



Dott. Roberto Capitanelli

Dottore Commercialista

Revisore Legale

Viale delle Gardenie 150

00172 R O M A

Tel. 0685351637

Fax/Tel. 0684242340

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE III – Esecuzioni Mobiliari

G.E. Dott. Luigi Guariniello

R.G.E. n. 7787/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

Dott. Roberto Capitanelli

Indice della relazione

1. Esposizione sommaria dei fatti	pag. 3
2. Conferimento dell'incarico e quesiti	pag. 4
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
4. Modalità procedurali seguite per l'effettuazione della consulenza tecnica	pag. 7
5. Stima della Elle Immobiliare s.r.l.	pag.11
6. Determinazione del valore della quota pignorata	pag.16
7. Esistenza cause limitative circolazione beni	pag.17
8. Osservazioni alla CTU	pag.18
9. Chiarimenti alla CTU	pag.18
10. Conclusioni	pag.19

1. Esposizione sommaria dei fatti

Con decreto ingiuntivo 826/2013 del Tribunale di Treviso e successiva sentenza di rigetto dell'opposizione 1725/2018 del 06/09/2018, il notaio ***

in solido, la società *** erano condannati al pagamento di Euro 60.840,00, oltre ad interessi, nonché alle spese legali, a favore dell' *** per onorari professionali maturati ma non pagati.

Successivamente la *** era condannata anche alle ulteriori spese legali dell'opposizione, risultando così debitrice dell'importo complessivo di Euro 80.086,97, per il recupero dei quali si procedeva ad azione esecutiva, pignorando il 06/03/2019, il 25% delle quote di proprietà, nella società Elle Immobiliare s.r.l., per un valore nominale complessivo di Euro 3.000,00.

2. Conferimento dell'incarico e quesiti

Con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luigi Guariniello, del 07/09/2021, il sottoscritto Roberto Capitanelli, Dottore Commercialista, Revisore Legale, con studio in Roma, Viale delle Gardenie 150, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione mobiliare promossa da ^{***} contro la debitrice ^{***}

In data 09/05/2022 era conferito l'incarico al sottoscritto, con il giuramento di rito ed erano formulati, dal Dott. Guariniello i seguenti quesiti:

“Accerti in base ai documenti in atti il valore delle quote sociali pignorate, sia al momento della notificazione del pignoramento, sia al momento dell'accertamento richiesto, previa verifica dell'esistenza, o meno, di clausole statutarie recanti vincoli alla circolazione delle suddette quote sociali”.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, previa antecedente abilitazione dello scrivente, all'accesso sui registri di Cancelleria, con l'acquisizione dei fascicoli di parte, il giorno 20/06/2022 alle ore 15.00 presso lo studio del C.T.U. in Roma, Viale delle Gardenie 154.

In quella sede sono intervenuti i Consulenti tecnici nominati dalle parti:

Avv. Laura Cagnin ed ^{***}

- nessuno presente per ^{***}

Si è proceduto ad esaminare la documentazione presente in atti: fascicolo ***** con atto di pignoramento, ultimo bilancio depositato in atti, visura aggiornata estratta dai pubblici registri dal CTU.

Dopo la lettura dei quesiti posti ed una breve discussione, le operazioni si sono chiuse alle ore 16.00 e sono state rinviate a data successiva. (All. 1)

Successivamente si sono comunicati gli esiti delle indagini effettuate presso i pubblici registri, in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare della società Elle Immobiliare S.p.A. siti in Vasto (CH) ed un'informativa dei costi necessari ai fini di una valutazione reale e diretta sul luogo, degli immobili societari, da elaborare da un tecnico locale, da nominare quale ausiliario del sottoscritto.

Successivamente è stata informata la parte costituita delle attività svolte, in merito alla ricerca di professionisti iscritti presso l'Ordine di Vieste, per poter effettuare una valutazione puntuale del patrimonio immobiliare della società. (All. 2)

L'attività da svolgersi è stata preventivata in un intervallo oscillante tra un minimo di Euro 1.000,00 oltre oneri di legge, ad un massimo di Euro 5.250,00 oltre oneri. (All. 3)

In seguito alle interlocuzioni svolte con la parte costituita, l'incarico è stato affidato all'Arch. Nicola D'Aloisio di Vasto che, accompagnato dall'Amministratore giudiziario della società Elle Immobiliare Srl, Dott.

nominato dal Tribunale di Roma, procedeva all'accesso per la valutazione presso gli immobili societari il 12/11/2024 (All. 4).

