

TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE III CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE MOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLE QUOTE
DELLA SOCIETÀ CINCOTTI & C. SRL
DI SPETTANZA DI [REDACTED] OGGETTO DI PIGNORAMENTO
C.T.U ESPERTO ESTIMATORE: DOTT.SSA ILARIA IMPERATORE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE MOBILIARE

R.G.E. 4844/2022

G.E. dott. Salvatore Caligiuri

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE PIGNORATO: [REDACTED]

<i>1. Conferimento incarico</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2 Oggetto del pignoramento</i>	
<i>2.1 Le vicende di causa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2.2 Cenni sulla Società</i>	<i>pag. 4</i>
<i>3. L'acquisizione della documentazione e l'accesso all'immobile</i>	
<i>di proprietà della Società</i>	<i>pag. 6</i>
<i>4. I metodi di valutazione del capitale economico</i>	<i>pag. 9</i>
<i>4.1 La scelta del criterio per la valutazione del capitale</i> <i>economico: Patrimonio Netto Rettificato</i>	<i>pag. 11</i>
<i>5. Breve analisi dei bilanci di Cincotti & C. Srl</i>	<i>pag. 11</i>
<i>6. Il patrimonio immobiliare di Cincotti & C. srl,</i> <i>il contratto di locazione in corso e le stime sul valore dell'immobile</i>	<i>pag.18</i>
<i>7. La stima del presumibile valore di realizzo</i> <i>derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate</i>	<i>pag. 19</i>
<i>8. Conclusioni</i>	<i>pag. 28</i>
<i>9. Allegati</i>	

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Calingiuri, la sottoscritta Ilaria Imperatore, Dottore Commercialista, con studio in Salerno Corso G. Garibaldi, 47 in conformità all'incarico ricevuto di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo mobiliare promosso dalla sig.ra [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED] si onora di esporre la presente relazione tecnica.

1. Conferimento dell'incarico e quesito

Con provvedimento del 24.07.2023, la sottoscritta, dott.ssa Ilaria Imperatore, Dottore Commercialista, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Salerno, veniva nominata esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare RGE 4844/2022 promossa dalla Sig.ra [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

All'udienza del 19.10.2023 la scrivente prestava il giuramento di rito accettando l'incarico di stima delle quote della società Cincotti & C. srl (d'ora innanzi anche soltanto "la Società") oggetto di pignoramento pari al 13,00% del capitale sociale. Il particolare, l'Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni poneva i seguenti quesiti: 1) proceda ad una valutazione dell'intero capitale sociale fornendo una stima dell'effettivo valore economico dello stesso; 2) determini il conseguente valore economico della quota pignorata in piena proprietà del debitore Cincotti Francesco ed assegnava giorni 90 dalla data del primo accesso fissato dal CTU per il giorno 06.11.2023, cioè entro giorni 15 dalla comunicazione dell'ordinanza (23.10.2023) per il deposito dell'elaborato peritale.

2. Oggetto del pignoramento

2.1 Le vicende di causa

Al fine di definire l'oggetto del pignoramento e della valutazione richiesta, è necessario percorrere brevemente le vicende di causa relative alla quota intestata al socio [REDACTED]

- in data 17.10.2022 la creditrice [REDACTED] pignorava la quota del 13% della società CINCOTTI & C. S.R.L. - P. iva 03219800657- con sede legale in Battipaglia (Sa) alla via Largo Venosa n. 3, intestata a [REDACTED] per l'importo di Euro 58.195,29 a titolo di mancato versamento dell'assegno di mantenimento, a decorrere dall'anno 2018, dovuto in virtù del decreto di omologa cron. n. 72/2014 pronunciato dal Tribunale Civile di Salerno in data 14.01.2014 a definizione del procedimento di separazione consensuale dei coniugi n. 6104/2013 R.G., depositato in pari data, rilasciato in formula esecutiva il 19.05.2022 e notificato al debitore in data 10.08.2022;

- in data 06.03.2023 la medesima creditrice ha svolto poi intervento per € 11.636,07 oltre interessi legali, onorari di precetto e spese successive a titolo di mancata percezione dell'assegno di mantenimento dal mese di giugno 2022 in forza del medesimo titolo suindicato.

2.2 Cenni sulla Società

Dalla visura camerale storica estratta presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Salerno (doc. 1), la Società veniva costituita in data 18.12.1996 per atto del Notaio Pasquale Colliani ed iscritta nel Registro Imprese nella sezione ordinaria al n. REA 278225 in data 24.02.1997 con ragione sociale "Polimeri Estrusi - S.R.L.". Successivamente, in data 20.04.1998, fu variata la denominazione in Cincotti & C. srl.

Attualmente la Società risulta avere un capitale sociale del valore nominale di € 10.400,00 (interamente versato) ed una compagine sociale così composta:

- la quota del valore nominale di € 2.808 pari al 27,00% del capitale sociale risulta in usufrutto alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 2.808 pari al 27,00% del capitale sociale risulta in nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 2.080 pari al 20,00% del capitale sociale risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 2.080 pari al 20,00% del capitale sociale risulta in piena proprietà al Sig. [REDACTED]

- la quota del valore nominale di € 693 pari al 6,67% del capitale sociale risulta in usufrutto alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 385 pari al 3,70% del capitale sociale risulta in piena proprietà al Sig. [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 385 pari al 3,70% del capitale sociale risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 385 pari al 3,70% del capitale sociale risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 231 pari al 2,22% del capitale sociale risulta in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 2.080 pari al 20,00% del capitale sociale risulta in nuda proprietà alla Sig.ra [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 1.352 pari al 13,00% del capitale sociale risulta in piena proprietà al Sig. [REDACTED]

La detta quota risulta gravata da atto di pignoramento depositato in data 28.10.2022 ad opera del creditore Sig.ra [REDACTED]

La sede legale della Società risulta essere in Battipaglia (SA), alla Via Rosa Jemma, 2 presso lo studio professionale del dott. Antonio Visconti (Commercialista della società).

L'organo amministrativo è costituito da un Amministratore Unico nella persona del sig. [REDACTED] nominato con verbale assembleare del 09.08.2017 ed estraneo alla compagine sociale. Precedentemente l'Amministratore Unico era il Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

La Società non è dotata di organo di controllo.

La Cincotti & C. srl ha come oggetto sociale le seguenti attività: la produzione ed il commercio di films plastici per imballaggi in genere, nonché la produzione ed il commercio di imballaggi dagli stessi films derivati; la progettazione, la costruzione, la riparazione, la vendita di macchinari industriali in genere ed, in particolare per l'industria delle materie plastiche, nonché il commercio di materie prime occorrenti per la detta industria delle materie plastiche; la lavorazione, la rigenerazione ed il commercio di materie prime occorrenti per la

detta industria delle materie plastiche; la lavorazione, la rigenerazione ed il commercio di materie plastiche in genere; il commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti per l'edilizia; la compravendita e l'affitto di beni immobili; la manutenzione di impianti industriali.

