

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE III^A CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI

R.G. n. 6706/2022 - G.E. Dott.ssa Claudia Negretti

Causa promossa da:***

con l'avv.to

contro:

e contro:

MIVICO SRL

(TERZO PIGNORATO)

Il sottoscritto dott.***

consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Roma ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Roma, si prega di rassegnare la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

All'udienza del **07.10.2022** il sottoscritto dott.***, codice fiscale _____, accettava l'incarico di C.T.U. contabile ed in tale sede veniva fissato termine fino al **10.01.2023** per l'invio alle parti della bozza di relazione tecnica in risposta al quesito formulato nel verbale di udienza del 07.10.2022.

1. Quesito

"Esaminati gli atti ed i documenti di causa, 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"

2. Attività svolta

In data **27.10.2022** alle ore 17:00 avevano inizio le operazioni peritali secondo modalità telematiche su piattaforma informatica. Tuttavia la riunione veniva aggiornata a seguito di richiesta di rinvio formulata dall'avv.*** mediante PEC del 25.10.2022. In data **02.11.2022** alle ore 17:00 si teneva la riunione rinviata alla quale prendeva parte oltre il sottoscritto CTU l'avv.***. Durante l'incontro veniva data lettura del quesito posto dall'Ill.mo Giudicante e si precisava che per la relazione tecnica si sarebbe utilizzata la sola documentazione presente sul portale dei servizi telematici del Tribunale ed eventuali documenti necessari disponibili presso banche dati pubbliche. La parte comunicava di non avere dichiarazioni da riportare a verbale.

In data **08.11.2022** si provvedeva ad estrarre dal portale della Camera di Commercio di Roma il fascicolo storico della società MIVICO S.r.l. le cui quote pignorate sono oggetto di stima mediante la presente relazione tecnica. Da tale documento risultava che l'ultimo bilancio depositato è riferibile all'esercizio 2019. Pertanto, in assenza della disponibilità di ulteriore documentazione di carattere contabile/aziendale/amministrativa e mancando informazioni circa l'andamento economico della MIVICO S.r.l. non risulta possibile formulare valutazioni delle partecipazioni (quote) con riferimento ad una data successiva al 31.12.2019.

Inoltre, tenuto conto che l'attività prevalente dichiarata dalla società MIVICO S.r.l. al registro delle imprese è quella di costruzione di edifici codice ATECO 58.11 si provvedeva ad effettuare un'interrogazione catastale.

Dalla visura catastale risultava che la MIVICO S.r.l. è proprietaria di diversi fabbricati.

Preso atto delle risultanze presso il registro delle imprese e presso il catasto, lo scrivente CTU formulava all'Ill.mo Giudicante le seguenti richieste:

- a) Di autorizzare lo scrivente CTU ad avvalersi di un tecnico esperto per la stima di immobili ponendo a carico solidale delle parti in causa i costi del predetto ausiliare. In alternativa, di nominare un secondo CTU, tecnico esperto nella stima di immobili, che possa fornire allo scrivente la valutazione (indicando anche l'eventuale presenza di ipoteche, pregiudizi e/o oneri risultanti dai registri immobiliari e/o altre banche dati pubbliche) relativamente ai fabbricati di proprietà della MIVICO S.r.l.
- b) Di autorizzare lo scrivente CTU, in considerazione dell'assenza di documentazione contabile nei fascicoli di causa e della presenza di bilanci non aggiornati presso la banca dati pubblica del registro delle imprese a determinare il valore delle quote societarie pignorate alla data del 31.12.2019. In alternativa, di autorizzare lo scrivente CTU ad acquisire in copia direttamente dalla società MIVICO S.r.l. e/o da eventuali consulenti della stessa, tutta la documentazione contabile/amministrativa ritenuta necessaria per la stima delle quote pignorate.

Ad oggi, l'Ill.mo Giudicante non ha fornito risposta alla predetta istanza.

3. Documentazione utilizzata

Il materiale esaminato ed utilizzato per la redazione della presente relazione è riconducibile a quanto presente in atti ed a quanto estratto presso il Registro delle Imprese e dalle visure catastali.

4. Limiti e condizioni della relazione tecnica

L'esame della documentazione ha reso possibile rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudicante con i seguenti **limiti e condizioni**:

