

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE III MOBILIARE

R.G. N. 7237-2021

G.E. Dott.ssa Chiara AYTANO

* * *

Causa promossa da: ***

Con gli avv.ti: MASSIMO BOTTARI,

ALESSANDRO VILLANI

(creditore procedente)

con l'avv.to: VINCENZO PERRI

(debitore esecutato)

* * *

Il sottoscritto Dott. Mario Moriconi, 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 pregia di rassegnare la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

in ordine al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Istruttore con ordinanza del
26.1.2022

Indice:

Premessa..... 4

1/262



1. Quesito	4
2. Attività svolta	4
3. Documentazione esaminata	6
4. Limiti e condizioni della presente relazione tecnica d'ufficio	37
5. Finalità e principi della stima richiesta.....	38
6. Riferimenti tecnici della valutazione d'azienda	40
6.1) <i>Criteri di valutazione delle aziende in funzionamento.....</i>	41
7. Gli Accertamenti del CTU	44
7.1 <i>La società oggetto di stima SIGNE SRL.....</i>	48
7.2) <i>La società oggetto di stima ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL</i>	61
7.3) <i>La società oggetto di stima COLLINA FIORITA SRL</i>	73
7.4) <i>La società oggetto di stima CAMELIA COSTRUZIONI SRL.</i>	85
7.5) <i>La società oggetto di stima EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE</i>	97
7.6) <i>La società oggetto di stima DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE .</i>	109
7.7) <i>La società oggetto di stima DORA COSTRUZIONI SRL</i>	122
7.8) <i>La società oggetto di stima E.GEN.CO SRL.....</i>	136
7.9) <i>La società oggetto di stima LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI srl</i>	149
7.10) <i>La società oggetto di stima VIVAIO SAN PLACIDO SRL.....</i>	161
7.11) <i>La società oggetto di stima COLOMBO SERVIZI SRL</i>	177
7.12) <i>La società oggetto di stima F.G. MOTORS S.r.l.....</i>	192
7.13) <i>La società oggetto di stima S.D. SPORTING CLUB TUSCOLANO S.r.l.</i>	195



7.14) La società oggetto di stima SPORTING CLUB TUSCOLANO BY

COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA A r.l.. 199

8. La cedibilità delle quote 203

8.1) La società SIGNE SRL 204

8.2) La società ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL 204

8.3) La società COLLINA FIORITA SRL 204

8.4) La società CAMELIA COSTRUZIONI SRL 204

8.5) La società EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

..... 205

8.6) La società DIANA 2008 S.R.L. 205

8.7) La società DORA COSTRUZIONI S.R.L. 206

8.8) La società E. GEN. CO. S.R.L. 208

8.9) La società STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L. 210

8.10) La società VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L. 211

8.11) La società COLOMBO SERVIZI S.R.L. 211

8.12) La società F.G. MOTORS S.R.L. 213

8.13) La società S.D. SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L. 215

8.14) La società SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT

SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA A r.l. 216

9. Conclusioni della bozza di relazione tecnica d'ufficio 218

10. Le osservazioni del legale di parte creditrice e le repliche del CTU 221

11. Conclusioni della relazione tecnica d'ufficio definitiva 225

* * *



Premessa

Con ordinanza del **26.1.2022**, il sottoscritto Dott. Mario Moriconi, nato a Roma il 15.2.1970, Codice Fiscale MRCMRA70B15H501H, con studio in Roma, via Monte Zebio, 7, nominato C.T.U. contabile nella causa indicata in epigrafe, accettava l'incarico e prestava il giuramento all'udienza del **25.5.2022**, allo stesso veniva concesso termine al 30.9.2022, per l'invio alle parti della bozza, ulteriori termini per le eventuali osservazioni delle parti fino al **30.10.2022** ed ulteriore termine al CTU per il deposito della relazione definitiva fino al **30.11.2022** per rispondere al quesito di seguito riportato.

Con provvedimento del **23.8.2022** venivano concessi nuovi termini richiesti: fino al **30.1.2023** per l'invio alle parti della bozza
fino al **28.2.2023** per le eventuali osservazioni critiche delle parti
fino al **31.3.2023** al CTU per il deposito della relazione definitiva.

1. Quesito

Di seguito si riporta il quesito peritale formulato con ordinanza del **26.1.2022** e posto all'udienza del **25.5.2022**:

“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 **20.6.2022** avevano inizio le operazioni peritali (all. A) con la partecipazione, oltre del C.T.U., alla presenza dei legali delle parti e del CTP di parte debitrice, durante le quali si dava lettura del quesito peritale, venivano riscontrati i primi 60 documenti della documentazione depositata

4/262



telematicamente, e lo scrivente informa le parti che avrebbe provveduto ad estrarre il fascicolo storico delle n. 14 società oggetto di valutazione e che avrebbe provveduto a richiedere i dati storici e prospettici ritenuti utili alle citate 14 società.

Con provvedimento del **23.8.2022** l'Ill.mo G.E. disponeva in merito all'istanza depositata dallo scrivente in data 4.7.2022 (all. B).

In data **18.7.2022** proseguivano le operazioni peritali (all. C) con la partecipazione, oltre del C.T.U., dei legali delle parti, durante le quali veniva esaminata la documentazione presente in atti (da all. 61 a all.132), e quella estratta dalla CCIAA dallo scrivente (all. 133 a 223). Lo scrivente rendeva noto che in data 27.6.2022 aveva provveduto a richiedere i dati storici e prospettici ritenuti utili alle n. 14 società oggetto di valutazione (all. INFO da 1 a 14), e si dava atto che nulla era pervenuto.

Con provvedimento del **20.10.2022** l'Ill.mo G.E. disponeva in merito all'istanza depositata dallo scrivente in data 8.9.2022 (all. D).

In data **19.9.2022** proseguivano le operazioni peritali (all. E) con la partecipazione, oltre del C.T.U., del legale di parte critica, durante le quali il CTU rendeva noto di avere ricevuto tramite mail del 19.7.2022 dalla ORCHIDEA Costruzioni S.r.l. la documentazione elencata dal 224 al n. 237 paragrafo 3. E si dava atto che nulla era pervenuto dalle altre n. 13 società oggetto di valutazione.

In data **10.10.2022** proseguivano le operazioni peritali (all. F) con la partecipazione, oltre del C.T.U., del legale di parte creditrice, durante le quali si dava atto che nulla era pervenuto dalle altre n. 13 società oggetto di

5/262



valutazione, oltre ai dati pervenuti dalla Orchidea costruzioni S.r.l. esaminati durante le precedenti o.p., ed il CTU informava che avrebbe provveduto a sollecitare le 13 società, ed invitava le parti di cui si conosceva ed auspicava la conciliazione, a voler disporre anche del CTU per la negoziazione dell'auspicato accordo presso lo Studio.

In data 7.11.2022 proseguivano le operazioni peritali (all. G) con la partecipazione, oltre del C.T.U., del legale di parte attrice durante le quali si dava atto che nulla era pervenuto. Lo scrivente rinnovava l'invito alle parti a voler disporre anche del CTU per la negoziazione dell'auspicato accordo presso questo Studio, e si rinviavano le operazioni peritali al 16.11.2022.

3. Documentazione esaminata

Il C.T.U. elenca di seguito il materiale esaminato ed utilizzato per la redazione della presente relazione tecnica, rappresentato dalla documentazione presente nei fascicoli delle parti e depositata telematicamente (all.ti 1-132), quella estratta dalla C.C.I.A.A. (all.ti 133-223) e quella acquisita durante le operazioni peritali (all.ti da 224 a 237).

In particolare:

Documentazione presente in atti:

1. Stampa pdf dei documenti versati in PST giustizia RG. 7237/2021 del 31/05/2022;
2. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse della *** l., e con essa da *** nei confronti della ***



*** euro 28.821.218,98, del 19/01/2021 (creditore procedente);

3. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, per la *** , e per essa la società

*** , nei confronti di ***

*** del 26/03/2021 (creditore procedente);

4. Richiesta di iscrizione al ruolo di pignoramento quote Srl, ex art. 2471
c.c., per la *** e con essa ***
del 11/05/2021 (creditore procedente);

5. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della
Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.
nell'interesse di *** e con esse***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del
13.11.19, RG n. 68903/2019, di euro 28.810.421,13, con ordinanza di
esecutorietà in data 24.9.2020 relativa all'ingiunzione n. 21972/19 RG
68903/19 del 04/11/2019 (creditore procedente);

6. Ricorso in Opposizione a pignoramento di quote di Srl ex art. 2471 c.c.,
per i sigg.ri *** del 11/05/2021 (debitore
esecutato);

7. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, per la *** e per essa la società
***), nei confronti di ***

del 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.1 al ricorso; debitore esecutato);

7/262



8. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la *** e per essa la società

el 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.2 al ricorso; debitore esecutato);

9. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la*** e per essa la società

(***), nei confronti di***

24.4.21 del

26/03/2021 (all. 1.3 al ricorso; debitore esecutato);

10. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art.

269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

l 17/12/2019 (all. 2 al ricorso; debitore esecutato);

11. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617

c.p.c., per la ***

del 09/02/2021 (all. 3 al ricorso; debitore esecutato);

12. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

della ***

con essa da ***

.A.,

i euro 28.821.218,98 del 19/01/2021 (all. 4 al ricorso; debitore

esecutato);



13. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00 Rep. 5966 rac. n.

4130, della società ***

con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 2.12.2020 del 25/11/2020

(all. 5 al ricorso; debitore esecutato);

14. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 2.600,00 Rep n. 359.410 rac.

N. 84.625, della società '***

con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 6 al ricorso; debitore esecutato);

15. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00 Rep n. 359.411 rac.

N. 84.626, della società ***

con atto del

Notaio Dott. Roberto Labate, registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 7 al ricorso; debitore esecutato);

16. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 2.600,00 Rep n. 359.604 rac.

N. 84.791, della società***

i, con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 10.3.21 del 24/02/2021 (all. 8 al ricorso; debitore esecutato);

17. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Colombo Servizi Srl del 14/04/2021 (all. 9 al ricorso; debitore esecutato);

9/262



18. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 10.000,00; Rep. 5968 rac. n.

4131, della società "FG Motors Snc", tra i sig.ri ***

; con atto del Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato

il 2.12.2020 del 25/11/2020 (all. 10 al ricorso; debitore esecutato);

19. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

F.G. Motors Srl del 14/04/2021 (all. 11 al ricorso; debitore esecutato);

20. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 82.500,00; Rep. 6034 rac. n.

4177, della società "Signe Srl", tra i sig.ri***

i"; con atto del Notaio

Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 12

al ricorso; debitore esecutato);

21. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Signe Srl del 14/04/2021 (all. 13 al ricorso; debitore esecutato);

22. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6038 rac. n.

4179, della società "Dora Costruzioni Srl", tra i sig.ri ***

con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 14 al ricorso; debitore esecutato);

23. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Dora Costruzioni Srl del 09/04/2021 (all. 15 al ricorso; debitore

esecutato);

10/262



24. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6036 rac. n.

4178, della società "Diana 2008 Srl", tra i sig.ri ***

con atto del Notaio

Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 16

al ricorso; debitore esecutato);

25. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Diana 2008 Srl del 09/04/2021 (all. 17 al ricorso; debitore esecutato);

26. Ricevuta Comunicazione obbligatoria unificato Unilav Dipartimento III

per il lavoratore *** impiegata presso la Colombo Servizi

S.r.l.- Servizio I Regione Lazio del 06/09/2018 (all. 18 al ricorso;

debitore esecutato);

27. Contratto di finanziamento Rep. N. 83896 Racc. n. 23026, tra Unicredit

Banca D'Impresa Spa, e *** mutuo,

del Notaio Dott. Riccardo De Corato con: allegato "A" Definizioni e

referimenti; allegato "B" Dichiarazioni e garanzie di ECO; allegato "C"

Obblighi di ECO; allegato "D" Eventi rilevanti del 15/02/2007 (all. 19

al ricorso; debitore esecutato);

28. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e

la società*** con atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del

29/12/2010 (all. 20 al ricorso; debitore esecutato);

29. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca

Unicredit e la società *** con atto del

11/262



Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (all. 21 al ricorso;
debitore esecutato);

30. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca
Unicredit e la società *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (all. 22 al ricorso;
debitore esecutato);

31. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957
Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la società ***

*** con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e
con piano di ammortamento del 14/03/2014 (all. 23 al ricorso; debitore
esecutato);

32. Contratto di fideiussione, della società *** , del
mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società
*** del 28/01/2010 (all. 24 al ricorso; debitore
esecutato);

33. Contratto di fideiussione, della società *** , del
mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso
dalla Unicredit, alla società *** 21/12/2011 (all.
25 al ricorso; debitore esecutato);

del mutuo di euro
61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,
alla società *** 21/12/2011 (all. 26 al ricorso;
debitore esecutato);

12/262



35. Lettera della *** alla ***

_____ fideiussori con oggetto: “Intimazione a dare esecuzione all’Operazione di Ristrutturazione” del 27/06/2019 (all. 27 al ricorso; debitore eseguito);

36. Lettera della A***

_____ + fideiussori con oggetto: Contratto di mutuo ai sensi dell’art. 38 e seguenti del D.lgs. 1.9.1993 n. 385 a rogito Notaio Riccardo De Corato in data 15.2.2007 Rep. N. 83895 n. 23025 del 17/07/2017 (all. 27 al ricorso; debitore eseguito);

37. Lettera della Unicredit alla *** con Oggetto:

Informativa sull’istituzione dell’Arbitro per le Controversie Finanziarie - proposta unilaterale dell’accordo quadro e altri contratti inerenti alla disciplina dei contratti relativi a strumenti finanziari derivati OTC in relazione alla clausola in tema di “Procedura di conciliazione” del 03/04/2017 (all. 27 al ricorso; debitore eseguito);

38. Pec della*** con oggetto: “Rate in

scadenza al 30/06/2017” del 27/06/2017 (all. 27 al ricorso; debitore eseguito);

39. Pec della ***

ricevuta + lettere raccomandate A/R ai fideiussori con oggetto: “Diffida ad adempiere ai sensi dell’art. 1454 cod. civ.” del 20/12/2017 (all. 27 al ricorso; debitore eseguito);

40. Pec della Unicredit e *** epc

ai fideiussori con oggetto: “Riscontro alla Vostra comunicazione del 2 13/262



gennaio 2018”, con ricevuta del 25/01/2018 (all. 27 al ricorso; debitore

esecutato);

41. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della
Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.

nell'interesse di***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del
13.11.19, RG n. 68903/2019; di euro 28,810.421,13M; del 04/11/2019

(all. 28 al ricorso; debitore esecutato);

42. Lettera della ***

con Oggetto: “Term Sheet relativo
all'operazione di ristrutturazione dell'Indebitamento finanziario di

del 24/09/2018 (all. 29 al ricorso;
debitore esecutato);

43. Perizia del CTP dott Giovanni Accarpio per la***

Fidejussori con oggetto: “Analisi di mutuo, derivato
swap di copertura e rapporto di conto corrente” del 11/10/2019 (all. 30
al ricorso; debitore esecutato);

44. Allegati alla perizia tecnica del CTP Dott. Giovanni Accarpio per

ll. 30 al ricorso; debitore
esecutato);

45. Conferma di contratto di Convertible Swap SWAP5207450B della

Unicredit Banca d'Impresa *** dal 6.3.2007 al

30.6.2007, con piano di ammortamento del 02/03/2007 (all. 31 al
ricorso; debitore esecutato);

14/262



46. Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione

di Fallimento per la ***

e con essa ***

del

08/07/2020 (all. 32 al ricorso; debitore esecutato);

47. Ricorso in Opposizione a pignoramento di quote di Srl ex art. 2471 c.c.,

per i sig.ri ***

del 11/05/2021 (debitore

esecutato);

48. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/***

), nei confronti di***

el 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.1 al ricorso; debitore esecutato);

49. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la *** , e per essa la società

; con notifica e***

del 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.2 al ricorso; debitore esecutato);

50. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la***

e per essa la società

con notifica a***

24.4.21 del

26/03/2021 (all. 1.3 al ricorso; debitore esecutato);

51. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art.

269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

15/262



del 17/12/2019 (all. 2 al ricorso, debitore esecutato);

52. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617 c.p.c., per la ***

; con relate di notifica del 09/02/2021 (all. 3 al ricorso;

debitore esecutato);

53. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse della ***

*** garanti della ***

di euro 28.821.218,98; con procura e relate di notifica del

19/01/2021 (all. 4 al ricorso; debitore esecutato);

54. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00; Rep. 5966 rac. n. 4130, della società "***

con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 2.12.2020 del 25/11/2020 (all. 5 al ricorso; debitore esecutato);

55. Atto di cessione di quote si S.r.l., per euro 2.600,00; Rep n. 359.410 rac. N. 84.625, della società ***

, con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 6 al ricorso; debitore esecutato);

16/262



56. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00; Rep n. 359.411

rac. N. 84.626, della società ***

, con atto del

Notaio Dott. Roberto Labate, registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 7

al ricorso; debitore esecutato);

57. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 2.600,00; Rep n. 359.604

rac. N. 84.791, della società '***

del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 10.3.21 del 24/02/2021 (all. 8 al ricorso; debitore

esecutato); ;

58. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

*** del 14/04/2021 (all. 9 al ricorso; debitore

esecutato);

59. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 10.000,00; Rep. 5968 rac. n.

4131, della società "FG Motors Snc", tra i sig.ri ***

in qualità di procuratore della ***

con atto del Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato

il 2.12.2020 del 25/11/2020 (all. 10 al ricorso; debitore esecutato);

60. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

F.G. Motors Srl del 14/04/2021 (all. 11 al ricorso; debitore esecutato)

61. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 82.500,00; Rep. 6034 rac. n.

4177, della società "Signe S.R.L.", tra i sig.ri ***

i in qualità di procuratore della "***

"; con atto del Notaio

17/262



Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 12

al ricorso; debitore esecutato);

62. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società
Signe S.R.L. del 14/04/2021 (all. 13 al ricorso; debitore esecutato);

63. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6038 rac. n.

4179, della società "Dora Costruzioni S.R.L.", tra i sig.ri ***

in qualità di procuratore

della "***

"; con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 14 al ricorso; debitore esecutato);

64. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Dora Costruzioni S.R.L. del 09/04/2021 (all. 15 al ricorso; debitore
esecutato);

65. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6036 rac. n.

4178, della società "Diana 2008 S.R.L.", tra i sig.ri ***

"; con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 16 al ricorso; debitore esecutato);

66. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Diana 2008 S.R.L. del 09/04/2021 (all. 17 al ricorso; debitore
esecutato);

67. Ricevuta Comunicazione obbligatoria unificato Unilav Dipartimento III

per il lavoratore *** impiegata presso la ***

18/262



*** – Servizio I Regione Lazio del 06/09/2018 (all. 18 al ricorso;

debitore esecutato);

68. Contratto di finanziamento Rep. N. 83896 Racc. n. 23026, tra Unicredit

Banca D'Impresa Spa, e E***

del Notaio Dott. Riccardo De Corato con: allegato "A" Definizioni e

referimenti; allegato "B" Dichiarazioni e garanzie di ECO; allegato "C"

Obblighi di ECO; allegato "D" Eventi rilevanti del 15/02/2007 (all. 19

al ricorso; debitore esecutato);

69. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e

la società *** Spa; con atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del

29/12/2010 (all. 20 al ricorso; debitore esecutato);

70. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca

Unicredit e la società *** Spa, con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (all. 21 al ricorso;

debitore esecutato);

71. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca

Unicredit e la *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (all. 22 al ricorso;

debitore esecutato);

72. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957

Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la società ***

con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e



con piano di ammortamento del 14/03/2014 (all. 23 al ricorso; debitore

esecutato);

73. Contratto di fideiussione, della società ***

, del

mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società

del 28/01/2010 (all. 24 al ricorso; debitore

esecutato);

74. Contratto di fideiussione, della società ***

del

mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso

dalla Unicredit, alla società***

del 21/12/2011 (all.

25 al ricorso; debitore esecutato);

75. Contratto di fideiussione, della società ***

, del mutuo di euro

61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,

alla società ***

del 21/12/2011 (all. 26 al ricorso;

debitore esecutato);

76. Lettera della ***

+ fideiussori con oggetto: Intimazione a dare

esecuzione all'Operazione di Ristrutturazione del 27/06/2019 (all. 27 al

ricorso; debitore esecutato);

77. Lettera della ***

fideiussori con oggetto: Contratto di mutuo si sensi

dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs 1.9.1993 n. 385 a rogito Notaio

Riccardo De Corato in data 15.2.2007 Rep. N. 83895 n. 23025 del

17/07/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

20/262



78. Lettera della Unicredit alle***

Oggetto:

Informativa sull'istituzione dell'Arbitro per le Controversie Finanziarie -
proposta unilaterale dell'accordo quadro e altri contratti inerenti alla
disciplina dei contratti relativi a strumenti finanziari derivati OTC in
relazione alla clausola in tema di "Procedura di conciliazione" del
03/04/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

79. Pec della ***

con oggetto: Rate in

scadenza al 30/06/2017 del 27/06/2017 (all. 27 al ricorso; debitore
esecutato);

80. Pec della ***

n ricevuta, lettere raccomandate A/R ai fideiussori

con oggetto: Diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 cod. civ. del
20/12/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

81. Pec della Unicredit €***

epc

ai fideiussori con oggetto: Riscontro alla Vostra comunicazione del 2
gennaio 2018, con ricevuta del 25/01/2018 (all. 27 al ricorso; debitore
esecutato);

82. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della

Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.
nell'interesse di ***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del
13.11.19, RG n. 68903/2019 del 04/11/2019 (all. 28 al ricorso; debitore
esecutato);

21/262



83. Lettera della ***

Capital Spa alla ***

fideiussori con Oggetto: Term Sheet relativo

all'operazione di ristrutturazione dell'Indebitamento finanziario di

Spa del 24/09/2018 (all. 29 al ricorso;

debitore esecutato);

84. Perizia del CTP dott Giovanni Accarpio per la ***

Fidejussori con oggetto: Analisi di mutuo, derivato

swap di copertura e rapporto di conto corrente del 11/10/2019 (all. 30 al

ricorso; debitore esecutato);

85. Allegati alla perizia tecnica del CTP Dott. ***

(all. 30 al ricorso; debitore

esecutato);

86. Conferma di contratto di Convertible Swap SWAP5207450B della

Unicredit Banca d'Impresa *** a dal 6.3.2007 al

30.6.2007, tasso Euribor 6 mesi, con piano di ammortamento del

02/03/2007 (all. 31 al ricorso; debitore esecutato);

87. Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione

di Fallimento ***

del

08/07/2020 (all. 32 al ricorso; debitore esecutato);

88. Istanza di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva mobiliare

R.G.E. n. 7237/2021, promossa da*** e con esso la

el 31/05/2021 (creditore procedente);

22/262



89. Notificazione a mezzo di posta elettronica certificata, Relata di notifica

ex artt. 1 e 3 bis 21 gennaio 1994, n. 53, art. 18 D.M. n. 44/2011 ed art.

19 bis specifiche tecniche del provvedimento del Ministero della Giustizia del 16/04/2014 del Ricorso; in opposizione a pignoramento di

quote di S.R.L. ex art. 2471 c.c., unitamente a copia autentica del pedissequo decreto di fissazione dell'udienza del 26/01/2022, e copia autentica della procura speciale alle liti munita, in calce, della relativa asseverazione del 22/11/2021 (debitore esecutato);

90. Comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di ***

e con essa*** del 14/01/2022 (creditore procedente);

91. Procura Speciale a Repertorio n. 1760 e Raccolta n. 1028 del Notaio

Francesca Parenti di Roma, della società***

(all. A alla comparsa; creditore

procedente);

92. Procura Speciale a Repertorio n. 1761 e Raccolta n. 1029 del Notaio

Francesca Parenti di Roma, ***

del 16/04/2018 (all. B alla comparsa; creditore procedente);

93. Procura Speciale a Repertorio n. 2921 e Raccolta n. 1833 del Notaio

Francesca Parenti per i rappresentanti della società *** del 26/09/2019 (all. C alla comparsa; creditore procedente);

94. Procura alle liti dell'Avv. Sharon Sermoneta (all. D alla comparsa; creditore procedente);



95. Ricorso in opposizione a Pignoramento di quote di S.R.L. ex art. 2471

c.c. per i ***

del 11/05/2021 (all.

E alla comparsa; creditore procedente);

96. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della

Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.

nell'interesse di ***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del

13.11.19, RG n. 68903/2019; del 04/11/2019 (all. F alla comparsa;

creditore procedente);

97. Provvedimento di esecutorietà del Decreto ingiuntivo opposto, verbale

di prima udienza n. cron. 9182/2020 RG. N. 1676/2020 del 24.9.2020;

del 15/10/2020 (all. G alla comparsa; creditore procedente);

98. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

della ***

nei confronti della ***

l., e i sig.ri ***

della ***

di euro 28.821.218,98; con procura e relata di notifica ai sig.ri

*** del 19/01/2021 (all. H alla comparsa; creditore procedente);

99. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

nei confronti della ***

., e i sig.ri***

garanti della ***

di euro 28.821.218,98; con procura e relata di notifica alla



del 19/01/2021 (all. H alla comparsa;

creditore procedente);

100.Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della
Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.

nell'interesse di ***

del 04/11/2019 (all. I alla comparsa; creditore procedente);

101.Comparsa di costituzione e risposta con Istanza di provvisoria
esecutorietà del Decreto Ingiuntivo opposto nell'interesse di***

e con essa *** del 02/08/2020 (all. J alla comparsa; creditore
procedente);

102.Atto di citazione per revocatoria ordinaria ex art. 2901 C.C.,
nell'interesse *** ; con procura alle

liti e relate di notifica del 01/02/2021 (all. K alla comparsa; creditore
procedente);

103.Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione
di Fallimento per la ***

08/07/2020 (all. L alla comparsa; creditore procedente);

104.Sentenza n. 64/2021 del Tribunale Ordinario di Roma Fallimentare che
dichiara il fallimento di *** ; fall. N.

61/2021 del 04/02/2021 (all. M alla comparsa; creditore procedente);

105.Verale di esame e di formazione dello stato passivo tempestive, del
Tribunale di Roma Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti, n.

25/262



61/2021 Fallimento: ***

Spa del 04/02/2021

(all. N alla comparsa; creditore procedente);

106. Comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di ***

C del 26/04/2021 (all. O alla comparsa; creditore

procedente);

107. Verbale udienza di mancata comparizione delle parti, del 20/05/2021

(all. P alla comparsa; creditore procedente);

108. Provvedimento di rigetto dell'avversa istanza di anticipazione

dell'udienza n. cron. 2763/2021 RG. 1676/2020 del 19/03/2021 (all. Q

alla comparsa; creditore procedente);

109. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art.

269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

el 17/12/2019 (all. R alla comparsa; creditore procedente);

110. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617

c.p.c., per la ***

del 09/02/2021 (all. S alla comparsa; creditore

procedente);

111. Contratto di mutuo ILLEGGIBILE del 15/02/2007 (doc. 1 alla

comparsa; creditore procedente);

112. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e

; con atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del

29/12/2010 (doc. 2 alla comparsa; creditore procedente);

26/262



113. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca

Unicredit e la società *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (doc. 3 alla
comparsa; creditore procedente);

114. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca

Unicredit e la società *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (doc. 4 alla
comparsa; creditore procedente);

115. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957

Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la ***

a, con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e

con piano di ammortamento del 14/03/2014 (doc. 5 alla comparsa;
creditore procedente);

116. Contratto di fideiussione, della società ***

, del mutuo di euro

61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,
alla società *** a Spa del 21/12/2011 (doc. 6 alla comparsa;
creditore procedente);

117. Contratto di fideiussione, della società ***

del

mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società
*** del 28/01/2010 (doc. 6a alla comparsa; creditore
procedente);

118. Contratto di fideiussione, della società ***

del

mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso
27/262



dalla Unicredit, alla ***

del 21/12/2011 (doc.

