

TRIBUNALE DI RIMINI

G.O.T. – **Maria Egle Polchi** – (R.G. N. 350/23)

RELAZIONE DEL C.T.U. – DOTT. ANTONIO BATARRA

Ill.mo Sig. Giudice dr. Maria Egle Polchi,

il sottoscritto dott. Antonio Batarra, nato a Rimini (RN) il 23/06/1971, dottore commercialista con studio in Riccione al viale San Lorenzo n.15, iscritto all'albo dei periti di codesto Tribunale,

PREMESSO

- che in data 29/01/24 la S.V. Ill.ma lo nominava consulente tecnico d'ufficio nella causa rubricata come in epigrafe;
- che lo stesso accettava l'incarico prestando il giuramento di rito come da verbale del 05/06/24 per accertare quanto richiesto nel provvedimento del del'Ill.mo giudice dr.ssa Maria Egle Polchi qui integralmente riprodotte.

Il C.T.U. accerti e determini:

Quesito **1**. il valore delle quote di partecipazione al capitale sociale della società King Estates srl di proprietà della società [REDACTED] (debitore esecutato) come da indicazione del creditore pignorante nel medesimo atto di pignoramento, secondo le quote di spettanza del medesimo debitore esecutato come indicato nell'atto di pignoramento, procedendo ad una sommaria

descrizione dell'attività sociale svolta dalla società e all'indicazione di tutti gli elementi utili alla valutazione del valore effettivo della quota pignorata:

società King Estates srl in liquidazione (nella visura camerale non compare la dicitura "in liquidazione").

Quesito 2. le quote sono liberamente trasferibili in base all'art. 2471 del c.c. e se esistono altri vincoli od oneri opponibili all'acquirente.

- che per l'espletamento dell'incarico la S.V. ha concesso come termine giorni sessanta dall'inizio delle operazioni peritali avvenute il 03.07.2024
- che in data 03.07.2024 sono iniziate le operazioni peritali di cui è stato eretto verbale e conseguente deposito nel fascicolo della Procedura;
- che in data 18.07.2024 si è effettuato un secondo incontro, con il liquidatore della società King Estates srl in liquidazione rag. commercialista [REDACTED] presso il suo studio ed il legale del creditore pignorante avv. [REDACTED], provvedendo alla redazione del verbale d'incontro ed immediatamente depositato nel fascicolo della Procedura

Come indicato dalla S.V. nel verbale di udienza del 05.06.2024, il CTU, così indicato nel verbale di incontro con le parti il 18.07.2024, ha valutato la possibilità di un tentativo di conciliazione rilevandone l'impossibilità in quanto la parte convenuta non è reperibile.

- che in data 22.07.2024 il sottoscritto deposita istanza alla S.V. per la proroga di giorni sessanta del deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. nell'espletamento delle sue funzioni, non ha rilevato la necessità dell'ausilio di ausiliari e/o collaboratori per la valutazione del compendio societario. Non sono stati nominati C.T. di parte.

La documentazione ed i libri contabili fiscali della **società King Estates s.r.l.** sono nella disponibilità del liquidatore rag. Commercialista Sauro Cancellieri.

La liquidazione volontaria della società è stata deliberata con atto del 02.09.2009 presso il notaio Buonanno Luciano di Gabicce Mare (PU), nominando come liquidatore il sig. [REDACTED], sostituito con atto del 10.10.2022 con il liquidatore rag. [REDACTED];

Si procederà alla valutazione delle quote ed all'analisi dello statuto relativamente alla trasferibilità delle quote.

Società KING ESTATES s.r.l. (IN LIQUIDAZIONE)

Dalla documentazione in atti e visura camerale del 10/06/2024 eseguita dal C.T.U. risulta la società **in liquidazione volontaria come predetto**, a decorrere dal 02.09.2009. La società ha come attività prevalente la locazione e gestione di beni immobili propri.

Dalla messa in liquidazione volontaria la società è praticamente inattiva, avendo alienato l'unico bene immobile ed il cui ricavato depositato su conto corrente presso l'Istituto di credito CASSA DI RISPARMIO DI SAN MARINO. Da colloquio sostenuto con liquidatore dr Sauro Sammarini, le attività sono meramente amministrative e limitate ad un numero esiguo di rilievi circoscritti a spese bancarie, redazione e deposito bilancio, redazione dei dichiarativi fiscali. Sostanzialmente l'attività è ridotta ai meri adempimenti di legge.