In data 10/12/2024 l'Amministratore giudiziario trasmetteva i bilanci ricostruiti dall'anno 2017 al 2023, unitamente alla convocazione dell'Assemblea dei soci per l'approvazione degli stessi per il 20/12/2024, disertata dalla maggioranza dei soci.

4. Modalità procedurali seguite per l'effettuazione della consulenza tecnica

Per poter addivenire alla determinazione del valore di mercato delle quote della società "Elle Immobiliare S.r.l." pignorate, occorrerà procedere dapprima alla valutazione di mercato della società stessa, in quanto le quote non sono altro che frazioni di partecipazione nel capitale della società.

Successivamente si procederà a dividere il valore stimato aziendale per il numero di quote, per ottenere il valore economico della singola quota e, successivamente, moltiplicando il valore della singola quota per il numero delle quote pignorate, si potrà rispondere al quesito posto.

Obiettivo della valutazione è la determinazione del "Capitale economico", attraverso un'attendibile metodologia di stima che deve tentare di soddisfare requisiti di razionalità, (ovvero valida concettualmente e dotata di consistenza teorica), obiettività (ovvero concretamente applicabile e fondata su dati certi, trasparenti o, quantomeno, credibili), concretezza (con modalità operative che devono essere tali da consentire una realistica applicazione del metodo), generalità (la negoziazione, deve cioè consentire di pervenire ad un valore comune e non particolare).

La stima del capitale economico è pertanto intesa quale valutazione del prezzo congruo per la vendita, ottenibile in una contrattazione fra parti consapevoli e disponibili, nel libero mercato.

Per quanto riguarda i metodi di determinazione del valore d'azienda, si distinguono in:

-**metodo analitico patrimoniale**, che determina il valore d'azienda dando alta incidenza alla componente patrimoniale (l'azienda vale in base a ciò che ha);

- **metodo reddituale** tiene essenzialmente conto solo della capacità dell'azienda di remunerare il capitale proprio (valore dell'azienda quale attualizzazione dei flussi di reddito attesi – **l'azienda vale in base alla sua capacità prospettica di produrre redditi**). La componente patrimoniale è comunque indirettamente considerata, andando ad influire sul valore degli ammortamenti economico-tecnici da considerare nel reddito atteso;

- **metodo misto patrimoniale – reddituale**, contempera la necessità dell'azienda di generare un flusso di reddito adeguato alla remunerazione del capitale con la considerazione del valore funzionale del complesso organizzato di beni che costituisce l'azienda stessa (ha il pregio di tenere nella dovuta considerazione tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale).

Per la Elle immobiliare S.r.l., oggetto di valutazione, dopo innumerevoli difficoltà, causate dall'ostracismo sia dell'organo amministrativo, che della compagine sociale, si sono potuti acquisire i bilanci aggiornati solo grazie alla sostituzione, operata dal Tribunale di Roma, dell'Amministratrice della società, s^{***} con l'Amministratore giudiziario dott. ^{***}

^{***} che ha provveduto alla ricostruzione contabile della situazione gestionale della società, conclusa in data 20/12/2024, in sede di approvazione dei bilanci da parte dell'assemblea dei soci.

Questi bilanci coprono il periodo che va dall'anno 2017 al 2023, non essendo stati approvati in precedenza, con l'ultimo esercizio disponibile, al

momento del conferimento dell'incarico, relativo all'anno 2016 e quindi, di fatto, non utilizzabile per alcun tipo di valutazione.

L'analisi dei bilanci depositati in sede di assemblea del 20/12/2024 (All. 5) invece, ha finalmente consentito di verificare in quale tipologia di azienda sia inquadrabile la Elle Immobiliare S.r.l., al fine di adattare il miglior metodo di stima al caso specifico.

Ebbene in tutti gli esercizi verificati, si constata la presenza di esigui ricavi per canoni di locazione, di importo annuo peraltro irrisorio (Euro 3.443,00) con una sostanziale immobilità gestionale della società, che invece è proprietaria di un compendio immobiliare, composto da n. 11 fabbricati, sito nel Comune di Vasto (CH).

