

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

Sassari, 06 novembre 2023

**Tribunale di Sassari
Giudice Istruttore
G.O.T. Dott.ssa Caterina Serra
R.G. n. 1004/2019**

RELAZIONE DEL CTU NEL PROCEDIMENTO N. 1004/2019

alla causa civile promossa da:

(avv. Laura Murziani)

contro

(avv. -----)

c.t.u.:

Dott. Sandro Guiso – Dottore commercialista e Revisore Contabile

Studio: Via Paolo Galleri, 5 – 07100 Sassari

Tel. 079-4811970

Fax 1782289416

1

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: [REDACTED]

Firmato Da: GUIISO SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6737e

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

Premesso

- che all'udienza del 08 ottobre 2020 il sottoscritto Dott. Sandro Guiso, nato a Sassari il 10 ottobre 1973, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- che, dopo il giuramento di rito con la quale accettavo l'incarico, all'udienza il G.E. poneva il quesito: «Voglia il CTU accertare il valore delle quote pignorate».
- che il quesito ha per oggetto di accertare il valore delle quote pignorate delle società [REDACTED] in capo al Sig. [REDACTED]
- che l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 30 novembre 2020 ore 10:00, presso lo studio professionale del CTU;
- che in tale data hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;
- Che il G.D. autorizzava il CTU ad acquisire dai fascicoli di causa, ovvero, estrapolare dai pubblici registri la documentazione contabile utile ad espletare l'incarico;
- che è stato notificato all'amministratore unico delle predette società il provvedimento con il quale si chiede di esporre la documentazione contabile utile ad effettuare la valutazione peritale richiesta relativamente alla stima delle quote pignorate, atteso che la documentazione economico patrimoniale aggiornata è necessaria ai fini della valutazione delle quote pignorate.
- che il G.E. con provvedimento del 22 giugno 2023, preso atto della richiesta avanzata dalle parti in giudizio, autorizzava il CTU a procedere alla valutazione delle quote partecipative attraverso la documentazione depositata presso i pubblici uffici, disponendo che il Kartodromo e gli immobili appartenenti alle due società siano valutati sulla base dei valori di mercato, catastali, ipotecari e OMI.
- che sono stati estratti dal registro delle imprese i bilanci contabili sia della [REDACTED] [REDACTED] relativi all'annualità 2022.

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine di testo e di n. 7 tabelle; ritiene di avere assolto l'incarico e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Indice

1. Introduzione	pag. 4
1.1. Premessa	pag. 4
2. Profilo delle società	pag. 5
3. Fonti	pag. 7
4. Documentazione analizzata	pag. 7
5. Dati identificativi e principale attività delle società	pag. 7
6. Criterio di valutazione, il metodo patrimoniale semplice	pag. 8
6.1. Premessa	pag. 8
6.2. Il metodo patrimoniale semplice	pag. 11
7. Riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali attivi	pag. 13
7.1. Immobilizzazioni Materiali	pag. 14
7.2. Rimanenze	pag. 14
7.3. Crediti	pag. 14
7.4. Disponibilità liquide	pag. 15
7.5. Ratei e Risconti	pag. 15
8. Riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali passivi	pag. 15
8.1. Debiti di finanziamento	pag. 15
8.2. Debiti	pag. 16
8.3. Debiti tributari	pag. 16
8.4. Altri Debiti	pag. 16
9. Il valore patrimoniale netto rettificato	pag. 16
a valori corretti	pag. 16
10. Riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali attivi	pag. 19

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

10.1. Immobilizzazioni Finanziarie	pag. 19
10.2. Rimanenze	pag. 20
10.3. Crediti	pag. 20
10.4. Disponibilità liquide	pag. 20
11. Riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali passivi	
██████████	pag. 20
11.1. Debiti di finanziamento	pag. 20
11.2. Debiti	pag. 21
11.3. Debiti tributari	pag. 21
11.4. Altri Debiti	pag. 21
12. Il valore patrimoniale netto rettificato a valori corretti	pag. 21
13. Conclusioni	pag. 24