La società ha all'attivo crediti fiscali ed un conto corrente presso l'Istituto di credito CASSA DI RISPARMIO DI SAN MARINO ed al passivo un debito verso il medesimo Istituto di credito.

Obiettivo della presente perizia è determinare il valore delle quote della società attraverso la definizione del valore delle singole poste di bilancio. La tipologia di azienda con oggetto sociale locazioni di immobili, non svolgendo più alcuna attività tipica ma limitata alla sola alla detenzione di beni patrimoniali, il metodo di valutazione è quello patrimoniale limitandosi alla stima delle poste in bilancio; nel caso il solo conto corrente e esigui crediti tributari mentre al passivo un debito bancario.

La valutazione si fonda sulla precisazione delle poste attive e passive derivanti dagli estratti conto bancari attivi e passivi, mentre per i crediti tributari dai dichiarativi fiscali. Lo scrivente ritiene di non valutare i beni intangibili e tanto meno il valore dell'avviamento inteso come capacità dell'azienda di conseguire extra-redditi futuri.

L'ultimo bilancio redatto è al 31.12.2023 regolarmente depositato presso il Registro Imprese.

Nell'analisi della documentazione pervenuta altre poste attive non si sono rinvenute.

SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO

Si riporta per comodità la situazione patrimoniale al 31.12.2023, da cui lo scrivente procederà alla varie rettifiche per eseguire le necessarie stime richieste dal quesito

Situazione Patrimoniale al 31.12.2023

ATTIVO

Immobilizzazioni materiali	€	,00
Immobilizzazioni Finanziarie/Partecipazione	€	,00
Altri crediti	€	9.162,00
Disponibilità liquide	€	1.649.555,00
Ratei risconti attivi	€	<u>,00</u>
Totale attività	€	1.658.717,00

PASSIVO

Debiti a breve termine	€	,00
Debiti a medio lungo termine	€	14.385.012,00
Altri debiti	€	<u>,00</u>
Totale passività	€	14.385.012,00

PATRIMONIO NETTO

€ -12.726.295,00

RIEPILOGO E STIMA DEL PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE

Sulla base delle valutazioni effettuate con i criteri esposti e sulla base dei dati forniti, il sottoscritto può indicare il valore della società così come richiesto dal quesito sottopostomi come segue:

Situazione Patrimoniale al 31.08.2024**ATTIVO**

Disponibilità liquide Cassa Risp. RSM	€ 1.641.178,17
Crediti Tributarî	€ 9.225,00
<i>Totale</i>	€ 1.650.403,17

PATRIMONIO NETTO

Perdite portate a nuovo	€ 12.743.566,32
<i>Totale Attivo</i>	€ 14.393.969,49
<i>Perdita dell'esercizio</i>	€ - 4.049,77
<i>Totale a pareggio</i>	€ 14.389.842,30

PASSIVO

Debiti vs Banca Carim RSM	€ 14.380.242,99
Finanziamento soci infruttifero	€ 125,00
Erario c/ ritenute lav. autonomi	€ 380,00

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale	€ 10.000,00
Riserva legale	€ 1.625,44
Utile portati a nuovo	€ 5.645,83
<i>Totale passività</i>	€ 14.398.019,26

QUESITO N.1 - "Determini il C.T.U. il valore delle quote di partecipazione al capitale sociale delle società"

Il valore complessivo delle quote della società KING ESTATES s.r.l. (IN LIQUIDAZIONE), alla data del 31.08.2024, è di € - 12.730.344,82 , il valore della quota appartenente alla società [REDACTED] corrispondente al 75% è di € - 9.547.758,61.

QUESITO N. 2 - le quote sono liberamente trasferibili non emergendo vincoli particolari così come indicato nell'art. 10 dello Statuto previo esercizio del diritto di prelazione degli altri soci

Il sottoscritto assolto il proprio mandato deposita la presente relazione di stima delle quote di partecipazione e della loro libera trasferibilità in assolvimento dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali incarichi.

Riccione lì 18.09.2024

Il C.T.U.
Dr. Antonio Batarra