Ma dal 2002 è una società immobiliare di pura gestione. Difatti, dal 01.07.2002 ha come attività prevalente la locazione immobiliare dei beni propri o in leasing.

(Per la lettura completa dell'oggetto sociale si rimanda alla visura camerale).

L'ultimo Statuto sociale risulta approvato in data 12.10.2017 (doc. 2). Ai sensi dello Statuto Sociale, l'A.U. ha la rappresentanza sociale e competono tutti i poteri per la amministrazione ordinaria e straordinaria della società e di disposizione, salvo quanto riservato all'assemblea. Le decisioni dei soci che, per legge o per le Norme di Funzionamento, non debbano necessariamente adottarsi con deliberazione assembleare, possono essere assunte mediante consultazione scritta o con consenso espresso per iscritto sulla base di uno o più identici documenti, da cui risulti chiaramente l'argomento oggetto della decisione, e la decisione proposta.

Per quanto riguarda il trasferimento delle quote (ART. 6) lo Statuto prevede il diritto di prelazione a favore degli altri soci.

La durata della Società è stabilita sino al 31.12.2050.

L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ciascun anno.

L'ultimo bilancio approvato e depositato al Registro imprese risulta essere quello al 31.12.2022 (doc. 3).

3. L'acquisizione della documentazione e l'accesso all'immobile di proprietà della Società

La scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura ed ha contattato l'Amministratore Unico della società, dott. [REDACTED] con PEC del 02.11.2023 per proporre un incontro conoscitivo e per richiedere la trasmissione della documentazione necessaria ad eseguire la stima delle partecipazioni sociali. In particolare, la scrivente ha richiesto una breve relazione descrittiva dell'attività svolta dalla Società e dei principali fatti ed atti di gestione e/o delle eventuali principali criticità;

- l'atto costitutivo e lo statuto aggiornato;
- situazione contabile aggiornata alla data della richiesta;
- i bilanci di verifica, le schede contabili ed il libro giornale dall'anno 2018 alla data della richiesta;
- le dichiarazioni fiscali (UNICO, IVA, IRAP, 770) degli anni dal 2018 in poi con relative ricevute di trasmissione;
- gli ultimi F24 quietanzati relativi al pagamento dell'IMU e della TASI;
- i libri IVA dal 2018 sino alla data odierna (con relative liquidazioni IVA);
- il libro cespiti dal 2018 sino alla data odierna;
- i libri sociali dal 2018 sino alla data odierna;
- le visure catastali ed ispezioni ipotecarie, nonché una visura presso il PRA;
- il dettaglio delle immobilizzazioni in essere al 31.12.2022 e delle eventuali svalutazioni/rivalutazioni effettuate;
- gli atti di provenienza dell'immobile di proprietà e la relativa documentazione;
- eventuali contratti di leasing in corso, con relativo piano di ammortamento ed indicazione delle rate pagate, delle eventuali rate insolute e del debito residuo;
- eventuali contratto di locazione e/o comodato relativi all'immobile o in ogni caso indicazioni circa lo stato occupativo dell'immobile;
- gli eventuali contratti di altra natura attivi e passivi in essere (compromessi, preliminari di compravendita, contratti di assicurazione, ecc.);
- eventuali perizie di stima già esistenti dell'immobile;
- l'elenco analitico e nominativo di tutti i crediti, anche per fatture da emettere, con evidenza dell'aging;
- l'elenco analitico e nominativo di tutti i debiti;
- il dettaglio di eventuali fondi di svalutazione;
- l'elenco degli eventuali dipendenti attualmente in forze con indicazione degli eventuali debiti verso gli stessi alla data odierna (compresi i ratei ed il TFR);
- il dettaglio crediti e debiti tributari con eventuale documentazione relativa a rateizzazioni;
- la copia di eventuali atti o cartelle pervenuti dall'Agenzia delle Entrate o da altri Enti previdenziali;
- gli estratti di ruolo e certificato carichi pendenti Agenzia delle Entrate;

- gli estratti di ruolo e certificato carichi pendenti INPS;
- una relazione su eventuali vertenze e/o contenziosi in essere attivi e passivi;
- il dettaglio dei ratei e risconti attivi e passivi;
- gli estratti conto delle banche attive e passive ad oggi;
- il saldo cassa contanti/assegni;
- una visura presso la centrali rischi aggiornata;
- la lista di tutti i finanziamenti contratti dalla Società con copia della relativa documentazione contrattuale;
- eventuale elenco di tutte le lettere di garanzia, di patronage, le fidejussioni, etc., concesse da e/o in favore delle società, con copia della relativa documentazione di supporto;
- il dettaglio dei finanziamenti erogati/restituiti dai soci;
- i nominativi dei professionisti (commercialisti, consulenti del lavoro e legali) che hanno assistito le società negli ultimi 5 anni.

Oltre alla richiesta documentale, la scrivente, avendo riscontrato dalla documentazione presente in atti che la Società risultava intestataria di un immobile, richiedeva anche di poter eseguire un sopralluogo.

Immediatamente con pec l'A.U. inoltrava la documentazione richiesta e veniva concordato l'accesso all'immobile per il giorno 06.11.2023 come da verbale di sopralluogo (doc. 4).

L'amministratore unico provvedeva a trasmettere alla scrivente, in più invii, la seguente documentazione relativa alla Società:

- dichiarativi fiscali (IVA, UNICO, IRAP e 770 anni 2017-2022) con relative ricevute;
- Liquidazioni IVA dal 2018 al III trimestre 2023;
- Registri IVA dal 2018 al 31.10.2023;
- Libro giornale dal 2018 al 2022 e dal 01.01.2023 al 31.10.2023;
- Bilanci depositati anni 2017-2022
- Bilanci di verifica anni 2018-2022 e situazione contabile dettagliata al 31.10.2023;
- Schede contabili dal 2018 al 31.10.2023;
- Libro cespiti;

- Visura ordinaria;
- Ultimo Statuto della società;
- Visura catastale;
- Ispezione ipotecaria;
- Contratto di compravendita immobile del 15.03.2004;
- SCIA del 31.05.2004;
- Contratto di locazione commerciale dell'immobile del 28.09.2020;
- Situazione debitoria Agenzia Entrate Riscossione;
- DURC;
- CR Banca d'Italia;
- Contratto di mutuo chirografario del 10.06.2020 (Emergenza Covid 19) con Banca Campania Centro;
- Pagamenti IMU e TASI dal 2019 al 2023;
- Perizia di stima giurata dell'immobile del 15.12.2020;
- Verbale di assemblea soci del 09.08.2017 - Nomina nuovo amministratore unico;
- Verbale di assemblea soci dinnanzi al notaio del 12.10.2017 per variazione sede legale;
- Verbale di assemblea soci del 09.10.2023 per distribuzione dividendi

La presente stima, quindi, viene elaborata sulla base di tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura, estratta dai pubblici uffici e trasmessa dalla Società tramite l'amministratore unico, dott. [REDACTED] nonché sui risultati delle verifiche effettuate dalla scrivente.