Il metodo di valutazione prescelto non potrà essere altro quindi che quello patrimoniale, per il quale occorrerà procedere alla ricostruzione dei componenti di attivo e passivo e, per differenza, giungere all'espressione di un valore di patrimonio netto; gli elementi attivi e passivi dell'azienda vengono valutati ai valori correnti, senza considerare alcun flusso reddituale o finanziario.

La valutazione sarà pertanto:

Patrimonio netto contabile + rettifiche di valore = Patrimonio netto rettificato

Poiché occorre reperire una stima del compendio immobiliare e procedere all'iscrizione di tale valore al posto di quello rilevato contabilmente ed il riferimento è al valore di mercato, si è affidato l'incarico all'Arch. Nicola

D'Aloisio, che ha adottato la seguente metodologia:

preliminarmente sono state estratte dagli archivi del catasto di Chieti le visure di tutti gli immobili (Fabbricati), in capo alla società Elle Immobiliare S.R.L. (All. 6); successivamente si è proceduto:

- **per i Fabbricati:** eseguendo opportuni sopralluoghi in loco, unitamente all'Amministratore giudiziario ed accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

In particolare si è proceduto mediante applicazione del procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito.

Tale metodo consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore dei beni è stata effettuata prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato di unità similari della zona, i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (All. 7).

5. Stima della Elle Immobiliare S.r.l.

Si procederà ora alla stima dell'azienda Elle Immobiliare S.r.l. attraverso il metodo patrimoniale semplice, alla data del 31/12/2023, ultimo bilancio ricostruito dall'Amministratore giudiziario^{***} utilizzando l'analisi così espressa:

$$W=[K+(Rt-I)]$$

dove

W = è il capitale economico dell'azienda

K= è il patrimonio netto contabile

Rt= sono le rettifiche del patrimonio netto contabile al tempo t

I = è l'effetto fiscale delle rettifiche

Si ritengono i valori espressi nel bilancio, come attendibili, considerando il fatto che sono stati ricostruiti da un organo esterno alla società, ovvero dall'Amministratore giudiziario^{***} nominato dal Tribunale di Roma su istanza del Custode giudiziario, con lo specifico incarico di provvedere, tra le altre attività affidate, a questa specifica incombenza.

5.a Stima alla data del pignoramento

Il pignoramento delle quote è avvenuto in data 06/03/2019, pertanto la situazione patrimoniale ufficiale più prossima alla data sopra indicata, è quella risultante dal bilancio alla data del 31/12/2018, predisposto dall'Amministratore giudiziario.

Attraverso la stima dei singoli valori presenti nello Stato patrimoniale, perveniamo ai seguenti risultati¹:

il valore del “capitale economico” risultante dalle rettifiche e dalle valutazioni effettuate, come da tabella sottostante, risulta quindi calcolato, sulla base di stime di valore di mercato e con le assunzioni più dettagliatamente indicate in nota, pari ad **Euro 510.126,00**.

¹Le rettifiche effettuate sono le seguenti:

- a) Il valore dei Fabbricati è quello determinato con la valutazione effettuata dall'Arch. D'Aloisio ai valori correnti, tuttavia sono stati rettificati verificando i valori OMI relativi al secondo semestre del 2018: i valori sono in linea con quelli attuali, tranne per il valore al mq. per gli studi professionali che era leggermente inferiore. Il confronto per singolo fabbricato è evidenziato nella tabella allegata (All. 7bis).
- b) Agli altri valori dell'attivo non sono state apportate rettifiche, considerando l'attendibilità delle voci determinate con la ricostruzione effettuata dall'Amministratore giudiziario.
- c) Nel passivo i debiti tributari sono quelli determinati dall'Amministratore giudiziario e non sono stati oggetto di rettifica.
- d) Sono stati inseriti i presumibili oneri fiscali dovuti in caso di vendita “in blocco” degli immobili, con calcolo della tassazione sulle plusvalenze realizzabili, senza rinvio della tassazione sulle plusvalenze stesse.

