

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI

R.G.E. 9917/2024

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Chiara Aytano**

Creditore Procedente : ***

Debitore esecutato :



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Roberto de MARCO

Albo Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma n. AA__6157

Revisore Legale G.U. n. 100 del 17/12/1999



SOMMARIO



1	PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO	3
2	LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	5
3	VALORE COMMERCIALE DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE.....	6
4	OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE	11
5	RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PARTE ATTRICE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
6	SINTESI E CONCLUSIONE	15



1 PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO

I signori *** sono creditori nei confronti del Sig. ***
- della somma complessiva di € 138.100,32,
oltre interessi e spese esecutive, in forza dell'Ordinanza definitiva n. 1595/2023 del
13/03/2023 emessa dalla Corte d'Appello di Roma - Sez. 8, pronunciata nel Giudizio
R.G. n. *** nonché dell'Ordinanza definitiva n. *** emessa
dalla Corte d'Appello di Roma - Sez. 8, pronunciata nel giudizio R.G. n. ***.
In data 20/03/2024 tali Ordinanze, passate in giudicato il 12/12/2023, sono state
notificate al Sig. *** , unitamente all'Atto di Precetto.

Con verbale di pignoramento del 12/06/2024, l'ufficiale Giudiziario ha provveduto a
pignorare i beni del debitore, ovvero il 100% delle quote di partecipazione nella Società
ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., avente un valore nominale di € 10.000,00.

In data 05/08/2024, essendo decorso il termine di cui all'art. 501 c.p.c. senza che il Sig.
*** abbia corrisposto alcunché, i creditori hanno depositato in Tribunale
l'istanza di vendita dei beni pignorati.

In data 04/06/2025, giusta Ordinanza il G.E., dott.ssa Chiara AYTANO, ha nominato
C.T.U. lo scrivente Roberto de MARCO, con Studio in Roma alla via F. Siacci, 2/b, al
quale ha formulato il seguente quesito :

“Dica il CTU, previo esame della documentazione in atti, quale sia il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione e se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci”

Il G.E., inoltre, ha disposto che il CTU trasmetta la relazione alle Parti costituite entro il 10/09/2025, che le Parti trasmettano al CTU le proprie osservazioni scritte entro il 20/10/2025 e, infine, che il CTU depositi in cancelleria la Relazione tecnica d'ufficio, le osservazioni delle Parti e una sintetica valutazione della stessa entro il 20/11/2025, rinviando la causa, per esame della consulenza tecnica e i conseguenti ulteriori provvedimenti, al 14/01/2026.

In data 03/07/2025 le operazioni peritali hanno avuto inizio alla presenza dell'Avv.***

, nella qualità di creditore procedente anche in rappresentanza dell'avv.

mentre nessuno è comparso per il debitore esecutato (All. 1).

Le operazioni peritali sono poi proseguite in data 5/8/2025 (All. 2)

2 LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione acquisita è quella depositata nel Fascicolo di causa, nonché quella prodotta dai creditori precedenti nel corso delle operazioni peritali.

In particolare, ai fini della presente Relazione è stata acquisita e verificata la seguente documentazione:

- istanza di pignoramento di quote di partecipazione sociale a S.r.l. (art. 2471 c.c.) dell'11/06/2024;
- verbale di pignoramento del 12/06/2024;
- istanza di vendita dei beni pignorati depositata in data 05/08/2024;
- visura storica della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.;
- ultimo Bilancio depositato dalla ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. n CCIAA (31/12/2015)
- statuto della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.;
- visura ordinaria della partecipata^{***} ;
- visura ipocatastale della^{***} l.;
- Atto di cessione di diritti immobiliari a titolo oneroso stipulato in data 12/03/2015 tra la^{***} (cedente) e la^{***} (cessionaria);
- Osservazioni di parte attrice inviate via pec in data 20/10/2025.

3 VALORE COMMERCIALE DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il Giudice Istruttore nel quesito ha richiesto al CTU di determinare “(...) il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione e se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci”.