4. I metodi di valutazione del capitale economico

Prima di entrare nel merito delle verifiche e delle valutazioni della scrivente su tutta la documentazione acquisita, si ritiene opportuno passare brevemente in rassegna i principali metodi riconosciuti dalla dottrina aziendalistica per la valutazione delle aziende.

Lo stimatore individua il più idoneo criterio di stima di un'azienda in base alla tipologia della stessa, allo scopo della valutazione ed ai dati disponibili.

La valutazione del capitale economico di una azienda nel suo complesso (presupposto per la valutazione di una quota della medesima) è intesa come il giudizio volto a determinare "il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale) o di una passività (che) è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere)" (Principi Italiani di Valutazione, Organismo Italiano di Valutazione, 2015)

La valutazione del capitale economico deve rispondere a criteri di razionalità, nel senso che il processo logico da cui deriva deve essere chiaro, convincente e come tale largamente condivisibile, e di dimostrabilità, in quanto le grandezze di riferimento devono essere supportate da dati controllabili.

Sono necessarie poi neutralità, che escluda scelte meramente soggettive e arbitrarie, e infine stabilità, intesa nel senso di evitare oscillazioni di valore legate a fatti contingenti o a variazioni di prospettive dipendenti più da opinioni che da modifiche degli scenari.

Diverse sono le metodologie utilizzabili nella determinazione del capitale economico:

- Il metodo cosiddetto reddituale fa riferimento a risultati economici previsti in un certo orizzonte temporale, presupponendo così una capacità dell'impresa di produrre ricchezza, già acquisita o di probabile raggiungimento nel breve termine.
- I metodi finanziari determinano invece i flussi di cassa attesi su un periodo medio-lungo, utilizzando stime, ipotesi e proiezioni di complessità maggiore rispetto al metodo reddituale.
- I metodi misti patrimoniali-reddituali presuppongono la capacità dell'impresa di generare un reddito superiore (o inferiore) alla remunerazione ordinaria del Capitale Investito e destinata a durare per lunghi periodi di tempo, al fine di determinare un valore di Avviamento positivo o negativo.

4.1 La scelta del criterio per la valutazione del capitale economico: Patrimonio Netto Rettificato

In generale il tecnico stimatore individua il più idoneo criterio di stima di un'azienda in base alla tipologia della stessa, allo scopo della valutazione ed ai dati disponibili.

La Società oggetto di valutazione è una tipica società di gestione immobiliare, con beni locati a terzi, non dotata di organico né di struttura.

La società ha un patrimonio immobiliare composto da un capannone, come esposto nel paragrafo che segue. La scrivente ritiene pertanto corretto e adeguato per giungere alla valutazione del capitale economico (W) della società Cincotti & C. Srl adottare il criterio del Patrimonio Netto Rettificato K', rettificando i valori contabili di tutte le componenti patrimoniali in funzione dei rispettivi valori correnti e determinando se del caso, l'incidenza della fiscalità latente relativa ai plus/minusvalori rivenienti dalle rettifiche.

La formula che viene applicata è la seguente:

$$W = K + Re - I = K'$$

dove K è il valore contabile del Patrimonio Netto e Re rappresentano le rettifiche di valore a prezzi di mercato dei beni materiali, meno I (imposte).

La voce I considera le imposte latenti sui plusvalori non ancora realizzati che derivano dalla differenza positiva tra il valore di libro (al costo) dei beni e il valore di mercato attraverso la cessione dell'attivo e l'iscrizione del plusvalore sul conto economico.

Trattandosi di imposte differite e solo potenziali, il loro ammontare deve però tenere conto anche di fattori contingenti come la previsione di variazioni delle aliquote nel tempo, la possibilità di deduzioni e altri fattori. Per tali ragioni la prassi aziendale suggerisce di applicare aliquote ridotte rispetto a quelle in vigore.

5. Breve analisi dei bilanci di Cincotti & C. Srl

Al fine di comprendere le dinamiche di gestione che hanno riguardato la società e le caratteristiche patrimoniali e reddituali della stessa, la scrivente ha

esaminato i bilanci di esercizio depositati negli ultimi 5 anni e precisamente dal 2018 al 2022 (doc. 5).

Si evidenzia preliminarmente che gli stessi sono redatti in forma abbreviata ma la scrivente ha in ogni caso potuto verificare la composizione delle varie voci avendo, come si è detto, la Società prodotto anche le relative schede contabili e bilanci di verifica.

L'A.U. della Società ha trasmesso inoltre la situazione contabile della Cincotti & C. srl al 31.10.2023 (doc. 6) con le relative schede contabili.