1. Introduzione

Il quesito dell'Ill.mo Giudice estratto dal verbale di udienza del 08/10/2020 chiede di *accertare* il valore delle quote pignorate delle società ██████████ in capo al Sig. ██████████

Allo scopo, il quesito chiede di accertare attraverso un'analisi di natura tecnico contabile, il più probabile valore di stima delle due società onde poter pervenire alla successiva valutazione delle quote pignorate.

1.1 Premessa

Con precetto del 12 maggio 2019 notificato al debitore in data 30 maggio 2019, la creditrice ██████████ intimava il Sig. ██████████ al pagamento della somma complessiva di Euro 74.504,09 per il credito nascente dalle spese di mantenimento dei figli.

Non avendo avuto esito la richiesta di pagamento, la creditrice ha chiesto il pignoramento con separato atto del 30 luglio 2019, iscritto al Cron. N. 398 del 03 agosto 2019 delle quote di partecipazione sociale della ██████████ in capo al sig. ██████████

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

Con L'istanza del 11 ottobre 2019 la creditrice, dato atto del pignoramento delle suddette quote societarie ha chiesto al G.E. la vendita delle predette quote pignorate chiedendone in assegnazione il ricavato.

2. Profilo delle società

Dall'interrogazione del registro delle imprese di Sassari, emerge che la società

numero di iscrizione R.E.A. SS- è stata costituita in data 30 dicembre 1997.

Il Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari a Euro 1.000.000,00.

La compagine sociale alla data di valutazione è così composta:

titolare della quota pari al 99% della
suddetta società.

titolare della quota pari
al 0,408% della suddetta società.

titolare della quota pari al 0,306%
della suddetta società.

titolare della quota pari al 0,306%
della suddetta società.

L'oggetto sociale prevalente della è la costruzione, l'utilizzazione
l'assunzione, sia diretta che indiretta che mediante il concorso o l'intervento di terzi di complessi
sportivi anche di proprietà sociale, finalizzati allo svolgimento di gare sportive, spettacoli e
manifestazioni sportive. La gestione e l'organizzazione di tutti i servizi complementari e sussidiari
alle suddette attività, quali centri di somministrazioni di alimenti e bevande, centri di
intrattenimento del pubblico e di svago.

5

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa:

Firmato Da: GUIISO SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6737e

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

La rappresentanza legale della società è attualmente affidata al socio amministratore

Sig. [REDACTED]

Dall'interrogazione del registro delle imprese di Sassari, emerge che la società [REDACTED]

[REDACTED] è stata costituita in data 27 maggio 1942.

Il Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari a Euro 10.200,00.

La compagine sociale alla data di valutazione è così composta:

[REDACTED] titolare della quota pari al 69,5% della
suddetta società.

[REDACTED] titolare della quota pari
al 10% della suddetta società.

[REDACTED] titolare della quota pari al 10% della
suddetta società.

[REDACTED], titolare della quota pari al 10% della
suddetta società.

[REDACTED] titolare della quota pari al 0,5% della
suddetta società.

L'oggetto sociale prevalente della [REDACTED] è la costruzione, la
manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria di opere di cemento armato, in muratura, in legno
anche se realizzate, in tutto o in parte, con impiego di elementi prefabbricati.