6b alla comparsa; creditore procedente);

119. Avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n. 148 di

cessione dei crediti della società ***

del 17/12/2016

(doc. 7 alla comparsa; creditore procedente);

120. Comunicazione P.E.C. dell'Unicredit, relativa alla cessione a ***

con oggetto: Rapporti

creditizi 4056428 del 08/12/2016 (doc. 8 alla comparsa; creditore

procedente);

121. Certificazione di avvenuta stipula del Notaio Dott. Giuseppe Ottavio

Mannella, di atto di riconoscimento di cessione dei crediti della

Unicredit alla ***

della società

Spa del 31/07/2020 (doc. 9 alla

comparsa; creditore procedente);

122. Comunicazione per la *** . con oggetto: Term Sheet

relativo all'operazione di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario

di ***

Spa del 21/09/2018 (doc. 10a alla

comparsa; creditore procedente);

123. Risposta della ***

; con oggetto:

Term Sheet relativo all'operazione di ristrutturazione dell'indebitamento

finanziario ***

; con accettazione term

sheet del 24/09/2018 (doc. 10b alla comparsa; creditore procedente);

28/262



124***

RE: ECO- Accordo quadro del 21/06/2019 (doc. 10c alla
comparsa; creditore procedente);

125.Comunicazione della*** per

l'escussione delle fidejussioni rilasciate dai fidejussori come infra
definiti, a garanzia del corretto e puntuale adempimento di qualsiasi
obbligazione nascente dal contratto di mutuo ipotecario Rep. 83895 e
rac. 23025 del 02/09/2019 (doc. 11 alla comparsa; creditore
procedente);

126.Visura storica della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la
società Dora Costruzioni S.R.L. del 22/06/2021 (doc. 12 alla comparsa;
creditore procedente);

127.Visura storica della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la
società Diana 2008 S.R.L. del 22/06/2021 (doc. 13 alla comparsa;
creditore procedente);

128.Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.ssa Erminia Marchese, causa
civile n. 5958/2019 del 02/11/2020 (doc. 14 alla comparsa; creditore
procedente);

129.Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.ssa Maria Pia De Lorenzo, causa
civile n. 71196/2014 del 20/11/2019 (doc. 15 alla comparsa; creditore
procedente);

29/262



130.Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.Giuseppe Russo, causa civile n.

39166/2014 del 10/09/2019 (doc. 16 alla comparsa; creditore
precedente);

131.Nota di deposito per ***

*** pignoramento quote nei confronti dei debitori e delle società del
24/01/2022 (creditore precedente);

132.Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la ***

), nei confronti di

*** e delle società di loro proprietà del

26/03/2021 (creditore precedente).

Documentazione estratta dalla competente CCIAA:

133. Fascicolo storico della SIGNE S.R.L.;

134. Statuto della SIGNE S.R.L.;

135. Bilancio di esercizio al 31.12.2018 della SIGNE S.R.L.;

136. Verbale di approvazione di bilancio 2018 della SIGNE S.R.L.;

137. Procura di deposito del bilancio 2018 della SIGNE S.R.L.;

138. Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della SIGNE S.R.L.;

139. Verbale di approvazione di bilancio 2020 della SIGNE S.R.L.;

140. Fascicolo storico della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.;

141. Statuto della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.;

142. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.R.L.;



	143. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della ORCHIDEA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	144. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della ORCHIDEA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	145. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della ORCHIDEA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	146. Fascicolo storico della COLLINA FIORITA S.R.L.;	
	147. Statuto della COLLINA FIORITA S.R.L.;	
	148. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della COLLINA FIORITA S.R.L.;	
	149. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della COLLINA FIORITA	
	S.R.L.;	
	150. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della COLLINA FIORITA S.R.L.;	
	151. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della COLLINA FIORITA	
	S.R.L.;	
	152. Fascicolo storico della CAMELIA COSTRUZIONI R.L.;	
	153. Statuto della CAMELIA COSTRUZIONI R.L.;	
	154. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della CAMELIA COSTRUZIONI	
	S.R.L.;	
	155. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della CAMELIA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	156. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della CAMELIA COSTRUZIONI	
	S.R.L.;	
	157. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della CAMELIA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	



158. Fascicolo storico della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in

Liquidazione;

159. Statuto della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione;

160. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della EGENCO TORRINO NORD

S.R.L. in Liquidazione;

161. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della EGENCO TORRINO

NORD S.R.L. in Liquidazione;

162. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della EGENCO TORRINO NORD

S.R.L. in Liquidazione;

163. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della EGENCO TORRINO

NORD S.R.L. in Liquidazione;

164. Fascicolo storico di DIANA 2008 S.R.L.;

165. Statuto di DIANA 2008 S.R.L.;

166. Bilancio di esercizio al 30.6.2019 di DIANA 2008 S.R.L.;

167. Verbale di approvazione di bilancio 2019 di DIANA 2008 S.R.L.;

168. Bilancio di esercizio al 30.6.2021 di DIANA 2008 S.R.L.;

169. Verbale di approvazione di bilancio 2021 di DIANA 2008 S.R.L.;

170. Fascicolo storico della DORA COSTRUZIONI S.R.L.;

171. Statuto della DORA COSTRUZIONI S.R.L.;

172. Bilancio di esercizio al 30.10.2019 della DORA COSTRUZIONI

S.R.L.;

173. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della DORA

COSTRUZIONI S.R.L.;



174. Bilancio di esercizio al 30.10.2021 della DORA COSTRUZIONI

S.R.L.;

175. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della DORA
COSTRUZIONI S.R.L.;

176. Fascicolo storico della E. GEN. CO S.R.L.;

177. Statuto della E. GEN. CO S.R.L.;

178. Bilancio di esercizio al 31.12.2018 della E. GEN. CO S.R.L.;

179. Verbale di approvazione di bilancio 2018 della E. GEN. CO S.R.L.;

180. Procura di deposito del bilancio 2018 della E. GEN. CO S.R.L.;

181. Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della E. GEN. CO S.R.L.;

182. Verbale di approvazione di bilancio 2020 della E. GEN. CO S.R.L.;

183. Fascicolo storico della LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI
S.R.L.;

184. Statuto della LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.;

185. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della LA STELLA ALPINA
COSTRUZIONI S.R.L.;

186. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della LA STELLA ALPINA
COSTRUZIONI S.R.L.;

187. Relazione revisore di bilancio 2019 della LA STELLA ALPINA
COSTRUZIONI S.R.L.;

188. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della LA STELLA ALPINA
COSTRUZIONI S.R.L.;

189. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della LA STELLA ALPINA
COSTRUZIONI S.R.L.;

33/262



190. Relazione revisore di bilancio 2021 della LA STELLA ALPINA

COSTRUZIONI S.R.L.;

191. Fascicolo storico della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;

192. Statuto della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;

193. Bilancio di esercizio al 31.12.2016 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

194. Verbale di approvazione di bilancio 2016 della VIVAIO SAN

PLACIDO S.R.L.;

195. Procura di deposito del bilancio 2016 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

196. Carta d'Identità del sig. *** per deposito bilancio 2016

della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;

197. Bilancio di esercizio al 31.12.2017 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

198. Verbale di approvazione di bilancio 2017 della VIVAIO SAN

PLACIDO S.R.L.;

199. Procura di deposito del bilancio 2017 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

200. Fascicolo storico della COLOMBO SERVIZI S.R.L.;

201. Statuto della COLOMBO SERVIZI S.R.L.;

202. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;

203. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;



204. Procura di deposito del bilancio 2019 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;

205. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;

206. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;

207. Procura di deposito del bilancio 2021 della COLOMBO SERVIZI

S.R.L.;

208. Fascicolo storico della F.G. MOTORS S.R.L.;

209. Statuto della F.G. MOTORS S.R.L.;

210. Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della F.G. MOTORS S.R.L.;

211. Verbale di approvazione di bilancio 2020 della F.G. MOTORS S.R.L.;

212. Fascicolo storico della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING

CLUB TUSCOLANO S.R.L.;

213. Statuto della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB

TUSCOLANO S.R.L.;

214. Bilancio di esercizio al 31.8.2019 della SOC. DILETTANTISTICA

SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.;

215. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della SOC.

DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.;

216. Bilancio di esercizio al 31.8.2021 della SOC. DILETTANTISTICA

SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.;

217. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della SOC.

DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.;

35/262



218. Fascicolo storico della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY

COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.;

219. Statuto della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC.

SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.;

220. Bilancio di esercizio al 31.8.2019 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA

DILETTANTISTICA a R.L.;

221. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA

DILETTANTISTICA a R.L.;

222. Bilancio di esercizio al 31.8.2021 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA

DILETTANTISTICA a R.L.;

223. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA

DILETTANTISTICA a R.L.;

documentazione inviata dalla Orchidea Costruzioni S.r.l.:

224. a.RELAZIONE TECNICA-COLLE DELLE GENSOLE-

ORCHIDEA-Z6B;

225. b.orchidea xbrl2019;

226. b.orchidea xbrl2020;

227. b.orchidea xbrl2021;

228. c.bilancio di verifica 31.12.2021;

229. d.situazione banche 31.12.21;



230. e. f. elenco crediti -elenco fornitori;

231. n. registro corrispettivi 2019;

232. n. registro corrispettivi 2020;

233. n. registro corrispettivi 2021;

234. o. dichiarazioni fiscali 2019 redditi 2018;

235. o. dichiarazioni fiscali 2020 redditi 2019;

236. o. dichiarazioni fiscali 2021 redditi 2020;

237. p. orchidea statuto assemblea 21.03.2005.

4. Limiti e condizioni della presente relazione tecnica d'ufficio

L'esame della documentazione disponibile, comunque, ha reso possibile effettuare gli accertamenti richiesti dall'Ill.mo Giudicante soltanto con i seguenti **limiti e condizioni**.

1. I pignoramenti delle 41 quote oggetto di valutazione non sono iscritte nella camera di commercio;

2. l'analisi non ha riguardato l'individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali (o di minori attività attese), all'infuori di quelle eventualmente portate a conoscenza dello scrivente da parte del management della Società tramite i documenti depositati nelle sedi di pubblicità obbligatoria – camera di commercio;

3. il lavoro svolto si è basato su dati e informazioni storiche acquisite dalle visure estratte presso le Camere di Commercio di riferimento delle Società, mentre non sono stati forniti *Business Plan* o altre informazioni prospettiche;

4. non è stata richiesta e non è stata svolta alcuna verifica indipendente, o

37/262



controlli di altro tipo, sui dati e sulle informazioni ottenute e, pertanto, non si esprime alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, correttezza o completezza. I dati e le informazioni fornite rimangono di esclusiva pertinenza e responsabilità del management delle Società che le ha predisposte e depositate.

5. Finalità e principi della stima richiesta

Lo scopo del presente elaborato è quello di determinare il valore di mercato delle partecipazioni di proprietà dei **Sigg.** ***

— — — — — debitori esecutati nel presente
procedimento esecutivo - pari al valore economico del capitale sociale nelle
seguenti **n. 14 società:**



QUOTE oggetto di pignoramento
informazioni da ATTO DI PIGNORAMENTO QUOTE (all. 3)

N	N	SOCIETA' e SOCIO	valore nominale	quota del capitale sociale (%)
***	1	SIGNE S.R.L.	27.500,00	25%
			27.500,00	25%
			27.500,00	25%
***	2	ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.	1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	3		1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	4	CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.	1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
***	5	EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in liquidazione	1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
***	6	DIANA 2008 S.R.L.	2.500,00	25%
			2.500,00	25%
			2.500,00	25%
***	7	DORA COSTRUZIONI S.R.L.	2.500,00	25%
			2.500,00	25%
			2.500,00	25%
***	8	E. GEN. CO S.R.L.	3.249,93	31,24%
			3.249,93	31,24%
			3.249,93	31,24%
***	9	LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.	1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	10	VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.	1.290,00	12,50%
			1.290,00	12,50%
			1.290,00	12,50%
***	11	COLOMBO SERVIZI S R L	2.600,00	25%
			2.600,00	25%
			2.600,00	25%
***			5.000,00	50%
			5.000,00	50%
***		SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.	5.200,00	25%
			5.200,00	25%
			5.200,00	25%
***	14	SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.	1.700,00	17%
			1.700,00	17%
			1.700,00	17%



Per valore di mercato si deve intendere il valore economico astrattamente attribuibile al sistema aziendale nel suo complesso (beni tangibili ed intangibili, persone, operazioni interne ed esterne e relazioni intercorrenti tra i vari elementi).

Per la dottrina prevalente¹, il capitale economico è “un valore unico e sintetico, risultante dalla capitalizzazione dei redditi futuri che non può suddividersi nelle singole parti costitutive, a differenza del capitale di bilancio o di funzionamento che è un fondo di valori scindibile in componenti elementari ed analitiche (e di più risultante dalla loro sommatoria)”.

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, ipotesi, congetture; naturalmente questi elementi di soggettività debbono essere analizzati ed interpretati alla luce di fondati requisiti.

6. Riferimenti tecnici della valutazione d’azienda

Come è noto non esistono formule o regole definite cui attenersi per effettuare valutazioni di aziende o di parti di esse. La dottrina e la prassi professionale hanno tuttavia sviluppato criteri (e metodologie) che riscontrano generale accettazione presso gli operatori.

Questi criteri si differenziano tra loro in quanto pongono l’enfasi su aspetti

¹ G. Zappa, *Il reddito d’impresa*; G. Ferrero, *La valutazione economica del capitale d’impresa*.



diversi dell'azienda da valutare. Essi, inoltre, seppure corretti sotto il profilo concettuale, presentano problemi peculiari nella loro applicazione pratica, derivanti dalla corretta identificazione delle variabili essenziali delle formule sottostanti.

I criteri di valutazione (e, all'interno di questi, i metodi di valutazione) debbono essere pertanto opportunamente scelti in funzione della natura e delle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa.

Prima di illustrare i criteri e i metodi che si è scelto di adottare nel caso in questione, riteniamo opportuno indicare brevemente i caratteri fondamentali di quelli che vengono comunemente proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente.

6.1) Criteri di valutazione delle aziende in funzionamento

6.1.1 Criteri del costo

I criteri del costo si fondano sull'ipotesi che un investitore razionale attribuisca ad un bene esistente un valore non superiore al suo costo di sostituzione (o di riproduzione). Il costo di sostituzione (o di riproduzione) include gli oneri associati alla costruzione, ai prezzi applicabili alla data di riferimento della valutazione, di beni simili aventi utilità equivalente.

I criteri del costo sono di norma applicati mediante l'utilizzo di metodi patrimoniali. Secondo tali metodologie, il valore è il risultato di una stima, a valori di mercato e in ipotesi di continuità di gestione, di tutte le attività materiali ed immateriali (nei casi in cui esse possano essere determinate singolarmente), diminuite di tutte le passività.



Tali metodi non prendono in esplicita considerazione gli aspetti inerenti la capacità dell'azienda di produrre risultati economici.

6.1.2 Criteri economico finanziari

I criteri economico finanziari si fondano sull'ipotesi che il valore di un bene sia pari al valore attuale dei benefici futuri ottenibili dal suo utilizzo.

I criteri economico finanziari sono di norma applicati mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie:

(a) Metodi reddituali

I metodi reddituali ravvisano nella capacità dell'azienda di generare risultati economici positivi l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. In particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei redditi futuri (considerati per un periodo di tempo limitato, ovvero illimitato). Il tasso utilizzato ai fini dell'attualizzazione (o capitalizzazione) del reddito è, di norma, basato sul tasso di rendimento del capitale di rischio.

Tali metodi trovano spesso applicazione nelle aziende commerciali e di servizi, o qualora gli aspetti reddituali siano prevalenti rispetto a quelli patrimoniali.

(b) Metodi finanziari

I metodi finanziari ravvisano nella capacità dell'azienda di produrre flussi di cassa l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. In particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare in futuro. Il tasso di attualizzazione utilizzato per scontare al valore attuale i flussi di cassa attesi



in futuro può essere il tasso di rendimento del capitale di rischio, ovvero il costo medio ponderato del capitale, a seconda della configurazione di flusso di cassa considerato.

Tali metodi trovano spesso applicazione nei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio-lungo termine.

6.1.3 Criteri di mercato

I criteri di mercato si basano sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile con riferimento al prezzo fatto in scambi di beni simili avvenuti nel recente passato.

I criteri di mercato sono di norma applicati mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie.

(a) Metodi di borsa

i. Metodo dei prezzi di borsa

Il metodo dei prezzi di borsa consiste nel riconoscere ad un'azienda quotata un valore pari a quello attribuitole dal mercato borsistico, a prescindere dagli effettivi valori patrimoniali e reddituali, storici e prospettici.

ii. Metodo dei multipli di borsa

Il metodo dei multipli di borsa consiste nel raffrontare il ramo d'azienda, o la società, da valutare con società quotate simili.

Tale metodo è utilizzato per la valutazione di aziende con titoli non quotati su mercati regolamentati, ma che abbiano caratteristiche assimilabili a società quotate.

(b) Metodi delle transazioni comparabili

I metodi delle transazioni comparabili consistono nel riconoscere all'azienda



un valore pari ai prezzi fatti in transazioni recenti fuori mercato, aventi per oggetto aziende similari.

6.1.4 Criteri misti

I criteri misti si fondano sull'ipotesi che il valore di un bene dipenda sia dal suo costo di sostituzione (o di riproduzione), sia dalla sua capacità di produrre benefici economici futuri.

Tali criteri sono di norma applicati mediante l'utilizzo dei metodi misti patrimoniali reddituali. Questi determinano il valore di un'azienda sulla base di una valutazione analitica di tutte le attività, debitamente diminuite di tutte le passività, rettificata per tenere conto dei redditi generabili dal complesso aziendale.

7. Gli Accertamenti del CTU

L'analisi della documentazione sopra indicata, comunque, ha consentito di effettuare i seguenti accertamenti preliminari.

In particolare, dall'esame dell'all. 3 Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, per la*** e

per essa la società*** .p.A.***, nei confronti di

*** del 26/03/2021 (creditore procedente), lo

scrivente ha individuato **n. 14 società**, tutte con sede in Roma, nelle quali

sono state pignorate le quote di proprietà dei tre odierni debitori:



Società in cui i debitori hanno quote poi pignorate
informazioni da ATTO DI PIGNORAMENTO QUOTE DI SRL EX ART 2741 (all. 3)

lettera nell'atto	N	Nome Società	Codice Fiscale	Sede legale	indirizzi Pec dal sito Inipec
a	1	SIGNE S.R.L.	(C.F.00779560580)	Via Giuseppe, Failla 39 - Cap 00128 - Roma	***
b	2	ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.	(C.F.03741311009)	Via Helsinki, 9 - Cap 00144 - Roma	
c	3	COLLINA FIORITA S.R.L.	(C.F. 03746791007)	Via Attilio Labeone, 16 - Cap 00175 - Roma	
d	4	CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.	(C.F.03746801004)	Via Quinto Novio, 43 - Cap 00175 - Roma	
e	5	EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione	(C.F.04082281009)	Via Quinto Novio, 43 - Cap 00175 - Roma	
f	6	DIANA 2008 S.R.L.	(C.F.10194271002)	Via Giuseppe Maranini, 21 - Cap 00100 - Roma	
g	7	DORA COSTRUZIONI S.R.L.	(C.F.10201901005)	Via Attilio Labeone, 50 - Cap 00175 - Roma	
h	8	E.GEN.CO. S.r.l.	(C.F.11266751004)	Via Giuseppe Failla, 39 - Cap 00128 - Roma	
i	9	LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.r.l.	(C.F.03741291003)	Via Giuseppe Failla, 39 - Cap 00128 - Roma	
l	10	VIVAIO SAN PLACIDO S.r.l.	(C.F.05169350583)	Via Giuseppe Failla, 43 - Cap 00128 - Roma	
m	11	COLOMBO SERVIZI S.r.l.	(C.F.05243741005)	Via Giuseppe Failla, 39 - Cap 00128 - Roma	
n	12	F.G. MOTORS S.r.l.	(C.F.15522551009)	Via Giuseppe Failla, 39 - Cap 00128 - Roma	
o	13	SOCIETÀ DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.	(C.F.04749171007)	Via Filomusi Guelfi, 38 - Cap 00173 - Roma	
p	14	SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.	(C.F.14841151005)	Via Filomusi Guelfi, 38/40 - Cap 00173 - Roma	s

Secondo l'atto di pignoramento, ciascuno dei 3 odierni debitori possiede una

quotà pignorata in ciascuna delle 14 società, eccetto il Sig. ***

che non possiede alcuna quotà nella società n. 12 F.G. Motors S.r.l. Pertanto

le quote pignorate oggetto di valutazione sono n. 41.

La seguente tabella è stata costruita sulla base dei dati iscritti nei pignoramenti in atti, tuttavia si rappresenta che la società n. 1, 5, 6, 7, 11 e 12

e quindi le quote n. 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34 e

35 sono state cedute e il pignoramento non è stato iscritto e pertanto questo

CTU non può conoscere da documenti pubblici nel passato l'appartenenza delle citate quote oggetto di richiesta di vendita al momento del pignoramento

iscritto e quindi conosciuto da terzi. Pertanto, si valutano come sono

rappresentate nell'atto di pignoramento essendo possibile applicare una

45/262

eventuale disposizione di legge che lo scrivente non può e non deve conoscere bensì lo potrà fare eventualmente il Giudice al quale questa valutazione è riservata di natura giuridica ed al quale lo scrivente offre il calcolo del valore preteso da parte attrice e menzionato nel quesito.



QUOTE oggetto di pignoramento
informazioni da ATTO DI PIGNORAMENTO QUOTE (all. 3)

N	N	SOCIETA' e SOCIO	valore nominale	quota del capitale sociale (%)
***	1	SIGNE S.R.L.	27.500,00	25%
			27.500,00	25%
			27.500,00	25%
***	2	ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.		
		NI	1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	3	COLLINA FIORITA S.R.L.		
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	4	CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.		
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
***	5	EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in liquidazione		
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
			1.300,00	12,50%
***	6	DIANA 2008 S.R.L.		
			2.500,00	25%
			2.500,00	25%
			2.500,00	25%

			2.500,00	25%
			2.500,00	25%
			2.500,00	25%
***	8	E. GEN. CO S.R.L.		
			3.249,93	31,24%
			3.249,93	31,24%
			3.249,93	31,24%
***	9	LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.		
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
			1.040,00	10%
***	10	VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.		
			1.290,00	12,50%
			1.290,00	12,50%
			1.290,00	12,50%
***	11	COLOMBO SERVIZI S.R.L.		
			2.600,00	25%
			2.600,00	25%
			2.600,00	25%

			5.000,00	50%
			5.000,00	50%
***	13	SOC DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.		
			5.200,00	25%
			5.200,00	25%
			5.200,00	25%
***	14	SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.		
			1.700,00	17%
			1.700,00	17%
			1.700,00	17%



7.1 La società oggetto di stima SIGNE SRL

La **Signe S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Giuseppe Failla 39, CAP 00128, C.F. 00779560580 e P.IVA 00930651005, numero REA RM-251769 ed è stata costituita in data **21.8.1961**. La società ha un capitale sociale di euro

110.000,00 che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'amministratore unico, Sig.ra *** fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 133) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: *"esecuzione di lavori edilizi, tanto civili quanto industriali, lottizzazione di comprensori urbani ed extra urbani e relative opere di urbanizzazione, costruzione di strade e manufatti in genere, tanto in proprio quanto per conto altrui, sta in Italia che all'estero. Inoltre la società"*

al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potrà acquistare, alienare, permutare e gestire beni mobili ed immobili di qualsiasi natura, sia propri che di terzi, concedere di assumere appalti per lavori di qualsiasi genere, sta per conto proprio che altrui, compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione della intermediazione di valori mobiliari e delle attività"

regolate dal d. lgs. 58/1998). Potrà pure assumere interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attività sta esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento del proprio oggetto sociale.

Potrà, altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di

48/262



rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci. E' tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attivita' qualificata dalla legge come finanziaria nel rispetto delle leggi 1/1991 e 197/1991 e del decreto legislativo 385/1993 e loro successive modifiche ed integrazioni".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. ***

con una quota di nominali euro 27.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2. ***

con una quota di nominali euro 27.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. ***

con una quota di nominali euro 27.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 27.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale.



7.1.a) La riclassificazione dei bilanci della SIGNE SRL e l'analisi**economico patrimoniale e finanziaria della società**

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della SIGNE S.r.l. per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni dal 2017 al 2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.



Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi a confronto i conti economici per gli anni 2017-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta

51/262



si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è positivo durante tutto il periodo 2017-2021, con eccezione del 2020, con un andamento crescente/decrecente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2021 (Euro 145.968) ed un valore addirittura negativo nel 2020 (Euro -41.920). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei ricavi, composti prevalentemente dai *ricavi delle vendite e delle prestazioni*, che si caratterizzano con variazioni positive nei singoli anni, eccetto per il 2020, e da un complessivo aumento passando da c.a. Euro 151.549 nel 2017 a c.a. Euro 221.149 nel 2021. Anche in questo caso il picco minimo viene raggiunto nel 2020 ed il picco massimo nel 2021. Il medesimo comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare *costi per servizi*, che rispettivamente passano da c.a. Euro 13.119 (2017) a 17.333 (2018) e da c.a. Euro 5.780 (2019) a c.a. Euro 5.192 (2020). Anche il Margine Operativo Netto (MON) non è sempre positivo nel periodo 2017-2021 seppur decrescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine (EBIT) negativo per gli anni esclusivamente nel 2018 e 2020. La Società, quindi, è riuscita a produrre un utile d'esercizio solo nel 2021. Per tutto il periodo considerato ad eccezione del 2021 si produce una perdita rispettivamente di c.a. Euro -6 mila nel 2017, di c.a. Euro -40 mila nel 2018, di c.a. Euro -15 mila nel 2019 e di c.a. Euro -54 mila nel 2020. Il valore

52/262



massimo dell'utile raggiunto è nel 2021 ed è di c.a. Euro 64 mila.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici
riclassificati della società nel periodo esaminato:





CONTO ECONOMICO						2017	2018	2019	2020	2021
-----------------	--	--	--	--	--	------	------	------	------	------

CONTO ECONOMICO a V.A.	2017	2018	2019	2020	2021
-------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	151.549	163.549	182.549	31.549	221.149
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0	0
Altri ricavi	3.803	1.610	5.020	17.718	45.887
VALORE DELLA PRODUZIONE	155.352	165.159	187.569	49.267	267.036

Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0	0
Costi per servizi	13.119	17.333	5.780	5.193	5.752
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	77.087	120.119	121.842	85.994	115.316
VALORE AGGIUNTO	65.146	27.707	59.947	-41.920	145.968

Costi per il personale	0	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	65.146	27.707	59.947	-41.920	145.968

Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	23.125	23.125	23.125	0	22.557
Svalutazioni	0	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	42.021	4.582	36.822	-41.920	123.411

Proventi finanziari	-26.282	-21.271	-20.471	-18.061	-21.328
Oneri finanziari v/terzi	0	0	0	0	0
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	15.739	-16.689	16.351	-59.981	102.083

Oneri finanziari	0	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	15.739	-16.689	16.351	-59.981	102.083

Saldo proventi e oneri straordinari	0	0	8.355	7.750	6.802
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	15.739	-16.689	24.706	-52.231	108.885

Imposte dell'esercizio	21.942	23.423	40.222	1.889	44.569
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-6.203	-40.112	-15.516	-54.120	64.316

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della SIGNE S.r.l.

si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dalle immobilizzazioni materiali con un andamento decrescente/crescente, con massimi di Euro 1,077 milioni (2017) e minimi di Euro 1,018 milioni (2021).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai

crediti commerciali a breve termine, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento crescente, che va da Euro 87 mila nel 2017 ad Euro 457 mila nel 2021 con trend in leggera crescita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in crescita nell'intero periodo e passano da circa Euro 2 mila Euro a 27 mila con una crescita complessiva di periodo di oltre il 90%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 1,1 milioni del 2017 a circa Euro 1,5 milioni nel 2021 con un incremento complessivo del 23%.