La quota oggetto di valutazione corrisponde al 100% del capitale sociale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., pari a nominali 10.000,00 euro, detenuta dal debitore executato

Nella visura camerale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. (All. 3), che peraltro non risulta avere alcun indirizzo pec, è stata iscritta, in data 29/9/2022 una procedura di cancellazione d’ufficio ai sensi dell’art. 40 c. 2 DI n. 76/2020 ovvero quella procedura volta a cessare le società di capitali che per cinque anni consecutivi non depositano i bilanci né compiono atti di gestione.

Sempre dalla visura è stato possibile accertare che l’ultimo Bilancio depositato dalla società è quello relativo all’esercizio chiuso al 31/12/2015, (All. 4) e che la società detiene il 58% del capitale sociale della*** per un valore nominale di € 5.800,00.

Dalla visura camerale della*** (All. 5) emerge quanto segue :

- la società risulta inattiva;

- l'indirizzo di pec risultante dalla visura camerale è quello assegnato d'ufficio dalla CCIAA (*codicefiscale@impresa.italia.it*) per dotare la società di un domicilio digitale dove effettuare le notifiche;
- la società ha tra i suoi scopi statutari il supporto e la consulenza legale, tecnica ed informatica, finalizzata alla realizzazione di interventi e infrastrutture territoriali nonché l'amministrazione di beni immobili, mobili e beni mobili registrati, di recupero crediti immobiliari e su diritti reali (canoni enfiteutici, capitali di affrancazione, etc), nonché attività di urbanizzazione in genere e di valorizzazione del territorio;
- il capitale sociale sottoscritto ammonta ad € 10.000,00, di cui versato € 2.500,00, e risulta essere così composto :

- ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. – C.F. 09624461001 (58% del Capitale Sociale);
- *** (18% del capitale sociale);
- *** (10% del capitale sociale);
- *** (10% del capitale sociale);
- *** (4% del capitale sociale);

- L'Amministratore Unico della Società è la Sig.ra ***

;

- l'ultimo bilancio depositato dalla Società risale all'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Nel corso delle operazioni peritali i creditori procedenti, nonché soci minoritari della

*** hanno prodotto una visura ipocatastale (All. 6) e un contratto di "Cessione di diritti immobiliari a titolo oneroso", stipulato in data 12/03/2015 dinanzi al Notaio Dott. Fabiana TOGANDI- rep. 14.435 racc. 9184 (All. 7) tra il Sig. ***

(cedente) e la *** (cessionaria).

In buona sostanza la *** essere proprietaria del "diritto del concedente" o anche "Enfiteusi" perpetuo su n. 577 terreni e fabbricati ubicati nei comuni di Sant'Angelo Romano, San Polo dei Cavalieri e Guidonia Montecelio nel Lazio.

Nel contratto di cessione tale enfiteusi di durata perpetua venne ceduta alla società al prezzo dichiarato di € 30.000,00.

Ai sensi degli artt. 957 e ss. c.c., il diritto del concedente, nel contesto dell'enfiteusi, è un diritto reale minore che si riferisce al diritto del proprietario di un fondo (il concedente) di concedere ad un'altra persona (l'enfiteuta) il diritto di godere del fondo stesso.

L'enfiteusi può avere una durata perpetua, come nel caso che ci occupa, o a tempo e comunque non inferiore a venti anni.

L'enfiteusi, pertanto, consiste in un diritto reale di godimento su cosa altrui, consistente nel potere di utilizzare un fondo altrui, percependone i frutti, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico in denaro o in natura.

Il concedente, nel concreto, trasferisce all'enfiteuta un potere simile a quello del proprietario, conservando una posizione giuridica sostanzialmente assimilabile alla nuda proprietà del bene.

Oggi il diritto del concedente è una figura arcaica, di origine feudale oramai in disuso.

L'art. 971 c.c. prevede la possibilità di affrancazione dell'enfiteusi attraverso il pagamento di una somma di denaro risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base degli interessi legali.

Il diritto di affrancazione è un diritto potestativo, ovvero può essere richiesto dall'enfiteuta senza che il concedente possa opporsi.

Questo meccanismo converte il diritto di enfiteusi in piena proprietà, eliminando l'obbligo di pagamento del canone e del miglioramento del fondo.