- Lo scopo del presente elaborato è quello di stimare, il valore di mercato della quota sociale pignorata pari al 50% della società MIVICO S.r.l., di proprietà del socio***
- Il valore di mercato della quota pignorata è quantificato come corrispondente ad una frazione, pari alla percentuale di partecipazione oggetto di esecuzione (50%), del totale valore aziendale.
- Per valore di mercato si deve intendere il valore economico astrattamente attribuibile al sistema aziendale nel suo complesso (beni tangibili e intangibili, persone, operazioni interne ed esterne e relazioni intercorrenti tra i vari elementi). La stima del capitale economico, essendo questo un'entità astratta, non si fonda esclusivamente su dati obiettivi, su quantità-misura automaticamente determinabili, ma impone il ricorso a stime ed ipotesi; naturalmente questi elementi di soggettività debbono essere analizzati ed interpretati alla luce di fondati requisiti. Quanto sopra quando si voglia determinare il valore di un'azienda durante la sua ordinaria vita e, pertanto, nell'ottica della continuazione dell'attività d'impresa, in tal caso il suo valore economico sarà determinato adottando i metodi di valutazione basati sui criteri di funzionamento. Tutte le stime effettuate sono state svolte nell'ottica della continuazione dell'attività.
- L'analisi è svolta impiegando esclusivamente la documentazione in atti e quella pubblicamente disponibile acquisita.
- L'analisi dei dati ai fini del presente elaborato ha fatto riferimento ai bilanci e dati contabili disponibili e relativi ai soli esercizi del 2016 - 2017 - 2018 e 2019. Si precisa che i dati del bilancio 2017 sono stati presi come dati di raffronto dal bilancio 2018, in quanto la pratica di deposito del bilancio 2017 risulterebbe tutt'ora in sospeso presso la competente Camera di Commercio e pertanto non consultabile.



- Per la valorizzazione delle proprietà immobiliari, trattandosi di CTU contabile, si sono considerati esclusivamente gli importi risultanti nei bilanci disponibili. Non sono state effettuate analisi di natura immobiliare/urbanistica, né accessi e rilievi presso gli immobili societari.
- Lo scrivente, pur avendo adottato le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione dei dati, dei documenti, delle informazioni a disposizione e pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività dei dati acquisiti. I dati, i documenti e le informazioni analizzate sono predisposti dagli organi (amministratori e assemblee) della società e tali soggetti ne rispondono della conformità alla normativa vigente. Pertanto, non sono attribuibili allo scrivente errori od omissioni in sede di valutazione che dovessero derivare dall'impiego dei predetti dati, documenti e informazioni ove predisposti non conformemente alla normativa vigente. Le analisi peritali sono state svolte a fronte di una rilevante carenza informativa dovuta alla mancanza in atti di documentazione contabile amministrativa con l'eccezione dei bilanci acquisiti dallo scrivente CTU presso la CCIAA.
- L'unico statuto societario visionato è quello disponibile in calce al fascicolo storico camerale di MIVICO S.r.l. estratto dal Registro Imprese in data 08.11.2022 e aggiornato alla data del 27.07.2011.
- Tutte le stime effettuate nel presente elaborato si riferiscono alla data del 31.12.2019, in totale assenza di informazioni contabili ed economiche circa l'andamento aziendale successivo a tale data;

5. Metodi di valutazione

I metodi patrimoniali

Il metodo patrimoniale è senza dubbio il più tradizionale in quanto, prescindendo dai valori storici di bilancio, consiste nella valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Detto metodo, comunque, può ulteriormente suddividersi in:

- patrimoniale puro;
- patrimoniale complesso;

a seconda che il capitale netto di bilancio consideri il valore dell'azienda pari a quello rettificato (puro) ovvero se al valore della sostanza netta rettificata si aggiunga quello dei beni immateriali non contabilizzati con o senza valore di mercato (complesso).

Il metodo patrimoniale puro consiste nel riesprimere lo stato patrimoniale di un'azienda con valori di funzionamento a valori correnti così da passare dal capitale di funzionamento al patrimonio netto rettificato. In formula:

$$W = K' = CN +/- R$$

dove:

W: capitale economico

K': patrimonio netto rettificato;

CN: capitale netto di funzionamento;

R: rettifiche.

Il metodo patrimoniale puro (o semplice) sopra descritto in generale non tiene conto degli elementi patrimoniali non contabilizzati.

I metodi patrimoniali complessi prevedono dei meccanismi che consentono di considerare oltre al patrimonio netto rettificato (K') il valore dei beni immateriali non contabilizzati (BINC)

In via di sintesi possiamo quindi esprimere i concetti sopra riportati con la seguente formulazione:

$$W = K' + BINC$$

dove:

W: è il valore del capitale economico dell'azienda;

K': è il patrimonio netto rettificato;

BINC: sono i beni immateriali non contabilizzati.

I metodi misti

Tali metodologie si fondano sul principio della "composizione" basato sulle seguenti due indicazioni:



- contributo degli elementi patrimoniali alla formazione del reddito;
- correlazione dei redditi attesi al patrimonio dell'azienda.

In relazione alla prima indicazione occorre sottolineare che quando andiamo a determinare il valore corrente di un elemento patrimoniale, è indispensabile considerare il contributo che lo stesso apporta alla formazione del reddito. Infatti, quando si applicano i metodi misti, in generale si valutano gli elementi che compongono l'azienda non solo per il loro valore corrente, ma anche per il loro contributo alla formazione del reddito. In relazione alla seconda indicazione occorre precisare che i redditi che si utilizzano nelle formule dei metodi misti di valutazione, devono essere correlati necessariamente, ai valori patrimoniali dei beni coinvolti.