Pertanto, i debiti a breve termine e medio termine risultano pertanto nel complesso abbastanza importanti nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, con crediti commerciali sostanzialmente inferiori ai debiti commerciali, con una alta incidenza dei debiti oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.





STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2017	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	1.083.013	1.059.887	1.036.762	1.056.874	1.029.557
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	1.077.357	1.055.039	1.032.722	1.040.722	1.018.165
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	5.656	4.848	4.040	16.152	11.392
ATTIVITA' CORRENTI	89.712	209.663	260.651	283.392	484.840
Rimanenze	0	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	87.250	207.483	258.133	282.655	457.473
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0	0
Disponibilità liquide	2.462	2.180	2.518	737	27.367
TOTALE IMPIEGHI	1.172.725	1.269.550	1.297.413	1.340.266	1.514.397
PATRIMONIO NETTO	151.679	111.566	96.050	41.931	106.247
PASSIVITA' NON CORRENTI	557.307	486.830	980.218	1.093.284	1.167.130
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	557.307	486.830	980.218	1.093.284	1.167.130
Debiti finanziari oltre 12 mesi					
PASSIVITA' CORRENTI	463.739	671.154	221.145	205.051	241.020
Debiti verso banche					
Debiti verso altri finanziatori					
Debiti commerciali	463.739	671.154	221.145	205.051	241.020
Debiti vs istituti previdenziali					
Debiti tributari					
Altre passività					
TOTALE FONTI	1.172.725	1.269.550	1.297.413	1.340.266	1.514.397

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità

56/262



dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari): per la SIGNE S.r.l. esso è sempre positivo con eccezione del 2020 seppure con valori piuttosto contenuti:

SIGNE SRL	2017	2018	2019	2020	2021
ROS					
MARGINE OPERATIVO NETTO	27,73%	2,80%	20,17%	-132,87%	55,80%
RETURN ON SALES					
FATTURATO					

La redditività della Signe S.r.l. nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ai ricavi dalle vendite e prestazioni che ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la SIGNE S.r.l., il **ROA**, per il periodo considerato, ad eccezione del 2020 è sempre positivo, ciò significherebbe che l'impresa è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

SIGNE SRL	2017	2018	2019	2020	2021
ROA					
MARGINE OPERATIVO NETTO	3,58%	0,36%	2,84%	-3,13%	8,15%
RETURN ON ASSETS					
TOTALE IMPIEGHI					

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della

57/262



azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo

l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con

prevalenza di capitale proprio. In generale l'indice è tanto più soddisfacente

quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

SIGNE SRL LEVERAGE	TOTALE IMPIEGHI CAPITALE PROPRIO	2017 7,73	2018 11,38	2019 13,51	2020 31,96	2021 14,25
-----------------------	-------------------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di

equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo

commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di

far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza

compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità,

che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o

inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica

evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più

possibile vicino ad 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà

dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Per l'azienda de quo

nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se superiore a 1

tale indice indica nessuna difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di

breve periodo.

Mentre, il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato,

peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti

comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze

58/262



potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in

proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

SIGNE SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2017	2018	2007	2008	2009
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	19%	31%	118%	138%	201%

Per il capitale circolante netto (CCN):

SIGNE SRL	VITA' CORRENTI - PASSIVITA' CORR	2017	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		89.712	209.663	260.651	283.392	484.840

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della SIGNE S.r.l., tra il 2017 ed il 2021, è
59/262



sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione

di un patrimonio non costante.

Vedasi in proposito la tabella che segue:

Per l'indice di autonomia

SIGNE SRL	PATRIMONIO NETTO	2017	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA	FONDI DI FINANZIAMENTO	12,93%	8,79%	7,40%	3,13%	7,02%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2017 al 2021, avendo ricavi abbastanza sostenuti la società è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter far fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio.

Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato per lo più sempre positivo, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.1.b) La stima del valore di mercato della SIGNE SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 106.247 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli ***

ovvero
60/262



il 25% del valore del patrimonio netto contabile della SIGNE S.r.l., per ciascuno in Euro **26.562**

SIGNE S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
***	27.500,00	25%	26.562
	27.500,00	25%	26.562
	27.500,00	25%	26.562
ALTRI	27.500,00	25%	26.562
Totale	110.000	100%	106.247

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 133)

7.2) La società oggetto di stima ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL

La **Orchidea Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Helsinki 9, CAP 00144, C.F e P.IVA 03741311009, numero REA RM-694831 ed è stata costituita in data **15.11.1989**. La società ha un capitale sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dal seguente Consiglio di Amministrazione:

• Sig. *******, Presidente del Consiglio di Amministrazione;

Consigliera;

Consigliere.

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 140) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: *"la società ha per oggetto: a) l'esecuzione in Italia e all'estero, di lavori edili e civili di qualsiasi genere, per conto proprio o di*

61/262



pubbliche amministrazioni, privati ed enti, nonche' l'esplicazione di ogni attivita' connessa ed affine alle medesime; b) la produzione il commercio ed il montaggio in Italia e all'estero di elementi e prodotti in genere per l'edilizia e attivita' affini e connesse alle medesime”.

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. ***

con una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2**

con una

quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. ***

con

una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 7.280,00, pari al 70,00% del capitale sociale.

7.2.a) La riclassificazione dei bilanci della ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la

62/262



documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.r.l. per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni dal 2018 al 2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva



necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è positivo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento crescente/decrecente,

64/262



nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2019 (Euro 1.170) ed un valore minimo nel 2020 (Euro 905). Si può notare nella variabile dei costi, in particolare *costi per servizi*, che rispettivamente passano da c.a. Euro 5.164 (2018) a 12.015 (2019) e da c.a. Euro 56.435 (2020) a c.a. Euro 21.669 (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre positivo nel periodo 2018-2021 seppur decrescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine **(EBIT)** negativo per tutti gli anni. La Società, quindi, non è riuscita a produrre un utile d'esercizio. Per tutto il periodo considerato si produce una perdita costante di c.a. Euro -5.400 euro.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	24.889	31.718	76.145	41.224
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	0	0	47	0
VALORE DELLA PRODUZIONE	24.889	31.718	76.192	41.224
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	5.164	12.015	56.435	21.669
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	18.666	18.533	18.852	18.522
VALORE AGGIUNTO	1.059	1.170	905	1.033
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	1.059	1.170	905	1.033
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	1.059	1.170	905	1.033
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	2.110	2.126	2.122	1.961
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-1.051	-956	-1.217	-928
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-1.051	-956	-1.217	-928
Saldo proventi e oneri straordinari	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.051	-956	-1.217	-928
Imposte dell'esercizio	4.255	4.280	4.416	4.640
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-5.306	-5.236	-5.633	-5.568

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.r.l. si è preliminarmente osservato che le Attività correnti

rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Rimanenze*,

voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un

andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra

circa Euro 1,6 milioni e 1,8 milioni con trend in leggera crescita

66/262

nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita nell'intero periodo e passano da circa Euro 8 mila a c.a. Euro 5 mila con una diminuzione complessiva di periodo del 54%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 1,6 milioni del 2018 a circa Euro 1,8 milioni nel 2021 con un incremento complessivo del 8%.

Le Attività correnti assumono un andamento in crescita.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e nessun debito commerciale ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo non è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti, che principalmente riguardano le *Rimanenze*.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
------------------	------	------	------	------

ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0

ATTIVITA' CORRENTI	1.678.273	1.717.405	1.785.651	1.826.348
Rimanenze	1.669.832	1.701.550	1.777.695	1.818.919
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	391	10.688	2.629	2.216
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0
Disponibilità liquide	8.050	5.167	5.327	5.213

TOTALE IMPIEGHI	1.678.273	1.717.405	1.785.651	1.826.348
------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

PATRIMONIO NETTO	29.374	24.138	18.506	12.937
-------------------------	--------	--------	--------	--------

PASSIVITA' NON CORRENTI	1.640.260	1.683.660	1.761.785	1.797.385
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	1.640.260	1.683.660	1.761.785	1.797.385
Debiti finanziari oltre 12 mesi				

PASSIVITA' CORRENTI	8.639	9.607	5.360	16.026
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	8.639	9.607	5.360	16.026
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				

TOTALE FONTI	1.678.273	1.717.405	1.785.651	1.826.348
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di

68/262



incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la ORCHIDEA COSTRUZIONI S.r.l. esso nel periodo considerato, non è applicabile in base alle informazioni disponibili.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la ORCHIDEA COSTRUZIONI S.r.l., il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre positivo, ciò significherebbe che l'impresa è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL					
ROA RETURN ON ASSETS	MARGINE OPERATIVO NETTO		2018	2019	2020
	TOTALE IMPIEGHI		0,06%	0,07%	0,05%
					2021 0,06%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio. In generale l'indice è tanto più soddisfacente

69/262



quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	57,13	71,15	96,49	141,17

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se superiore a 1 tale indice indica nessuna difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	97,7%	165,0%	148,4%	46,4%

Per il capitale circolante netto (CCN):

70/262



ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA'CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		1.669.634	1.707.798	1.780.291	1.810.322

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito la tabella che segue:

Per l'indice di autonomia

ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA	FONTI DI FINANZIAMENTO	1,75%	1,41%	1,04%	0,71%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile

71/262



ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Anche se, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre positivo con valori in maggioranza sopra ad **Euro 1.000**, senza buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.2.b) La stima del valore di mercato della ORCHIDEA COSTRUZIONI

SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 12.937.

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli Sigg.

, ovvero

il **10% del valore del patrimonio netto contabile della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.r.l., per ciascuno in Euro 1.294**



ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

***	Val. nominale	%	Valore di mercato
	1.040,00	10,00%	1.294
	1.040,00	10,00%	1.294
	1.040,00	10,00%	1.294
	1.040,00	10,00%	1.294
	2.080,00	20,00%	2.587
	2.080,00	20,00%	2.587
	2.080,00	20,00%	2.587
Totale	10.400	100%	12.937

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 140)

7.3) La società oggetto di stima COLLINA FIORITA SRL

La **Collina Fiorita S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Attio Labeone 16, CAP 00175, C.F e P.IVA 03746791007, numero REA RM-701411 ed è stata costituita in data **28.11.1989**. La società ha un capitale sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dal seguente Consiglio di Amministrazione:

- *** _____, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- *** _____, Consigliere;
- *** _____, Consigliere.

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 146) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: *"la società ha per oggetto: l'acquisto, la costruzione, la vendita, anche frazionata, la permuta di immobili di qualsiasi genere e per qualsiasi uso (acquisto di terreni, sia agricoli che edificatori, abitazioni, negozi, magazzini, stabilimenti industriali)".*



Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti,
si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento
stesso:

con

**una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;**

2. ***

con una

**quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale sociale,
OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;**

**

con

**una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;**

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 7.280,00, pari al 70,00% del
capitale sociale.

**7.3.a) La riclassificazione dei bilanci della COLLINA FIORITA SRL e
l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società**

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la
documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale
e finanziaria della COLLINA FIORITA SRL S.p.A. per trarre elementi utili
sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci
d'esercizio per gli anni 2008-2013.

74/262



Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha



liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è costantemente negativo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento crescente/decrecente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2021 (Euro -13.836). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei costi, in particolare *costi per servizi*, che rispettivamente passano da c.a. Euro 28 (2020) a 11.600 euro (2021).



Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre costantemente negativo.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può notare che i valori nel periodo considerato rendono il margine (**EBIT**) costantemente negativo per gli anni nel 2018-2021, con il picco massimo nel 2021 che è pari a c.a. -14.000 euro. La Società, quindi, **non** è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato 2018-2021.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	8	18.116	77	0
VALORE DELLA PRODUZIONE	8	18.116	77	0
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	516	75	28	11.605
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	1.245	30.180	639	2.231
VALORE AGGIUNTO	-1.753	-12.139	-590	-13.836
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-1.753	-12.139	-590	-13.836
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-1.753	-12.139	-590	-13.836
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	41	12.310	54	196
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-1.794	-24.449	-644	-14.032
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-1.794	-24.449	-644	-14.032
Saldo proventi e oneri straordinari	103	103	103	493
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.691	-24.346	-541	-13.539
Imposte dell'esercizio	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-1.691	-24.346	-541	-13.539

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della COLLINA

FIORITA SRL si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto da *Crediti commerciali a lungo termine* solo per il periodo 2020 e 2021.

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Rimanenze*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento abbastanza costante nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo di circa Euro 3,04 milioni nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* hanno un

78/262

andamento variabile nell'intero periodo e passano da circa Euro 94 euro (2018) a euro 322 (2019) e poi ad euro 1.565 (2020) e ad euro 953 (2021) con un aumento complessivo di periodo di oltre il 90%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 3,040 milioni del 2018 a circa Euro 3,044 milioni nel 2021 con un incremento complessivo dello 0,1%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento crescente passando da 3.379 euro (2018) ad euro 14.195 (2021) con un aumento complessivo di periodo di oltre il 76%.

Le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali* assumono un andamento abbastanza costante nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo di circa Euro 3 milioni nell'intero periodo citato, che nel complesso abbastanza importante nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza assente se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	432	150
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	432	150
ATTIVITA' CORRENTI	3.040.349	3.041.095	3.041.966	3.044.484
Rimanenze	3.039.626	3.039.626	3.039.626	3.039.626
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	629	1.147	775	3.905
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0
Disponibilità liquide	94	322	1.565	953
TOTALE IMPIEGHI	3.040.349	3.041.095	3.042.398	3.044.634
PATRIMONIO NETTO	12.069	15.723	15.182	15.343
PASSIVITA' NON CORRENTI	3.024.901	3.019.982	3.014.210	3.015.096
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	3.024.901	3.019.982	3.014.210	3.015.096
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	3.379	5.390	13.006	14.195
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	3.379	5.390	13.006	14.195
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	3.040.349	3.041.095	3.042.398	3.044.634

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità

80/262

dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la COLLINA FIORITA SRL S.p.A. esso non è applicabile in quanto la redditività della COLLINA FIORITA SRL S.p.A. nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad altri ricavi che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato (2018-2021).

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la COLLINA FIORITA SRL S.p.A., il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo, ciò significherebbe che l'impresa non è riuscita a sostenere una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

COLLINA FIORITA SRL		2018		2020	
ROA		2019		2021	
RETURN ON ASSETS		MARGINE OPERATIVO NETTO		TOTALE IMPIEGHI	
		-0,06%	-0,40%	-0,02%	-0,45%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.



Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

COLLINA FIORITA SRL	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	251,91	193,42	200,40	198,44

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che

82/262



seguono:

Per l'indice di liquidità:

COLLINA FIORITA SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	21,40%	27,25%	17,99%	34,22%

Per il capitale circolante netto (CCN):

COLLINA FIORITA SRL	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA' CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		3.036.970	3.035.705	3.028.960	3.030.289

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che

rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti.

Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai

finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33

segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante;

valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto

controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori

superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della COLLINA FIORITA SRL S.p.A., tra

il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi,

anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

83/262



Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

COLLINA FIORITA SRL AUTONOMIA	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
	FONTI DI FINANZIAMENTO	0,40%	0,52%	0,50%	0,50%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato è sempre negativo, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decescente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.3.b) La stima del valore di mercato della COLLINA FIORITA SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 15.343 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli Sigg.

, ovvero

il **10% del valore del patrimonio netto contabile della COLLINA**

84/262



FIORITA S.R.L. per ciascuno in Euro 1.534

COLLINA FIORITA S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
***	1.040,00	10,00%	1.534
	1.040,00	10,00%	1.534
	1.040,00	10,00%	1.534
	1.040,00	10,00%	1.534
	2.080,00	20,00%	3.069
	2.080,00	20,00%	3.069
	2.080,00	20,00%	3.069
Totale	10.400	100%	15.343

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 146)

7.4) La società oggetto di stima CAMELIA COSTRUZIONI SRL.

La **Camelia Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Quinto Novio 43, CAP 00175, C.F e P.IVA 03746801004, numero REA RM-701414 ed è stata costituita in data **28.11.1989**. La società ha un capitale sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dai seguenti Amministratori:

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 152) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: "*la società ha per oggetto: l'acquisto, la costruzione, la vendita, anche frazionata, la permuta di immobili di qualsiasi genere e per*



qualsiasi uso (acquisto di terreni, sia agricoli che edificatori, abitazioni, negozi, magazzini, stabilimenti industriali”.

Dall’esame dell’atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2** con una
quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. *** con
una quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 6.500,00, pari al 62,50% del capitale sociale.

7.4.a) La riclassificazione dei bilanci della CAMELIA COSTRUZIONI SRL e l’analisi economico patrimoniale e finanziaria della società.

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della CAMELIA COSTRUZIONI SRL per trarre elementi utili

86/262



sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci

d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a

ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame

singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del

settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per

macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave

generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente

riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio

summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo

è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le

poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di

esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione

scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto

ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale

osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di

"equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva

necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene

87/262



profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati > Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati > Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è positivo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento decrescente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2018 (Euro 15.811) ed un valore minimo nel 2021 (Euro 11.421). Tale andamento è conseguenza

88/262



Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:

CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.592	15.494	12.395	12.395
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	34	0	376	480
VALORE DELLA PRODUZIONE	18.626	15.494	12.771	12.875
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	2.815	190	117	296
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	0	0	0	1.158
VALORE AGGIUNTO	15.811	15.304	12.654	11.421
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	15.811	15.304	12.654	11.421
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	2.992	2.725	4.022	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	12.819	12.579	8.632	11.421
Proventi finanziari	0	23	0	0
Oneri finanziari v/terzi	989	384	1.649	955
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	11.830	12.218	6.983	10.466
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	11.830	12.218	6.983	10.466
Saldo proventi e oneri straordinari	103	29	-10	-74
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	11.933	12.247	6.973	10.392
Imposte dell'esercizio	3.808	3.815	2.835	2.976
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	8.125	8.432	4.138	7.416

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della CAMELIA COSTRUZIONI SRL si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dai *crediti commerciali a breve termine* decrescono nel periodo da circa Euro 547 (2020) sino a c.a. Euro 297 (2021).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Rimanenze*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 416 mila a Euro 2,1 milioni con trend in leggera crescita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in crescita nell'intero periodo con eccezione del 2019 e passano da circa Euro 4.1 mila ad Euro 4.5 mila con una crescita complessiva di periodo di oltre il 6,6%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 2,5 milioni del 2018 a circa Euro 2,6 milioni nel 2021 con un incremento complessivo del 1,6%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* non assumono lo stesso andamento delle Attività correnti mentre le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali a medio termine*, sono sostanzialmente in aumento nel periodo passando da c.a. Euro 2,4 milioni nel 2018 (di debiti finanziari oltre 12 mesi) a c.a. Euro 2,5 milioni nel 2021 (per debiti finanziari oltre 12 mesi).

I *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 34.6 mila (2018) a c.a. Euro 8.2 mila (2021).

L'indebitamento dei *Debiti commerciali oltre i 12 mesi* risultano pertanto nel complesso abbastanza importanti nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.



Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	547	297
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	547	297
ATTIVITA' CORRENTI	2.592.805	2.608.316	2.620.985	2.633.405
Rimanenze	2.172.095	2.172.095	2.172.095	2.172.095
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	416.462	432.092	444.399	456.760
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0
Disponibilità liquide	4.248	4.129	4.491	4.550
TOTALE IMPIEGHI	2.592.805	2.608.316	2.621.532	2.633.702
PATRIMONIO NETTO	70.243	78.675	82.814	90.229
PASSIVITA' NON CORRENTI	2.487.962	2.516.803	2.531.383	2.535.255
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	2.487.962	2.516.803	2.531.383	2.535.255
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	34.600	12.838	7.335	8.218
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	34.600	12.838	7.335	8.218
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	2.592.805	2.608.316	2.621.532	2.633.702

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la CAMELIA COSTRUZIONI SRL esso è sempre positivo:

CAMELIA COSTRUZIONI SRL		2018	2019	2020	2021
ROS	MARGINE OPERATIVO NETTO	68,95%	81,19%	69,64%	92,14%
RETURN ON SALES	FATTURATO				

La redditività della CAMELIA COSTRUZIONI SRL nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ai ricavi dalle vendite e prestazioni che ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la CAMELIA COSTRUZIONI SRL, il **ROA**, per il periodo considerato,

93/262



è sempre positivo, ciò significherebbe che l'impresa è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

CAMELIA COSTRUZIONI SRL		2018	2019	2020	2021
ROA	MARGINE OPERATIVO NETTO				
RETURN ON ASSETS	TOTALE IMPIEGHI	0,49%	0,48%	0,33%	0,43%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

CAMELIA COSTRUZIONI SRL		2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	TOTALE IMPIEGHI CAPITALE PROPRIO	36,91	33,15	31,66	29,19

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica

94/262

evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda de quo nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se superiore a 1 tale indice indica nessuna difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Mentre il cd. *Capitale circolante netto* è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende la differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

CAMELIA COSTRUZIONI SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	1216%	3398%	6120%	5613%

Per il capitale circolante netto (CCN):

CAMELIA COSTRUZIONI SRL		2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO	VITA' CORRENTI - PASSIVITA'CORR	2.558.205	2.595.478	2.613.650	2.625.187

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33

95/262



segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della CAMELIA COSTRUZIONI SRL, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto in crescita

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

CAMELIA COSTRUZIONI SRL		2018	2019	2020	2021
PATRIMONIO NETTO					
AUTONOMIA	FONDI DI FINANZIAMENTO	2,71%	3,02%	3,16%	3,43%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, avendo ricavi abbastanza sostenuti la società è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre positivo con valori in maggioranza sopra ad **Euro 8.6 mila**, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione). Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decescente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.



7.4.b) La stima del valore di mercato della CAMELIA COSTRUZIONI SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 89.778 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **12,5% del valore del patrimonio netto contabile della CAMELIA COSTRUZIONI SRL per ciascuno in Euro 11.279**

CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.

***	Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
		1.300,00	12,50%	11.279
		1.300,00	12,50%	11.279
		1.300,00	12,50%	11.279
		6.500,00	62,00%	55.942
	Totale	10.400	100%	89.778

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 152)

7.5) La società oggetto di stima EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

La **Egenco Torino Nord S.r.l. in Liquidazione**, con sede legale in Roma, via Quinto Novio 43, CAP 00175, C.F e P.IVA 04082281009, numero REA RM-728146 ed è stata costituita in data **18.4.1991**. La società ha un capitale sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dai seguenti Liquidatori:



Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 158) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: *"la costruzione in proprio e/o per conto di terzi di complessi immobiliari, l'appalto, l'acquisto, la vendita, la permuta di complessi immobiliari"*.

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

** con una
quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. *** con
una quota di nominali euro 1.300,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;



4. ALTRI, con una quota di nominali euro 6.500,00, pari al 62,50% del capitale sociale.

7.5.a) La riclassificazione dei bilanci della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società.

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.



I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi

100/262



a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente

riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta

si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la

differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è

costantemente negativo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento

altalenante, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo

negativo nel 2020 (Euro -1.131) ed un valore minimo negativo nel 2021

(Euro -201). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dai ricavi,

composti prevalentemente da *altri ricavi*, che si caratterizzano con variazioni

positive nei singoli anni e da una complessiva diminuzione passando da c.a.

Euro 587 nel 2018 a c.a. Euro 11 nel 2020. Anche in questo caso il picco

minimo viene raggiunto nel 2020 ed il picco massimo nel 2018. Il medesimo

comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare *costi per*

servizi, che rispettivamente passano da c.a. Euro 356 (2018) a 362 (2019) e da

c.a. Euro 381 (2020) a c.a. Euro 25 (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre negativo nel periodo

2018-2021 seppur decrescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria

della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può

notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine

(**EBIT**) costantemente negativo per tutti gli anni. La Società, quindi, non è

riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici

101/262



riclassificati della società nel periodo esaminato:

CONTTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	587	662	11	406
VALORE DELLA PRODUZIONE	587	662	11	406
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	356	362	381	25
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	611	792	761	582
VALORE AGGIUNTO	-380	-492	-1.131	-201
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-380	-492	-1.131	-201
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-380	-492	-1.131	-201
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	4	11	1	0
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-384	-503	-1.132	-201
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-384	-503	-1.132	-201
Saldo proventi e oneri straordinari	103	-46	0	103
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-281	-549	-1.132	-98
Imposte dell'esercizio	6	10	-29	15
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-287	-559	-1.103	-113

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE si è preliminarmente osservato che non ci sono Attività non correnti.

Mentre, si osserva come le Attività correnti rappresentate dai *crediti commerciali a breve termine*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento costante nel periodo 2018-

102/262

2021, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 460 mila con trend in leggera diminuzione nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in crescita nell'intero periodo passano da circa Euro 29 ad Euro 41.772 con una crescita complessiva di periodo di oltre il 98%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, ha un incremento complessivo dello 0,1%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* non assumono lo stesso andamento delle Attività correnti mentre le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali a medio termine*, sono sostanzialmente in aumento nel periodo passando da c.a. Euro 407.000 nel 2018 (di debiti finanziari oltre 12 mesi) a c.a. Euro 409.000 nel 2021 (per debiti finanziari oltre 12 mesi).

L'indebitamento dei *Debiti commerciali oltre i 12 mesi* risultano pertanto nel complesso abbastanza importanti nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha una alta incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	464.111	463.996	464.661	464.741
Rimanenze	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	464.051	463.549	463.557	462.969
Attività finanziarie entro 12 mesi	31	0	0	0
Disponibilità liquide	29	447	1.104	1.772
TOTALE IMPIEGHI	464.111	463.996	464.661	464.741
PATRIMONIO NETTO	8.700	8.141	7.038	6.925
PASSIVITA' NON CORRENTI	407.885	407.885	409.385	409.385
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	407.885	407.885	409.385	409.385
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	47.526	47.970	48.238	48.431
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	47.526	47.970	48.238	48.431
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	464.111	463.996	464.661	464.741

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità

104/262



dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE esso non è applicabile in quanto la redditività della società nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad altri *ricavi* che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato (2018-2021).

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo, ciò significherebbe che l'impresa **non** è riuscita a sostenere una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE				
ROA	MARGINE OPERATIVO NETTO	2018	2019	2020
RETURN ON ASSETS	TOTALE IMPIEGHI	-0,08%	-0,11%	-0,24%
				-0,04%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della

105/262



azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo

l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con

prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è

tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e

aumenta anche l'indice:

EGENCO TORRINO NORD S.R.L.	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	53,35	56,99	66,02	67,11

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di

equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo

commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di

far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza

compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità,

che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o

inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica

evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più

possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è

costantemente superiore a 1. Se superiore a 1 tale indice indica nessuna

difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Mentre il

cd. *Capitale circolante netto* è particolarmente elevato, peraltro tale margine

che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a

differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente

liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che

seguono:

106/262



Per l'indice di liquidità:

EGENCO TORRINO NORD S.R.L. I	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	977%	967%	963%	960%

Per il capitale circolante netto (CCN):

EGENCO TORRINO NORD S.R.L.	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA'CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		416.585	416.026	416.423	416.310

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto in crescita.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

107/262



Per l'indice di autonomia

EGENCO TORRINO NORD S.R.L.	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA	FONTI DI FINANZIAMENTO	1,87%	1,75%	1,51%	1,49%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato è sempre negativo con valori al di sotto di 1.131 euro, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che **superano** i ricavi.