In buona sostanza il valore del 100% del capitale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., che ha quale unico asset il 58% della***, pertanto, coincide con il 58% del valore attribuibile al diritto del concedente o enfiteusi quantificabile con il prezzo di affrancazione che l'enfiteuta sarebbe tenuto a pagare per liberare il bene.

In merito alla stima del possibile costo della affrancazione si ritiene di effettuare le seguenti considerazioni:

- dal 2015 (anno di acquisto del diritto) la^{***} . risulta essere “*inattiva*” e non risulta aver depositato alcun bilancio di esercizio;
- non vi è alcuna evidenza dell’effettivo esercizio del diritto del concedente da parte della^{***} . che non sembrerebbe aver mai incassato alcunché nel corso degli anni, come peraltro affermato dagli stessi creditori procedenti, nonché soci della stessa^{***}
^{***} con mail del 29/7/2025 (All. 7);
- nello stesso atto di cessione è espressamente riportato che “(...) *la mera tutela legale ed amministrativa su detti immobili ha costituito, nel corso degli anni, un enorme costo per il signor^{***}, anche alla luce della circostanza che, nel concreto, il Tribunale competente di Tivoli ha da sempre valutato in maniera irrisoria (finanche 5,00 euro per 10.000 metri quadri), il valore del diritto del concedente su detti terreni (...). Nel corso degli anni, pertanto, la titolarità di detti immobili ha costituito per il medesimo un costo vivo (in termini sia economici che di sforzi organizzativi) superiore ai ricavi (...)*”.

In merito alla richiesta del Giudice di specificare “(...) *se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci*” si evidenzia che il debitore esecutato^{***}

è socio unico della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., e, pertanto, non sussistono cause di prelazione da parte di altri soci.

4 LE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

In data 20 ottobre 2025, i consulenti tecnici degli attori, gli Avvocati^{***}

^{***}, hanno inviato via pec le proprie osservazioni.

In particolare i consulenti, dopo aver evidenziato che il valore delle quote oggetto della presente perizia è rappresentato esclusivamente dagli asset immobiliari intestati alla

^{***} partecipata al 58% dalla ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., hanno

proceduto alla valorizzazione di tali beni attraverso la media ponderata dei valori

ottenuti tramite due metodi: il metodo reddituale (capitalizzazione del reddito

potenziale) e il metodo finanziario (DCF su dismissione graduale), applicando

successivamente dei "coefficienti prudenziali" per la rettifica e la correzione.

I consulenti, pertanto, al fine di determinare il valore degli asset di proprietà della

partecipata ^{***} hanno utilizzato in primo luogo il metodo

reddituale (capitalizzazione del reddito potenziale) ipotizzando una redditività

prudenziale del 3,0% sul patrimonio netto (canoni teorici di locazione/diritti) pari a €

56.000 annui, capitalizzandola al tasso dell'11,8%.

All'esito di tale metodo, i consulenti avrebbero individuato un valore reddituale pari ad

€ 474.576.

Successivamente i consulenti hanno utilizzato il metodo finanziario (DFC di dismissione

graduale), ipotizzando una dismissione frazionata su 10 anni con flussi medi netti annui

pari ad € 45.000 attualizzati al tasso del 10%.



All'esito di tale secondo metodo di valutazione, il valore finanziario è stato quantificato dai consulenti in complessivi € 276.506.

Applicando una media ponderata a questi valori, i consulenti hanno attribuito a *** un valore economico complessivo di € 375.000 e alla ROYAL BLUE

ESTATE S.r.l. (titolare del 58% d *** una partecipazione economica del valore di € 217.500.

Infine, tale valore di € 217.500 (relativo al 58% della quota societaria della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.) è stato rettificato dai consulenti mediante l'applicazione di diversi coefficienti prudenziali (quali difficoltà di realizzo, incertezza di liquidazione e illiquidità di mercato, mancata operatività e ulteriori costi e oneri specifici procedurali).

All'esito di tali conteggi finali, i consulenti hanno quantificato il valore del 58% degli asset di proprietà di *** corrispondente alla quota detenuta da ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., in complessivi € 91.000.



5 CONSIDERAZIONI FINALI

Come detto con pec del 20/10/2025 parte attrice ha inviato le osservazioni alla bozza di CTU con le quali ha rideterminato il valore della quota con diverse metodologie di conteggio meglio dettagliate nel precedente capitolo.