La rappresentanza legale della società è attualmente affidata al socio amministratore

Sig. [REDACTED]

Con procura del 27/01/2017 la rappresentanza è affidata al Sig. [REDACTED]

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

3. Fonti

Sono state esaminate le seguenti fonti documentali, sia acquisite dai fascicoli di causa sia estrapolate dai pubblici registri:

- Atto di Precetto Cronologico n. [REDACTED] Tribunale di Sassari, contro il Sig. [REDACTED]
- Atto di Pignoramento delle quote di quote di partecipazione Sociale nelle società [REDACTED]
- Visura Camerale delle società [REDACTED]
- E' stata inoltre estratto dal registro delle imprese i bilanci relativi alle suddette società per le annualità 2020, 2021 e 2022;

4. Documentazione analizzata

Per fornire all'Ill.mo G.D. risposta al quesito posto, si è provveduto preliminarmente ad acquisire copia dei bilanci delle società depositati presso i pubblici registri, utili al fine di poter valutare ed accertare, sia tecnicamente che contabilmente le poste attive e passive rappresentate dai bilanci, ovvero dagli atti depositati in causa il più aggiornate possibile; è stata estratta dai pubblici registri la seguente documentazione, riguardante la società:

- Bilanci relativi agli anni 2020; 2021 e 2022; corredati dalla rispettiva nota integrativa;

5. Dati Identificativi e principale attività delle società

Le due società, risultano essere operative e svolgono rispettivamente:

[REDACTED] attività di organizzazione di manifestazioni sportive prevalentemente di carattere motoristico attraverso la gestione e la costruzione di complessi sportivi; l'attività è svolta prevalentemente nel circuito automobilistico meglio conosciuto autodromo [REDACTED] sito in [REDACTED]

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

svolge l'attività di costruzione, manutenzione e gestione di opere in cemento armato, muratura e in legno; l'acquisto, la gestione in senso più ampio, anche con la locazione e la vendita di beni immobili sia civili sia industriali e commerciali.

La presente valutazione, ha come intento quello di fornire al Giudice una valutazione economica e contabile delle società, finalizzata alla determinazione del patrimonio societario e conseguentemente del valore economico delle quote partecipative pignorate in capo al Sig.

La metodologia di valutazione usata per rispondere al quesito, è in linea con i procedimenti più seguiti dalla dottrina aziendalistica, ed è improntata ad un criterio prudenziale a garanzia della corrispondenza del valore risultante dalla stima con l'effettivo valore economico patrimoniale dell'attivo societario (Art. 2343; 2465; Cod. Civile.); la valutazione economica patrimoniale degli elementi attivi e passivi della società è riferibile alla situazione contabile di bilancio il più aggiornata possibile.

6. Criterio di valutazione, il metodo patrimoniale semplice.

a) Premessa

Il valore del capitale economico di un'azienda lo si può desumere sia in via diretta sulla base di valori espressi dal mercato, che in via indiretta sulla base di elaborazioni e stime di natura peritale.

La prima modalità, è senza dubbio preferibile, ma non sempre è praticabile, in quanto solo in presenza di determinate condizioni di disponibilità, stabilità e significatività dei prezzi è possibile fornire un valore significativo atto ad esprimere la reale stima del capitale economico di un'azienda.

Le seconde metodologie che possono essere adottate nella valutazione del patrimonio aziendale e del capitale economico aziendale possono esser di tipo analitico - contabile, volte ad individuare il valore patrimoniale dell'azienda dalla differenza tra valori dell'attivo e del passivo di bilancio, e

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

metodi sintetici, che pervengono ad un valore unico comprensivo del valore patrimoniale, e dei beni immateriali e dell'eventuale avviamento.

La scelta dei criteri di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata; nel caso delle società in analisi, la perizia non ha come finalità quello di costituire un parametro di valutazione commerciale da scambiare con terze economie, ma, ha come scopo, per ciascuna società, di valutare il più probabile valore patrimoniale attraverso una stima sull'esistenza, l'affidabilità, la consistenza e la valutazione delle voci patrimoniali attive e passive, al fine di definire la valutazione economico-patrimoniale della società e conseguentemente il valore economico patrimoniale delle quote pignorate.

