.06.2024