I metodi misti maggiormente adottati nella pratica delle valutazioni di azienda sono i seguenti:

1. metodo del valore medio;
2. metodo della durata limitata dell'avviamento;
3. metodo della media ponderata;
4. metodo basato sull'Economic Value Added (EVA).

I metodi basati sui moltiplicatori

Tali metodi si basano su un'espressione che individua il valore del capitale economico dell'azienda quale prodotto tra una grandezza dell'azienda target e un determinato moltiplicatore empirico. In formula:

$$W = P/K * Kt$$

dove:

W: è il valore del capitale economico dell'azienda oggetto di valutazione;

P/K: è il valore empirico del moltiplicatore che è determinato sulla base di negoziazioni effettivamente realizzate sul mercato;

Kt: è la grandezza rilevante dell'azienda oggetto di valutazione.

Tali metodi in genere sono caratterizzati da scarsissima razionalità anche se in talune circostanze forniscono risultati adeguatamente obiettivi.

I metodi reddituali

Il metodo reddituale rientra nell'ambito della categoria delle metodologie valutative per flussi. La principale caratteristica favorevole di tale metodo, è data dall'elevata razionalità direttamente discendente dalla consistente base teorica intrinseca allo stesso.

Il metodo reddituale trae fondamento nel presupposto che il valore di un'azienda sia direttamente legato alla capacità della stessa di generare nel tempo flussi reddituali. Pertanto, essendo il valore economico espresso dall'attualizzazione dei flussi di reddito normali attesi/storici ne discende che il risultato della valutazione sia inevitabilmente condizionato dalle due variabili che costituiscono il fondamento di tale metodologia e che sono i flussi reddituali e il tasso di attualizzazione.

I metodi reddituali si distinguono in semplici e complessi.

Il metodo reddituale semplice ai fini della valutazione del valore dell'azienda afferma che il legame tra il flusso e il tasso di attualizzazione è una rendita perpetua e in formula si esprime come segue:

$$W = R/i$$

dove:

W: valore del capitale economico dell'azienda;

R: esprime il flusso di reddito atteso/storico normale reale;

i: esprime il tasso di congrua remunerazione

Il metodo reddituale complesso afferma che il legame tra il flusso e il tasso è di tipo puntuale in altri termini il valore aziendale è determinato scontando redditi puntuali.

La formula che esprime il metodo reddituale complesso è la seguente:

$$W = R1 / (1+i)^1 + R2 / (1+i)^2 + Rn / (1+i)^n + VF / (1+i)^n$$

dove:

W: è il valore del capitale economico dell'azienda;

R1, R2, Rn: sono i redditi normali reali attesi;

i: è il tasso di congrua remunerazione.

VF: valore finale dell'azienda.

6. Accertamenti sulla società MIVICO S.r.l.

La società MIVICO S.r.l. si è costituita il 26.07.2011, con sede in Via Della Lega Lombarda n. 13, Roma. È iscritta presso il registro delle imprese di Roma con REA RM- 1309982, con il codice fiscale e partita iva 11534831000.

L'attività prevalente risulta "COSTRUZIONE DI EDIFICI" e con l'oggetto sociale di:

"La società ha per oggetto sia in Italia che all'estero:

- *l'acquisto, la vendita, la locazione, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione, la manutenzione e la gestione di immobili residenziali, commerciali, turistici - alberghieri, industriali ivi compresi gli immobili con destinazione ad ufficio, il tutto sia in proprio che per conto o commissioni di terzi;*
- *l'acquisto, la vendita, la permuta e la locazione di aree edificabili e rurali;*
- *la costruzione di opere stradali in generale, ivi compresa la manutenzione di strade, parchi - sia pubblici che privati - e giardini;*
- *la realizzazione di impianti idrici ed elettrici nel settore dell'edilizia;*
- *il confezionamento e il commercio di abbigliamento, profumi e cosmetici;*
- *la pubblicazione di libri in forma cartacea ed elettronica.*

Il tutto sia in Italia che all'estero, in proprio e per conto e/o con il concorso di terzi.

La società potrà inoltre compiere, purché in via strumentale per il raggiungimento dell'oggetto sociale, tutte le operazioni mobiliari, immobiliari e finanziarie, utili e/o opportune, nonché potrà assumere, sempre in via strumentale e non a scopo di collocamento, partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire."