Foglio1

TABELLA DI CONFRONTO TRA VALORI DI STIMA E VALORI CONTABILI
ALLA DATA DEL 31/12/2018

ATTIVITA'	VALORI CONTABILI	VALORI DI STIMA	PASSIVITA'	VALORI CONTABILI	VALORI DI STIMA
Crediti v/soci per versam.	9.000,00	9.000,00			
Spese di costituzione	0,00	0,00	Fondo amm. Spese costit.	0,00	0,00
Concessioni e licenze	0,00	0,00	Fondo amm. Licenze e au	0,00	0,00
Fabbricati	358.999,00	607.750,00	Fondo amm. Testate edit.	0,00	0,00
Rimanenze	0,00	0,00	Fondo amm. Fabbricati div	0,00	0,00
Impianti generici	0,00	0,00	Fondo amm. Impianti gen.	0,00	0,00
Impianti specifici	0,00	0,00	Fondo amm. Impianti spec	0,00	0,00
Attrezzature	0,00	0,00	Fondo amm. Attrezzat.	0,00	0,00
Macchine ufficio elettroniche	0,00	0,00	Fondo amm. Macc. elettr.	0,00	0,00
Autocarri trasporto merci	0,00	0,00	Fondo amm. Autocarri	0,00	0,00
Beni inferiori a 516,46	0,00	0,00	Fondo amm. Beni inf.	0,00	0,00
Prestiti ai soci	0,00	0,00	Fondo rischi ed oneri	0,00	0,00
Depositi cauzionali	0,00	0,00	Debiti verso soci	0,00	0,00
Crediti verso clienti	0,00	0,00	Acconti	0,00	0,00
Altri crediti verso clienti	0,00	0,00	debiti v/fornitori	0,00	0,00
Crediti tributari esigibili Entro 12 mesi	0,00	0,00	effetti passivi rilasciati	0,00	0,00
erario c/ritenute I. autonomo	0,00	0,00	Ires	0,00	59.700,00
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	1,00	1,00	Irap	0,00	12.038,00
Banche c/c attivi	65,00	65,00	erario c/iva	0,00	0,00
Denaro e valori in cassa	0,00	0,00	Debiti tributari	34.952,00	34.952,00
			Fondo svalutazione crediti		0,00
			Patrimonio netto	333.113,00	510.126,00
Totale	368.065,00	616.816,00	Totale	368.065,00	616.816,00

PATRIMONIO NETTO CONTABILE	333.113,00
Plusvalenze teoriche	248.751,00
Minusvalenze teoriche	-71.738,00
VALORE PATRIMONIALE CORRENTE	510.126,00
VALORE DELL'AZIENDA	510.126,00

Pagina 1

5.b Stima alla data del 31/12/2023

Il bilancio più recente predisposto dall'Amministratore giudiziario è quello alla data del 31/12/2023, portato all'approvazione dell'assemblea dei soci il 20/12/2024 (All. 8).

Attraverso la stima dei singoli valori presenti nello Stato patrimoniale, perveniamo ai seguenti risultati² :

il valore del "capitale economico" risultante dalle rettifiche e dalle valutazioni effettuate, come da tabella sottostante, risulta quindi calcolato, sulla base di stime di valore di mercato e con le assunzioni più dettagliatamente indicate in nota, pari ad **Euro 492.717,91**.

² Le rettifiche effettuate sono le seguenti:

- a) Il valore dei Fabbricati è quello determinato con la valutazione effettuata dall'Arch. D'Aloisio ai valori correnti.
- b) Agli altri valori dell'attivo non sono state apportate rettifiche, considerando l'attendibilità delle voci determinate con la ricostruzione effettuata dall'Amministratore giudiziario.
- c) Nel passivo i debiti tributari sono quelli determinati dall'Amministratore giudiziario e non sono stati oggetto di rettifica.
- d) Sono stati inseriti i presumibili oneri fiscali dovuti in caso di vendita "in blocco" degli immobili, con calcolo della tassazione sulle plusvalenze realizzabili, senza rinvio della tassazione sulle plusvalenze stesse.