7.5.b) La stima del valore di mercato della EGENCO TORRINO NORD

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 6.890 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **12,5% del valore del patrimonio netto contabile della EGENCO**

108/262



TORRINO NORD S.R.L., per ciascuno in Euro **866.**

EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in liquidazione - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	1.300,00	12,50%	866
	1.300,00	12,50%	866
	1.300,00	12,50%	866
	6.500,00	62,00%	4.294
Totale	10.400	100%	6.890

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 158)

7.6) La società oggetto di stima DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE

La **Diana 2008 S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Giuseppe Maranini 21, CAP 00100, C.F e P.IVA 10194271002, numero REA RM-1216306 ed è stata costituita in data **23.10.2008**. La società ha un capitale sociale di euro **10.000,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'amministratore unico, Sig.ra ***. Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 164) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: "*a) la costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione, sia per conto proprio, sia per conto terzi enti pubblici o privati, di fabbricati urbani, residenziali, turistici, industriali, commerciali, alberghieri ed agricoli, nonché la esecuzione, per conto proprio o di terzi, di opere edili, stradali termoidrauliche, elettriche o di bonifica, e l'assunzione o il conferimento di appalti relativamente alle opere medesime; b) la compravendita, la permuta, l'affitto, la stima, la valorizzazione di terreni e fabbricati di qualsiasi natura e destinazione; c) la gestione tecnica delle manutenzioni degli immobili e la gestione amministrativa di immobili e*

109/262



terreni di qualsiasi tipo; inoltre la società, al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ivi compresa la locazione anche finanziaria di beni mobili ed immobili, che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione delle intermediazione di valori mobiliari e delle attività regolate dal d.lgs. 58/1998). Costituire anche attività sociale l'acquisizione di interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attività sia esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento del proprio oggetto sociale. La società potrà, altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci e/o terzi. E' tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attività qualificata dalla legge come finanziaria".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

2. *** con una
quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale,

110/262



OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE**ESECUZIONE;**

3. ***

con**una quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale****sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE****ESECUZIONE;**

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale.

7.6.a) La riclassificazione dei bilanci della DIANA 2008 SRL**UNIPERSONALE e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società.**

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente

111/262



riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio
summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo
è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le
poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di
esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione
scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto
ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale
osservare che essa traccia le linee di valutazione della situazione di
"equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva
necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene
profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha
liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a
svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica
si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i
debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non
presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.



Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati,
per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi
a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente
riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta
si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la
differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è sempre
negativo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento crescente, nel
corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo negativo nel 2021
(Euro -5.388.987). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei ricavi,
composti prevalentemente da *altri ricavi* che si caratterizzano con variazioni
positive solo negli anni 2020 e 2021, con un complessivo aumento passando
da c.a. Euro 206 nel 2020 a c.a. Euro 16.777 nel 2021. Il medesimo
comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare *oneri*
diversi di gestione, che rispettivamente passano da c.a. Euro 486 (2018) a 828
(2019) e da c.a. Euro 1.021 (2020) a c.a. **Euro 5.402.632** (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre negativo nel periodo
2018-2021 con un andamento crescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria
della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può

113/262



notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine (EBIT) negativo per tutti gli anni. La Società, quindi non è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato. Il valore massimo della perdita raggiunto è nel **2021** ed è di c.a. Euro **5 milioni e 300 mila**.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	0	10	206	16.777
VALORE DELLA PRODUZIONE	0	10	206	16.777
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	314	98	1.207	3.132
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	486	828	1.021	5.402.632
VALORE AGGIUNTO	-800	-916	-2.022	-5.388.987
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-800	-916	-2.022	-5.388.987
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-800	-916	-2.022	-5.388.987
Proventi finanziari	0	28	0	0
Oneri finanziari v/terzi	1.033	7.571	3.395	60
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-1.833	-8.459	-5.417	-5.389.047
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-1.833	-8.459	-5.417	-5.389.047
Saldo proventi e oneri straordinari	103	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.730	-8.459	-5.417	-5.389.047
Imposte dell'esercizio	0	0	-103	155
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-1.730	-8.459	-5.314	-5.389.202

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della DIANA

2008 SRL UNIPERSONALE si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dai *crediti commerciali a medio termine* decrescono nel periodo da circa Euro 7 milioni e 900mila (2018) sino a c.a. Euro 360mila (2021).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate dai *crediti commerciali a breve termine*, voci di rilievo in linea con la categoria

115/262

commerciale dell'impresa, abbiano un andamento crescente nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 110.000 (2018) e 125.000 (2021) con trend in leggera crescita nel periodo 2018-2020, e in diminuzione nel 2021 (euro 109.000. Le *Disponibilità Liquide* risultano in diminuzione nell'intero periodo e passano da circa Euro 8 ad Euro 110, con una crescita complessiva di periodo di oltre il 90%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 8 milioni del 2018 a circa Euro 480.000 mila nel 2021 con un decremento complessivo del 1548%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento delle Attività correnti mentre le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali a medio termine*, sono sostanzialmente in diminuzione nel periodo passando da c.a. Euro 7,9 milioni nel 2018 (di debiti finanziari oltre 12 mesi) a c.a. Euro 360.000 nel 2021 (per debiti finanziari oltre 12 mesi).

I *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 34.6 mila (2018) a c.a. Euro 8.2 mila (2021).

L'indebitamento dei *Debiti commerciali oltre i 12 mesi* risultano pertanto nel complesso abbastanza importanti nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed alta incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.

116/262



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	8.044.478	8.033.828	5.407.000	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	8.043.538	8.033.828	5.407.000	0
- Partecipazioni	8.043.538	8.033.828	5.407.000	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	940	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	245	1.428	1.329	488.017
Rimanenze	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	237	1.082	1.191	487.907
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0
Disponibilità liquide	8	346	138	110
TOTALE IMPIEGHI	8.044.723	8.035.256	5.408.329	488.017
PATRIMONIO NETTO	6.938	10.779	10.466	18.264
PASSIVITA' NON CORRENTI	7.925.436	7.904.536	5.272.707	360.348
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	7.925.436	7.904.536	5.272.707	360.348
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	112.349	119.941	125.156	109.405
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	112.349	119.941	125.156	109.405
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	8.044.723	8.035.256	5.408.329	488.017

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità

117/262

dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE esso non è applicabile in quanto la redditività della società nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad *altri ricavi* che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato (2018-2021).

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE, il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo, ciò significherebbe che l'impresa non è riuscita a sostenere una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE		2018		2019		2020		2021	
ROA		MARGINE OPERATIVO NETTO							
RETURN ON ASSETS		TOTALE IMPIEGHI							
				-0,01%		-0,01%		-0,04%	-1104,26%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della

118/262



azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	1.160	745	517	27

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se superiore a 1 tale indice indica nessuna difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Mentre il cd. *Capitale circolante netto* è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che

119/262



seguono:

Per l'indice di liquidità:

DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	0,22%	1,19%	1,06%	446,06%

Per il capitale circolante netto (CCN):

DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA' CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		- 112.104	- 118.513	- 123.827	378.612

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti.

Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto in crescita

120/262



Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

DIANA 2008 SRL UNIPERSONALE	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA	FONTI DI FINANZIAMENTO	0,09%	0,13%	0,19%	3,74%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre negativo così come le cattive performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.6.b) La stima del valore di mercato della DIANA 2008 SRL

UNIPERSONALE

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 18.264 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **25% del valore del patrimonio netto contabile della DIANA 2008 S.r.l.,**

121/262



per ciascuno in Euro **4.566:**

DIANA 2008 S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	2.500,00	25%	4.566
	2.500,00	25%	4.566
	2.500,00	25%	4.566
	2.500,00	25%	4.566
Totale	10.000	100%	18.264

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 164)

7.7) La società oggetto di stima DORA COSTRUZIONI SRL

La **Dora Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Attio Labeone 50, CAP 00175, C.F e P.IVA 10201901005, numero REA RM-1216758 ed è stata costituita in data **28.10.2008**. La società ha un capitale sociale di euro **10.000,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'amministratore unico, Sig.ra ***. Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 170) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: "a) la costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione, sia per conto proprio, sia per conto terzi enti pubblici o privati, di fabbricati urbani, residenziali, turistici, industriali, commerciali, alberghieri ed agricoli, nonché la esecuzione, per conto proprio o di terzi, di opere edili, stradali termoidrauliche, elettriche o di bonifica, e l'assunzione o il conferimento di appalti relativamente alle opere medesime; b) la compravendita, la permuta, l'affitto, la stima, la valorizzazione di terreni e fabbricati di qualsiasi natura e destinazione; c) la gestione tecnica delle

122/262

manutenzioni degli immobili e la gestione amministrativa di immobili e terreni di qualsiasi tipo; inoltre la società, al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ivi compresa la locazione anche finanziaria di beni mobili ed immobili, che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione delle intermediazione di valori mobiliari e delle attività regolate dal d.lgs. 58/1998). Costituire anche attività sociale l'acquisizione di interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attività sia esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento del proprio oggetto sociale. La società potrà, altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci e/o terzi. E' tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attività qualificata dalla legge come finanziaria".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. ***

con

una quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale

sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE

ESECUZIONE;



2**

con unaquota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale sociale,OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

3. ***

conuna quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;4. ALTRI, con una quota di nominali euro 2.500,00, pari al 25,00% del
capitale sociale.7.7.a) La riclassificazione dei bilanci della DORA COSTRUZIONI SRL e
l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società per gli anni di
cui è causa.

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della DORA COSTRUZIONI SRL per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni dal 2018 al 2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave

124/262



generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

125/262



• nell'attivo troppe immobilizzazioni;

• nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è costantemente negativo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento crescente/decrecente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2020 (Euro -3.603.441. Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei costi, in particolare *costi per servizi e oneri diversi di gestione* che rispettivamente passano da c.a. Euro 264 (2018) a 3.096 euro (2021) e da c.a. Euro 11.799 (2018) a 1.078 euro (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre costantemente negativo.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi*, si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine (EBIT) costantemente negativo per gli anni nel 2018-2021, con il picco

126/262



massimo nel 2021 che è pari a c.a. -3.603.756 euro. La Società, quindi, **non** è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato 2018-2021. Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	46	0	101	77
VALORE DELLA PRODUZIONE	46	0	101	77
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	264	92	1.129	3.096
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	11.799	714	3.602.413	1.078
VALORE AGGIUNTO	-12.017	-806	-3.603.441	-4.097
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-12.017	-806	-3.603.441	-4.097
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-12.017	-806	-3.603.441	-4.097
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	11.005	8.907	315	36
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-23.022	-9.713	-3.603.756	-4.133
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-23.022	-9.713	-3.603.756	-4.133
Saldo proventi e oneri straordinari	0	29	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-23.022	-9.684	-3.603.756	-4.133
Imposte dell'esercizio	60	0	-103	-29
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-23.082	-9.684	-3.603.653	-4.104

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della DORA COSTRUZIONI SRL si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dalle *immobilizzazioni finanziarie* (partecipazioni in Srl) decrescono nel periodo citato da circa Euro 5,4 milioni (2018) sino a c.a. Euro 392 mila (2021), e *crediti finanziari oltre 12 mesi* con

128/262

un andamento decrescente, con massimi di Euro 426 mila (2020) e minimi di Euro 392 mila (2021).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *attività finanziarie a breve termine*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 3.618 a Euro 614 con trend in leggera decrescita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita nell'intero periodo ad eccezione del 2019, e passano da circa Euro 1.1 mila ad Euro 614 con una diminuzione complessiva di periodo di oltre il -662,8%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 5,4 milioni del 2018 a circa Euro 393 mila nel 2021 con un decremento complessivo del -1282,8%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento decrescente passando da c.a. Euro 200 mila (2018) a c.a. Euro 182 mila (2021). Le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi*, sono sostanzialmente in diminuzione nel periodo passando da c.a. Euro 5,2 milioni nel 2018 a c.a. Euro 203 mila nel 2021.

I *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 200 mila (2018) a c.a. Euro 182 mila (2021).

L'indebitamento risulta pertanto nel complesso non importante nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, ha

129/262



crediti commerciali e debiti commerciali sostanzialmente simili nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha elevata incidenza dei debiti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	5.432.020	3.604.000	426.192	392.489
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	5.432.020	3.604.000	426.192	392.489
- Partecipazioni	5.432.020	3.604.000	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	426.192	392.489
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	3.618	3.625	993	614
Rimanenze	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	103	132	235	264
Attività finanziarie entro 12 mesi	2.325	2.147	144	194
Disponibilità liquide	1.190	1.346	614	156
TOTALE IMPIEGHI	5.435.638	3.607.625	427.185	393.103
PATRIMONIO NETTO	12.309	11.689	11.756	7.644
PASSIVITA' NON CORRENTI	5.222.371	3.385.480	204.478	203.078
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	5.222.371	3.385.480	204.478	203.078
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	200.958	210.456	210.951	182.381
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	200.958	210.456	210.951	182.381
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	5.435.638	3.607.625	427.185	393.103

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi

della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che

131/262

quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per LA STELLA ALPINA srl nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad altri ricavi che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi. Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato (2018-2021).

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la DORA COSTRUZIONI SRL, il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo, ciò significherebbe che l'impresa non è riuscita a sostenere una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

DORA COSTRUZIONI SRL		2018		2019		2020		2021	
ROA		MARGINE OPERATIVO NETTO							
RETURN ON ASSETS		TOTALE IMPIEGHI							
				-0,22%		-0,02%		-843,53%	
								-1,04%	

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con

132/262



prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

DORA COSTRUZIONI SRL	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	441,60	308,63	36,34	51,43

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

DORA COSTRUZIONI SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	1,80%	1,72%	0,47%	0,34%



Per il capitale circolante netto (CCN):

DORA COSTRUZIONI SRL	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO	- 197.340	- 206.831	- 209.958	- 181.767

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti.

Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della DORA COSTRUZIONI SRL, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

DORA COSTRUZIONI SRL	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA	FONDI DI FINANZIAMENTO	0,23%	0,32%	2,75%	1,94%

134/262



Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre negativo con valori che arrivano ad **Euro -3,6 milioni**, così come il margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decescente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.7.b) La stima del valore di mercato della DORA COSTRUZIONI SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 7.644.

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli Sigg. *******, ovvero

il 25% del valore del patrimonio netto contabile della DORA

COSTRUZIONI S.r.l., per ciascuno in Euro 1.911 :

DORA COSTRUZIONI S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

***	Val. nominale	%	Valore di mercato
***	2.500,00	25%	1.911
	2.500,00	25%	1.911
	2.500,00	25%	1.911
	2.500,00	25%	1.911
Totale	10.000	100%	7.644

135/262

7.8) La società oggetto di stima E.GEN.CO SRL

La **E. Gen. Co. S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Giuseppe Failla 39, CAP 00128, C.F e P.IVA 11266751004, numero REA RM-1290643 ed è stata costituita in data **24.1.2011**. La società ha un capitale sociale di euro

10.400,00 che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'amministratore unico, Sig. *** Il fascicolo storico del

21.6.2022 (all. 176) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".

L'oggetto sociale è: "a) la costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione, sia per conto proprio, sia per conto terzi enti pubblici o privati, di fabbricati urbani, residenziali, turistici, industriali, commerciali, alberghieri ed agricoli, nonché la esecuzione, per conto proprio o di terzi, di opere edili,

stradali termoidrauliche, elettriche o di bonifica, e l'assunzione o il conferimento di appalti relativamente alle opere medesime; b) la compravendita, la permuta, l'affitto, la stima, la valorizzazione di terreni e fabbricati di qualsiasi natura e destinazione; c) la gestione tecnica delle manutenzioni degli immobili e la gestione amministrativa di immobili e terreni di qualsiasi tipo; inoltre la società, al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ivi compresa la locazione anche finanziaria di beni mobili ed immobili, che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione delle intermediazione di valori mobiliari e delle attività regolate dal d.lgs. 58/1998). Costituirà anche attività sociale l'acquisizione di interessenze e



partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attività sia esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento del proprio oggetto sociale. La società potrà, altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci e/o terzi. E' tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attività qualificata dalla legge come finanziaria".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** - codice fiscale ***

con una quota di nominali euro 3.249,93, pari al 31,24% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2. *** - *** **con**

una quota di nominali euro 3.249,93, pari al 31,24% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. *** **con**

una quota di nominali euro 3.249,93, pari al 31,24% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;



4. ALTRI, con una quota di nominali euro 653,12, pari al 6,28% del capitale sociale.

7.8.a) La riclassificazione dei bilanci della E.GEN.CO SRL e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società per gli anni di cui è causa.

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della E.GEN.CO SRL. per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

138/262



I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati, per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi

139/262



a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è sempre negativo ad eccezione del 2020 durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento decrescente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2020 (Euro 7.221) ed un valore minimo nel 2018 (Euro -1.585).

Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei ricavi, composti prevalentemente dagli *altri ricavi*, che si caratterizzano con variazioni positive singoli anni e da una complessiva diminuzione passando da c.a. Euro 9 mila nel 2018 a c.a. Euro 1.2 mila nel 2021. Il medesimo comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare *costi per servizi e oneri diversi di gestione*, che rispettivamente passano da c.a. Euro 1.5 mila (2018) a Euro 698 (2021) e da c.a. Euro 777 (2020) a c.a. Euro 616 (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre negativo nel periodo 2018-2021 ad eccezione del 2020.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi* si può notare che i valori nel periodo considerato rendono il margine (**EBIT**) negativo per gli anni 2018-2019-2021, con il picco massimo nel 2019 che è pari a c.a. -3.700 euro. La Società, quindi, **non** è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato 2018-2019-2021, ad eccezione del 2020.



Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici
riclassificati della società nel periodo esaminato:





CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	0	0	9.046	1.227
VALORE DELLA PRODUZIONE	0	0	9.046	1.227
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	1.585	1.244	1.048	698
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	0	0	777	616
VALORE AGGIUNTO	-1.585	-1.244	7.221	-87
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-1.585	-1.244	7.221	-87
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	686	809	809	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-2.271	-2.053	6.412	-87
Proventi finanziari	28	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	1.524	1.743	48	45
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-3.767	-3.796	6.364	-132
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-3.767	-3.796	6.364	-132
Saldo proventi e oneri straordinari	0	0	103	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-3.767	-3.796	6.467	-132
Imposte dell'esercizio	-103	-29	317	0
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-3.664	-3.767	6.150	-132

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della E.GEN.CO

SRL si è preliminarmente osservato che le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Rimanenze*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 241 a Euro 345 mila con trend decrescita/crescente nell'intero periodo citato.

Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita/decrecita nell'intero periodo

142/262

e passano da circa Euro 55 ad Euro 81 con una diminuzione complessiva di periodo di oltre il 32%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 345 mila del 2018 a circa Euro 345 mila nel 2021 con un incremento complessivo del 0,06%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali*, assumo un andamento decrescente che non è lo stesso andamento delle Attività correnti che risultano crescenti, mentre le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 22.8 mila (2018) a c.a. Euro 16.2 mila (2021) e dai *debiti commerciali e altre attività oltre 12 mesi*, sono sostanzialmente leggermente crescenti nel periodo passando da c.a. Euro 311.5 mila nel 2018 a c.a. Euro 311.7 mila nel 2021, nel complesso abbastanza importante nel totale delle *Fonti*

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa utilizzo del sistema bancario, crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi. Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza assente se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	345.152	343.602	344.059	345.345
Rimanenze	343.270	343.270	343.270	343.270
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	1.827	241	286	1.994
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	0	0	0
Disponibilità liquide	55	91	503	81
TOTALE IMPIEGHI	345.152	343.602	344.059	345.345
PATRIMONIO NETTO	10.781	10.514	17.474	17.342
PASSIVITA' NON CORRENTI	311.559	308.793	313.923	311.782
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	311.559	308.793	313.923	311.782
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	22.812	25.890	14.364	16.221
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	22.812	25.890	14.364	16.221
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	345.152	345.197	345.761	345.345

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda

144/262

opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la E.GEN.CO SRL esso non è applicabile in quanto la redditività nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad altri ricavi che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi. Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato ad eccezione del 2020.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la E.GEN.CO SRL il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo tranne nel 2020, ciò significherebbe che l'impresa non è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

E.GEN.CO. S.R.L.		2018		2020	
ROA RETURN ON ASSETS	MARGINE OPERATIVO NETTO	2019		2021	
	TOTALE IMPIEGHI	-0,66%	-0,60%	1,86%	-0,03%



Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

E.GEN.CO. S.R.L.	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	32,01	32,68	19,69	19,91

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti

146/262



comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:
Per l'indice di liquidità:

E.GEN.CO. S.R.L.		2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	8,25%	1,28%	5,49%	12,79%

Per il capitale circolante netto (CCN):

E.GEN.CO. S.R.L.		2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA' CORRENTI	322.340	317.712	329.695	329.124

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della E.GEN.CO SRL tra il 2018 ed il 147/262



2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

E.GEN.CO. S.R.L. AUTONOMIA	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
	FONTI DI FINANZIAMENTO	3,12%	3,05%	5,05%	5,02%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre negativo ad eccezione del 2020 con valori in maggioranza negativi fino ad **Euro -2.271 mila**, così come performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.8.b) La stima del valore di mercato della E.GEN.CO SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 17.293.

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli Sigg.

148/262



, ovvero

il 31% del valore del patrimonio netto contabile della E.GEN.CO S.r.l.,
per ciascuno in Euro **5.418:**

E. GEN. CO S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

Titolare	Val. nominale	%	valore di mercato
I	3.249,93	31%	5.418
	3.249,93	31%	5.418
	3.249,93	31%	5.418
	650,21	6%	1.041
Totale	10.400,00	100%	17.293

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 176)

7.9) La società oggetto di stima LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI srl

La **La Stella Alpina Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Giuseppe Failla 39, CAP 00128, C.F e P.IVA 03741291003, numero REA RM-695222 ed è stata costituita in data **16.11.1989**. La società ha un capitale sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dal seguente Consiglio di Amministrazione:

- Sig.ra *** Presidente del Consiglio di Amministrazione;

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 183) reca l'iscrizione "stato attività: inattiva".



L'oggetto sociale è: *“la costruzione in proprio o mediante appalto a terzi, l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione e la gestione di beni immobili, rustici ed urbani, qualunque sia la loro destinazione; l'assunzione e l'esercizio di appalto di opere edilizie in genere, la compravendita di terreni edificatori ed agricoli ed ogni attività attinente ed affine, compreso il commercio di materiali edili in genere”.*

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

2. *** con una
quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale sociale,
OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

3. *** con
una quota di nominali euro 1.040,00, pari al 10,00% del capitale
sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 7.280,00, pari al 70,00% del capitale sociale.

7.9.a) La riclassificazione dei bilanci della LA STELLA ALPINA

150/262



**COSTRUZIONI srl e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della
società per gli anni di cui è causa.**

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della LA STELLA ALPINA srl. per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

151/262



Firmato Da: MARIO MORICONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7439bb8879c8b8b3

si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è negativo durante tutto il periodo 2018-2021, con un andamento decrescente/crescente, nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2018 (Euro -1.001.455) ed un valore minimo nel 2019 (Euro -3.225). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei ricavi, composti prevalentemente dai *ricavi delle vendite e delle prestazioni e della variazione rimanenze*, che si caratterizzano con variazioni positive e negative con un complessivo di c.a. Euro 42.186 mila nel 2018 a c.a. Euro -1.037.861 milioni nel 2019, e da *Altri ricavi*, con andamento crescente/decrecente, con un complessivo c.a. di Euro 12 nel 2018 e di Euro 1.9 mila nel 2021. Il medesimo comportando non si può notare nella variabile dei costi, in particolare costi *per servizi*, e *oneri diversi di gestione* che rispettivamente passano da c.a. Euro 1.8 mila (2018) a 19.8 mila (2021) e da c.a. Euro 3.9 mila (2018) a c.a. Euro 4.5 mila (2021). Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre negativo nel periodo 2018-2021 seppur decrescente/crescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi* si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine (EBIT) negativo per tutti gli anni. La Società, quindi, non è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato. Il valore massimo della perdita massima è di euro -1.001.477 raggiunto è nel 2018.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:





CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.186	0	0	0
Variazione rimanenze prodotti	-1.037.861	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	12	3.483	106	1.925
VALORE DELLA PRODUZIONE	-995.663	3.483	106	1.925
Costi per materie prime e consumo	0	0	0	0
Costi per servizi	1.827	2.520	6.059	19.805
Costi per godimento beni di terzi	0	0	0	0
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	3.965	4.188	3.259	4.557
VALORE AGGIUNTO	-1.001.455	-3.225	-9.212	-22.437
Costi per il personale	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	-1.001.455	-3.225	-9.212	-22.437
Accantonamenti per lavoro dipendente	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	-1.001.455	-3.225	-9.212	-22.437
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	51	148	1	58
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	-1.001.506	-3.373	-9.213	-22.495
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	-1.001.506	-3.373	-9.213	-22.495
Saldo proventi e oneri straordinari	29	34	43	744
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-1.001.477	-3.339	-9.170	-21.751
Imposte dell'esercizio	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-1.001.477	-3.339	-9.170	-21.751

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della LA STELLA

ALPINA srl. si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, non sono rappresentate.

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Rimanenze*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 25,1

154/262

milioni a Euro 5.8 mila con trend in leggera decrescita/crescita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita nell'intero periodo e passano da circa Euro 43.3 mila ad Euro 5 mila con una diminuzione complessiva di periodo di oltre il -765,56%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 25,2 milioni del 2018 a circa Euro 25,1 milioni nel 2021 con un decremento complessivo del -0,14%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento crescente passando da 14.013 euro (2018) ad euro 15.257 (2021) con un aumento complessivo di periodo di oltre il 8,15%.

Le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti commerciali* assumono un andamento abbastanza costante nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo di circa Euro 25 milioni nell'intero periodo citato, che nel complesso abbastanza importante nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	0	0	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
- Partecipazioni	0	0	0	0
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	25.217.349	25.191.307	25.184.769	25.182.268
Rimanenze	25.166.679	25.166.679	25.166.679	25.166.679
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	7.297	5.897	6.278	10.578
Attività finanziarie entro 12 mesi	0	4	0	0
Disponibilità liquide	43.373	18.727	11.812	5.011
TOTALE IMPIEGHI	25.217.349	25.191.307	25.184.769	25.182.268
PATRIMONIO NETTO	11.159	15.521	12.650	13.629
PASSIVITA' NON CORRENTI	25.192.177	25.163.877	25.162.362	25.153.382
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	0	0	0	0
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	25.192.177	25.163.877	25.162.362	25.153.382
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	14.013	11.909	9.757	15.257
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	14.013	11.909	9.757	15.257
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	25.217.349	25.191.307	25.184.769	25.182.268

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto

156/262

ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): esso non è applicabile in quanto la redditività della LA STELLA ALPINA srl nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ad altri ricavi che **NON** ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi. Pertanto, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli *oneri diversi di gestione* che abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per tutto il periodo esaminato (2018-2021).

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la LA STELLA ALPINA srl., il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre negativo, ciò significherebbe che l'impresa non è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:



LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.					
ROA	MARGINE OPERATIVO NETTO	2018	2019	2020	2021
RETURN ON ASSETS	TOTALE IMPIEGHI	-3,97%	-0,01%	-0,04%	-0,09%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI	TOTALE IMPIEGHI	2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	2.259,82	1.623,05	1.990,89	1.847,70

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto,

158/262



anche il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI		ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'		PASSIVITA' CORRENTI	361,59%	206,80%	185,41%	102,18%

Per il capitale circolante netto (CCN):

LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI		ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA' CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO			25.203.336	25.179.398	25.175.012	25.167.011

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti. Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori

159/262



superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della LA STELLA ALPINA srl., tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI	PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
	AUTONOMIA FONTI DI FINANZIAMENTO	0,04%	0,06%	0,05%	0,05%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, non avendo ricavi abbastanza sostenuti la società non è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre negativo così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che superano i ricavi.