Risulta in carica un solo amministratore rappresentante dell'impresa, I^{***}

Il capitale sociale sottoscritto, deliberato e versato è pari ad euro 10.000, di cui:

- Euro 5.000 pari al 50% delle quote sociali di proprietà di I^{***}
- Euro 5.000 pari al 50% delle quote sociali di proprietà di I^{***}

7. Metodo di valutazione prescelto e analisi

In considerazione della natura dell'incarico assegnato, finalizzato ad individuare il valore della partecipazione pignorata il metodo prescelto tra quelli elaborati dalla dottrina aziendale è il patrimoniale puro. La scelta di tale metodo è riconducibile all'esigenza di fornire, nei limiti della ridotta documentazione resa disponibile, un'analisi dei valori patrimoniali attivi e passivi. Lo scrivente ritiene di adottare un unico metodo di valutazione, trovandosi in un'evidente condizione di base informativa limitata.

MIVICO S.r.l. è una società di piccole dimensioni, priva di organo di controllo, l'organo di gestione è formato da un solo amministratore e la compagine sociale è a carattere ristretto. La società nei quattro esercizi oggetto di osservazione raggiunge modesti volumi, sia nei ricavi, sia nei costi aziendali.

Si aggiunga che il principale elemento attivo è apparentemente costituito dalle proprietà immobiliari dell'azienda, con ogni probabilità classificate nella voce rimanenze.

Pertanto, in applicazione del metodo di valutazione prescelto, partendo dalla situazione patrimoniale di MIVICO S.r.l. alla data 31.12.2019, si provvede a stimare i valori correnti delle attività e passività aziendali, effettuando le opportune rettifiche.

Sono stati acquisiti i dati di stato patrimoniale per gli anni 2016 - 2017 - 2018 - 2019, riepilogati nella successiva tabella:

MIVICO SRL				
Stato Patrimoniale				
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Attivo	Euro	Euro	Euro	Euro
B) Immobilizzazioni				
I. Totale immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-
II. Totale immobilizzazioni materiali	-	-	-	-
III. Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	4.000
Totale immobilizzazioni (B)	0	0	0	4.000
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze	378.857	447.250	548.969	402.376
II. Crediti				
entro 12 mesi	314	3.882	15.212	15.212
oltre 12 mesi	-	-	-	-
Totale crediti	314	3.882	15.212	15.212
III. Attività finanziarie non imm.	-	65.278	-	-
IV. Disponibilità liquide	78	554	27.200	210.130
Totale attivo circolante (C)	379.249	516.964	591.381	627.718
D) Ratei e risconti				
Totale ratei e risconti (D)	-	-	-	-
Totale attivo	379.249	516.964	591.381	631.718
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I. Capitale	10.000	10.000	10.000	10.000
VII. Altre riserve - riserva straordinaria	-	-	8.000	1
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(3.805)	-	(2.895)	(3.477)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	(1.407)	(2.985)	(492)	25.978
Totale patrimonio netto (A)	4.788	7.015	14.613	32.502
B) Fondi per rischi ed oneri	113.698	113.698	113.698	113.698
C) TFR	-	-	-	-
D) Debiti esigibili entro 12 mesi	230	396.251	14.410	81.978
Debiti esigibili oltre 12 mesi	260.533	-	448.660	403.540
Totale debiti (D)	260.763	396.251	463.070	485.518
E) Ratei e risconti	-	-	-	-
Totale passivo	379.249	516.964	591.381	631.718

Si procede con l'analisi delle singole poste di patrimonio.

ATTIVITÀ

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni, presenti solo come immobilizzazioni finanziarie, nei quattro esercizi esaminati assumono andamento e composizione indicati in tabella.

Immobilizzazioni	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	4.000
				4.000

Dalla nota integrativa del bilancio 2019 non sono presenti particolari informazioni di dettaglio riferite alla voce delle immobilizzazioni finanziarie.

Rimanenze

Le rimanenze, negli esercizi esaminati, assumono andamento e composizione indicati in tabella.

Rimanenze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Rimanenze	378.857	447.250	548.969	402.376
	378.857	447.250	548.969	402.376

Il dettaglio contabile, disponibile per gli anni 2019 e 2018, valorizza la seguente situazione:

Rimanenze	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	n.d.	n.d.	n.d.	402.376

Dalle risultanze catastali presso il sito dell'Agenzia delle Entrate alla data del 10.11.2022, MIVICO S.r.l. risulta proprietaria dei seguenti beni immobili, verosimilmente riconducibili alla voce delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e semilavorati del bilancio 2019:

Fabbricati risultanti									
Titolarità	Comune	Foglio	Part.lla	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Class e	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	ROMA	1107	2100	3	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Interno 2 Piano T	Zona 6 Cat.A/2	5	3 vani	Euro: 418,33
Proprietà per 1/1	ROMA	1107	2100	5	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Interno 4 Piano 1	Zona 6 Cat.A/2	5	3 vani	Euro: 418,33
Proprietà per 1/1	ROMA	1107	2100	501	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Interno 2 Piano S1	Zona 6 Cat.C/6	11	40 mc	Euro: 138,41
Proprietà per 1/1	ROMA	1107	2100	502	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Interno 5 Piano 2-3	Zona 6 Cat.A/2	5	3 vani	Euro: 418,33
Proprietà per 1/1	ROMA	1107	2100	512	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Piano T	Zona 6 Cat.C/6	1	20 mc	Euro: 12,40
Proprietà per 1/1*	ROMA	1107	2100	514	ROMA(RM) VIA PADRE MEROLLA n. SNC Piano T	Zona 6 Cat.C/6	1	13 mc	Euro: 8,06

* tale immobile risulterebbe in atti catastali successivamente al 31.12.2019

Per tali beni non si hanno informazioni circa la presenza di ipoteche o di altre tipologie di vincoli. Tali beni immobili non sono stati oggetto di ispezione e/o di autonoma analisi/valutazione. Pertanto, per i predetti beni immobili potrebbero essere possibili variazioni significative dei valori di mercato rispetto quanto rilevato in bilancio.

Crediti

I crediti nei tre esercizi esaminati assumono andamento e composizione indicati in tabella.

Crediti	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
crediti esigibili entro l'esercizio successivo	314	3.882	15.212	15.212
	314	3.882	15.212	15.212

Il dettaglio contabile, disponibile per gli anni 2019 e 2018, è sintetizzato nella successiva tabella:

Crediti entro l'esercizio successivo	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	n.d.	n.d.	n.d.	15.212

La documentazione in atti non consente di effettuare approfondimenti circa l'effettiva esigibilità e liquidità delle voci di credito indicate.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide negli esercizi esaminati assumono andamento e composizione indicati in tabella.

Disponibilità liquide	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Depositi bancari e postali	n.d.	n.d.	n.d.	203.615
Denaro ed altri valori in cassa	n.d.	n.d.	n.d.	6.515
	78	554	27.200	210.130

In assenza di documentazione bancaria non è stato possibile effettuare il riscontro dei saldi di bilancio con le effettive giacenze. Analogamente, non è stato possibile riscontrare la liquidità di cassa indicata in bilancio.

PASSIVITA

Fondo per rischi ed oneri

Il fondo per rischi ed oneri negli esercizi esaminati assume andamento e composizione indicati in tabella.

Fondo per rischi ed oneri	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Importo del fondo	113.698	113.698	113.698	113.698
	113.698	113.698	113.698	113.698

Tale fondo è riconducibile da un accantonamento effettuato nel bilancio dell'esercizio 2015, mantenuto nei successivi periodi amministrativi. Dall'esame dei bilanci non è stato possibile comprendere le motivazioni di tale accantonamento né la congruità dello stesso rispetto al corrispondente onere/rischio collegato.

Si evidenzia che nel bilancio 2015 è presente il paragrafo "Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine" in cui viene indicato che:

"La società ha intrattenuto un rapporto con la società^{***} mediante il quale ha ottenuto dalla stessa un finanziamento di € 46.900 necessario per il compimento delle operazioni immobiliari previste nel suo oggetto sociale. La^{***} durante e al completamento dell'operazione riceverà dalla MIVICO srl la restituzione della somma di € 46.900,00 maggiorata del 10% degli utili derivanti dalle operazioni immobiliari e comunque con un minimo di € 30.000."

Nella nota integrativa dei successivi bilanci 2018 e 2019 il paragrafo appositamente dedicato riporta l'inesistenza di impegni e garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale.

Debiti

I debiti negli esercizi esaminati assumono andamento e composizione indicati in tabella.

Debiti	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Debiti entro l'esercizio successivo	230	396.251	14.410	81.978
Debiti oltre l'esercizio successivo	260.533	-	448.660	403.540
	260.763	396.251	463.070	485.518

Il dettaglio contabile, dei debiti entro l'esercizio successivo per gli anni 2019 e 2018, assume la composizione indicata nella successiva tabella:

Debiti entro l'esercizio successivo	31.12.2018	31.12.2019
Debiti v/ fornitori	n.d.	29.553
Debiti tributari	n.d.	17.225



Altri debiti	-	35.200
--------------	---	--------

Debiti oltre l'esercizio successivo	31.12.2018	31.12.2019
Debiti v/banche	n.d.	-
Altri debiti	n.d.	403.540

Nel bilancio 2018 è indicata la presenza di un debito verso soci per finanziamenti erogati per un importo pari ad euro 8.000,00. Nel successivo bilancio 2019 non viene specificamente menzionata l'esistenza di debiti nei confronti di soci. Con riferimento alla totalità delle posizioni debitorie analizzate, lo scrivente non ha avuto accesso ad informazioni aggiuntive, oltre quanto ricavabile dai bilanci depositati.

Valore della MIVICO S.r.l.