Si riportano di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico degli ultimi cinque anni (2018-2022) e la situazione contabile al 31.10.2023 tra loro a confronto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Situazione contabile al 31.10.23	2022	2021	2020	2019	2018
STATO PATRIMONIALE						
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.210.843,06	1.210.843,06	1.250.709,13	1.290.574,40	376.767,60	388.876,29
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	42.944,67	42.944,67	42.944,67	42.944,67	42.944,67	42.944,67
Costi di impianto e di ampliamento	4.268,81	4.268,81	4.268,81	4.268,81	4.268,81	4.268,81
Opere su beni di terzi da ammort.	38.675,86	38.675,86	38.675,86	38.675,86	38.675,86	38.675,86
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.456.221,75	1.456.221,75	1.456.222,15	1.456.221,75	530.126,15	530.126,15
TERRENI E FABBRICATI	1.441.095,60	1.441.095,60	1.441.096,00	1.441.095,60	515.200,00	515.200,00
Costruzioni leggere	11.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00	11.500,00
Fabbricati	1.328.855,60	1.328.855,60	1.328.856,00	1.328.855,60	503.700,00	503.700,00
Terreni edificati	100.740,00	100.740,00	100.740,00	100.740,00		
IMPIANTI E MACCHINARI	200,00	200,00	200,00	200,00	0,00	0,00
Impianti elettrici	200	200,00	200	200		
ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25
Attrezzatura varia e minuta	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25	1.721,25
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	13.204,90	13.204,90	13.204,90	13.204,90	13.204,90	13.204,90
Mobili e arredi	12.714,90	12.714,90	12.714,90	12.714,90	12.714,90	12.714,90
Telefonia mobile	490,00	490,00	490	490	490	490
F.DI AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI	-288.323,36	-288.323,36	-248.457,69	-208.592,02	-196.303,22	-184.194,53
F.DI AMMORT. IMMOBILIZZAZ. IMMATERIALI	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67
F.do ammortam. imm. immateriali	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67	-42.944,67
FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI	-230.252,54	-230.252,54	-190.386,87	-150.521,20	-138.432,40	-126.343,60
F.do ammort.fabbricati	-218.752,54	-218.752,54	-178.886,87	-139.021,20	-126.932,40	-114.843,60
F.do ammortamento costruzioni leggere	-11.500,00	-11.500,00	-11.500,00	-11.500,00	-11.500,00	-11.500,00
FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHIN	-200,00	-200,00	-200,00	-200,00	0,00	0,00
F.do ammortamento impianti elettrici	-200	-200,00	-200,00	-200,00		
FONDI AMMORT.ATTREZZ.INDUSTR.E COMME	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25
F.do ammort. attrezzatura varia e minuta	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25	-1.721,25
FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BENI MATERIA	-13.204,90	-13.204,90	-13.204,90	-13.204,90	-13.204,90	-13.185,01
F.do ammortamento mobili e arredi	-12.714,90	-12.714,90	-12.714,90	-12.714,90	-12.714,90	-12.695,01
F.do ammortamento telefonia mobile	-490,00	-490,00	-490,00	-490,00	-490,00	-490,00
ATTIVO CIRCOLANTE	37.708,39	34.156,98	70.883,14	77.552,36	41.822,71	93.123,47
CREDITI COMMERCIALI			25,84	24.025,84	25,84	1.477,24
CLIENTI			25,84	24.000,00		25,84
CLIENTI terzi Italia			25,84	25,84	25,84	1.451,40
Crediti a breve	15.256,58	10.330,70	2.631,43	3.835,19	1.588,59	817,00
Crediti per ritenute subite interessi attivi	9,51	8,45	8,45	14,26	20,42	133,34
Erario c/liquidazione Iva	822,96	823,00	822,96			
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim	0,21					
IRES C/Crediti per acconti	11.051,00	7.252,00	881,56	3.752,56	1.551,44	583,00
IRAP c/Crediti per acconti	3.190,50	2.116,00	835,00			
INAIL dipendenti/collaboratori	182,40	131,25	83,46	41,97		83,93
Crediti tributari					16,73	16,73
IVA su acquisti				26,40		
DISPONIBILITA' LIQUIDE	22.451,81	23.826,28	68.225,87	49.691,33	40.208,28	90.829,23
Banca c/c	22.446,28	23.820,75	68.220,34	49.685,80	40.202,75	90.745,98
Cassa contanti	5,53	5,53	5,53	5,53	5,53	83,25
RATEI E RISCONTI		0,00	32,5	54,82	78,51	103,14
TOTALE ATTIVO	1.248.551	1.245.000	1.321.625	1.368.181	418.669	482.103

	Situazione contabile al 31.10.23	2022	2021	2020	2019	2018
Patrimonio netto	1.168.533,58	1.146.724,22	1.202.694,20	1.193.538,03	292.273,30	346.200,92
Capitale sociale	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00
Riserva da rivalutazioni	898.118,73	898.118,73	898.118,73	898.118,73		
Riserva legale	8.139,67	8.140,00	8.139,67	8.139,67	8.139,67	8.139,67
Riserva straordinaria	42.066,49	87.066,49	167.066,49	177.066,49	177.066,49	127.598,48
Riserve di utili dal 2017	142.999,31	118.969,00	99.813,45	96.667,14	70.594,36	
Utile portato a nuovo						161.757,77
Utile dell'esercizio	66.809,38	24.030,00	19.155,86	3.146,00	26.072,78	38.305,00
FONDI RISCHI E ONERI	20.603,00	29.824,00	41.183,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
FONDI DI QUIESCENZA E SIMILI	20.603,00	29.824,00	41.183,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Fondi compensi amministratore	20.603,00	29.824,00	41.183,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
DEBITI	59.415,00	68.451,74	77.723,96	124.616,22	76.366,60	85.902,04
FINANZIAMENTI DI TERZI						
MUTUI E FINANZIAMENTI	15.533,03	20.277,74	23.100,00	67.400,00	44.300,00	44.300,00
Mutui ipotecari bancari	15.533,03	20.277,74	23.100,00	23.100,00		
Soci conto finanziamento fruttifero				44.300,00	44.300,00	44.300,00
DEBITI COMMERCIALI						
FORNITORI	12.013,38	11.931,00	11.785,00	11.785,00	12.185,00	13.199,00
Fatture da ricevere					400,00	700,00
Fornitori terzi Italia	12.013,38	11.931,00	11.785,00	11.785,00	11.785,00	12.499,00
DEBITI ERARIALI	15.868,59	19.543,00	26.338,96	28.931,22	566,20	1.127,29
ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA		299,00	199,17	149,43	149,62	149,39
Erario c/IRES	7.251,79	7.598,00	5.336,00			577,6
Erario c/IRAP	2.115,93	2.149,00	2.116,00	835		
Erario c/liquidazione Iva					196,42	180,94
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.					50	50
Erario c/ritenute su altri redditi	6.500,00					
Debiti tributari		9.259,00	18.517,87	27.776,87		
INPS dipendenti				169,92		
Inps amministratore	0,87	238,00	169,92		170,16	169,36
ALTRI DEBITI	16.000,00	16.700,00	16.500,00	16.500,00	19.315,40	27.275,75
Depositi cauzionali ricevuti	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00
Altri debiti					2.815,40	
Personale c/retribuzioni						10.775,75
Debiti v/amministratori		700,00	500,00	500,00	500,00	500,00
RATEI E RISCONTI		0,00	23,21	27,02	28,92	
TOTALE PASSIVO	1.248.551	1.245.000	1.321.625	1.368.181	418.669	482.103