La valutazione assume rilevanza in riferimento alla procedura di pignoramento delle quote societarie, e perciò non assume rilevanza la valutazione di mercato del valore economico della società. La stima di conseguenza, dovrà assumere come fine la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile al complesso dell'attivo patrimoniale, e all'ammontare passivo societario al fine di determinare il valore del patrimonio netto contabile della società e conseguentemente al valore delle quote pignorate.

Si evidenzia che, ai fini della descrizione degli elementi attivi e passivi delle società, il sottoscritto ha fatto prioritario riferimento alla situazione economica e patrimoniale registrata presso i pubblici registri al quale è seguito un riscontro documentale attraverso gli atti e i documenti prodotti in giudizio.

In ordine ai criteri di valutazione la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie; per il caso in analisi, si è ritenuto opportuno adottare il metodo analitico - patrimoniale, in quanto il ricorso a metodi sia (reddituiali) sia (patrimoniali – reddituiali) è giustificato in presenza di valutazioni societarie tese a determinare il valore di mercato per aziende che perseguono interessi strettamente economici, con la finalità di costituire il parametro di

9

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: [REDACTED]

Firmato Da: GUI SO SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6737e

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

valutazione commerciale da scambiare con terze economie, con l'intento di far emergere anche il valore di mercato dell'avviamento della società.

La valutazione delle quote è finalizzata alla determinazione del valore economico del patrimonio societario della [REDACTED] e conseguentemente al valore delle quote pignorate.

Il patrimonio societario della [REDACTED] è costituito dal circuito automobilistico meglio conosciuto autodrom [REDACTED] rappresenta alla voce rimanenze, i fabbricati costruiti dalla società e destinati alla vendita.

Per le società fortemente capitalizzate, appare congrua l'applicazione del metodo patrimoniale semplice, al quale vengono applicate le opportune rettifiche al fine di fornire una chiara e puntuale valutazione della consistenza patrimoniale, che consente di assicurare una valutazione oggettiva del patrimonio societario e conseguentemente del valore economico delle quote pignorate.

Ai fini della presente relazione peritale, l'utilizzo di altre metodologie valutative come quella reddituale, non appare adeguata per la valutazione economico patrimoniale delle società e conseguentemente delle quote pignorate.

Il metodo patrimoniale appare il più indicato per quelle tipologie aziendali dove lo stock di attivo patrimoniale riguardante le immobilizzazioni, risulta predominante rispetto ad altri elementi dell'attivo; inoltre in questa sede, l'interesse è quello di fornire al Giudice una rappresentazione chiara degli elementi patrimoniali attivi e passivi, oggi presenti in azienda, con lo scopo esclusivamente di valutare la consistenza patrimoniale della società, escludendo qualsiasi valutazione commerciale dell'avviamento, in generale richiesto per lo scambio con terze economie.

Prudenzialmente, il sottoscritto ha deciso di valutare, ai fini della presente perizia, tutte le voci patrimoniali indicate nel rendiconto di bilancio il più aggiornato possibile, apportando le opportune rettifiche del caso.

10

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: [REDACTED]

Firmato Da: GUIISO SANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6737e

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

La determinazione della consistenza delle poste patrimoniali, da considerare come valore dell'attivo patrimoniale, è stata effettuata con criteri di tipo analitico patrimoniale secondo prudenza, tenendo comunque conto delle poste passive del periodo.

Riguardo le immobilizzazioni, lo scrivente ritiene opportuno precisare di aver rilevato la consistenza delle immobilizzazioni attraverso un'interrogazione presso i pubblici registri; assunto le informazioni ritenute opportune, e dopo aver eseguito la verifica della presenza e consistenza fisica dei beni attraverso una verifica effettuata da un tecnico incaricato. Alla luce delle verifiche effettuate, si è provveduto alla stesura della presente perizia estimativa.

Si rende noto che tutti i dati acquisiti, sono stati oggetto di analisi, mentre non si è proceduto ad alcuna attività di revisione contabile.

b) Il metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale semplice, ha la capacità di fornire una valutazione di sicura affidabilità in quanto deriva da una oggettiva stima aggiornata della situazione patrimoniale dell'azienda.