Lo scrivente ritiene che le metodologie di calcolo utilizzate da parte attrice per la determinazione del valore della quota non si fondano su logiche condivisibili e non sono supportate da alcun elemento oggettivo.

Nello specifico i parametri utilizzati dai consulenti quali la *"redditività potenziale"*, i *"flussi medi netti annui"*, e i *"coefficienti di rettifica"* risultano individuati sulla base di mere congetture e ipotesi soggettive, senza alcun fondamento oggettivo che ne giustifichi e avvalori l'applicazione.

L'unico elemento oggettivo e concreto utilizzabile per una possibile stima del valore del *"diritto di enfiteusi"* di proprietà della ^{***} ., è dato dal prezzo dichiarato nel relativo atto di acquisto stipulato in data 12/03/2015 nel quale tali diritti vennero pagati € 30.000,00.

Tale valore, pertanto, può essere utilizzato quale valore di riferimento per stimare il patrimonio della ^{***} . a sua volta partecipata in misura del 58% dalla ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. che è la società oggetto della presente relazione.



Alla luce delle considerazioni già riportate nel paragrafo 3, considerate le osservazioni predisposte da parte attrice, si ritiene, pertanto, che il valore attribuibile alla quota oggetto di esecuzione debba essere determinato come segue:



1. Valore nominale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.: € 10.000,00.
2. Valore del diritto di enfiteusi di proprietà della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. (58% di € 30.000,00) : € 17.400,00.



Di conseguenza, il valore complessivo attribuibile alla quota oggetto di esecuzione ammonta a complessivi **€ 27.400,00** (€ 10.000,00 + € 17.400,00).



6 SINTESI E CONCLUSIONE

Quale epilogo naturale di tutto quanto precede, in estrema sintesi, è possibile fornire le seguenti considerazioni:

- il debitore^{***} detiene il 100% del capitale sociale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l., per un valore nominale di € 10.000,00, che a sua volta detiene il 58% del capitale sociale della^{***}
- la^{***} . è proprietaria del “diritto del concedente” o “enfiteusi”, acquistato con atto del 12/03/2015, su n. 577 terreni e fabbricati ubicati nei comuni di Sant'Angelo Romano, San Polo dei Cavalieri e Guidonia Montecelio nel Lazio;
- sia la ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. che la^{***} hanno depositato l'ultimo bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2015 ed entrambe risultano essere inattive viepiù che per la ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. risulta iscritto un procedimento di cancellazione d'ufficio ex art. 40 c. 2 DI n. 76/2020;
- sulla base delle analisi e delle considerazioni riportate nella presente relazione, ed alla luce delle osservazioni dei consulenti di parte attrice, l'unico possibile valore attribuibile al 100% del capitale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. è pari a complessivi **€ 27.400,00**, pari alla somma del valore nominale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l. (€ 10.000,00) con il valore del 58%

del diritto di enfiteusi acquistato in data 12/03/2015 al prezzo dichiarato di

€ 30.000,00 dalla partecipata^{***} (€ 17.400,00);

- non sussistono cause di prelazione sulle quote oggetto di valutazione da parte di altri soci.

Questo consulente dichiara ogni e più ampia disponibilità a rendere ogni delucidazione e chiarimento in merito ai criteri di valutazione utilizzati per la stesura del presente elaborato peritale.

Roma, lì 19 novembre 2025

Il consulente tecnico d'Ufficio

Dott. Roberto de Marco





ALLEGATI



1. Verbale inizio delle operazioni peritali del 03/07/2025;
2. Verbale delle operazioni peritali del 05/08/2025;
3. visura camerale della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.;
4. Bilancio della ROYAL BLUE ESTATE S.r.l.chiuso al 31/12/2015;
5. visura camerale della ***
6. visura ipocatastale della ***
7. contratto di "Cessione di diritti immobiliari a titolo oneroso" stipulato in data 12/03/2025 a rogito Notaio Dott. Fabiana TOGANDI- rep. 14.435 racc. 9184;
8. mail dei creditori inviata in data 29/7/2025;
9. Osservazioni dei consulenti tecnici di parte attrice.