7.9.b) La stima del valore di mercato della LA STELLA ALPINA

COSTRUZIONI srl

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro

160/262



13.269 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **10% del valore del patrimonio netto contabile della LA STELLA**

ALPINA COSTRUZIONI S.r.l., per ciascuno in Euro 1.363:

LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	1.040,00	10,00%	1.363
	1.040,00	10,00%	1.363
	1.040,00	10,00%	1.363
	7.280,00	70,00%	9.540
Totale	10.400	100%	13.629

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 183)

7.10) La società oggetto di stima VIVAIO SAN PLACIDO SRL

La **Vivaio San Placido S.r.l.** con sede legale in Roma, via Giuseppe Failla 43,

CAP 00128, C.F 05169350583 e P.IVA 01366351003, numero REA RM-

484865 ed è stata costituita in data **16.10.1981**. La società ha un capitale

sociale di euro **10.400,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è

amministrata dall'Amministratore Unico Sig. ***

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 191) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: "*realizzazione di impianti agricoli e gestione degli stessi*

sia per conto proprio che per conto altrui. Potrà' impiantare vivai di piante

ornamentali e/o di frutta svolgere attività' agricola in genere, vendere e/o

161/262



permutare i propri prodotti con terzi. Detta attivita' potra' essere svolta in

proprio e/o conto terzi al minuto o all'ingrosso in forma fissa o ambulante.

L'esercizio del commercio all'ingrosso ed al minuto di generi ed articoli delle

seguenti tabelle previste dalle vigenti normative in materia commerciale e

precisamente: tab. i - prodotti alimentari: freschi, conservati e comunque

preparati e confezionati, compresi il pane, il latte e derivati e le bevande,

anche alcoliche (esclusi soltanto i prodotti ortofrutticoli freschi, le carni

fresche delle specie ittiche e le carni fresche e congelate delle altre specie

animali, le carni di bassa macelleria e le frattaglie). tab. ii - carni e frattaglie

di tutte le specie animali: fresche e conservate e comunque preparate e

confezionate (comprese quelle di cui alla tabella v ed escluse quelle equine e

di bassa macelleria) - salumi - altri prodotti alimentari a base di carni-uova.

tab.iii f carni e frattaglie di bassa macelleria. tab. iv - carni e frattaglie

equine: fresche, conservate e comunque preparate e confezionate. tab. v -

prodotti ittici o carni delle specie ittiche: freschi, conservati e comunque

preparati e confezionati; ivi compresi molluschi, crostacei, echinodermi e

anfibi. tab. vi - prodotti ortofrutticoli, freschi, conservati e comunque

preparati e confezionati - altri prodotti alimentari comunque conservati,

preconfezionati

- olii e grassi alimentari di origine vegetale f uova f bevande, anche

alcoliche. tab. vii - dolciumi: freschi, conservati e comunque preparati e

confezionati (compresi i generi di pasticceria e gelateria).

tab. viii f prodotti alimentari e non alimentari per esercizi aventi superficie di

vendita superiore a 400 metri quadrati (trattasi di tutti i prodotti

162/262



commercializzati, ad eccezione delle carni e frattaglie equine di cui alla tabella iv e delle carni e frattaglie di bassa macelleria). tab. ix - articoli di vestiario confezionati di qualunque tipo e pregio, compresi quelli di maglieria esterna e di camiceria, accessori di abbigliamento di qualunque tipo e pregio, esclusi quelli costituiti da oggetti preziosi, biancheria intima di qualunque tipo e pregio, calzature e articoli in pelle e cuoio di qualunque tipo e pregio. tab. x f prodotti tessili di qualunque tipo e pregio, compresi quelli per l'arredamento della casa. tab. xi - oggetti preziosi. tab. xii f mobili f articoli casalinghi f elettrodomestici f apparecchi radio e televisivi ed altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio - materiale elettrico. tab. xiii f libri ed altre pubblicazioni realizzate con procedimenti tipografici o di altro genere, audiovisivi compresi. tab. xiv - accessori di abbigliamento, arredamento, da campeggio, accessori da bagno, giornali e riviste, articoli per onoranze funebri, per l'infanzia, da regalo, idrotermosanitari, da spiaggia, sportivi, animali vivi, aeromobili, accessori e ricambi per distributori automatici, arredi sacri, articoli per premiazioni, ortopedici, religiosi, sanitari di libera vendita, auto e moto, biancheria intima, bigiotteria, borsetteria non in pelle e in cuoio, bomboniere ed artt. per cerimonia, carta da parati, cartoleria, cicli, colori e vernici, combustibili, drogheria non alimentare, erboristeria, ferramenta, filatelia, fiori e piante, forniture per calzolai, giocattoli, legnami, libreria, macchine da cucire, macchine e forniture per ufficio, materiale da costruzione, materiale da recupero, oggetti ricordo, materiale ed articoli medico~chirurgici, merceria, minerali e fossili, nautica, numismatica,

163/262



occhiali, oggetti preziosi, orologeria non preziosa, ottica, parrucche, pavimenti e rivestimenti, pelli, pellicceria, prodotti per l'agricoltura e la zootecnica, prodotti per animali, prodotti per cornici, prodotti chimici, fluidi e detergenti, oli e grassi lubrificanti, profumeria, ricambi ed accessori per auto e moto, roulottes, strumenti musicali, strumenti scientifici, tappezzeria, timbri e targhe, valigeria e articoli da viaggio non in pelle e cuoio, vetri e specchi, tab. merc. per farmacie, tab. merc. per tabaccherie, tab. merc. per i distributori di carburanti, macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, macchine, attrezzature e articoli tecnici per il commercio, l'industria e l'artigianato, artt. per fumatori, componenti ed elaboratori elettrici, opere d'arte di pittura, opere d'arte di scultura, opere d'arte di grafica, oggetti d'antichità o d'interesse storico o archeologico. La società potrà inoltre: acquistare, vendere, permutare, piante, fiori e similari beni immobili e costruirli, assumere come attività non prevalente né effettuata nei confronti del pubblico partecipazioni ed interessenze in altre società aventi scopi analoghi, complementari ed affini al proprio al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale con il rispetto nel caso di partecipazione attraverso titoli non nominativi o al portatore delle norme di cui alla legge 197/1991 per quanto attiene l'intervento di intermediari abilitati e compiere tutte le operazioni finanziarie, bancarie (compresa la stipulazione di mutui edilizi e fondiari), industriali, commerciali, sia mobiliari che immobiliari necessarie al conseguimento dell'oggetto sociale (esclusa la raccolta del credito e del risparmio) e nel rispetto delle leggi e del 197 del 1991. Per il conseguimento dell'oggetto sociale la società potrà

164/262



altresi' prestare fidejussioni e garanzie reali a favore di terzi, enti, persone fisiche e giuridiche e banche sempre nel rispetto delle leggi n. 1 e n. 197 dell'anno 1991".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 1.290,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2. *** con una
quota di nominali euro 1.290,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

3. *** con
una quota di nominali euro 1.290,00, pari al 12,50% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 6.450,00, pari al 62,50% del capitale sociale.

7.10.a) La riclassificazione dei bilanci della VIVAIO SAN PLACIDO SRL e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale

165/262



e finanziaria della VIVAIO SAN PLACIDO SRL per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio 2015-2017.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa tracci le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:



a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene

profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha

liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a

svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica

si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i

debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non

presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;

- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati,

per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi

a confronto i conti economici per gli anni 2015-2017 opportunamente

riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta

si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la

differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è positivo

durante tutto il periodo 2015-2016, con un andamento crescente/decrecente,

e negativo nel 2017, raggiungendo un valore massimo nel 2016 (Euro

167/262



201.234) ed un valore minimo nel 2017 (Euro -300.777). Tale andamento è conseguenza in prevalenza dei ricavi, composti prevalentemente dai *ricavi delle vendite e delle prestazioni*, che si caratterizzano con variazioni positive e negative nei singoli anni e da una complessiva diminuzione passando da c.a.

Euro 883 mila nel 2015 a c.a. Euro 713 mila nel 2017. Anche in questo caso il picco minimo viene raggiunto nel 2017 ed il picco massimo nel 2016. Il medesimo comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare *costi per materie prime e consumo e costi per servizi*, che rispettivamente passano da c.a. Euro 404 mila (2017) a 439 mila (2017) e da c.a. Euro 129 mila (2015) a c.a. Euro 118 mila (2015).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre positivo nel periodo 2015-2016 con eccezione del 2017, con andamento decrescente.

Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi* si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine **(EBIT)** positivo per gli anni esclusivamente nel 2015 e nel 2016 e negativo nel 2017. La Società, quindi, non è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato ad eccezione del 2016 e del 2017, in cui produce una perdita rispettivamente di c.a. Euro -281 nel 2016 e c.a. Euro -340.810 mila nel 2017. Il valore massimo dell'utile raggiunto è nel 2015 ed è di c.a. Euro 4.567 mila.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2015	2016	2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	883.243	1.175.042	713.006
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	224.535	123.091	0
Altri ricavi	45.494	105.007	22.014
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.153.272	1.403.140	735.020
Costi per materie prime e consumo	404.154	432.372	439.052
Costi per servizi	129.763	159.297	118.724
Costi per godimento beni di terzi	27.207	34.278	32.592
Variazione materie	-36.820	-134.120	-11.806
Oneri diversi di gestione	47.746	87.871	53.147
VALORE AGGIUNTO	507.582	555.202	79.699
Costi per il personale	340.925	353.968	380.476
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	166.657	201.234	-300.777
Accantonamenti per lavoro dipendente	21.811	21.146	21.279
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	86.829	65.709	75.374
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	58.017	114.379	-397.430
Proventi finanziari	2	1	0
Oneri finanziari v/terzi	32.410	46.777	36.613
Rettifiche di attività finanziarie	-1.450	-4.790	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	24.159	62.813	-434.043
Oneri finanziari	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	24.159	62.813	-434.043
Saldo proventi e oneri straordinari	0	-51.793	93.233
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	24.159	11.020	-340.810
Imposte dell'esercizio	19.592	11.301	0
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	4.567	-281	-340.810

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della VIVAIO SAN PLACIDO SRL, si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dalle *immobilizzazioni finanziarie* (partecipazioni in SrL) crescono nel periodo citato da circa Euro 5.129 mila (2015) sino a c.a. Euro 339 (2017), e da immobilizzazioni materiali con un andamento decrescente/crescente, con massimi di Euro 1,14 milioni (2016) e minimi di Euro 1.36 milioni (2015).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai

169/262

crediti commerciali a breve termine che da *Rimanenze*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 939 mila a Euro 1 milioni con trend in leggera crescita/decrecita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita/crescita nell'intero periodo e passano da circa Euro 33.4 mila ad Euro 61.8 mila con un aumento complessiva di periodo di oltre il 45,9%. Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 2,9 milioni del 2015 a circa Euro 3 milioni nel 2017 con un incremento complessivo del 2,1%.

Le *Passività correnti*, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento delle *Attività correnti* mentre le *Passività non correnti*, caratterizzate dai *debiti commerciali* e dal *fondo TFR*, sono sostanzialmente in crescita/decrecita nel periodo passando da c.a. Euro 1,2 milioni nel 2015 (valore dovuto soprattutto alla presenza di debiti finanziari oltre 12 mesi per Euro 1,1 milioni) a c.a. Euro 1 milioni nel 2017 (di cui Euro 797 mila per debiti finanziari oltre 12 mesi).

Anche i *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 1,6 milioni (2015) a c.a. Euro 2 milioni (2017) che risultano pertanto nel complesso abbastanza importante nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti commerciali sostanzialmente simili nel complesso, con prevalenza dei secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza

170/262



contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2015	2016	2017
ATTIVITA' NON CORRENTI	1.059.912	1.163.000	1.100.310
Immobilizzazioni immateriali	633	0	0
Immobilizzazioni materiali	1.036.641	1.145.152	1.082.462
Immobilizzazioni finanziarie	5.129	339	339
- Partecipazioni	5.129	339	339
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	17.509	17.509	17.509
ATTIVITA' CORRENTI	1.918.294	1.965.228	1.940.411
Rimanenze	944.961	810.841	799.034
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	939.629	1.127.080	1.079.483
Attività finanziarie entro 12 mesi	229	0	0
Disponibilità liquide	33.475	27.307	61.894
TOTALE IMPIEGHI	2.978.206	3.128.228	3.040.721
PATRIMONIO NETTO	16.323	16.042	20.232
PASSIVITA' NON CORRENTI	1.299.689	1.650.639	1.005.878
Fondi per rischi e oneri	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	176.367	192.013	208.292
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	1.123.322	1.458.626	797.586
Debiti finanziari oltre 12 mesi			
PASSIVITA' CORRENTI	1.662.194	1.461.547	2.014.611
Debiti verso banche			
Debiti verso altri finanziatori			
Debiti commerciali	1.662.194	1.461.547	2.014.611
Debiti vs istituti previdenziali			
Debiti tributari			
Altre passività			
TOTALE FONTI	2.978.206	3.128.228	3.040.721

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:



Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la VIVAIO SAN PLACIDO SRL esso è sempre positivo ad eccezione del 2017 seppure con valori piuttosto contenuti:

VIVAIO SAN PLACIDO SRL		2015	2016	2017
ROS	MARGINE OPERATIVO NETTO	6,57%	9,73%	-55,74%
RETURN ON SALES	FATTURATO			

La redditività della VIVAIO SAN PLACIDO SRL nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ai ricavi dalle vendite e prestazioni che ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

Tuttavia, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli oneri straordinari che soprattutto negli anni dal 2016 al 2017 abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per gli anni 2016 e 2017 ed utili piuttosto contenuti per il solo 2015.

Tali considerazioni indicano il ricorso dell'azienda ad un certo indebitamento, e con esso l'utilizzo della leva finanziaria. Qualora la redditività degli

172/262



investimenti operativi sia inferiore al costo sostenuto per finanziarla, non esiste margine di manovra per un ulteriore indebitamento. Più il grado di leva è elevato, più l'impresa e la sua attività economica sarà considerata rischiosa: ad un aumento del rischio corrisponde un aumento della remunerazione attesa dai finanziatori e quindi degli oneri finanziari che l'impresa dovrà sobbarcarsi per reperire ulteriori finanziamenti.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la VIVAIO SAN PLACIDO SRL, il **ROA**, per il periodo considerato, è positivo, ad eccezione del 2017 ciò significherebbe che l'impresa è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

VIVAIO SAN PLACIDO SRL		2015	2016	2017
ROA	MARGINE OPERATIVO NETTO			
RETURN ON ASSETS	TOTALE IMPIEGHI	1,95%	3,66%	-13,07%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con

173/262



prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

VIVAIO SAN PLACIDO SRL	TOTALE IMPIEGHI	2015	2016	2017
LEVERAGE	CAPITALE PROPRIO	182,45	195,00	150,29

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è costantemente superiore a 1. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:



VIVAIO SAN PLACIDO SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2015	2016	2017
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	59%	79%	57%

Per il capitale circolante netto (CCN):

VIVAIO SAN PLACIDO SRL	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA'CORRENTI	2015	2016	2017
CAP.CIRC.NETTO		256.100	503.681	- 74.200

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti.

Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della VIVAIO SAN PLACIDO SRL, tra il 20015 ed il 2017, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia



VIVAIO SAN PLACIDO SRL	PATRIMONIO NETTO	2015	2016	2017
AUTONOMIA	FONTI DI FINANZIAMENTO	0,55%	0,51%	0,67%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2015 al 2017, avendo ricavi abbastanza sostenuti la società è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter far fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato positivo eccetto per il 2017 con valori in maggioranza sopra ad **Euro 114 mila**, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decrecente), e nel complesso con valori che **superano** i ricavi.

7.10.b) La stima del valore di mercato della VIVAIO SAN PLACIDO SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 20.232 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **12,5% del valore del patrimonio netto contabile della VIVAIO SAN PLACIDO S.r.l., per ciascuno in Euro 2.529:**





VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	1.290,00	12,50%	2.529
	1.290,00	12,50%	2.529
	1.290,00	12,50%	2.529
	6.450,00	62,50%	12.645
	10.320	100%	20.232

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 191)

7.11) La società oggetto di stima COLOMBO SERVIZI SRL

La **Colombo Servizi S.r.l.** con sede legale in Roma, via Bassano Del Grappa

4, CAP 00195, C.F. e P.IVA 05243741005, numero REA RM-863513 ed è

stata costituita in data **16.1.1997**. La società ha un capitale sociale di euro

10.400,00 che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata

dall'Amministratore Unico Sig.ra ***

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 200) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: *"l'attività di raccolta, analisi ed elaborazione di dati*

contabili, economici e finanziari, nonché la prestazione di servizi inerenti

l'organizzazione aziendale in genere e la ristrutturazione finanziaria; lo

svolgimento, nell'interesse della propria clientela, di quelle attività

promozionali che l'organo amministrativo riterrà opportune nel campo

contabile, fiscale, amministrativo, societario, civilistico, anche mediante l'uso

di elaboratori elettronici, il tutto con esclusione delle attività riservate

tassativamente dalla legge agli iscritti ad albi professionali. In particolare la

società potrà svolgere l'attività di espletamento di servizi nel campo

177/262

dell'organizzazione di gestioni di aziende e del marketing; l'assistenza nell'analisi e nella gestione delle problematiche d'impresa; l'attività di organizzazione e revisione contabile; l'espletamento di servizi di assistenza contabile, tenuta dalla contabilità per conto terzi (sia integrale che riferita a singoli settori di attività) ed elaborazione dati; lo svolgimento per conto terzi di attività inerenti i servizi interni delle imprese, quali, a titolo esemplificativo, i servizi di ispettorato interno, il servizio acquisti, il servizio gestione magazzini, i controlli amministrativi e contabili, i controlli inerenti i "layout" produttivi, da effettuare in "outsourcing"; il monitoraggio e la valutazione di investimenti e programmi pubblici e privati mediante l'assunzione di servizi di ricerca, studio, perizia, rilevazione e controllo preventivi in corso d'opera ed a completamento, concernenti tutte le attività - incluse quelle afferenti il finanziamento, la programmazione, l'esecuzione e la gestione - connesse con l'edilizia e l'impiantistica civile ed industriale e con le opere di pubblica utilità, i servizi sociali, i servizi pubblici con particolare riferimento, da un lato ad enti ed istituti finanziatori ed assicurativi ed a società ed enti committenti, dall'altro ad enti ed imprese esecutrici e/o alla gestione, il monitoraggio e la valutazione di aziende, delle risorse umane, dei rischi aziendali, anche attraverso l'espletamento di studi probabilistici; l'espletamento di servizi nel campo della selezione ed addestramento del personale per le aree sopra citate. Il tutto con facoltà di avvalersi dell'opera sia di propri dipendenti che di personale esterno, in Italia e all'estero, e con esclusione di tutte le attività riservate per legge agli iscritti in albi

178/262



professionali. La presente elencazione deve intendersi a titolo esemplificativo. Inoltre la società, al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione delle intermediazione di valori mobiliari e delle attività regolate dal d.lgs. 58/1998). Costituirà anche attività sociale l'acquisizione di interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attività sia esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento dell'attività sociale. La società potrà, altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci e o terzi. È tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attività qualificata dalla legge come finanziaria”.

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** **con una quota di nominali euro 2.600,00, pari al 25,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;**

2. *** **con una quota di nominali euro 2.600,00, pari al 25,00% del capitale sociale,**

179/262



OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE**ESECUZIONE;**

3. ***

con**una quota di nominali euro 2.600,00, pari al 25,00% del capitale****sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE****ESECUZIONE;**

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 2.600,00, pari al 25,00% del capitale sociale.

7.11.a) La riclassificazione dei bilanci della COLOMBO SERVIZI SRL e l'analisi economico patrimoniale e finanziaria della società

Preliminarmente lo scrivente ha provveduto a verificare attraverso la documentazione contabile disponibile, la situazione economico patrimoniale e finanziaria della COLOMBO SERVIZI SRL. per trarre elementi utili sugli aspetti reddituali ma soprattutto finanziari e patrimoniali dei bilanci d'esercizio per gli anni 2018-2021.

Per poter meglio comprendere la dinamica aziendale degli anni in esame è stato necessario considerare i principali scostamenti rilevabili rispetto a ciascun anno precedente. Gli indici utilizzati sono stati presi in esame singolarmente e congiuntamente in ottica omogenea alle peculiarità del settore economico in cui la società attrice operava articolando l'analisi per macroaree di bilancio sulle quali sono state fatte considerazioni in chiave generale che di dettaglio.

L'analisi è pertanto iniziata a partire dai bilanci d'esercizio, opportunamente riclassificati per permettere l'elaborazione degli indici di bilancio

180/262



summenzionati.

Le poste dello stato patrimoniale sono state rielaborate: in particolare l'attivo è stato riclassificato in ordine crescente di liquidità degli impieghi, mentre le poste del passivo dello stato patrimoniale sono state rielaborate in ordine di esigibilità decrescente.

I conti economici sono stati riclassificati secondo gli schemi con articolazione scalare e sono stati rielaborati evidenziando il margine operativo lordo e netto ed il saldo delle gestioni operativa, finanziaria e straordinaria.

Relativamente alla analisi per indici assai sinteticamente si può in generale osservare che essa traccia le linee di valutazione della situazione di "equilibrio" di una azienda, vista in prospettive differenti ma in definitiva necessariamente coerenti con la valutazione complessiva:

a) equilibrio economico: un'azienda è equilibrata economicamente se ottiene profitti soddisfacenti rispetto al capitale investito;

b) equilibrio finanziario: un'azienda è equilibrata finanziariamente se ha liquidità sufficiente a far fronte ai propri pagamenti senza dover ricorrere a svendite rovinose, a pagamenti in natura o a prestiti troppo onerosi; in pratica si ha uno squilibrio finanziario se la liquidità immediata non riesce a coprire i debiti a breve;

c) equilibrio patrimoniale: un'azienda è equilibrata patrimonialmente se non presenta ad esempio:

- nell'attivo troppe immobilizzazioni;
- nel passivo troppi debiti e soprattutto troppi debiti a breve.

Gli equilibri (o al contrario gli squilibri) sono, ovviamente tra loro collegati,

181/262



per esemplificare:

STATO PATRIMONIALE/CONTO ECONOMICO

debiti elevati>Interessi passivi elevati

debiti a breve elevati>Scarsa liquidità disponibile

per analizzare la situazione economica dell'azienda in esame sono stati messi

a confronto i conti economici per gli anni 2018-2021 opportunamente
riclassificati, come anticipato in precedenza:

L'analisi ha interessato preliminarmente il conto economico. In prima battuta
si può osservare che il margine operativo lordo della società, ovvero la

differenza tra i ricavi lordi e i costi diretti legati alla produzione è positivo
durante tutto il periodo 20018-2021, con un andamento crescente/decescente,

nel corso di tutto il periodo, raggiungendo un valore massimo nel 2021 (Euro

128.726) ed un valore minimo nel 2020 (Euro 97.498). Tale andamento è

conseguenza in prevalenza dei ricavi, composti prevalentemente dai *ricavi
delle vendite e delle prestazioni*, che si caratterizzano con variazioni positive

nei singoli anni e da una complessiva diminuzione passando da c.a. Euro 1,9

milioni nel 2018 a c.a. Euro 1,8 milioni nel 2021. Anche in questo caso il

picco minimo viene raggiunto nel 2020 ed il picco massimo nel 2019. Il

medesimo comportando si può notare nella variabile dei costi, in particolare

costi per materie prime e consumo e costi per servizi, che rispettivamente

passano da c.a. Euro 3 mila (2018) a 8,9 mila (2021) e da c.a. Euro 1,4

milioni (2018) a c.a. Euro 1,2 milioni (2021).

Anche il Margine Operativo Netto (MON) è sempre positivo nel periodo

2018-2021 seppur decrescente/crescente.

182/262



Proseguendo nell'analisi, se si considera l'incidenza della gestione finanziaria della società rappresentata prevalentemente da *oneri finanziari v/terzi* si può notare che i valori assumono nel periodo considerato rendono il margine **(EBIT)** positivo per gli anni 2018-2021. La Società, quindi, non è riuscita a produrre un utile d'esercizio per tutto il periodo considerato, con perdita d'esercizio di c.a. Euro -5.587 nel 2018, di c.a. Euro -10.697 nel 2019, e di c.a. Euro -75 nel 2020. Il valore massimo dell'utile raggiunto è nel 2021 ed è di c.a. Euro 51.

Vedasi in proposito la tabella che segue riportante i conti economici riclassificati della società nel periodo esaminato:



CONTO ECONOMICO a V.A.	2018	2019	2020	2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.909.170	2.047.653	1.707.946	1.864.099
Variazione rimanenze prodotti	0	0	0	0
Variazione lavori in corso	0	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni	0	0	0	0
Altri ricavi	12.372	83.792	49.931	25.844
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.921.542	2.131.445	1.757.877	1.889.943
Costi per materie prime e consumo	3.007	2.981	4.211	8.954
Costi per servizi	1.455.941	1.472.889	1.325.793	1.291.876
Costi per godimento beni di terzi	96.507	75.842	73.448	143.732
Variazione materie	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	72.869	188.931	62.125	73.579
VALORE AGGIUNTO	293.218	390.802	292.300	371.802
Costi per il personale	186.347	264.199	194.802	243.076
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	106.871	126.603	97.498	128.726
Accantonamenti per lavoro dipendente	13.164	16.614	11.464	19.666
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	50.154	48.625	51.198	54.645
Ammortamento immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0
Accantonamenti per rischi e altri	0	0	0	0
MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	43.553	61.364	34.836	54.415
Proventi finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari v/terzi	19.152	34.694	20.363	21.192
Rettifiche di attività finanziarie	0	0	0	0
EARNING BEFORE INTEREST AND TAXES (EBIT)	24.401	26.670	14.473	33.223
Oneri finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ORDINARIO	24.401	26.670	14.473	33.223
Saldo proventi e oneri straordinari	-3.533	56	331	-6.103
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	20.868	26.726	14.804	27.120
Imposte dell'esercizio	26.455	37.423	14.879	27.069
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-5.587	-10.697	-75	51

Dall'analisi dei principali aggregati di **Stato Patrimoniale** della COLOMBO

SERVIZI SRL. si è preliminarmente osservato che le Attività non correnti, rappresentate soprattutto dalle *immobilizzazioni finanziarie* (partecipazioni in Srl) crescono/decregono nel periodo citato da circa Euro 6.7 mila (2018) sino a c.a. Euro 77 mila (2021), e da immobilizzazioni materiali con un andamento decrescente, con massimi di Euro 150 mila (2018) e minimi di Euro 71 mila (2021).

Allo stesso modo si osserva come le Attività correnti rappresentate sia dai *crediti commerciali a breve termine* che da *Attività finanziarie a breve termine*, voci di rilievo in linea con la categoria commerciale dell'impresa, abbiano un andamento variabile nei singoli anni, con valori oscillanti nel complessivo tra circa Euro 1,8 milioni a Euro 2,6 milioni con trend in crescita nell'intero periodo citato. Le *Disponibilità Liquide* risultano in decrescita/crescita nell'intero periodo e passano da circa Euro 152 mila a d Euro 103 mila con una diminuzione complessiva di periodo di oltre il -47%.

Il totale degli *Impieghi* nel periodo, pertanto, passa da circa Euro 2 milioni del 2018 a circa Euro 2,7 milioni nel 2021 con un incremento complessivo del 26,9%.

Le Passività correnti, caratterizzati soprattutto da *debiti commerciali* assumono lo stesso andamento delle Attività correnti mentre le Passività non correnti, caratterizzate dai *debiti finanziari* e dal *fondo TFR*, sono sostanzialmente in aumento nel periodo passando da c.a. Euro 460 mila nel 2015 (valore dovuto soprattutto alla presenza di debiti finanziari oltre 12 mesi per Euro 298 mila) a c.a. Euro 1,5 milioni nel 2021 (di cui Euro 1,3 milioni per debiti finanziari oltre 12 mesi).

Anche i *debiti commerciali* assumono un andamento altalenante oscillando da c.a. Euro 1,5 milioni (2018) a c.a. Euro 1,2 milioni (2021).

L'indebitamento verso il sistema bancario ed altri finanziatori non risulta pertanto nel complesso abbastanza importante nel totale delle *Fonti*.