	Situazione contabile al 31.10.23	2022	2021	2020	2019	2018
CONTO ECONOMICO						
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	80.001,42	96.002,00	100.295,00	54.835,00	92.411,77	92.403,34
Ricavi da fitti	80.000,00	96.000,00	96.000,00	49.500,00	92.400,00	92.400,00
Altri ricavi	1,42	2	4.295	5.335	11,77	3,34
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	12.745,35	61.875,66	71.502,82	48.747,93	52.985,65	37.746,82
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				143,68	19,67	0,00
Cancelleria varia					19,67	
Materiali manutenzione fabbricati				143,68		
Costi per servizi	4.303,66	4.821,27	4.067,63	19.858,96	22.217,07	16.852,15
Servizi telematici	586,77	388,41	466,41	565,16	742,31	553,78
Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	2.180,00	2.400,00	1.986,00	2.216,00	2.293,05	3.916,00
Manutenzione fabbricati strumentali					300	
Consulenze Tecniche				5.026,57	1.560,50	
Consulenze Legali				1.560,00	4.522,49	1.768,50
Contrib.Cassa Previd.lav.auton.affidente	7,2	18				
Compensi amministratori co.co.co.				8.934,92	9.184,00	8.919,00
Contrib. previd. ammin. co.co.co.	1.475,35	1.817,12	1.410,72	1.292,80	1.413,44	1.371,04
Spese postali						4
Spese Legali					1.937,28	
Spese generali varie					17,50	
Valori bollati	54,34					
Commissioni e spese bancarie		197,74	204,5	263,51	246,5	319,83
Costi per godimento di beni di terzi	0	0	0	0	0	400
Noleggio attrezzature deducibili						400
Costi per il personale	0	0	0	0	62,56	108
Oneri sociali						
Premi INAIL					62,56	108
Ammortamenti e svalutazioni	0,00	39.865,67	39.865,67	12.288,80	12.108,69	12.225,80
Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali		39.865,67	39.865,67	12.288,80	12.108,69	12.225,80
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali						18
Amm.civiltistico spese manut.da ammort.						
Amm.ti ordinari fabbricati strumentali		39.865,67	39.865,67	12.088,80	12.088,80	12.088,80
Amm.ti beni strumentali inf. A 516,46				200,00		
Amm.ti ordinari mobili e arredi					19,89	119
Oneri diversi di gestione	8.441,69	17.188,72	27.569,52	16.456,49	18.577,66	8.160,87
Valori bollati		48		16	53,72	82
IVA indetraibile	548,82	585,95	507,92			
Diritti camerali	120	120	120	120	120	121
Imposta di registro e concess. govern.	880	830	680	1.024,00	1.324,00	924
Tassa vidimazione libri sociali	309,87	309,87	309,87	309,87	309,87	309,87
Imposta municipale unica IMU	6.583,00	15.044,00	24.621,54	12.487,00	15.226,00	5.907,00
Spese, perdite e sopravv.passive ded.		25,84	26,4			
Tassa raccolta e smaltimento rifiuti			1.286,00	2.331,00	1.244,00	482
Arrotondamenti passivi diversi		37,56	15,87	42,97	170,98	2,71
Sopravvenienze passive					101	
Sanzioni, penalità e multe		187,5	1,92	5,65	28,09	
Contributi unificato				120		
Minusv.da alien/elimnaz.cepiti deduc.						332,29
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	67.256,07	34.126,34	28.792,18	6.087,07	39.426,12	54.656,52
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
Proventi finanziari	4,04	0	32,5	54,82	78,51	289,08
Interessi attivi su c/c bancari	4,04		32,5	54,82	78,51	289,08
Interessi ed altri oneri finanziari	419,83	348,93	300,3	194,21	6,29	0
Interessi passivi su mutui	196,59	292,67	300,3	150,15		
Interessi passivi bancari	173,58			4,5		
Interessi ravvedimento operoso	21,3			39,56	6,29	
Interessi di dilazione	28,36	56,26				
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	30,9	0	0	0	0	0
Sanzione ravvedimento operoso	30,9					
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	66.809,38	33.777,41	28.524,38	5.947,68	39.498,34	54.945,60
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0,00	9.746,72	9.368,00	2.802,00	13.424,56	16.640,00
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	0,00	9.746,72	9.368,00	2.802,00	13.424,56	16.640,00
IRES corrente		7.597,79	7.252,00	1.967,00	11.337,46	14.321,00
IRAP corrente		2.148,93	2.116,00	835	2.087,10	1.939,00
Risultato di esercizio	66.809,38	24.030,69	19.156,38	3.145,68	26.073,78	38.305,60

Dall'esame dei bilanci si evince come l'unica attività della società sia la conduzione in affitto dell'immobile di proprietà e che le principali poste dell'attivo sono costituite dal patrimonio immobiliare, da crediti fiscali per versamento di acconto imposte e da disponibilità liquide.

Con riferimento al patrimonio immobiliare, la Società risulta intestataria di n. 1 fabbricato di categoria catastale D8 (doc. 7) sito in Pontecagnano Faiano (SA) alla Via Amerigo Vespucci N. Sn Piano T-1 censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 416 sub 1 la cui superficie commerciale è 1.590 mq e superficie non commerciale (parcheggio) 4.855 mq, rendita € 18.200,00.

L'immobile è stato rivalutato ai sensi dell'art. 110 L. 104/2020. Difatti, la scrivente ha potuto verificare la metodologia utilizzata per la valutazione del compendio dalla perizia giurata del tecnico Avagliano Fabio datata 15.12.2020 (doc. 8).

Il capannone risulta essere dato in fitto a terzi, come meglio esplicitato nel paragrafo che segue.

Nell'ultimo bilancio d'esercizio l'immobile risulta iscritto al valore rivalutato, al netto degli ammortamenti, pari ad € **1.110.103,06**.

L'attivo circolante è costituito da crediti fiscali per acconti di imposte e da disponibilità liquide.

Con riferimento alle passività, i principali debiti della società registrati negli anni oggetto di esame riguardano debiti per finanziamenti infruttiferi dei soci che nell'anno 2021 e precisamente in data 06.06.2021, vengono totalmente rimborsati, come si evince dalle schede contabili visionate e dal libro giornale; debiti verso banche per l'accensione di un mutuo chirografario con garanzia MCC Emergenza Covid acceso il 10.06.2020 di € 23.100,00 presso Banca Campania Centro, in regolare ammortamento con scadenza il 10.06.2026 (doc. 9). La centrale Rischi della Banca d'Italia risulta essere negativa (doc. 10).

La debitoria fiscale è rappresentata dalle imposte correnti dell'esercizio di riferimento. Inoltre, mettendo a confronto i bilanci, si evince una diminuzione della voce *debiti tributari*, fino ad azzerarsi nella situazione contabile al 31.10.2023 per effetto del pagamento dell'ultima rata relativa all'imposta di rivalutazione

dell'immobile. Difatti, la voce Debiti tributari raccoglie la registrazione dell'imposta di rivalutazione dell'immobile che è stata rateizzata, come consentito da normativa fiscale, in tre rate annuali di pari importo. L'ultima rata è stata pagata in data 30.06.2023.

Non sono presenti debiti pregressi nei confronti dell'Erario come da estratto di ruolo dell'Agenzia Entrate Riscossione (doc. 11).

Altra voce presente nelle passività sono i Fondi per rischi e oneri e precisamente *Fondi di Quiescenza e Simili*. In generale essi riguardano fondi assimilabili al TFR, normalmente accantonati in ossequio alle disposizioni dei contratti collettivi di lavoro o di contratti aziendali. Nello specifico, tale fondo è stato costituito nell'anno 2012 come fondo di accantonamento per compensi spettanti all'Amministratore. Essi includono passività future di competenza economica dell'esercizio. L'esistenza di tali uscite è certa ma è indeterminato sia l'ammontare che la data di sopravvenienza. L'utilizzo del fondo è effettuato in maniera diretta solo per quelle spese e passività per le quali il fondo stesso è stato costituito. Nel momento cui si sostengono i costi si impiega direttamente il fondo (senza impatti a CE, nel caso in cui lo stesso sia capiente). Nel caso di specie, dal 2021 in poi viene utilizzato il fondo per i compensi dell'amministratore. Difatti, esso diminuisce di pari importo rispetto al compenso dell'amministratore comprensivo di contributi previdenziali.

Nella voce "Altri debiti" sono riportati i depositi cauzionali ricevuti dal conduttore dell'immobile.