TABELLA DI CONFRONTO TRA VALORI DI STIMA E VALORI CONTABILI
ALLA DATA DEL 31/12/2023

ATTIVITA'	VALORI CONTABILI	VALORI DI STIMA	PASSIVITA'	VALORI CONTABILI	VALORI DI STIMA
Crediti v/soci per versam.	9.000,00	9.000,00			
Spese di costituzione	0,00	0,00	Debiti v/condominio	2.743,97	2.743,97
Concessioni e licenze	0,00	0,00	Fondo amm. Licenze e au	0,00	0,00
Fabbricati	358.998,83	621.750,00	Depositi cauzionali	740,00	740,00
Rimanenze	0,00	0,00	Fondo amm. Fabbricati cit	0,00	0,00
Impianti generici	0,00	0,00	Fondo amm. Impianti gen	0,00	0,00
Impianti specifici	0,00	0,00	Fondo amm. Impianti spe	0,00	0,00
Attrezzature	0,00	0,00	Fondo amm. Attrezzat.	0,00	0,00
Macchine ufficio elettroniche	0,00	0,00	Fondo amm. Macc. elettr.	0,00	0,00
Autocarri trasporto merci	0,00	0,00	Fondo amm. Autocarri	0,00	0,00
Beni inferiori a 516,46	0,00	0,00	Fondo amm. Beni inf.	0,00	0,00
Prestiti ai soci	0,00	0,00	Fondo rischi ed oneri	0,00	0,00
Depositi cauzionali	0,00	0,00	Debiti verso soci	9.697,72	9.697,72
Crediti verso clienti	0,00	0,00	Acconti	0,00	0,00
Altri crediti verso clienti	0,00	0,00	debiti v/fornitori per fatture da ricevere	12.481,00	12.481,00
Crediti tributari esigibili Entro 12 mesi	0,00	0,00	effetti passivi rilasciati	0,00	0,00
erario c/ritenute f. autonomo	0,00	0,00	Ires	0,00	63.060,00
Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi	0,00	0,00	Irap	0,00	12.665,00
Banche c/c attivi	0,00	0,00	erario c/iva	1.291,48	1.291,48
Denaro e valori in cassa	2,36	2,36	Debiti tributari	35.325,41	35.325,41
			Banca BPER	29,87	29,87
			Patrimonio netto	305.691,74	492.717,91
Totale	368.001,19	630.752,36	Totale	368.001,19	630.752,36

PATRIMONIO NETTO CONTABILE	305.691,74
Plusvalenze teoriche	262.751,17
Minusvalenze teoriche	-75.725,00
VALORE PATRIMONIALE CORRENTE	492.717,91
VALORE DELL'AZIENDA	492.717,91

6. Determinazione del valore della quota pignorata

Ottenuto il valore del complesso aziendale della Elle Immobiliare S.r.l., sia alla data del pignoramento che alla data del 31/12/2023, si può determinare il valore delle quote di partecipazione della *** , sia alla data del pignoramento che alla data dell'ultimo bilancio predisposto dall'A.G..

Dalla visura camerale (All. 9) risulta che il capitale sociale è di Euro 12.000,00 e la quota di partecipazione della *** di Euro 3.000,00 nominali, ovvero il 25% del capitale.

Le quote pignorate sono tutte quelle della *** pertanto il loro valore risulterà pari:

- alla data del pignoramento **Euro 127.531,50;**
- alla data dell'ultimo bilancio (2023) **Euro 123.179,48**

Non risultano essere presenti nelle quote pignorate, caratteristiche particolari che incidano sulla determinazione dello stesso valore di mercato.

7. Esistenza cause limitative alla circolazione delle quote

Per quanto riguarda la trasferibilità delle quote, in caso di trasferimento per atto tra vivi tra i soci, agli stessi spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, così come indicato dallo statuto all'art. 6 (Capitale Sociale – Quote).(All. 10)

In caso di cessione dovrà essere data comunicazione agli altri soci ed all'organo amministrativo, mediante lettera raccomandata; la comunicazione dovrà contenere l'entità della quota che si intende trasferire, il prezzo richiesto ed ogni altra condizione inerente il trasferimento; il diritto di prelazione deve essere esercitato entro 60 giorni dalla comunicazione.

Scaduto infruttuosamente tale termine, le quote potranno essere liberamente vendute; le quote non sono trasferibili per atto tra vivi se non con il consenso di tutti i soci.