Sulla base delle osservazioni fin qui svolte, tenuto comunque conto della limitatezza delle informazioni note si ritiene che il valore da attribuire alla MIVICO S.r.l. possa approssimarsi con quello del patrimonio netto dell'ultimo bilancio depositato, come indicato nella tabella successiva:

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2019			
ATTIVITA'		PASSIVITA'	
VOCE	Valore contabile	VOCE	Valore contabile
Immobilizzazioni	4.000	Fondo per rischi e oneri	113.698
Rimanenze	402.376	Debiti verso fornitori	29.553
Crediti	15.212	Debiti tributari	17.225
Disponibilità liquide	210.130	Altri debiti	438.740
TOTALE	631.718	TOTALE	599.216
Patrimonio netto rettificato			32.502



8. Conclusioni della bozza di relazione tecnica

Si provvede a rispondere al quesito di cui al verbale di udienza del 07.10.2022: *“Esaminati gli atti ed i documenti di causa, 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”*

Lo scrivente intende proporre una doppia ipotesi di stima:

Conclusione ipotesi n.1) – la limitazione delle informazioni contabili/amministrative riferite alla MIVICO S.r.l. associata alla mancata disponibilità di bilanci aggiornati, non rendono possibile individuare il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione;

Conclusione ipotesi n.2)

La situazione patrimoniale al 31.12.2019, risulta la seguente:

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2019			
ATTIVITA'		PASSIVITA'	
VOCE	Valore contabile	VOCE	Valore contabile
Immobilizzazioni	4.000	Fondo per rischi	113.698
Rimanenze	402.376	Debiti verso fornitori	29.553
Crediti	15.212	Debiti tributari	17.225
Disponibilità liquide	210.130	Altri debiti	438.740
TOTALE	631.718	TOTALE	599.216
Patrimonio netto rettificato			32.502

Il valore di mercato della MIVICO s.r.l. alla data del **31.12.2019** è pari ad euro 32.502. Si ribadisce che tale stima potrebbe discostarsi anche significativamente dall'effettivo valore di mercato sia per la scarsità della documentazione contabile/amministrativa disponibile, sia per la totale assenza di informazioni contabili e aziendali successive alla data 31.12.2019.

Fatte in ogni caso salve le rilevanti limitazioni di analisi incontrate ed evidenziate, per la quota del socio pari al 50% del capitale sociale, sulla base della stima di mercato della MIVICO S.r.l. alla data del 31.12.2019, può individuarsi un valore positivo commerciale pari ad euro **16.251**.



Con riferimento all'esistenza di cause di prelazione in favore di eventuali altri soci lo scrivente ha potuto accedere esclusivamente allo statuto societario contenuto nel fascicolo storico di MIVICO S.r.l. estratto dal Registro delle Imprese e aggiornato alla data del 27.07.2011. Nello statuto sociale esaminato la prelazione nei confronti di altri soci è disciplinata all'art.9 del paragrafo "PARTECIPAZIONI SOCIALI". Di seguito si riporta il testo della clausola statutaria:

ASTE GIUDIZIARIE® PARTECIPAZIONI SOCIALI	
Art. 8 -	I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno di essi posseduta.
Art. 9 -	In caso di trasferimento delle partecipazioni sociali o di parte da esse per atto tra vivi a titolo oneroso o gratuito è riservato a favore degli altri soci il diritto di prelazione.
	A tal fine il socio che intende trasferire la propria partecipazione deve darne comunicazione a tutti gli altri soci mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indicando il nominativo dell'acquirente, il corrispettivo e tutte le altre condizioni dell'alienazione. La comunicazione



vale come proposta contrattuale nei confronti dei soci, che
possono determinare la conclusione del contratto comunicando
al proponente la loro accettazione entro trenta giorni dalla
ricezione della proposta.
In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte
di più soci, questi si dividono la quota offerta in vendita
in modo che tra essi rimanga inalterato il rapporto di partec-
ipazione al capitale sociale.
In caso di trasferimento a titolo gratuito o per un cor-
rispettivo diverso dal denaro, oppure quando il prezzo ri-
chiesto è ritenuto eccessivo da almeno uno dei soci che ha e-
sercitato il diritto di prelazione, il prezzo della cessione
viene determinato da un esperto nominato dal tribunale su i-
stanza della parte più diligente, con le modalità previste
dalle presenti norme sul funzionamento della società per la
determinazione del valore della partecipazione del socio re-
cedente.
La rinuncia al diritto di prelazione, espressa e presta-
ta nel caso di mancata risposta nel termine di trenta giorni
dalla ricezione della comunicazione, consente al socio di ce-
dere liberamente la sua quota esclusivamente al soggetto e
alle condizioni indicate nella comunicazione. Il trasferimen-
to deve comunque avvenire entro i trenta giorni successivi
alla rinuncia al diritto di prelazione.