Dal punto di vista reddituale, gli unici ricavi sono quelli derivanti dall'affitto dell'immobile. Nell'anno 2020 è stato registrato un decremento del fatturato per la riduzione del fitto concessa per l'emergenza pandemica mentre risultano nella voce "Altri ricavi" nell'anno 2021 importi provenienti dal fondo perduto erogato dall'Agenzia Entrate e nel 2020 contributi a fondo perduto da bonus per le microimprese della Regione Campania e contributi in conto interessi erogati dalla CCIAA in considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

I costi principali sono relativi alle imposte sul patrimonio immobiliare (IMU e TASI), alle consulenze amministrative e tecniche. In tutti gli anni esaminati i costi non superano mai i ricavi, con la conseguente registrazione di utili di

esercizio. Difatti, parte di tali utili sono stati nel tempo distribuiti ai soci sottoforma di dividendi attingendo dalle riserve generatesi ante 2017. Anche con l'approvazione dell'ultimo bilancio, l'assemblea dei soci ha deliberato la distribuzione di riserve di utili generatesi ante 2017 pari a € 20.000,00 a lordo delle imposte.

6. Il patrimonio immobiliare di Cincotti & C. srl, il contratto di locazione in corso e le stime sul valore dell'immobile

Come si è detto, l'unica attività della Cincotti & C. srl consiste nella gestione e nella locazione del proprio patrimonio immobiliare che rappresenta l'unico asset della Società.

Per tale motivo, la scrivente, ha ritenuto essenziale, ai fini della valutazione, non solo verificare la metodologia applicata del tecnico [REDACTED] nella perizia giurata datata 15.12.2020 ma confrontare i valori uscenti con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate sia alla data del pignoramento avvenuto nel mese di ottobre 2022 che alla data attuale (ultimo semestre pubblicato è il I del 2023).

In particolare, il perito è giunto alla determinazione del valore di mercato degli immobili attraverso il metodo di stima, cosiddetto, "comparativo", consistente nella comparazione degli immobili oggetto di valutazione con immobili analoghi per zona di ubicazione e caratteristiche, riferendosi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valore OMI), al prezzo di mercato per i beni delle medesime condizioni e nella stessa zona di ubicazione fornito dal borsino immobiliare per la compravendita del territorio comunale e dal prezzo fornito dalle agenzie di mediazione immobiliare che operano nella medesima zona, applicando così una media tra i tre valori.

La media ha determinato un valore di mercato a mq che, ponderato con il coefficiente utilizzato di apprezzamento o deprezzamento (dato dal livello di fornitura ed impiantistica) e moltiplicato per i metri quadri complessivi, ha determinato il valore venale dell'immobile in € 1.189.834,40.

La scrivente ha provveduto a verificare i dati riportati nella stima del perito datata 15.12.2020 con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI

dell'Agenzia Entrate che raccoglie i prezzi medi delle transazioni in euro al mq, aggiornati ai semestri di riferimento, effettuate per zona, tipologia di immobile e stato di conservazione nel periodo di riferimento, alla data sia del pignoramento trascritto in data 28.10.2022 che alla data attuale e verificando anche le quotazioni immobiliari per topologia attraverso il sito Requot.it che rappresenta una piattaforma continuamente aggiornata sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. (doc. 12)

Pertanto, il valore dell'immobile risulta essere coerente con i valori riportati in bilancio.

L'intero capannone risulta locato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale di durata sei anni alla società Prezzi da [REDACTED] srl con sede legale a Napoli alla via Cisterna dell'Olio, 13 P.IVA [REDACTED] con decorrenza 01.10.2020 e scadenza il 30.09.2026 rinnovabile per altri sei anni tacitamente ad un canone annuo stabilito in € 96.000,00 in esenzione di IVA con rate mensili di € 8.000,00 (doc.13)

Dalle ispezioni ipotecarie, l'immobile risulta libero da gravami (doc. 14).

Il fabbricato è stato acquistato in data 15.03.2004 al prezzo di € 500.000,00 dalla società, con atto a rogito Dr. [REDACTED] notaio in Battipaglia, dalle società Sabit SpA (doc. 15). Nel prezzo di acquisto era annesso al fabbricato anche il terreno circostante ma con la rivalutazione del bene, il terreno è stato scorporato ed è stato appostato in bilancio al costo di € 100.740.

7. La stima del presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate

Considerate le caratteristiche patrimoniali e reddituali della Società, la scrivente ritiene che la stima del presumibile valore di realizzo delle quote sociali oggetto di pignoramento, possa essere validamente individuata utilizzando il metodo patrimoniale.

Il quesito posto, richiede di procedere ad una valutazione dell'intero capitale sociale fornendo una stima dell'effettivo valore economico dello stesso e di

determinare il conseguente valore economico della quota pignorata in piena proprietà del debitore [REDACTED]

Come detto, l'ultimo bilancio approvato dall'assemblea e depositato in CCIAA è quello al 31.12.2022. La società ha tuttavia fornito anche una situazione contabile al 31.10.2023 corredata dalle schede contabili e dal libro giornale. La scrivente ritiene di poter fare riferimento a quest'ultima situazione contabile che ovviamente riflette valori più attuali di debiti e crediti, fermo restando il fatto che il valore di iscrizione del patrimonio immobiliare (che come detto, costituisce il valore pressoché esclusivo della società) risulta variato dal 2020 per effetto della rivalutazione immobiliare e resta costante negli anni seguenti esaminati e che le variazioni degli altri conti patrimoniali rispetto all'esercizio 2022 sono minime.

Come si è detto al paragrafo n. 4.1, la valutazione di un'azienda con il metodo patrimoniale conduce alla determinazione del capitale netto rettificato, attraverso la rettifica dei valori contabili di ogni componente patrimoniale in funzione dei relativi valori correnti, con determinazione, altresì, della fiscalità latente afferente ai plus/minusvalori eventualmente emergenti in seguito alle rettifiche.

Dalla somma algebrica dei componenti patrimoniali attivi e passivi espressi ai rispettivi valori correnti e della fiscalità latente, si giunge a determinare il Patrimonio Netto rettificato.

Pertanto, di seguito si procederà all'illustrazione delle verifiche e le considerazioni svolte dalla scrivente, sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite, su ogni posta dello stato patrimoniale risultante dalla situazione contabile al 31.10.2023 e sulle relative rettifiche operate.