8. Osservazioni alla CTU



La bozza della relazione di consulenza tecnica è stata inviata alle parti costituite in data 26/02/2025, come da disposizioni del G.E.



Alla data del 31/03/2025 alcuna osservazione alla bozza è pervenuta allo scrivente.

9. Chiarimenti alle osservazioni formulate dal CTP e rettifica stima



iniziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come indicato nel paragrafo precedente, non essendo pervenute osservazioni, si ritiene che le parti costituite concordino con le valutazioni effettuate dal sottoscritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

10. Conclusioni

Alla luce di tutto quanto ha formato oggetto della presente relazione, redatta sulla base della documentazione acquisita e dettagliatamente indicata da pag. 21 a pag. 22, con l'ausilio dell'Arch. Nicola D'Aloisio, relativamente alla valutazione del patrimonio immobiliare, in risposta al quesito posto dalla S.V. si rileva quanto segue:

per poter addivenire alla determinazione del valore di mercato delle quote della società "Elle Immobiliare S.r.l." pignorate, si è proceduto dapprima alla valutazione di mercato della società stessa, in quanto le quote non sono altro che frazioni di partecipazione nel capitale della società; successivamente si è diviso il valore stimato aziendale per la frazione di capitale di proprietà della ^{***}, oggetto di pignoramento.

Obiettivo della valutazione è la determinazione del "Capitale economico", intesa quale valutazione del prezzo congruo per la vendita, ottenibile in una contrattazione fra parti consapevoli e disponibili, nel libero mercato.

Per la Elle immobiliare S.r.l., oggetto di valutazione, dopo innumerevoli difficoltà, risolte solo grazie alla sostituzione, operata dal Tribunale di Roma, dell'Amministratrice della società, sig.ra ^{***} con l'Amministratore giudiziario dott. ^{***} ^{***} si è adottato il metodo di stima patrimoniale, ricostruendo i componenti di attivo e passivo valutati ai valori correnti, senza considerare alcun flusso reddituale o finanziario a causa dell'immobilità gestionale della società e, per differenza, si è ottenuto un valore di patrimonio netto rettificato.

Si è affidato l'incarico di valutazione del patrimonio immobiliare all'Arch. Nicola D'Aloisio, che ha effettuato la stima prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato di unità similari della zona, i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Alla data del pignoramento il valore del "capitale economico" risultante dalle rettifiche e dalle valutazioni effettuate, era pari ad Euro 510.126,00, mentre alla data del più recente bilancio, il 31/12/2023, era pari ad Euro 492.717,91.

Il valore delle quote di partecipazione della ^{***} pari al 25% del capitale era, alla data del pignoramento, di Euro 127.531,50, mentre alla data dell'ultimo bilancio (2023) è di Euro **123.179,48**.

In caso di trasferimento per atto tra vivi tra i soci, agli stessi spetta il diritto di prelazione per l'acquisto, e dovrà essere data comunicazione agli altri soci ed all'organo amministrativo, mediante lettera raccomandata; il diritto di prelazione deve essere esercitato entro 60 giorni dalla comunicazione.

Quanto sopra costituisce risposta al quesito posto, in piena coscienza e fedeltà al giuramento prestato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Roberto Capitanelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione esaminata

- Verbale di pignoramento
- Visura camerale
- Bilanci Elle Immobiliare S.r.l. dal 2017 al 2023
- Situazioni contabili analitiche dal 2022 al 2023
- Visure catastali
- Tabelle OMI
- Statuto Elle Immobiliare S.r.l.
- Relazione ***

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale operazioni peritali del 20/06/2022
2. Comunicazione alla parte richiesta ausiliario CTU
3. Preventivi tecnici Vieste
4. Verbale accesso 12/11/2024
5. Bilanci predisposti dall'Amministratore giudiziario 2017-2018-2019
-2020 -2021 – 2022 – 2023
6. Visura catastale Fabbricati "Elle Immobiliare s.r.l."
7. Perizia Arch. D'Aloisio
- 7bis. Tabella confronto valori immobili 2018/2023
8. Verbale Assemblea del 20/12/2024
9. Visura CCIAA della Elle Immobiliare S.r.l.
10. Statuto Elle Immobiliare S.r.l.