Dall'analisi dello statuto sociale pertanto risulta che, nell'ipotesi di trasferimento delle partecipazioni sociali o di parte di esse per atto tra vivi a titolo oneroso o gratuito è riservato a favore degli altri soci il diritto di prelazione.

In data 10.01.2023 la bozza della presente relazione tecnica, veniva inviata via PEC ai legali e ai CTP delle parti affinché potessero formulare eventuali note di osservazione entro il termine del 30.01.2023, così come disposto dall'III.mo Giudicante.

* * *

9. Le osservazioni di parte attrice e le repliche del CTU

In data 11.01.2023 la parte [redacted] inviava le proprie osservazioni alla bozza di relazione tecnica, sostanzialmente riconducibili ai seguenti rilievi (riportati in corsivo), per ognuno dei quali lo scrivente, ha provveduto a formulare le opportune repliche sottostanti (in neretto):

- dalle visure catastali emerge la piena proprietà di tre appartamenti e tre box auto di grandi dimensioni, con un valore di mercato relativo alla zona certamente non inferiore ad € 700.000,00 nella peggiore delle ipotesi e risultando un valore in bilancio palesemente irrealistico ai soli fini di una minor



tassazione, la valutazione sulla quota deve ricomprendere un'analisi dell'effettivo valore dei beni, mediante estrapolazione degli atti di proprietà moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per la quotazione al metro quadro (come da borsino immobiliare) e i relativi coefficienti di merito, per attribuirne un corretto valore ai fini della stima della quota.

Per quanto riguarda la valutazione di mercato degli immobili lo scrivente ha formulato apposita istanza al Magistrato che ha fissato un'udienza il prossimo 17 febbraio 2023. Nel paragrafo limiti del presente elaborato è espressamente precisato che non sono stati svolti approfondimenti immobiliari e che i valori considerati sono esclusivamente gli importi risultanti dai bilanci disponibili. Normalmente nei bilanci gli immobili sono valorizzati al costo di acquisto o di costruzione e non al valore di mercato.

- E' indispensabile da parte Sua una verifica con accesso presso l'Agenzia delle Entrate per appurare la preesistenza di contratti di locazioni registrati in essere con i relativi canoni in corso, anch'essi del tutto omessi nei bilanci.

Lo scrivente ha predisposto la relazione tecnica in adesione al quesito peritale e pertanto impiegando i documenti disponibili in atti e quelli pubblicamente consultabili. Eventuali accessi presso l'Agenzia delle Entrate non sono previsti dal quesito peritale, né risultano autorizzati dall'Ill.mo Giudicante.

- Da bilancio risulterebbe un finanziamento della società [redacted] di € 46.900 necessario per il compimento delle operazioni immobiliari, ma la [redacted] come da visura allegata è inattiva e ne sono titolari i medesimi soggetti della Società MIVICO, il finanziamento è risalente a molti anni addietro ed occorre verificare per riscontro incrociato dai bilanci [redacted] l'effettiva esistenza di tale posta e l'eventuale avvenuto rimborso.

Si evidenzia che la società [redacted] alla visura allegata alle osservazioni non presenta bilanci consultabili. Inoltre il quesito peritale non autorizza allo svolgimento di analisi su bilanci di società diverse dalla MIVICO S.r.l.

Sede legale		***
Numero REA		***
Codice fiscale e n. iscr. al Registro imprese		***
Partita IVA		***
Forma giuridica		***
Data atto di costituzione		***
Data iscrizione		***
Data ultimo protocollo AMMINISTRATORE UNICO		***

L'IMPRESA IN CIFRE		CERTIFICAZIONE D'IMPRESA	
Capitale sociale	10.000,00	Attestazioni SOA	-
Soci e titolari di diritti su quote e azioni	3	Certificazioni di QUALITA'	-
Amministratori	1		
Titolari di cariche	0		
Sindaci, organi di controllo	0		
Unità locali	0		
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	0		
Trasferimenti di quota	1		
Trasferimenti di sede	0		
Partecipazioni	-		

DOCUMENTI CONSULTABILI	
Bilanci	-
Processo	si
Statuto	si
altri atti	si

* * *

10. Conclusioni della relazione tecnica definitiva



Si provvede a rispondere al quesito di cui al verbale di udienza del 07.10.2022: "Esaminati gli atti ed i documenti di causa, 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"

Lo scrivente intende proporre una doppia ipotesi di stima:

Conclusione ipotesi n.1) – la limitazione delle informazioni contabili/amministrative riferite alla MIVICO S.r.l. associata alla mancata disponibilità di bilanci aggiornati, non rendono possibile individuare il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione;

Conclusione ipotesi n.2)

La situazione patrimoniale al 31.12.2019, risulta la seguente:

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2019			
ATTIVITA'		PASSIVITA'	
VOCE	Valore contabile	VOCE	Valore contabile
Immobilizzazioni	4.000	Fondo per rischi	113.698
Rimanenze	402.376	Debiti verso fornitori	29.553
Crediti	15.212	Debiti tributari	17.225
Disponibilità liquide	210.130	Altri debiti	438.740
TOTALE	631.718	TOTALE	599.216
	Patrimonio netto rettificato		32.502

Il valore di mercato della MIVICO s.r.l. alla data del **31.12.2019** è pari ad euro 32.502. Si ribadisce che tale stima potrebbe discostarsi anche significativamente dall'effettivo valore di mercato sia per la scarsità della documentazione contabile/amministrativa disponibile, sia per la totale assenza di informazioni contabili e aziendali successive alla data 31.12.2019.