Immobilizzazioni immateriali

Esse sono rappresentate da costi di impianto ed ampliamento e da spese pluriennali, interamente ammortizzate. La scrivente a riscontro di ciò, ha visionato il registro dei beni ammortizzabili. Si ritiene di non dover apportare alcuna rettifica.

	contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
Costi di impianto e di ampliamento	4.268,81		4.268,81
Opere su beni di terzi da ammort.	38.675,86		38.675,86
F.do ammortam. imm. immateriali	-42.944,67		-42.944,67
Totale Immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00

Immobilizzazioni materiali

- TERRENI e FABBRICATI

Come detto, il valore di iscrizione in bilancio l'immobile intestato alla Società, al netto del fondo ammortamento, è pari ad € 1.110.103,06. Tale importo è stato valutato congruo dalla scrivente come già relazionato in precedenza, pertanto lo stesso viene diminuito solo della quota di ammortamento parametrata ai 10 mesi del 2023. L'ammortamento è pari ad € 33.221,39 ed il fondo viene incrementato di tale importo. Il terreno, che non è oggetto di ammortamento ed il cui valore anche esso congruo, è stato scorporato dal fabbricato. Il valore dato in contabilità al terreno rispecchia la metodologia stabilito dal D.L. 223/2006 art. 36, comma 7 che stabilisce che il costo del bene strumentale va scorporato del costo dell'area su cui è costruito e di quella pertinenziale ed individua il valore del terreno in una quota pari al 20% del costo del fabbricato. Considerato che il costo del fabbricato all'atto di acquisto è stato di € 500.000,00 oltre le spese notarile (onere accessorio) per un complessivo di 503.700,00, il 20% è esattamente il valore del terreno riportato in bilancio.

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
TERRENI E FABBRICATI			
Costruzioni leggere	11.500,00		11.500,00
Fabbricati	1.328.855,60	1.328.855,60	1.328.855,60
Terreni edificati	100.740,00		100.740,00
F.do ammortamento costruzioni leggere	-11.500,00		-11.500,00
F.do ammort.fabbricati	-218.752,54	-251.973,93	-251.973,93
Totale terreni e fabbricati	1.210.843,06	1.076.881,67	1.177.621,67

La scrivente, esaminato il libro cespiti della Società, ha riscontrato che gli altri beni iscritti sono integralmente ammortizzati.

Si evidenzia, inoltre, che dalle verifiche eseguite dalla scrivente la Società non risulta intestataria di beni mobili registrati (doc. 16)

Per quanto detto, la scrivente non ha apportato alcuna rettifica al valore di iscrizione delle altre immobilizzazioni materiali. Di seguito le tabelle.

IMPIANTI E MACCHINARI

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
IMPIANTI E MACCHINARI			
Impianti elettrici	200,00		200,00
F.do ammortamento impianti elettrici	-200,00		-200,00
Totale Impianti e macchinari	0,00		0,00

ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI			
Attrezzatura varia e minuta	1.721,25		1.721,25
F.do ammort. attrezzatura varia e minuta	-1.721,25		-1.721,25
Totale attrezzature industriali e commerciali	0,00		0,00

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			

Mobili e arredi	12.714,90		12.714,90
Telefonia mobile	490,00		490,00
F.do ammortamento mobili e arredi	-12.714,90		-12.714,90
F.do ammortamento telefonia mobile	-490,00		-490,00
Totale Altre attrezzature materiali	0,00	0,00	0,00

CREDITI

Gli unici crediti iscritti in contabilità al 31.10.2023 sono di natura fiscale e sono i seguenti:

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
CREDITI			
Crediti per ritenute subite interessi attivi	9,51		9,51
Erario c/liquidazione Iva	822,96		822,96
Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e assim	0,21		0,21
IRES C/Crediti per acconti	11.051,00		11.051,00
IRAP c/Crediti per acconti	3.190,50		3.190,50
INAIL dipendenti/collaboratori	182,40		182,40
Totale crediti	15.256,58	0,00	15.256,58

Con riferimento ai crediti per acconti IRES ed IRAP, si tratta degli acconti corrisposti dalla Società sulle imposte risultanti dalle dichiarazioni fiscali riferite all'annualità 2022 e la scrivente ne ha potuto riscontrare l'effettivo pagamento dagli estratti conto trasmessi, pertanto non si ritiene di apportare alcuna rettifica alle dette poste. Così come non si ritiene di rettificare le altre voci in tabella.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La scrivente ha verificato la corrispondenza degli importi iscritti nella situazione contabile al 31.10.2023 a titolo di disponibilità liquide con le schede contabili e gli estratti conto bancari dell'unico conto intestato alla Società acceso presso la Banca Campania Centro e ritiene di non apportare rettifiche a tali poste:

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
DISPONIBILITA' LIQUIDE			
Banca c/c	22.446,28		22.446,28
Cassa contanti	5,53		5,53
Totale disponibilità liquide	22.451,81	0,00	22.451,81

Passando al passivo dello stato patrimoniale, la società ha esposto in bilancio un fondo per rischi e oneri, come già relazionato nel paragrafo 5 che rappresenta il fondo di quiescenza per i compensi dell'amministratore. Verificato il calcolo non si ritiene di dovere apporre rettifiche di valore.

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
FONDO PER RISCHI E ONERI			
Fondo compensi amministratore	20.603,00		20.603,00
Totale fondi per rischi e oneri	20.603,00	0,00	20.603,00

DEBITI

Gli unici debiti iscritti in contabilità al 31.10.2023 risultano essere quelli generatisi da una ordinaria gestione aziendale. Al fine di appurare la sussistenza di eventuali ulteriori passività in capo alla Società, la scrivente ha eseguito le opportune verifiche presso gli uffici competenti. Inoltre, la Società ha informato la scrivente che non vi sono vertenze di natura civile in corso.

Per tutto quanto detto, la scrivente ritiene di non dover apportare alcuna rettifica al valore dei debiti iscritti in contabilità:

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
DEBITI			
Mutui ipotecari bancari	15.533,03		15.533,03
Fornitori terzi Italia	12.013,38		12.013,38
DEBITI ERARIALI			
Erario c/IRES	7.251,79		7.251,79
Erario c/IRAP	2.115,93		2.115,93
Erario c/ritenute su altri redditi	6.500,00		6.500,00
Inps amministratore	0,87		0,87
ALTRI DEBITI			
Depositi cauzionali ricevuti	16.000,00		16.000,00
Totale debiti	59.415,00	0,00	59.415,00

Dalla disamina delle voci la scrivente CTU, non avendo apportato rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale ad eccezione dell'incremento del fondo ammortamento fabbricati per la quota parte dell'anno (10 mesi del 2023), il carico fiscale latente rappresentato da oneri fiscali potenziali, che sarebbe stato necessario quantificare qualora si fossero generate delle plusvalenze, non viene calcolato.