Per quanto sopra, si delinea una dinamica societaria in cui la Società, non fa un apprezzabile utilizzo del sistema bancario, ha crediti commerciali e debiti

185/262



commerciali sostanzialmente simili nel complesso, con prevalenza dei

secondi, ed ha bassa incidenza dei crediti commerciali oltre i 12 mesi.

Da notare inoltre che la liquidità disponibile per l'intero periodo è abbastanza contenuta se rapportata al totale delle attività correnti.



STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO

IMPIEGHI E FONTI	2018	2019	2020	2021
ATTIVITA' NON CORRENTI	169.160	154.901	206.170	153.751
Immobilizzazioni immateriali	12.059	11.449	7.812	4.334
Immobilizzazioni materiali	150.371	122.848	103.753	71.450
Immobilizzazioni finanziarie	6.730	20.604	94.605	77.967
- Partecipazioni	6.730	7.316	19.298	19.298
- Crediti finanziari oltre 12 mesi, titoli, azioni proprie	0	13.288	75.307	58.669
Crediti commerciali e altre attività oltre 12 mesi	0	0	0	0
ATTIVITA' CORRENTI	1.851.266	2.431.296	2.403.434	2.609.891
Rimanenze	0	0	0	0
Crediti commerciali e altre attività entro 12 mesi	8.612	8.668	8.999	2.897
Attività finanziarie entro 12 mesi	1.690.546	2.323.603	2.326.054	2.503.595
Disponibilità liquide	152.108	99.025	68.381	103.399
TOTALE IMPIEGHI	2.020.426	2.586.197	2.609.604	2.763.642
PATRIMONIO NETTO	26.699	16.002	15.927	15.978
PASSIVITA' NON CORRENTI	460.716	1.398.597	1.452.202	1.542.830
Fondi per rischi e oneri	0	0	0	0
Fondo trattamento di fine rapporto	161.932	176.271	186.958	205.771
Debiti commerciali e altre passività oltre 12 mesi	298.784	1.222.326	1.265.244	1.337.059
Debiti finanziari oltre 12 mesi				
PASSIVITA' CORRENTI	1.533.011	1.171.598	1.141.475	1.204.834
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori				
Debiti commerciali	1.533.011	1.171.598	1.141.475	1.204.834
Debiti vs istituti previdenziali				
Debiti tributari				
Altre passività				
TOTALE FONTI	2.020.426	2.586.197	2.609.604	2.763.642

- Analisi dell'equilibrio economico aziendale:

Coerentemente alla analisi dei principali aggregati di bilancio si è proceduto ad effettuare una analisi della redditività della azienda in esame attraverso i principali indici economici contestualizzati al settore in cui tale azienda opera, analizzandoli sia singolarmente sia come insieme omogeneo.

ROS (Return on Sales: è un indice di misurazione indiretta dell'intensità di incidenza dei costi tipici di esercizio sulla gestione) verifica la capacità

187/262

dell'azienda di coprire con i ricavi da fatturato i costi sia di gestione che quelli extra gestione (oneri finanziari, straordinari): per la COLOMBO SERVIZI SRL esso è sempre positivo seppure con valori piuttosto contenuti:

COLOMBO SERVIZI SRL	2018	2019	2020	2021
ROS				
MARGINE OPERATIVO NETTO	2,28%	3,00%	2,04%	2,92%
RETURN ON SALES				
FATTURATO				

La redditività della COLOMBO SERVIZI SRL nel periodo in esame è quasi esclusivamente legata ai ricavi dalle vendite e prestazioni che ne permettono il raggiungimento di risultati positivi per la copertura dei propri costi.

Tuttavia, l'equilibrio economico viene inficiato dal peso degli oneri finanziari che soprattutto negli anni dal 2018 al 2020 abbattano significativamente il risultato prima delle imposte generando perdite d'esercizio per gli anni 2018 2019 e 2020 ed utili piuttosto contenuti per il solo 2021.

Tali considerazioni indicano il ricorso dell'azienda ad un certo indebitamento, e con esso l'utilizzo della leva finanziaria. Qualora la redditività degli investimenti operativi sia inferiore al costo sostenuto per finanziarla, non esiste margine di manovra per un ulteriore indebitamento. Più il grado di leva è elevato, più l'impresa e la sua attività economica sarà considerata rischiosa: ad un aumento del rischio corrisponde un aumento della remunerazione attesa dai finanziatori e quindi degli oneri finanziari che l'impresa dovrà sobbarcarsi per reperire ulteriori finanziamenti.

A livello di conto economico un utile indicatore che esprime se il coordinamento dei mezzi a disposizione dell'imprenditore è in grado di fornire una remunerazione sufficientemente adeguata rispetto agli

188/262

investimenti effettuati è il **ROA** (Return On Assets). Un incremento dell'indice, sempreché esso sia necessariamente positivo, segnala una capacità del risultato operativo di remunerare gli investimenti.

Per la COLOMBO SERVIZI SRL, il **ROA**, per il periodo considerato, è sempre positivo, ciò significherebbe che l'impresa è riuscita a sostenere seppur con qualche difficoltà una struttura finanziaria onerosa in linea con le proprie capacità. Si ha infatti:

COLOMBO SERVIZI SRL		2018	2019	2020	2021
ROA	MARGINE OPERATIVO NETTO				
RETURN ON ASSETS	TOTALE IMPIEGHI	2,16%	2,37%	1,33%	1,97%

Anche l'indice di Leverage indica un tangibile ricorso al capitale di credito, probabilmente per influenzare positivamente la redditività complessiva della azienda.

Espresso come il totale degli impieghi sul capitale proprio indica in che modo l'azienda riesce a finanziare i propri investimenti ed in particolare se con prevalenza di capitale proprio o di capitale di terzi. In generale l'indice è tanto più soddisfacente quanto più è basso, più l'indebitamento aumenta e aumenta anche l'indice:

COLOMBO SERVIZI SRL		2018	2019	2020	2021
LEVERAGE	TOTALE IMPIEGHI CAPITALE PROPRIO	75,67	161,62	163,85	172,97

- Analisi dell'equilibrio patrimoniale aziendale

Un ulteriore approfondimento ha riguardato infine l'analisi del grado di equilibrio della liquidità a breve e del grado di equilibrio del ciclo commerciale. Il margine di tesoreria rappresenta la capacità dell'azienda di

189/262



far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili senza compromettere la gestione aziendale. Pertanto, il correlato indice di liquidità, che evidenzia quante volte le attività correnti liquidabili sono superiori o inferiori alle passività correnti, rappresenta anch'esso la stessa dinamica evidenziata dal margine di tesoreria. Esso è giudicato soddisfacente se è il più possibile vicino ad 1. Per l'azienda *de quo* nel periodo considerato esso è inferiore a 1 ad eccezione del 2018. Se inferiore a 1 tale indice indica una qualche difficoltà dell'impresa a fare fronte agli impegni di breve periodo. Del resto, anche il cd. *Capitale circolante netto* non è particolarmente elevato, peraltro tale margine che confronta le attività correnti con le passività correnti comprende a differenza del precedente margine anche le rimanenze potenzialmente liquidabili e dunque generatrici di liquidità. Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di liquidità:

COLOMBO SERVIZI SRL	ATTIVITA' CORRENTI-RIMANENZE	2018	2019	2020	2021
INDICE DI LIQUIDITA'	PASSIVITA' CORRENTI	121%	208%	211%	217%

Per il capitale circolante netto (CCN):

COLOMBO SERVIZI SRL	ATTIVITA' CORRENTI - PASSIVITA'CORRENTI	2018	2019	2020	2021
CAP.CIRC.NETTO		318.255	1.259.698	1.261.959	1.405.057

- L'analisi dell'equilibrio finanziario aziendale:

Coerentemente a tale analisi è stato verificato a controprova dei precedenti un ulteriore indicatore finanziario, l'**Indice di autonomia finanziaria**, che rappresenta il rapporto tra il patrimonio netto aziendale ed il totale delle fonti.

190/262



Esso evidenzia quanta parte degli investimenti è coperta dai mezzi propri, in sostanza esprime l'autosufficienza finanziaria della società. Più elevato è l'indice e maggiormente viene espressa l'indipendenza della società dai finanziatori esterni. Un indice pari a 100 indica che tutti i finanziamenti sono rappresentati da capitale proprio. In linea generale un indice inferiore a 33 segnala una bassa autonomia finanziaria e una struttura finanziaria pesante; valori compresi tra 33 e 55 segnalano una struttura finanziaria da tenere sotto controllo; valori tra 55 e 66 evidenziano una struttura soddisfacente; valori superiori a 66 indicano notevoli possibilità di sviluppo.

L'indice di autonomia finanziaria della COLOMBO SERVIZI SRL, tra il 2018 ed il 2021, è sempre positivo, seppure con valori piuttosto bassi, anche in considerazione di un patrimonio netto pressoché costante.

Vedasi in proposito le tabelle che seguono:

Per l'indice di autonomia

COLOMBO SERVIZI SRL		PATRIMONIO NETTO	2018	2019	2020	2021
AUTONOMIA		FONTI DI FINANZIAMENTO	1,32%	0,62%	0,61%	0,58%

Dalla analisi delle principali macro aggregati di bilancio è stato possibile ipotizzare, riepilogando, che dal punto di vista della gestione caratteristica, dal 2018 al 2021, avendo ricavi abbastanza sostenuti la società è stata in grado di sostenere i costi d'esercizio, così da poter fra fronte anche agli oneri diversi di gestione, gli accantonamenti e gli ammortamenti d'esercizio. Infatti, il margine operativo netto (MON) è nel periodo considerato sempre positivo con valori in maggioranza sopra ad **Euro 34 mila**, così come le buone performance del margine operativo lordo (ricavi-costi di produzione).

191/262



Altresì, sia i crediti commerciali che i debiti commerciali hanno un andamento altalenante (crescente/decescente), e nel complesso con valori che **superano** i ricavi.

7.11.b) La stima del valore di mercato della COLOMBO SERVIZI SRL

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 15.978 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

, ovvero

il **25% del valore del patrimonio netto contabile della COLOMBO SERVIZI S.r.l., per ciascuno in EURO 3.995:**

COLOMBO SERVIZI S.R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	2.600,00	25,00%	3.995
	2.600,00	25,00%	3.995
	2.600,00	25,00%	3.995
	2.600,00	25,00%	3.995
Totale	10.400	100%	15.978

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 200)

7.12) La società oggetto di stima F.G. MOTORS S.r.l..

La **F.G. Motors S.r.l.** con sede legale in Roma, via Giuseppe Failla 39, CAP 00195, C.F e P.IVA 15522551009, numero REA RM-1596531 ed è stata costituita in data **5.12.2019**. La società ha un capitale sociale di euro 192/262



10.000,00 che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata

dall'Amministratore Unico Sig. ***. Il fascicolo storico del

21.6.2022 (all. 208) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: "a) il commercio di autoveicoli, motoveicoli e motoscafi,

macchinari industriali e da trasporto, nuovi e di occasione, nonché

l'esercizio di attività di commercio in nome e per conto altrui di autoveicoli,

motoveicoli e motoscafi, macchine industriali e da trasporto, nuovi e di

occasione, il disbrigo di pratiche automobilistiche in genere, l'esercizio di

officina riparazione, vendita ricambi, lubrificanti ed accessori, nonché

noleggio libero e da rimessa; b) acquisire autoveicoli, motoveicoli,

motoscafi, macchine industriali e da trasporto, nuove e d'occasione, sia in

Italia che all'estero; c) eseguire lavori di carrozzeria e di ebanisteria e di

restauro di autoveicoli, motoveicoli, natanti, carrozze e similari; d)

acquistare, vendere, permutare, condurre, lottizzare, trasformare e bonificare

rustici ed aree edificabili e fabbricati ed immobili in genere, costruire,

vendere e gestire fabbricati anche di tipo industriale; autotrasporto di merci

per conto di terzi; taglio, piallatura e trattamento del legno; fabbricazione di

pannelli, porte e finestre in legno; fabbricazione di altri elementi di

carpenteria in legno, falegnameria; i) fabbricazione di imballaggi, prodotti

vari, mobili per uffici, negozi, cucina ed altri mobili in legno; fabbricazione

di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici; fabbricazione e

installazione di tende da sole alla veneziana e simili; riparazione di

macchinari industriali e macchine agricole; riparazione di montacarichi,

ascensori e gru. 3.2) - al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale

193/262



essa societa' puo' inoltre assumere partecipazioni (come attivita' non prevalente rispetto a quella ordinaria) in societa' il cui oggetto consista nell'acquisizione, gestione, alienazione ed in genere nella titolarita' di azioni e quote di altre

societa' operanti in qualsiasi settore. 3.3) - inoltre la societa', al solo fine del raggiungimento dello scopo sociale di cui sopra, potra' compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari che risulteranno utili o necessarie per il conseguimento dello scopo sociale (ad eccezione delle intermediazione di valori mobiliari e delle attivita' regolate dal d.lgs. 58/1998). 3.4) - costituira' anche attivita' sociale l'acquisizione di interessenze e partecipazioni in altre societa' od enti aventi

oggetto analogo e/o affine, o comunque connesso al proprio, purché tale attivita' sia esercitata in funzione accessoria e/o strumentale al conseguimento dell'attivita' sociale. 3.5 - la societa' potra', altresì, prestare fidejussioni e garanzie in genere, anche reali, nell'interesse di terzi, nonché assumere finanziamenti con l'obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci e o terzi. 3.6) - e' tassativamente escluso l'esercizio nei confronti del pubblico di qualsiasi attivita' qualsiasi attività qualificata dalla legge come finanziaria”.

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. ***

con

una quota di nominali euro 5.000,00, pari al 50,00% del capitale

194/262



sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE

ESECUZIONE;

2. ***

con

una quota di nominali euro 5.000,00, pari al 50,00% del capitale

sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE

ESECUZIONE.

7.12.a) La stima del valore di mercato della F.G. MOTORS S.r.l.

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 10.332 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli Sigg.

*** , ovvero il **50% del valore**
del patrimonio netto contabile della F.G. MOTORS S.r.l., per ciascuno in
Euro 5.166:

F.G. MOTORS S.R.L.- Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	5.000,00	50,00%	5.166
	5.000,00	50,00%	5.166
Totale	10.000	100%	10.332

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 208)

7.13) La società oggetto di stima S.D. SPORTING CLUB TUSCOLANO

S.r.l..

195/262



La **S.D. Sporting Club Tuscolano S.r.l.** con sede legale in Roma, via Filomusi Guelfi 38, CAP 00173, C.F. e P.IVA 04749171007, numero REA RM-1596531 ed è stata costituita in data **29.7.1994**. La società ha un capitale sociale di euro **20.800,00** che risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'Amministratore Unico Sig*

Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 212) reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: *"l'organizzazione di attività sportive dilettantistiche e, in particolare, la formazione, la preparazione e la gestione di squadre di nuoto, di nuoto sincronizzato, di tuffi, di nuoto per salvamento e di pallanuoto, nonché la promozione e l'organizzazione di gare, tornei e ogni altra attività agonistica in genere e con le finalità e l'osservanza delle norme e delle direttive della*

federazione italiana nuoto. In particolare la società deve conformarsi alle norme e direttive del c.o.n.i., agli statuti e ai regolamenti della f.i.n. e delle organizzazioni internazionali sportive a cui quest'ultima è aderente, oltre a quelle emanate dalle altre federazioni sportive nazionali ed enti di promozione sportiva ai quali la società potrà aderire. L'attività è svolta senza scopo di lucro ed i proventi della stessa non possono in nessun caso essere divisi tra i soci, anche in forme indirette. Per l'attuazione dell'oggetto sociale e per la realizzazione degli scopi riportati nei commi precedenti, la società può: - gestire impianti sportivi sia di proprietà della società stessa che di enti pubblici e/o privati quali a titolo di esempio non tassativo: centri sportivi, campi da tennis, palestre, campi di calcio, campi di atletica, campi

196/262



da rugby, campi da pallacanestro, campi da pallavolo, piscine ed impianti balneari; - collaborare con enti, società' ed organi sia pubblici che privati mediante la prestazione di servizi quali: l'assistenza ai bagnanti, all'istruzione di nuoto, alla rieducazione di traumatizzati ed assistenza in vasca di handicappati; - attuare sia direttamente che indirettamente attività' didattica e iniziative di informazione, di sensibilizzazione e di formazione al nuoto adottando le iniziative necessarie; - assicurando la conduzione e la manutenzione degli impianti e delle attrezzature sportive in genere, unitamente alle attività' commerciali eventualmente connesse quali ad esempio bar, ristoranti, servizi igienico-estetici per i soci, loro congiunti e per i frequentatori ed utilizzatori, anche temporanei, delle aree attrezzate; - compiere ogni operazione di carattere mobiliare, immobiliare e finanziario che fosse ritenuta utile, necessaria e pertinente, e in particolare quelle relative alla costruzione, all'ampliamento, alla dotazione di attrezzature e al miglioramento di impianti sportivi, ivi compresa l'acquisizione delle relative aree, nonché l'acquisto di immobili da destinare ad attività' sportive; - richiedere ed assumere mutui e finanziamenti di ogni genere ad enti pubblici e privati, concedendo garanzie personali e reali su beni sociali;- promuovere e pubblicizzare l'attività' sociale e la relativa immagine utilizzando modelli, disegni ed emblemi, direttamente o a mezzo terzi; - promuovere e gestire, direttamente o a mezzo concessione o ricezione d'affitto, l'organizzazione di meetings e conferenze, attività' ricreative, di tempo libero e sportive. Tutte le attività' devono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne

197/262



disciplinano l'esercizio. Sempre ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà infine prestare fidejussioni e garanzie reali o personali, anche a favore di terzi, e assumere partecipazioni e interessenze in altre società o imprese, purché tali operazioni non siano svolte nei confronti del pubblico né in via prevalente, nel rispetto delle inderogabili norme di legge”.

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *** con
una quota di nominali euro 2.600,00, pari al 25,00% del capitale

sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

2. *** con una
quota di nominali euro 5.200,00, pari al 25,00% del capitale sociale,

OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

3. *** con
una quota di nominali euro 5.200,00, pari al 25,00% del capitale

sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE
ESECUZIONE;

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 5.200,00, pari al 25,00% del capitale sociale.



7.13.a) La stima del valore di mercato della S.D. SPORTING CLUB**TUSCOLANO S.r.l.**

Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 21.521 .

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei Sigg.

***, ovvero

il 25% del valore del patrimonio netto contabile della SOC.

DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.r.l., per ciascuno in Euro 5.380

SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L. -
Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	5.200,00	25,00%	5.380
	5.200,00	25,00%	5.380
	5.200,00	25,00%	5.380
	5.200,00	25,00%	5.380
Totale	20.800	100%	21.521

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 212)

7.14) La società oggetto di stima SPORTING CLUB TUSCOLANO BY**COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA A r.l..**

La *Sporting Club Tuscolano by Corefit Società Sportiva Dilettantistica A*

199/262



r.l. con sede legale in Roma, via Filomusi Guelfi 38/40, CAP 00173, C.F. e

P.IVA 14841151005, numero REA RM-1549779 ed è stata costituita in data

21.6.2018. La società ha un capitale sociale di euro **10.000,00** che
risulterebbe essere interamente versato ed è amministrata dall'Amministratore

Unico Sig.ra*** .Il fascicolo storico del **21.6.2022** (all. 218)

reca l'iscrizione "stato attività: attiva".

L'oggetto sociale è: *"ai sensi e per gli effetti dell'articolo 90 della legge 27
dicembre 2002 n. 289 e successive modificazioni, la società non persegue fini
di lucro. La società ha per oggetto la valorizzazione e la diffusione della
pratica dello sport dilettantistico, in particolare del fitness, del nuoto, in
genere degli sport acquatici svolti in forma singola o di gruppo o di squadra*

*e, comunque, di ogni altra disciplina sportiva che intenderà svolgere. per il
raggiungimento di tale scopo la società svolge le seguenti attività: a)
l'organizzazione di attività sportive dilettantistiche e la pratica del fitness e
di ogni tipo di attività e disciplina sportiva prevista dalle federazioni sportive
nazionali e dagli enti di promozione sportiva riconosciuti dal coni e dalle
discipline associate riconosciute dal coni; b) l'attività didattica per
l'insegnamento delle diverse attività e discipline sportive dilettantistiche che
potranno essere praticate; c) la formazione, preparazione e la gestione di
squadre dilettantistiche nelle discipline sportive praticate, nonché la
promozione e l'organizzazione di gare, tornei ed ogni altra attività sportiva
in generale, nel quadro, con le finalità e con l'osservanza delle norme e delle
direttive delle diverse federazioni sportive nazionali, delle discipline
associate e degli enti di promozione sportiva riconosciuti dal coni e dei loro*

200/262



organi, ai quali la societa' decide di affiliarsi. La societa' potra' altresì compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari, commerciali e finanziarie che saranno ritenute dall'organo amministrativo funzionali, strumentali, accessorie, connesse, necessarie o utili per la realizzazione delle attivita' costituenti l'oggetto sociale, purché, rispetto a queste ultime, tali operazioni non siano svolte in misura prevalente e con esclusione delle attivita' riservate, previste dalla legge n. 197/1991, dal d.lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni e dal d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, nonché nel rispetto del divieto di cui all'articolo 2361 c.c., e con esclusione delle attivita' professionali protette. Tra le predette operazioni, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, la societa' potra': a) procedere alla costruzione, all'ampliamento, alla gestione, all'attrezzamento ed al miglioramento di impianti sportivi, ivi compresa l'acquisizione delle relative aree, nonché acquistare immobili da destinare ad attivita' sportive; prendere e concedere in gestione palestre e impianti sportivi in genere; b) promuovere e pubblicizzare la propria attivita' e la sua immagine utilizzando modelli, disegni ed emblemi, direttamente o a mezzo terzi; c) istituire servizi idonei a rendere maggiormente confortevole l'esercizio dell'attivita' sportiva, quale strumento di benessere psicofisico dei praticanti; d) compiere studi e indagini economico-sociali al fine di valorizzare e promuovere la conoscenza delle attivita' sportive, nonché organizzare e gestire seminari, convegni e attivita' finalizzate alla formazione, riqualificazione e aggiornamento di operatori del settore sportivo; e) prestare fidejussioni, garanzie di qualsiasi natura anche reali ed avalli a garanzia di obbligazioni sociali o per interessi sociali,

201/262



intrattenere rapporti con istituti di credito, anche su basi passive, contrarre mutui o finanziamenti di altro genere, anche ipotecari, partecipare a gare ed appalti per forniture e servizi attinenti alle attività costituenti l'oggetto sociale".

Dall'esame dell'atto di pignoramento del 26.3.2021 (all. 3) depositato in atti, si evince la seguente composizione societaria alla data del pignoramento stesso:

1. *****

con una quota di nominali euro 1.700,00, pari al 17,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;

2. *** **con una quota di nominali euro 1.700,00, pari al 17,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;**

3. *** **con una quota di nominali euro 1.700,00, pari al 17,00% del capitale sociale, OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DELLA PRESENTE ESECUZIONE;**

4. ALTRI, con una quota di nominali euro 4.900,00, pari al 49,00% del capitale sociale.

7.14.a) La stima del valore di mercato della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA

A r.l.



Pertanto, in assenza di altri dati storici e prospettici della società utili per rispondere adeguatamente al quesito peritale, l'unico valore al quale fare riferimento è il valore del patrimonio netto contabile al 31.12.2021 di euro 16.631.

Pertanto, si stima il valore delle quote societarie di proprietà dei singoli **Sigg.**

***, ovvero

il 25% del valore del patrimonio netto contabile della **SPORTING CLUB**

TUSCOLANO BY COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA

DILETTANTISTICA A r.l., per ciascuno in Euro 2.827:

SSPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA
DILETTANTISTICA a R.L. - Composizione capitale sociale al 21.6.2022

*** Titolare	Val. nominale	%	Valore di mercato
	1.700,00	17,00%	2.827
	1.700,00	17,00%	2.827
	1.700,00	17,00%	2.827
	2.450,00	24,50%	4.075
	2.450,00	24,50%	4.075
Totale	10.000	100%	16.631

fonte: fascicolo storico CCIAA del 21.6.2022 (all. 218)

8. La cedibilità delle quote

Il presente paragrafo è stato aggiunto a seguito della nota critica n. 5 l'Avv.

Alessandro Villani legale di parte creditrice, ritenuta meritevole di

accoglimento:

203/262



8.1) La società SIGNE SRL

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA,
(all. 134) **non** è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al
trasferimento delle azioni.

8.2) La società ORCHIDEA COSTRUZIONI SRL

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA,
(all. 141) **non** è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al
trasferimento delle azioni.

8.3) La società COLLINA FIORITA SRL

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA,
(all. 147) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento
delle azioni al Titolo VII:

*“art. 16): i soci eserciteranno il diritto di prelazione rispetto a qualsiasi tipo
di operazione straordinaria che verrà, compiuta sulle quote.*

*Art. 17): l'ammissione di nuovi soci è sub ordinata al gradimento unanime
dei vecchi soci”.*

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il
procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.4) La società CAMELIA COSTRUZIONI SRL

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA,
(all. 153) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento
delle azioni al Titolo VII:

*“art. 16): i soci eserciteranno il diritto di prelazione rispetto a qualsiasi tipo
di operazione straordinaria che verrà, compiuta sulle quote.*



Art. 17): l'ammissione di nuovi soci è sub ordinata al gradimento unanime dei vecchi soci".

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.5) La società EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 159) **non** è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni.

8.6) La società DIANA 2008 S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 165) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni all'art.9 "Partecipazioni e loro trasferimento", al punto 9.4: "per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- Il socio che intende trasferire a terzi la propria quota o diritti sulla stessa, dovrà comunicare agli altri soci a mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento l'intenzione di vendere e le condizioni relative; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della suddetta raccomandata e comunicato al venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento;
- Ove più soci dichiarassero di voler esercitare il diritto di prelazione su quanto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta;

205/262



- Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopradescritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato;
- Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione,
- Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;
- Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato a l'esercizio del voto ed egli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;
- La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci;
- Le partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di parenti in linea retta di un socio in qualunque grado."

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.7) La società DORA COSTRUZIONI S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 171) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutarî al trasferimento

206/262



delle azioni all'art.9 "Partecipazioni e loro trasferimento":

al punto 9.1: nel caso di comprorpietà di una partecipazione, i diritti dei comporpietari devo essere esercitati da un arppresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli artt. 1105 e 1105 del codice civile.

punto 9.2: Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia, gli altri soci, regolarmente iscritti al libro soci, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, ai sensi del successivo punto 9.4).

punto 9.3: Pre trasferimento per atto tra vivi ai fini dell'applicazione del persente articolo si intendono compresi tutti negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento e dazione in pagamento;

punto 9.4: per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- *Il socio che intende trasferire a terzi la propria quota o diritti sulla stessa, dovrà comunicare agli altri soci a mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento l'intenzione di vendere e le condizioni relative;*
- *il diritto di prelazione docrà essere esercitato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della suddetta raccomandata e comunicato al venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento;*
- *Ove più soci dichiarassero di voler esercitare il dirittto di prelazione su qaunto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta;*

207/262



- Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopradescritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato;
- Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione,
- Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;
- Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato a l'esercizio del voto ed egli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;
- La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci;
- Le partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di parenti in linea retta di un socio in qualunque grado."