Fatte in ogni caso salve le rilevanti limitazioni di analisi incontrate ed evidenziate, per la quota del socio vari al 50% del capitale sociale, sulla base della stima di mercato della MIVICO S.r.l. alla data del **31.12.2019**, può individuarsi un valore positivo commerciale pari ad euro **16.251**.



Con riferimento all'esistenza di cause di prelazione in favore di eventuali altri soci lo scrivente ha potuto accedere esclusivamente allo statuto societario contenuto nel fascicolo storico di MIVICO S.r.l. estratto dal Registro delle Imprese e aggiornato alla data del 27.07.2011. Nello statuto sociale esaminato la prelazione nei confronti di altri soci è disciplinata all'art.9 del paragrafo "PARTECIPAZIONI SOCIALI". Di seguito si riporta il testo della clausola statutaria:

ASTE GIUDIZIARIE®	PARTECIPAZIONI SOCIALI
	Art. 8 - I diritti sociali spettano ai soci in misura proporzionale alla partecipazione da ciascuno di essa posseduta.
	Art. 9 - In caso di trasferimento delle partecipazioni sociali e di parte di esse per atto tra vivi a titolo oneroso o gratuito è riservato a favore degli altri soci il diritto di prelazione.
	A tal fine il socio che intende trasferire la propria partecipazione deve darne comunicazione a tutti gli altri soci mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indicando il nominativo dell'acquirente, il corrispettivo e tutte le altre condizioni dell'alienazione. La comunicazione



<p>vele come proposta contrattuale nei confronti dei soci, che possono determinare la conclusione del contratto comunicando al proponente la loro accettazione entro trenta giorni dalla ricezione della proposta.</p>
<p>In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di più soci, questi si dividono la quota offerta in vendita in modo che tra essi rimanga inalterato il rapporto di partecipazione al capitale sociale.</p>
<p>In caso di trasferimento a titolo gratuito o per un corrispettivo diverso dal danaro, oppure quando il prezzo richiesto è ritenuto eccessivo da almeno uno dei soci che ha esercitato il diritto di prelazione, il prezzo della cessione viene determinato da un esperto nominato dal tribunale su istanza della parte più diligente, con la modalità previste dalle presenti norme sul funzionamento della società per la determinazione del valore della partecipazione del socio cedente.</p>
<p>La rinuncia al diritto di prelazione, espressa o presunta nel caso di mancata risposta nel termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, consente al socio di cedere liberamente la sua quota esclusivamente al soggetto e alle condizioni indicate nella comunicazione. Il trasferimento deve comunque avvenire entro i trenta giorni successivi alla rinuncia al diritto di prelazione.</p>

Dall'analisi dello statuto sociale pertanto risulta che, nell'ipotesi di trasferimento delle partecipazioni sociali o di parte di esse per atto tra vivi a titolo oneroso o gratuito è riservato a favore degli altri soci il diritto di prelazione.

In data 27.1.2023 l'Ill.mo Giudicante, in risposta all'istanza formulata dallo scrivente, ha fissato per il giorno 17.2.2023 la nomina di un CTU esperto per la stima di immobili. All'esito della predetta udienza e sempre tenuto conto della circostanza che ad oggi non risultano disponibili bilanci della MIVICO S.r.l. successivi all'annualità 2019, la presente relazione tecnica subirà le necessarie e conseguenti modifiche/adeguamenti/aggiornamenti anche incidenti in modo significativo sulla quantificazione del valore della quota societaria oggetto di valutazione.

Con osservanza.
Roma, 10 Febbraio 2023

Il C.T.U.

- Osservazioni pervenute dalla parte Gabrielli il 11.01.2023;
- All. 01 - Verbale operazioni peritali del 27.10.22;
- All. 02 - Verbale operazioni peritali del 02.11.22;



- All. 03 - Fascicolo storico Cciaa MIVICO SRL e Bilancio 2019;
- All. 04 - Bilancio 2018 MIVICO SRL;
- All. 05 - Bilancio 2016 MIVICO SRL;
- All. 06 - Risultanze catastali MIVICO SRL;
- All. 07 - Bilancio 2015 MIVICO SRL.
- All. 08 Visura Catastale per soggetto.