Pertanto, si riepiloga nel seguente prospetto il valore patrimoniale corrente determinato dalla scrivente ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato "K" della società Cincotti & C. srl:

	Situazione contabile al 31.10.23	Rettifiche del CTU	Valutazione del CTU
STATO PATRIMONIALE			
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.210.843,06	1.076.881,67	1.177.621,67
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	42.944,67	0,00	42.944,67
Costi di impianto e di ampliamento	4.268,81		4.268,81
Opere su beni di terzi da ammort.	38.675,86		38.675,86
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.456.221,75	1.328.855,60	1.456.221,75
TERRENI E FABBRICATI	1.441.095,60	1.328.855,60	1.441.095,60
Costruzioni leggere	11.500,00		11.500,00
Fabbricati	1.328.855,60	1.328.855,60	1.328.855,60
Terreni edificati	100.740,00		100.740,00
IMPIANTI E MACCHINARI	200,00	0,00	200,00
Impianti elettrici	200,00		200,00
ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	1.721,25	0,00	1.721,25
Attrezzatura varia e minuta	1.721,25		1.721,25
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	13.204,90	0,00	13.204,90
Mobili e arredi	12.714,90		12.714,90
Telefonia mobile	490,00		490,00
F.DI AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI	-288.323,36	-251.973,93	-321.544,75
F.DI AMMORT. IMMOBILIZZAZ. IMMATERIALI	-42.944,67	0,00	-42.944,67
F.do ammortam. imm. immateriali	-42.944,67		-42.944,67
FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI	-230.252,54	-251.973,93	-263.473,93
F.do ammort.fabbricati	-218.752,54	-251.973,93	-251.973,93
F.do ammortamento costruzioni leggere	-11.500,00		-11.500,00
FONDI AMMORTAMENTO IMPIANTI E MACCHINARI	-200,00	0,00	-200,00
F.do ammortamento impianti elettrici	-200		-200
FONDI AMMORT.ATTREZZ.INDUSTR.E COMMERCIALI	-1.721,25	0,00	-1.721,25
F.do ammort. attrezzatura varia e minuta	-1.721,25		-1.721,25
FONDI AMMORTAMENTO ALTRI BENI MATERIALI	-13.204,90	0,00	-13.204,90
F.do ammortamento mobili e arredi	-12.714,90		-12.714,90
F.do ammortamento telefonia mobile	-490,00		-490,00
ATTIVO CIRCOLANTE	37.708,39	0,00	37.708,39
CREDITI COMMERCIALI			
CLIENTI			
CLIENTI terzi Italia			
Crediti a breve	15.256,58	0,00	15.256,58
Crediti per ritenute subite interessi attivi	9,51		9,51
Erario c/liquidazione Iva	822,96		822,96
Erario c/riten. su redd. lav. dipend. e assim.	0,21		0,21
IRES C/Crediti per acconti	11.051,00		11.051,00
IRAP c/Crediti per acconti	3.190,50		3.190,50
INAIL dipendenti/collaboratori	182,40		182,40
Crediti tributari			
IVA su acquisti			
DISPONIBILITA' LIQUIDE	22.451,81	0,00	22.451,81
Banca c/c	22.446,28		22.446,28
Cassa contanti	5,53		5,53
RATEI E RISCONTI			
TOTALE ATTIVO (A)	1.248.551	1.076.882	1.215.330
FONDI RISCHI E ONERI	20.603,00	0,00	20.603,00
FONDI DI QUIESCENZA E SIMILI	20.603,00	0,00	20.603,00
Fondo compensi amministratore	20.603,00		20.603,00
DEBITI	59.415,00	0,00	59.415,00
FINANZIAMENTI DI TERZI			
MUTUI E FINANZIAMENTI	15.533,03	0,00	15.533,03
Mutui ipotecari bancari	15.533,03		15.533,03
Soci conto finanziamento fruttifero			
DEBITI COMMERCIALI			
FORNITORI	12.013,38	0,00	12.013,38
Fatture da ricevere			
Fornitori terzi Italia	12.013,38		12.013,38
DEBITI ERARIALI	15.868,59	0,00	15.868,59
ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA			
Erario c/IRES	7.251,79		7.251,79
Erario c/IRAP	2.115,93		2.115,93
Erario c/liquidazione Iva			
Erario c/ritenute su redditi lav. auton.			
Erario c/ritenute su altri redditi	6.500,00		6.500,00
Debiti tributari			
INPS dipendenti			
Inps amministratore	0,87		0,87
ALTRI DEBITI	16.000,00	0,00	16.000,00
Depositi cauzionali ricevuti	16.000,00		16.000,00
Altri debiti			
Personale c/retribuzioni			
Debiti v/amministratori			
RATEI E RISCONTI			
TOTALE PASSIVO (B)	80.018	0	80.018
PN (A-B)	1.168.533		1.135.312

Alla luce delle considerazioni esposte, quindi, il patrimonio aziendale rettificato (K) della Cincotti & C. srl è stato determinato dalla scrivente in € 1.135.312. Applicando al valore del Patrimonio Netto rettificato di Cincotti & C. srl, così come sopra individuato, la percentuale di partecipazione di proprietà del socio-debitore, Sig. [REDACTED] pari al 13,00% del capitale sociale, si ottiene il valore di **€ 147.591,00** ($€ 1.135.312 \times 13,00\%$).

E' opportuno non escludere, idealmente, la necessità, o quantomeno la possibilità, di tenere conto, nella valutazione della partecipazione del socio, delle singole peculiarità che caratterizzano la liquidazione. Difatti, occorre precisare che, nel caso di specie, trattandosi di partecipazione di minoranza, se la stessa venisse scambiata tra "soggetti indipendenti", il relativo valore potrebbe non coincidere con il capitale economico pro quota, in quanto al suddetto valore è possibile operare uno sconto di minoranza per ridotti poteri e/o uno sconto di liquidità per assenza di mercato (lack of marketability).

A parere della scrivente, però, tale sconto non avrebbe senso ad applicarlo sia per la compagine sociale altamente divisa in quote sia per la natura dell'attività rappresentata da un'immobiliare pura.

8. Conclusioni

All'esito delle verifiche e delle considerazioni sinora svolte, la scrivente ritiene di poter determinare il presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita delle quote pignorate di Cincotti & C. Srl in **€ 147.591,00** come riepilogato nel seguente prospetto

(A) Patrimonio netto rettificato di Cincotti & C. Srl	1.135.312
(B) Quota di partecipazione oggetto di pignoramento 13%	13%
(A x B)	147.591
Valore della quota oggetto di pignoramento	147.591

* * * * *

La scrivente, confidando di aver compiutamente dato riscontro al quesito assegnato, deposita la presente perizia che consta di n. 28 pagine e di n. 16

allegati e resta a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione ritenuta necessaria e/o opportuna.

Con osservanza.

Salerno, 01.02.2024

Il C.T.U.

dott.ssa Ilaria Imperatore
Ilaria Imperatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. Allegati

- doc. 1 Visura Camerale
- doc. 2 Ultimo statuto
- doc. 3 Bilancio al 31.12.2022
- doc. 4 Verbale di sopralluogo
- doc. 5 Bilanci di esercizio dal 2018 al 2022
- doc. 6 Situazione contabile al 31.10.2023
- doc. 7 Visura catastale
- doc. 8 Perizia di stima immobile
- doc. 9 Contratto di finanziamento MCC
- doc. 10 Centrale rischi
- doc. 11 Estratti di ruolo Agenzia Entrate Riscossione
- doc. 12 Valutazioni OMI e Requot.it
- doc. 13 Contratto di locazione
- doc. 14 Ispezione ipotecaria
- doc. 15 Contratto di compravendita immobile
- doc. 16 Visura PRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it