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.8) La società E. GEN. CO. S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 177) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento

208/262



delle azioni all'art.9 "Partecipazioni e loro trasferimento":

al punto 9.1: nel caso di comprorpietà di una partecipazione, i diritti dei comporpietari devo essere esercitati da un arppresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli artt. 1105 e 1105 del codice civile.

punto 9.2: Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia, gli altri soci, regolarmente iscritti al libro soci, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, ai sensi del successivo punto 9.4).

punto 9.3: Pre trasferimento per atto tra vivi ai fini dell'applicazione del persente articolo si intendono compresi tutti negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento e dazione in pagamento;

punto 9.4: per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- *Il socio che intende trasferire a terzi la propria quota o diritti sulla stessa, dovrà comunicare agli altri soci a mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento l'intenzione di vendere e le condizioni relative;*
- *il diritto di prelazione docrà essere esercitato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della suddetta raccomandata e comunicato al venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento;*
- *Ove più soci dichiarassero di voler esercitare il dirittto di prelazione su qaunto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta;*

209/262



- Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopradescritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato;
- Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione,
- Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;
- Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato a l'esercizio del voto ed egli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;
- La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci;
- Le partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di parenti in linea retta di un socio in qualunque grado."

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.9) La società STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 184) non è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al

210/262



trasferimento delle azioni.

8.10) La società VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 192) **non** è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni.

8.11) La società COLOMBO SERVIZI S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 201) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni all'art.9 "Partecipazioni e loro trasferimento":

al punto 9.1: nel caso di comprorpietà di una partecipazione, i diritti dei comporpietari devo essere esercitati da un rappresentante comune nominato secondo le modalità previste dalgi artt. 1105 e 1106 del codice civile.

punto 9.2: nel caso di pegno usufrutto o sequestro delle partecipazioni si applica l'art. 2352 del codice civile;

art. 9.3: Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia, gli altri soci, regolarmente iscritti al libro soci, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, ai sensi del successivo punto 9.5).

punto 9.4: Pre trasferimento per atto tra vivi ai fini dell'applicazione del persente articolo si intendono compresi tutti negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento e dazione in pagamento;

punto 9.5: per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- *Il socio che intende trasferire a terzi la propria quota o diritti sulla*

211/262



stessa, dovrà comunicare agli altri soci a mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento l'intenzione di vendere e le condizioni relative;

- il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della suddetta raccomandata e comunicato al venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento;

- Ove più soci dichiarassero di voler esercitare il diritto di prelazione su quanto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta;

- Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopradescritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato;

- Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione;

- Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;

- Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato a l'esercizio del voto ed egli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;

- La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica

212/262



cessione da parte di tutti gli altri soci.”

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.12) La società F.G. MOTORS S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 209) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni all'art.9 “Partecipazioni e loro trasferimento”:

al punto 9.1: nel caso di comproprietà di una partecipazione, i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli artt. 1105 e 1106 del codice civile.

punto 9.2: Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi; tuttavia, gli altri soci, regolarmente iscritti al libro soci, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, ai sensi del successivo punto 9.4).

punto 9.3: Pre trasferimento per atto tra vivi ai fini dell'applicazione del presente articolo si intendono compresi tutti negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, i contratti di permuta, conferimento e dazione in pagamento;

punto 9.4: per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità:

- *Il socio che intende trasferire a terzi la propria quota o diritti sulla stessa, dovrà comunicare agli altri soci a mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento l'intenzione di vendere e le condizioni relative;*

- *il diritto di prelazione dovrà essere esercitato entro 30 giorni dalla*

213/262



data di ricevimento della suddetta raccomandata e comunicato al

venditore per mezzo di lettera raccomandata a mano o con avviso di ricevimento;

- Ove più soci dichiarassero di voler esercitare il diritto di prelazione

su quanto offerto in vendita, il diritto sarà riconosciuto in proporzione alle quote possedute al momento dell'offerta;

- Qualora la prelazione non sia esercitata nella forma e nei termini sopradescritti, il diritto di prelazione si intenderà rinunciato;

- Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione,

- Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno od usufrutto;

- Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza di quanto sopra prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro soci, non sarà legittimato a l'esercizio del voto ed egli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società;

- La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci;

- Le partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di

214/262



parenti in linea retta di un socio in qualunque grado.”

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.13) La società S.D. SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.

Dallo Statuto aggiornato al 21.6.2022 della società acquisito dalla CCIAA, (all. 213) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni all'art.12 “Partecipazioni sociali: *Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, con le limitazioni di cui all'articolo seguente. Nel caso di comproprietà i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato ai sensi di legge.*

Art. 13 “Modalità trasferimento delle partecipazioni”:

qualora un socio intendesse alienare a terzi la quota di sua proprietà o parte di essa, dovrà preventivamente informare gli altri soci e comunicare loro per iscritto il prezzo e le condizioni alle quali un terzo si sia eventualmente impegnato ad acquistare la quota stessa.

Tale comunicazione ha valore di offerta irrevocabile, a parità di prezzo e condizioni, della quota, che ciascun socio ha diritto di acquistare in proporzione alla quota posseduta. Se un socio non intendesse acquistare in tutto o in parte la quota offertagli, questa potrà essere acquistata dagli altri soci, sempre in proporzione alle quote possedute, o anche da un solo socio, quando tutti gli altri soci non abbiano esercitato il loro diritto di prelazione. gli altri soci. Qualora il socio (o i soci) non esercitassero il loro diritto entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della lettera raccomandata con

215/262



ricevuta di ritorno, contenete l'offerta, il trasferimento al terzo potrà avere luogo, sempre che avvenga al prezzo ed alle condizioni portate a conoscenza degli altri soci e sia effettuato entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra. Il trasferimento di partecipazioni a società fiduciaria non è consentita. Nel rispetto della legge del 27/12/2002 n. 289 e della legge del 21.5.2004 n. 128 disciplinante le società sportive dilettantistiche, in ossequio di quanto previsto dall'art. 3 del presente statuto, in particolare alla assenza del fine di lucro della società, il trasferimento di partecipazioni per atto tra vivi può essere eseguito esclusivamente ad un prezzo non superiore al valore nominale della partecipazione. Nell'ipotesi di trasferimento di partecipazione per atto tra vivi 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".

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

8.14) La società SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA A r.l.

Dallo Statuto aggiornato al **21.6.2022** della società acquisito dalla CCIAA, (all. 219) è stato possibile conoscere eventuali limiti statutari al trasferimento delle azioni:

all'art. 7: *"Le partecipazioni sono liberamente trasferibili a terzi per atto tra vivi. Agli altri soci, tuttavia, spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, che*

216/262



viene esercitato con le modalità che seguono.

Il socio che intende trasferire in tutto o in parte la propria partecipazione dovrà comunicare la propria offerta, con qualsiasi mezzo che fornisca la prova dell'avvenuto ricevimento, agli altri soci; l'offerta deve contenere le condizioni della cessione, tra le quali in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento.

I soci possono esercitare il diritto di prelazione con le seguenti modalità:

- Ogni socio interessato all'acquisto deve far pervenire al socio proponente la dichiarazione di esercizio della prelazione, con qualsiasi mezzo idoneo ed assicurare la prova dell'avvenuta ricezione, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.*
- La partecipazione dovrà essere trasferita entro 30 giorni dalla data di ricevimento, da parte del socio offerente, dell'accettazione degli altri soci e più soci.*
- Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione alle partecipazioni da ciascuno di essi possedute.*
- Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarlo, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di questi soci che, viceversa, intendono avvalersene.*
- Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta, poiché tale è l'oggetto della proposta formulata dal socio offerente.*

217/262



- Qualora nessun socio intenda acquistare la partecipazione offerta, nel rispetto dei termini e delle modalità sopra indicate, il socio offerente sarà libero di trasferire l'intera partecipazione all'acquirente da lui individuato.

- La prelazione deve essere esercitata alle condizioni indicate dall'offerente. Il diritto di prelazione spetta ai soci anche quando si intenda trasferire la nuda proprietà della partecipazione. Il diritto di prelazione non spetta per il caso di costituzione di pegno o usufrutto. Nell'ipotesi di trasferimento della partecipazione per atto tra vivi eseguito senza l'osservanza delle prescrizioni suddette, l'acquirente non sarà legittimato all'esercizio del diritto di voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto nei confronti della società. La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità, qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte degli altri soci."

Art. 8: "le partecipazioni sono liberamente trasferibili per successione mortis causa. In caso di continuazione della società con più eredi del socio defunto, gli stessi dovranno nominare un rappresentante comune."

Pertanto, è stato accertato che per il trasferimento delle quote è previsto il procedimento per il rispetto del diritto di prelazione dei soci.

9. Conclusioni della bozza di relazione tecnica d'ufficio

Il CTU dopo aver proceduto ad esaminare gli atti e dopo aver effettuato i ricalcoli richiesti, espone le seguenti risposte ai quesiti formulati dall'Ill.mo

218/262



Giudice, che per comodità si indicano nuovamente:

“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”.

Risposta ai quesiti:

Per quanto sopra esposto (paragrafo 7), si stima che **il valore delle n. 41 complessive quote di proprietà dei sigg. *****

delle n. 14 società oggetto di pignoramento siano

complessivamente pari ad euro 218.900,

come meglio esposto nella tabella che segue:





STIMA del Valore delle quote oggetto di pignoramento

N	N	SOCIETA' e SOCIO	quota del P.N. contabile (%)	valore stimato CTU (Euro)
***	1	SIGNE S R L		
			25%	26.562
			25%	26.562
			25%	26.562

			10%	1.294
			10%	1.294
			10%	1.294
***	3			
			10%	1.534
			10%	1.534
			10%	1.534
***	4	CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.		
			12,50%	11.279
			12,50%	11.279
			12,50%	11.279
***	5		R.L. in liquidazione	
			12,50%	866
			12,50%	866
			12,50%	866
***	6	DIANA 2008 S.R.L.		
			25%	4.566
			25%	4.566
			25%	4.566
***	7	DORA COSTRUZIONI S.R.L.		
			25%	1.911
			25%	1.911
			25%	1.911
***	8	E. GEN. CO S.R.L.		
			31,24%	5.418
			31,24%	5.418
			31,24%	5.418
***	9	LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.		
			10%	1.363
			10%	1.363
			10%	1.363
***	10	VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.		
			12,50%	2.529
			12,50%	2.529
			12,50%	2.529
***	11	COLOMBO SERVIZI S.R.L.		
			25%	3.995
			25%	3.995
			25%	3.995

			50%	5.166
			50%	5.166
***	13	SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.		
			25%	5.380
			25%	5.380
			25%	5.380
***	14	SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.		
			17%	2.827
			17%	2.827
			17%	2.827
		TOTALE		218.900



* * *

In data 16.11.2022 (all. G) la bozza della presente relazione tecnica d'ufficio veniva inviata alle parti affinché potessero formulare eventuali note critiche nel termine del **28.2.2023**, così come disposto dall'Ill.mo Giudicante.

10. Le osservazioni del legale di parte creditrice e le repliche del CTU

In data **28.2.2023** (all. I) l'Avv. Alessandro Villani legale di parte creditrice, formulava le proprie osservazioni alla bozza di relazione tecnica d'ufficio, sostanzialmente riconducibili ai seguenti rilievi (riportati in corsivo), per ognuno dei quali lo scrivente ha provveduto a formulare le specifiche repliche (indicate in grassetto):

1. Si osserva che il CTU ha valutato le partecipazioni pignorate sulla base della sola documentazione "estratta dalla C.C.I.A.A. (all.ti 133-223)" (cfr. Bozza di CTU, pag. 5), salvo per la società Orchidea Costruzioni S.r.l., la quale ha trasmesso la documentazione richiesta ai fini della valutazione. Si osserva quanto segue:

non è stato eseguito alcun accesso presso le sedi legali delle altre tredici società pignorate (esclusa Orchidea Costruzioni S.r.l. per le ragioni di cui sopra).

1. Si conferma che non sono stati effettuati accessi presso le società oggetto di valutazione. Si conferma altresì che durante le operazioni peritali non è stata fatta nessuna richiesta di effettuare accessi, ma anche qualora fosse stata fatta durante le operazioni peritali, il CTU non dispone del potere di ispezione, men che mai nei confronti di soggetti terzi rispetto al processo. Il potere di ispezione ai sensi degli

221/262



artt. 118 e 258 c.p.c. è una facoltà riservata al Giudice nell'ambito

delle sue attività istruttorie, e può essere disposto solo d'ufficio.

Per quanto sopra il C.T.U. conferma il proprio elaborato ritenuto conforme alla documentazione disponibile ed al quesito peritale.

*2. Il valore delle partecipazioni è stato quantificato applicando la quota percentuale riconducibile ai Fratelli *** al patrimonio netto di ciascuna società pignorata. Peraltro, si noti che l'esercizio di cui sopra era già stato effettuato dall'esponente al par. 40 della seconda memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c., depositata nel giudizio di revocatoria degli immobili in data 21 dicembre 2021, sempre promosso nei confronti dei Fratelli***. In detta si legge: "Più precisamente, l'esponente*

*osserva che le partecipazioni richiamate ex adverso (cfr. Comparsa *** pag. 18), rimaste nella titolarità dei *** sono nove [.....].*

2. Si conferma, che secondo l'atto di pignoramento, ciascuno dei 3 odierni debitori possiede una quota pignorata in ciascuna delle 14 società, eccetto il Sig. * che non possiede alcuna quota nella società n. 12 F.G. Motors S.r.l. Si conferma come esplicitato nel paragrafo 7, che le quote possedute in 5 società delle 14 sono state cedute e il pignoramento non è stato iscritto e pertanto questo CTU non può conoscere da documenti pubblici nel passato l'appartenenza delle citate quote oggetto di richiesta di vendita al momento del pignoramento iscritto e quindi conosciuto da terzi. Pertanto, sono state valutate come sono rappresentate nell'atto di pignoramento**

222/262



essendo possibile applicare una eventuale disposizione di legge che lo scrivente non può e non deve conoscere bensì lo potrà fare eventualmente il Giudice al quale questa valutazione è riservata di natura giuridica ed al quale lo scrivente ha offerto il calcolo del valore preteso da parte attrice e menzionato nel quesito.

Per quanto sopra il C.T.U. conferma il proprio elaborato ritenuto conforme alla documentazione disponibile ed al quesito peritale.

3. *Le valutazioni così elaborate non risultano attuali, dal momento che sono state effettuate sulla base di dati ricavati dai bilanci di esercizio al 31 dicembre 2021, se non addirittura ben più risalenti (precisamente (i) Signe S.r.l. al 31 dicembre 2020; (ii) Diana 2008 S.r.l. al 30 giugno 2020; (iii) Dora Costruzioni S.r.l. al 30 ottobre 2021; (iv) E.Gen.Co. S.r.l. al 31 dicembre 2020; (v) Vivaio San Placido S.r.l. al 31 dicembre 2017; (vi) F.G. Motors S.r.l. al 31 dicembre 2020; (vii) Soc. Dilettantistica Sporting Club Tuscolano S.r.l. al 31 agosto 2021 e (viii) Sporting Club Tuscolano by Corefit a r.l. al 31 agosto 2021) (Peraltro, si noti che il CTU afferma che “l’analisi non ha riguardato l’individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali (o di minori attività attese), all’infuori di quelle eventualmente portate a conoscenza dello scrivente da parte del management della Società tramite i documenti depositati nelle sedi di pubblicità obbligatoria – camera di commercio” (cfr. Bozza di CTU, pag. 36), il che significa che la stima non è attuale e non tiene neppure in conto delle ovvie svalutazioni che la vendita forzata di quote di minoranza porta necessariamente con sé).*

223/262



3. Si conferma che il valore di ciascuna società è stimato in base ai documenti disponibili, ed in particolare, i bilanci del Registro delle Imprese. Si noti che neanche il CTP con la propria nota critica non ha proposto un suo calcolo del valore alternativo.

Per quanto sopra il C.T.U. conferma il proprio elaborato ritenuto conforme alla documentazione disponibile ed al quesito peritale.

*4. Nella bozza di CTU non è stato rilevato che le quote di cinque delle quattordici società pignorate, riconducibili ai *** – segnatamente: (i) F.G. Motors S.r.l., (ii) Dora Costruzioni S.r.l., (iii) Diana 2008 S.r.l., (iv) Signe S.r.l. e (v) Colombo Servizi S.r.l. – sono state cedute poco prima della notifica dell'atto di pignoramento, tanto che *** si è trovata costretta a promuovere azione revocatoria ordinaria, attualmente pendente avanti al Tribunale di Roma, Sezione Imprese, G.I. Dott.ssa Flora Mazzaro, R.G. 34111/2022).*

4. Si conferma che è stato rilevato che le quote di cinque delle quattordici società pignorate, riconducibili ai Fratelli * – sono state cedute poco prima della notifica dell'atto di pignoramento il quale non è stato iscritto e pertanto questo CTU non può conoscere da documenti pubblici nel passato l'appartenenza delle citate quote oggetto di richiesta di vendita al momento del pignoramento iscritto e quindi conosciuto da terzi. Pertanto, si sono valutate come sono rappresentate nell'atto di pignoramento essendo possibile applicare una eventuale disposizione di legge che lo scrivente non può e non deve conoscere bensì lo potrà fare eventualmente il Giudice al quale**

224/262



questa valutazione è riservata di natura giuridica ed al quale lo scrivente ha offerto il calcolo del valore preteso da parte attrice e menzionato nel quesito, come esplicitato nel paragrafo 7.

Per quanto sopra il C.T.U. conferma il proprio elaborato ritenuto conforme alla documentazione disponibile ed al quesito peritale.

5. in quinto luogo, non risulta che sia stata fornita alcuna risposta in relazione alla parte del quesito formulato dal Giudicante, la quale, oltre a domandare “quale sia il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione” (cfr. verbale di udienza del 25 maggio 2022), ha altresì chiesto “se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci” (cfr. sempre verbale di udienza del 25 maggio 2022).

5. In risposta alla presente nota critica ritenuta meritevole di accoglimento, è stato aggiunto il capitolo 8.

11. Conclusioni della relazione tecnica d’ufficio definitiva

Il CTU dopo aver proceduto ad esaminare gli atti e dopo aver effettuato i ricalcoli richiesti espone le seguenti risposte ai quesiti formulati dall’Ill.mo Giudice, che per comodità si indicano nuovamente:

“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”.

Risposta ai quesiti:

Per quanto sopra esposto (paragrafo 7), si stima che **il valore delle n. 41 complessive quote di proprietà dei sigg. *****

***** delle n. 14 società oggetto di pignoramento siano**

225/262



complessivamente pari ad euro 218.900,

come meglio esposto nella tabella che segue:

STIMA del Valore delle quote oggetto di pignoramento

N	N	SOCIETA' e SOCIO	quota del P.N. contabile (%)	valore stimato CTU (Euro)
***	1	SIGNE S.R.L.		
			25%	26.562
			25%	26.562
			25%	26.562

			10%	1.294
			10%	1.294
			10%	1.294
***	3			
			10%	1.534
			10%	1.534
			10%	1.534
***	4	CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.		
			12,50%	11.279
			12,50%	11.279
			12,50%	11.279
***	5		R.L. in liquidazione	
			12,50%	866
			12,50%	866
			12,50%	866
***	6	DIANA 2008 S.R.L.		
			25%	4.566
			25%	4.566
			25%	4.566
***	7	DORA COSTRUZIONI S.R.L.		
			25%	1.911
			25%	1.911
			25%	1.911
***	8	E. GEN. CO S.R.L.		
			31,24%	5.418
			31,24%	5.418
			31,24%	5.418
***	9	LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.		
			10%	1.363
			10%	1.363
			10%	1.363
***	10	VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.		
			12,50%	2.529
			12,50%	2.529
			12,50%	2.529
***	11	COLOMBO SERVIZI S.R.L.		
			25%	3.995
			25%	3.995
			25%	3.995

			50%	5.166
			50%	5.166
***	13	SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.		
			25%	5.380
			25%	5.380
			25%	5.380
***	14	SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.		
			17%	2.827
			17%	2.827
			17%	2.827
		TOTALE		218.900

Per quanto sopra esposto (paragrafo 8), dall'esame degli Statuti delle società acquisiti dalla CCIAA, aggiornati al 21.6.2022, è stato possibile conoscere che per il trasferimento delle quote è prevista la prelazione ai soci per le seguenti società:

COLLINA FIORITA SRL (all. 147);

CAMELIA COSTRUZIONI SRL (all. 153)

EGENCO TORRINO NORD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (all. 159);

DIANA 2008 SRL (all. 165);

DORA COSTRUZIONI S.R.L. (all. 171);

E. GEN. CO. S.R.L. (all. 177);

STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L. (all. 184);

COLOMBO SERVIZI S.R.L (all. 201);

F.G. MOTORS S.R.L. (all. 209);

S.D. SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L. (all. 213);

SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOCIETÀ SPORTIVA

DILETTANTISTICA A r.l. (all. 219).

* * *

Il C.T.U. nominato ritenendo di aver esaurientemente assolto l'incarico ricevuto con la redazione del presente elaborato peritale, nel ringraziare il Giudice Istruttore per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento ed integrazione si rendessero opportuni.

* * *

La presente relazione tecnica d'ufficio definitiva viene depositata telematicamente, allegando alla stessa i verbali delle operazioni peritali, le

227/262



comunicazioni alle parti ed i risultati delle verifiche e dei ricalcoli effettuati.

* * *

Consapevole della responsabilità morale e giuridica che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto al mio ufficio senza altro scopo che quello di far conoscere la verità e di non nascondere nulla di quanto a mia conoscenza.

Con osservanza.

Il C.T.U.

Roma, 28 marzo 2023

DOTT. MARIO MORICONI

ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI ED ESPERTI

CONTABILI DI ROMA

N. AA_7619

(Segue distinta degli allegati alla relazione tecnica d'ufficio)



DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

A. Verbale delle operazioni peritali del 20.6.22;

B. Nota informativa ex art. 92 disp. att. C.p.c. e Istanza di proroga del
4.7.2022;

C. Verbale delle operazioni peritali del 18.7.2022;

D. Istanza di anticipazione compenso;

E. Verbale delle operazioni peritali del 19.9.2022;

F. Verbale delle operazioni peritali del 10.10.2022;

G. Invio dell bozza del **16.11.2022**;H. Osservazioni dell'Avv. Villani del **28.02.2023**;

(INFO 1) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta SIGNE SRL;

(INFO 2) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta ORCHIDEA
COSTRUZIONI SRL;(INFO 3) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta COLLINA
FIORITA SRL;(INFO 4) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta CAMELIA
COSTRUZIONI SRL;(INFO 5) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta EGENCO
TORRINO NORD S.R. Lin Liquid;(INFO 6) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta DIANA 2008
S.R.L.;(INFO 7) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta DORA
COSTRUZIONI S.R.L.;

229/262



(INFO 8) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta E.GEN.CO.

S.R.L;

(INFO 9) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta LA STELLA

ALPINA COSTRUZIONI S.R.L;

(INFO 10) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta VIVAIO SAN

PLACIDO S.R.L,

(INFO 11) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta COLOMBO

SERVIZI S.R.L;

(INFO 12) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta F.G. MOTORS

S.R.L;

(INFO 13) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta SOC.

DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO SRL;

(INFO 14) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 Richiesta SPORTING

CLUB TUSCOL BY COREFIT SOCIETÀ' SPORTIVA;

(INFO 15) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO SIGNE SRL;

(INFO 16) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO COLLINA

FIORITA;

(INFO 17) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO CAMELIA

COSTRUZIONI;

(INFO 18) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO EGENCO;

(INFO 19) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO DIANA

2008;

(INFO 20) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO DORA

COSTRUZIONI;

230/262



(INFO 21) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO EGENCO

TORRINO;

(INFO 22) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO LA STELLA

ALPINA;

(INFO 23) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO VIVAIO

SAN PLACIDO;

(INFO 24) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO COLOMBO

SERVIZI;

(INFO 25) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO FG

MOTORS;

(INFO 26) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO SD

SPORTING CLUB;

(INFO 27) DOTT. SSA AYTANO 7237-21 SOLLECITO SPORTING

CLUB TUSCOLANO;

1. Stampa pdf dei documenti versati in PST giustizia RG. 7237/2021 del

31/05/2022;

2. **Atto di precetto** su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

della ***

.A.,

nei confronti della ***

di euro 28.821.218,98, del 19/01/2021 (creditore

procedente);

3. **Atto di pignoramento di quote di S.r.l.** ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per ***

e per essa la società

231/262



03/2021 (creditore procedente);

4. Richiesta di iscrizione al ruolo di pignoramento quote Srl, ex art. 2471 c.c., per ***

del 11/05/2021 (creditore procedente);

5. **Ricorso per Decreto** Ingiuntivo con Istanza di Concessione della Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642° Cod. Proc. Civ. nell'interesse di***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del 13.11.19, RG n. 68903/2019, di **euro 28.810.421,13**, con ordinanza di esecutorietà in data 24.9.2020 relativa all'ingiunzione n. 21972/19 RG 68903/19 del 04/11/2019 (creditore procedente);

6. **Ricorso in Opposizione a pignoramento di quote di Srl** ex art. 2471 c.c., per i sigg.ri *** del **11/05/2021** (debitore esecutato);

7. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, per la ***

con notifica a *** del 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.1 al ricorso; debitore esecutato);

8. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, per la ***

nei confronti di ***

232/262



del 24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.2 al ricorso; debitore esecutato);

9. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, per la ***

(*** nei confronti di ***

del 24.4.21 del

26/03/2021 (all. 1.3 al ricorso; debitore esecutato);

10. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art.
269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

del 17/12/2019 (all. 2 al ricorso; debitore esecutato);

11. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617
c.p.c., per la ***

del 09/02/2021 (all. 3 al ricorso; debitore esecutato);

12. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

garanti della ***

di euro 28.821.218,98 del 19/01/2021 (all. 4 al ricorso; debitore
esecutato);

13. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00 Rep. 5966 rac. n.
4130, della società '***

con atto del

233/262



Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 2.12.2020 del 25/11/2020

(all. 5 al ricorso; debitore esecutato);

14. Atto di cessione di quote si S.r.l., per euro 2.600,00 Rep n. 359.410 rac.
N. 84.625, della società '***

con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 6 al ricorso; debitore
esecutato);

15. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00 Rep n. 359.411 rac.
N. 84.626, della società '***

con atto del

Notaio Dott. Roberto Labate, registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 7
al ricorso; debitore esecutato);

16. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 2.600,00 Rep n. 359.604 rac.
N. 84.791, della società ***

con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 10.3.21 del 24/02/2021 (all. 8 al ricorso; debitore
esecutato);

17. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società
*** 14/04/2021 (all. 9 al ricorso; debitore

esecutato);

18. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 10.000,00; Rep. 5968 rac. n.
4131, della società '***

in qualità di procuratore della "FG snc di

234/262



***"; con atto del Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato

il 2.12.2020 del 25/11/2020 (all. 10 al ricorso; debitore esecutato);

19. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

el 14/04/2021 (all. 11 al ricorso; debitore esecutato);

20. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 82.500,00; Rep. 6034 rac. n.

4177, della società '***

in qualità di procuratore della ***

***"; con atto del Notaio

Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 12

al ricorso; debitore esecutato);

21. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Signe Srl del 14/04/2021 (all. 13 al ricorso; debitore esecutato);

22. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6038 rac. n.

4179, della società '***

in qualità di procuratore della

*** con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 14 al ricorso; debitore esecutato);

23. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

*** del 09/04/2021 (all. 15 al ricorso; debitore

esecutato);

24. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6036 rac. n.

4178, della società "Diana 2008 Srl", tra i sig.ri ***

in qualità di procuratore della ***

235/262



con atto del Notaio

Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 16

al ricorso; debitore esecutato);

25. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Diana 2008 Srl del 09/04/2021 (all. 17 al ricorso; debitore esecutato);

26. Ricevuta Comunicazione obbligatoria unificato Unilav Dipartimento III

per il lavoratore ***

*** Servizio I Regione Lazio del 06/09/2018 (all. 18 al ricorso;

debitore esecutato);

27. Contratto di finanziamento Rep. N. 83896 Racc. n. 23026, tra Unicredit

Banca D'Impresa Spa, e *** per mutuo,

del Notaio Dott. Riccardo De Corato con: allegato "A" Definizioni e

riferimenti; allegato "B" Dichiarazioni e garanzie di ECO; allegato "C"

Obblighi di ECO; allegato "D" Eventi rilevanti del 15/02/2007 (all. 19

al ricorso; debitore esecutato);

28. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e

la società *** atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del

29/12/2010 (all. 20 al ricorso; debitore esecutato);

29. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca

Unicredit e la società *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (all. 21 al ricorso;

debitore esecutato);

236/262



30. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca

Unicredit e la *** , con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (all. 22 al ricorso;
debitore esecutato);

31. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957

Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la società ***

con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e

con piano di ammortamento del 14/03/2014 (all. 23 al ricorso; debitore
esecutato);

32. Contratto di fideiussione, della società *** Srl, del

mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società

*** del 28/01/2010 (all. 24 al ricorso; debitore
esecutato);

33. Contratto di fideiussione, della società *** , del

mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso

dalla Unicredit, alla società *** del 21/12/2011 (all.
25 al ricorso; debitore esecutato);

34. Contratto di fideiussione, della società ***

del mutuo di euro

61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,
alla società *** del 21/12/2011 (all. 26 al ricorso;
debitore esecutato);

35. Lettera della *** **

+ fideiussori con oggetto: "Intimazione a dare
237/262



esecuzione all'Operazione di Ristrutturazione” del 27/06/2019 (all. 27 al

ricorso; debitore esecutato);

36. Lettera della ***

+ fideiussori con oggetto: Contratto di mutuo ai sensi

dell'art. 38 e seguenti del D.lgs. 1.9.1993 n. 385 a rogito Notaio

Riccardo De Corato in data 15.2.2007 Rep. N. 83895 n. 23025 del

17/07/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

37. Lettera della Unicredit alla ***

con Oggetto:

Informativa sull'istituzione dell'Arbitro per le Controversie Finanziarie -

proposta unilaterale dell'accordo quadro e altri contratti inerenti alla

disciplina dei contratti relativi a strumenti finanziari derivati OTC in

relazione alla clausola in tema di "Procedura di conciliazione" del

03/04/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

38. Pec ***

oggetto: “Rate in

scadenza al 30/06/2017” del 27/06/2017 (all. 27 al ricorso; debitore

esecutato);

39. Pec della ***

con ricevuta + lettere raccomandate A/R ai fideiussori

con oggetto: “Diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 cod. civ.” del

20/12/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

40. Pec della Unicredit e ***

con oggetto: “Riscontro alla Vostra comunicazione del 2

gennaio 2018”, con ricevuta del 25/01/2018 (all. 27 al ricorso; debitore

esecutato);

238/262



41. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ. nell'interesse di*** con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del 13.11.19, RG n. 68903/2019; di euro 28.810.421,13M; del 04/11/2019 (all. 28 al ricorso; debitore eseguito);

42. Lettera della *** fideiussori con Oggetto: “Term Sheet relativo all'operazione di ristrutturazione dell'Indebitamento finanziario di *** Spa” del 24/09/2018 (all. 29 al ricorso; debitore eseguito);

43. Perizia del CTP dott Giovanni Accarpio per la *** e Fidejussori con oggetto: “Analisi di mutuo, derivato swap di copertura e rapporto di conto corrente” del 11/10/2019 (all. 30 al ricorso; debitore eseguito);

44. Allegati alla perizia tecnica del CTP Dott. Giovanni Accarpio per *** (all. 30 al ricorso; debitore eseguito);

45. Conferma di contratto di Convertible Swap SWAP5207450B della Unicredit Banca d'Impresa *** dal 6.3.2007 al 30.6.2007, con piano di ammortamento del 02/03/2007 (all. 31 al ricorso; debitore eseguito);

46. Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione di Fallimento per la *** , nell'interesse

239/262



della ***

del

08/07/2020 (all. 32 al ricorso; debitore esecutato);

47. Ricorso in Opposizione a pignoramento di quote di Srl ex art. 2471 c.c.,
per i sig *** del 11/05/2021 (debitore

esecutato);

48. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, per la ***

; con notifica a ***

24.4.21

del 26/03/2021 (all. 1.1 al ricorso; debitore esecutato);

49. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, ***

ricorso; debitore esecutato);

50. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto
Ingiuntivo n. 21972/2019, per ***

con notifica a ***** **

del 24.4.21 del

26/03/2021 (all. 1.3 al ricorso; debitore esecutato);

51. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art.
269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

el 17/12/2019 (all. 2 al ricorso, debitore esecutato);

240/262



52. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617

c.p.c., per la ***

; con relate di notifica del 09/02/2021 (all. 3 al ricorso;
debitore esecutato);

53. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse

della ***

garanti della *** *** e
S.p.A; di euro 28.821.218,98; con procura e relate di notifica del
19/01/2021 (all. 4 al ricorso; debitore esecutato);

54. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00; Rep. 5966 rac. n.

4130, della società '***

come procuratore della società
*** "; con atto del
Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 2.12.2020 del 25/11/2020
(all. 5 al ricorso; debitore esecutato);

55. Atto di cessione di quote si S.r.l., per euro 2.600,00; Rep n. 359.410 rac.

N. 84.625, della società ***

, con atto del Notaio Dott. Roberto Labate,
registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 6 al ricorso; debitore
esecutato);

56. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.800,00; Rep n. 359.411

rac. N. 84.626, della società '***

, con atto del
241/262



Notaio Dott. Roberto Labate, registrato il 17.2.21 del 29/01/2021 (all. 7

al ricorso; debitore esecutato);

57. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 2.600,00; Rep n. 359.604
rac. N. 84.791, della società ***

atto del Notaio Dott. Roberto Labate,

registrato il 10.3.21 del 24/02/2021 (all. 8 al ricorso; debitore
esecutato); ;

58. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società
Colombo Servizi Srl del 14/04/2021 (all. 9 al ricorso; debitore
esecutato);

59. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 10.000,00; Rep. 5968 rac. n.
4131, della società "FG Motors Snc", tra i sig.ri***

n qualità di procuratore della "FG snc di

*** con atto del Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato
il 2.12.2020 del 25/11/2020 (all. 10 al ricorso; debitore esecutato);

60. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società
F.G. Motors Srl del 14/04/2021 (all. 11 al ricorso; debitore esecutato)

61. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 82.500,00; Rep. 6034 rac. n.
4177, della società '***

in qualità di procuratore della ***

con atto del Notaio
Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020 (all. 12

al ricorso; debitore esecutato);



62. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Signe S.R.L. del 14/04/2021 (all. 13 al ricorso; debitore esecutato);

63. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6038 rac. n.

4179, della società "Dora Costruzioni S.R.L.", tra i sig.ri *****

*** in qualità di procuratore

della '***'; con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 14 al ricorso; debitore esecutato);

64. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Dora Costruzioni S.R.L. del 09/04/2021 (all. 15 al ricorso; debitore

esecutato);

65. Atto di cessione di quote di S.r.l., per euro 7.500,00; Rep. 6036 rac. n.

4178, della società '***

"; con atto del

Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato il 15.12.2020 del 09/12/2020

(all. 16 al ricorso; debitore esecutato);

66. Visura della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la società

Diana 2008 S.R.L. del 09/04/2021 (all. 17 al ricorso; debitore

esecutato);

67. Ricevuta Comunicazione obbligatoria unificato Unilav Dipartimento III

per il lavoratore *** impiegata presso la Colombo Servizi

S.R.L. – Servizio I Regione Lazio del 06/09/2018 (all. 18 al ricorso;

debitore esecutato);

243/262



68. Contratto di finanziamento Rep. N. 83896 Racc. n. 23026, tra Unicredit

Banca D'Impresa Spa, *** Spa per mutuo,

del Notaio Dott. Riccardo De Corato con: allegato "A" Definizioni e
riferimenti; allegato "B" Dichiarazioni e garanzie di ECO; allegato "C"

Obblighi di ECO; allegato "D" Eventi rilevanti del 15/02/2007 (all. 19
al ricorso; debitore esecutato);

69. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e

la società *** con atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del
29/12/2010 (all. 20 al ricorso; debitore esecutato);

70. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca

Unicredit e la società***, con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (all. 21 al ricorso;
debitore esecutato);

71. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca

Unicredit e la società *** Spa, con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (all. 22 al ricorso;
debitore esecutato);

72. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957

Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la ***

*** con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e

con piano di ammortamento del 14/03/2014 (all. 23 al ricorso; debitore
esecutato);



73. Contratto di fideiussione, della società *** del
mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società
*** del 28/01/2010 (all. 24 al ricorso; debitore
esecutato);

74. Contratto di fideiussione, della società *** del
mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso
dalla Unicredit, alla società *** del 21/12/2011 (all.
25 al ricorso; debitore esecutato);

75. Contratto di fideiussione, della società *** e i
sig.ri *** di euro
61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,
alla società *** del 21/12/2011 (all. 26 al ricorso;
debitore esecutato);

76. Lettera della ***
+ fideiussori con oggetto: Intimazione a dare
esecuzione all'Operazione di Ristrutturazione del 27/06/2019 (all. 27 al
ricorso; debitore esecutato);

77. Lettera della ***
+ fideiussori con oggetto: Contratto di mutuo si sensi
dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs 1.9.1993 n. 385 a rogito Notaio
Riccardo De Corato in data 15.2.2007 Rep. N. 83895 n. 23025 del
17/07/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

78. Lettera della Unicredit alla *** con Oggetto:
Informativa sull'istituzione dell'Arbitro per le Controversie Finanziarie -
245/262



proposta unilaterale dell'accordo quadro e altri contratti inerenti alla disciplina dei contratti relativi a strumenti finanziari derivati OTC in relazione alla clausola in tema di "Procedura di conciliazione" del 03/04/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

79. Pec della*** oggetto: Rate in
scadenza al 30/06/2017 del 27/06/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

80. Pec ***

con ricevuta, lettere raccomandate A/R ai fideiussori
con oggetto: Diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 cod. civ. del 20/12/2017 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

81. Pec della Unicredit e ***
ai fideiussori con oggetto: Riscontro alla Vostra comunicazione del 2 gennaio 2018, con ricevuta del 25/01/2018 (all. 27 al ricorso; debitore esecutato);

82. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ. nell'interesse di ***
con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del 13.11.19, RG n. 68903/2019 del 04/11/2019 (all. 28 al ricorso; debitore esecutato);

83. Lettera della *** e***
Spa + fideiussori con Oggetto: Term Sheet relativo all'operazione di ristrutturazione dell'Indebitamento finanziario di

246/262



del 24/09/2018 (all. 29 al ricorso;

debitore esecutato);

84. Perizia del CTP dott Giovanni Accarpio per la ***

e Fidejussori con oggetto: Analisi di mutuo, derivato

swap di copertura e rapporto di conto corrente del 11/10/2019 (all. 30 al

ricorso; debitore esecutato);

85. Allegati alla perizia tecnica del CTP Dott. Giovanni Accarpio per

(all. 30 al ricorso; debitore

esecutato);

86. Conferma di contratto di Convertible Swap SWAP5207450B della

Unicredit Banca d'Impresa ***

Spa dal 6.3.2007 al

30.6.2007, tasso Euribor 6 mesi, con piano di ammortamento del

02/03/2007 (all. 31 al ricorso; debitore esecutato);

87. Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione

di Fallimento per ***

del

08/07/2020 (all. 32 al ricorso; debitore esecutato);

88. Istanza di vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva mobiliare

R.G.E. n. 7237/2021, promossa da ***

, del 31/05/2021 (creditore procedente);

89. Notificazione a mezzo di posta elettronica certificata, Relata di notifica

ex artt. 1 e 3 bis 21 gennaio 1994, n. 53, art. 18 D.M. n. 44/2011 ed art.

19 bis specifiche tecniche del provvedimento del Ministero della

Giustizia del 16/04/2014 del Ricorso; in opposizione a pignoramento di

247/262



quote di S.R.L. ex art. 2471 c.c., unitamente a copia autentica del
pedissequo decreto di fissazione dell'udienza del 26/01/2022, e copia
autentica della procura speciale alle liti munita, in calce, della relativa
asseverazione del 22/11/2021 (debitore esecutato);

90. Comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di ***

e con essa *** del 14/01/2022 (creditore procedente);

91. Procura Speciale a Repertorio n. 1760 e Raccolta n. 1028 del Notaio

Francesca Parenti di Roma, della società ***

società *** del 16/04/2018 (all. A alla comparsa; creditore
procedente);

92. Procura Speciale a Repertorio n. 1761 e Raccolta n. 1029 del Notaio

Francesca Parenti di Roma, della società *** . alla

società *** del 16/04/2018 (all. B alla comparsa; creditore
procedente);

93. Procura Speciale a Repertorio n. 2921 e Raccolta n. 1833 del Notaio

Francesca Parenti per i rappresentanti della società *** del

26/09/2019 (all. C alla comparsa; creditore procedente);

94. Procura alle liti dell'Avv. Sharon Sermoneta (all. D alla comparsa;

creditore procedente);

95. Ricorso in opposizione a Pignoramento di quote di S.R.L. ex art. 2471

c.c. per i sig.ri *** del 11/05/2021 (all.

E alla comparsa; creditore procedente);

96. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della

Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.

248/262



nell'interesse di ***

con pedissequo Decreto Ingiuntivo telematico n. 21972/2019 del
13.11.19, RG n. 68903/2019; del 04/11/2019 (all. F alla comparsa;
creditore procedente);

97. Provvedimento di esecutorietà del Decreto ingiuntivo opposto, verbale
di prima udienza n. cron. 9182/2020 RG. N. 1676/2020 del 24.9.2020;
del 15/10/2020 (all. G alla comparsa; creditore procedente);

98. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse
della ***

nei confronti ***

garanti della ***

S.p.A; di euro 28.821.218,98; con procura e relata di notifica ai sig.ri
*** del 19/01/2021 (all. H alla comparsa; creditore procedente);

99. Atto di precetto su Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019, nell'interesse
della ***

garanti della ***

S.p.A; di euro 28.821.218,98; con procura e relata di notifica alla
*** del 19/01/2021 (all. H alla comparsa;
creditore procedente);

100. Ricorso per Decreto Ingiuntivo con Istanza di Concessione della
Esecuzione Provvisoria ai sensi dell'art. 642 Cod. Proc. Civ.
nell'interesse di ***
del 04/11/2019 (all. I alla comparsa; creditore procedente);

249/262



101. Comparsa di costituzione e risposta con Istanza di provvisoria

esecutorietà del Decreto Ingiuntivo opposto nell'interesse di ***

. J alla comparsa; creditore

precedente);

102. Atto di citazione per revocatoria ordinaria ex art. 2901 C.C.,

nell'interesse di ***

con procura alle

liti e relate di notifica del 01/02/2021 (all. K alla comparsa; creditore

precedente);

103. Ricorso ai sensi dell'art.6 della Legge Fallimentare per la Dichiarazione

di Fallimento per la ***

del

08/07/2020 (all. L alla comparsa; creditore precedente);

104. Sentenza n. 64/2021 del Tribunale Ordinario di Roma Fallimentare che

dichiara il fallimento di ***

pa; fall. N.

61/2021 del 04/02/2021 (all. M alla comparsa; creditore precedente);

105. Verbale di esame e di formazione dello stato passivo tempestive, del

Tribunale di Roma Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti, n.

61/2021 Fallimento: ***

del 04/02/2021

(all. N alla comparsa; creditore precedente);

106. Comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di ***

del 26/04/2021 (all. O alla comparsa; creditore

precedente);

107. Verbale udienza di mancata comparizione delle parti, del 20/05/2021

(all. P alla comparsa; creditore precedente);

250/262



108. Provvedimento di rigetto dell'avversa istanza di anticipazione dell'udienza n. cron. 2763/2021 RG. 1676/2020 del 19/03/2021 (all. Q alla comparsa; creditore procedente);

109. Atto di citazione in opposizione con chiamata in causa di terzo ex art. 269 c.p.c., al Decreto Ingiuntivo n. 21972/2019 RG. N. 68903, per la

del 17/12/2019 (all. R alla comparsa; creditore procedente);

110. Atto di citazione in opposizione a precetto ex artt. 615, I comma, e 617 c.p.c., per la ***

del 09/02/2021 (all. S alla comparsa; creditore procedente);

111. Contratto di mutuo ILLEGGIBILE del 15/02/2007 (doc. 1 alla comparsa; creditore procedente);

112. Atto di Proroga Rep. N. 80398 Rac. N. 21030, tra la Banca Unicredit e la società *** Spa; con atto Dott. Mario

Soldani coadiutore del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 29/12/2010 (doc. 2 alla comparsa; creditore procedente);

113. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 81538 Rac. N. 21632, tra la Banca Unicredit e la società *** con atto del

Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 21/12/2011 (doc. 3 alla comparsa; creditore procedente);

114. Atto modificativo di Mutuo Rep. n. 82736 Rac. N. 22304, tra la Banca Unicredit e la società *** con atto del

251/262



Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari del 15/01/2013 (doc. 4 alla
comparsa; creditore procedente);

115. Atto modificativo non Novativo di Contratto di Mutuo Rep. n. 83957
Rac. N. 22884, tra la Banca Unicredit e la società E***

, con atto del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari e
con piano di ammortamento del 14/03/2014 (doc. 5 alla comparsa;
creditore procedente);

116. Contratto di fideiussione, della società ***

, del mutuo di euro
61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso dalla Unicredit,
alla società *** del 21/12/2011 (doc. 6 alla comparsa;
creditore procedente);

117. Contratto di fideiussione, della *** L., del
mutuo di euro 61.780.000,00 concesso dalla Unicredit, alla società
*** del 28/01/2010 (doc. 6a alla comparsa; creditore
procedente);

118. Contratto di fideiussione, della società *** , del
mutuo di euro 61.780.000,00 ridotto a euro 27.774.032,00 concesso
dalla Unicredit, alla società *** del 21/12/2011 (doc.
6b alla comparsa; creditore procedente);

119. Avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n. 148 di
cessione dei crediti della *** , del 17/12/2016
(doc. 7 alla comparsa; creditore procedente);



120. Comunicazione P.E.C. dell'Unicredit, relativa alla cessione a ***
della posizione contrattuale in essere con *** con oggetto: Rapporti
creditizi 4056428 del 08/12/2016 (doc. 8 alla comparsa; creditore
precedente);

121. Certificazione di avvenuta stipula del Notaio Dott. Giuseppe Ottavio
Mannella, di atto di riconoscimento di cessione dei crediti della
Unicredit alla *** e con essa alla *** della società
*** Spa del 31/07/2020 (doc. 9 alla
comparsa; creditore procedente);

122. Comunicazione per la *** L. con oggetto: Term Sheet
relativo all'operazione di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario
di *** Spa del 21/09/2018 (doc. 10a alla
comparsa; creditore procedente);

123. Risposta della ***
; con oggetto:
Term Sheet relativo all'operazione di ristrutturazione dell'indebitamento
finanziario di *** ; con accettazione term
sheet del 24/09/2018 (doc. 10b alla comparsa; creditore procedente);

124. Email di ***
con oggetto: RE: ECO- Accordo quadro del 21/06/2019 (doc. 10c alla
comparsa; creditore procedente);



- | | |
|---|--------------------------|
| 125. Comunicazione della *** | per |
| l'escussione delle fidejussioni rilasciate dai fidejussori come infra | |
| definiti, a garanzia del corretto e puntuale adempimento di qualsiasi | |
| obbligazione nascente dal contratto di mutuo ipotecario Rep. 83895 e | |
| rac. 23025 del 02/09/2019 (doc. 11 alla comparsa; creditore | |
| precedente); | |
| 126. Visura storica della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la | |
| società Dora Costruzioni S.R.L. del 22/06/2021 (doc. 12 alla comparsa; | |
| creditore precedente); | |
| 127. Visura storica della Camera di Commercio CCIAA di Roma, per la | |
| società *** 22/06/2021 (doc. 13 alla comparsa; | |
| creditore precedente); | |
| 128. Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.ssa Erminia Marchese, causa | |
| civile n. 5958/2019 del 02/11/2020 (doc. 14 alla comparsa; creditore | |
| precedente); | |
| 129. Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.ssa Maria Pia De Lorenzo, causa | |
| civile n. 71196/2014 del 20/11/2019 (doc. 15 alla comparsa; creditore | |
| precedente); | |
| 130. Sentenza del Tribunale di Roma, Dott.Giuseppe Russo, causa civile n. | |
| 39166/2014 del 10/09/2019 (doc. 16 alla comparsa; creditore | |
| precedente); | |
| 131. Nota di deposito per *** | quale rappresentante *** |
| S.R.L., pignoramento quote nei confronti dei debitori e delle società del | |
| 24/01/2022 (creditore precedente); | |

254/262



132. Atto di pignoramento di quote di S.r.l. ex art. 2471 c.c. su Decreto

Ingiuntivo n. 21972/2019, per la***

nei confronti di

e delle società di loro proprietà del

26/03/2021 (creditore procedente).

Documentazione estratta dalla competente CCIAA:

133. Fascicolo storico della SIGNE S.R.L.;

134. Statuto della SIGNE S.R.L.;

135. Bilancio di esercizio al 31.12.2018 della SIGNE S.R.L.;

136. Verbale di approvazione di bilancio 2018 della SIGNE S.R.L.;

137. Procura di deposito del bilancio 2018 della SIGNE S.R.L.;

138. Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della SIGNE S.R.L.;

139. Verbale di approvazione di bilancio 2020 della SIGNE S.R.L.;

140. Fascicolo storico della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.;

141. Statuto della ORCHIDEA COSTRUZIONI S.R.L.;

142. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.R.L.;

143. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.R.L.;

144. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.R.L.;

145. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della ORCHIDEA

COSTRUZIONI S.R.L.;

146. Fascicolo storico della COLLINA FIORITA S.R.L.;

255/262



- | | |
|------|--|
| 147. | Statuto della COLLINA FIORITA S.R.L.; |
| 148. | Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della COLLINA FIORITA S.R.L.; |
| 149. | Verbale di approvazione di bilancio 2019 della COLLINA FIORITA S.R.L.; |
| 150. | Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della COLLINA FIORITA S.R.L.; |
| 151. | Verbale di approvazione di bilancio 2021 della COLLINA FIORITA S.R.L.; |
| 152. | Fascicolo storico della CAMELIA COSTRUZIONI R.L.; |
| 153. | Statuto della CAMELIA COSTRUZIONI R.L.; |
| 154. | Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.; |
| 155. | Verbale di approvazione di bilancio 2019 della CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.; |
| 156. | Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.; |
| 157. | Verbale di approvazione di bilancio 2021 della CAMELIA COSTRUZIONI S.R.L.; |
| 158. | Fascicolo storico della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione; |
| 159. | Statuto della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione; |
| 160. | Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione; |
| 161. | Verbale di approvazione di bilancio 2019 della EGENCO TORRINO NORD S.R.L. in Liquidazione; |



162. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della EGENCO TORRINO NORD

S.R.L in Liquidazione;

163. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della EGENCO TORRINO

NORD S.R.L in Liquidazione;

164. Fascicolo storico di DIANA 2008 S.R.L.;

165. Statuto di DIANA 2008 S.R.L.;

166. Bilancio di esercizio al 30.6.2019 di DIANA 2008 S.R.L.;

167. Verbale di approvazione di bilancio 2019 di DIANA 2008 S.R.L.;

168. Bilancio di esercizio al 30.6.2021 di DIANA 2008 S.R.L.;

169. Verbale di approvazione di bilancio 2021 di DIANA 2008 S.R.L.;

170. Fascicolo storico della DORA COSTRUZIONI S.R.L.;

171. Statuto della DORA COSTRUZIONI S.R.L.;

172. Bilancio di esercizio al 30.10.2019 della DORA COSTRUZIONI

S.R.L.;

173. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della DORA

COSTRUZIONI S.R.L.;

174. Bilancio di esercizio al 30.10.2021 della DORA COSTRUZIONI

S.R.L.;

175. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della DORA

COSTRUZIONI S.R.L.;

176. Fascicolo storico della E. GEN. CO S.R.L.;

177. Statuto della E. GEN. CO S.R.L.;

178. Bilancio di esercizio al 31.12.2018 della E. GEN. CO S.R.L.;

179. Verbale di approvazione di bilancio 2018 della E. GEN. CO S.R.L.;

257/262



	180. Procura di deposito del bilancio 2018 della E. GEN. CO S.R.L.;	
	181. Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della E. GEN. CO S.R.L.;	
	182. Verbale di approvazione di bilancio 2020 della E. GEN. CO S.R.L.;	
	183. Fascicolo storico della LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI	
	S.R.L.;	
	184. Statuto della LA STELLA ALPINA COSTRUZIONI S.R.L.;	
	185. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	186. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	187. Relazione revisore di bilancio 2019 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	188. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	189. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	190. Relazione revisore di bilancio 2021 della LA STELLA ALPINA	
	COSTRUZIONI S.R.L.;	
	191. Fascicolo storico della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;	
	192. Statuto della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;	
	193. Bilancio di esercizio al 31.12.2016 della VIVAIO SAN PLACIDO	
	S.R.L.;	
	194. Verbale di approvazione di bilancio 2016 della VIVAIO SAN	
	PLACIDO S.R.L.;	



195. Procura di deposito del bilancio 2016 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

196. Carta d'Identità del sig. *** per deposito bilancio 2016
della VIVAIO SAN PLACIDO S.R.L.;

197. Bilancio di esercizio al 31.12.2017 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

198. Verbale di approvazione di bilancio 2017 della VIVAIO SAN
PLACIDO S.R.L.;

199. Procura di deposito del bilancio 2017 della VIVAIO SAN PLACIDO

S.R.L.;

200. Fascicolo storico della COLOMBO SERVIZI S.R.L.;

201. Statuto della COLOMBO SERVIZI S.R.L.;

202. Bilancio di esercizio al 31.12.2019 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

203. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

204. Procura di deposito del bilancio 2019 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

205. Bilancio di esercizio al 31.12.2021 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

206. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

207. Procura di deposito del bilancio 2021 della COLOMBO SERVIZI
S.R.L.;

259/262



- | | |
|------|---|
| 208. | Fascicolo storico della F.G. MOTORS S.R.L.; |
| 209. | Statuto della F.G. MOTORS S.R.L.; |
| 210. | Bilancio di esercizio al 31.12.2020 della F.G. MOTORS S.R.L.; |
| 211. | Verbale di approvazione di bilancio 2020 della F.G. MOTORS S.R.L.; |
| 212. | Fascicolo storico della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 213. | Statuto della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 214. | Bilancio di esercizio al 31.8.2019 della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 215. | Verbale di approvazione di bilancio 2019 della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 216. | Bilancio di esercizio al 31.8.2021 della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 217. | Verbale di approvazione di bilancio 2021 della SOC. DILETTANTISTICA SPORTING CLUB TUSCOLANO S.R.L.; |
| 218. | Fascicolo storico della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.; |
| 219. | Statuto della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.; |
| 220. | Bilancio di esercizio al 31.8.2019 della SPORTING CLUB TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA a R.L.; |



221. Verbale di approvazione di bilancio 2019 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA

a R.L.;

222. Bilancio di esercizio al 31.8.2021 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA

a R.L.;

223. Verbale di approvazione di bilancio 2021 della SPORTING CLUB

TUSCOLANO BY COREFIT SOC. SPORTIVA DILETTANTISTICA

a R.L.;

documentazione inviata dalla Orchidea Costruzioni S.r.l.:

224. a.RELAZIONE TECNICA-COLLE DELLE GENSOLE-

ORCHIDEA-Z6B;

225. b.orchidea xbrl2019;

226. b.orchidea xbrl2020;

227. b.orchidea xbrl2021;

228. c.bilancio di verifica 31.12.2021;

229. d.situazione banche 31.12.21;

230. e. f.elenco crediti -elenco fornitori;

231. n.registro corrispettivi 2019;

232. n.registro corrispettivi 2020;

233. n.registro corrispettivi 2021;

234. o.dichiarazioni fiscali 2019 redditi 2018;

235. o.dichiarazioni fiscali 2020 redditi 2019;

236. o.dichiarazioni fiscali 2021 redditi 2020;

261/262



237. p.orchidea statuto assemblea 21.03.2005.