In considerazione della tipologia di aziende oggetto di valutazione, in cui è predominante sia quantitativamente che economicamente lo stock di attivo immobilizzato si ritiene idoneo adottare il metodo analitico patrimoniale.

Il metodo analitico patrimoniale è basato sul principio dell'espressione dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale valutati criticamente al valore di realizzo e di estinzione, pertanto, il metodo adottato considera il valore economico delle poste attive e passive del patrimonio dell'azienda pari al valore di realizzo e di estinzione opportunamente rettificato.

Si procede quindi alla verifica delle singole voci riportate nei prospetti contabili e alla riespressione delle stesse voci a valori correnti di realizzo o di estinzione.

La valutazione prevede l'equazione $W=K'$, dove con W si intende il capitale economico e con K' il valore del capitale netto rettificato.

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

Il metodo patrimoniale semplice, mira a esprimere a valori correnti di sostituzione i singoli elementi attivi e passivi del capitale aziendale, attraverso l'utilizzo di un opportuno metodo, che partendo dal capitale netto contabile, mediante il meccanismo delle correzioni, arriva all'individuazione del valore economico del patrimonio opportunamente rettificato.

Con riferimento ai componenti attivi di lungo periodo, per la [REDACTED] sono state considerate le immobilizzazioni materiali, escludendo sia quelle immateriali sia quelle finanziarie in quanto non presenti nel patrimonio delle società oggetto della presente valutazione.

Ai fini della presente valutazione peritale, per la [REDACTED] si ritiene opportuno stralciare la voce relativa ai componenti di lungo periodo, atteso che la società non presenta immobilizzazioni materiali e immateriali e riguardo le immobilizzazioni finanziarie la società non presenta partecipazioni immobilizzate.

Pertanto, sia le immobilizzazioni della [REDACTED] sia le rimanenze della [REDACTED] [REDACTED] costituita da beni immobili, sono state valutate sulla base dei valori di mercato, catastali, ipotecari e dell'OMI, attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia incaricato alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, con l'applicazione dei suddetti parametri di valutazione richiesti dalle parti nell'udienza del 22/06/2023.

La valutazione di un'azienda con il metodo patrimoniale semplice, richiede un accurato esame di tutti gli aggregati attivi e passivi che compongono il patrimonio, i quali sono espressi in base ai criteri di valutazione che, per la maggior parte, differiscono da quelli normalmente utilizzati per la redazione contabile del bilancio d'esercizio di una società che svolge attività operativa.

Il metodo porta alla determinazione del cosiddetto "patrimonio netto rettificato" che è l'oggetto di analisi e stima della presente perizia.

L'analisi condotta è riassumibile nei seguenti punti:

- L'individuazione degli elementi attivi e passivi del patrimonio relativi all'azienda;

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

- Il calcolo delle eventuali rettifiche da apporre alle voci del patrimonio di bilancio;
- La stima finale delle voci di patrimonio netto rettificato.

Di seguito si riporta in maniera sintetica la situazione patrimoniale che emerge dal bilancio 2022

sia della

ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni	€ 1.604.295,00	Capitale sociale e riserve	€ 1.002.760,00
Immobilizzazioni Immateriali		Capitale e riserve	€ 1.000.000,00
Immobilizzazioni Materiali	€ 1.604.295,00	Riserve	€ 2.760,00
Immobilizzazioni Finanziarie		Debiti verso soci per finanziamenti	
Altre immobilizzazioni		Finanziamenti di Terzi	€ 302.147,00
Rimanenze	€ 1.567,00	Banca c/c	€ 302.147,00
Crediti	€ 33.995,00	Fornitori	€ 287.203,00
Crediti Commerciali	€ 12.200,00	Debiti verso fornitori	€ 287.203,00
Crediti verso clienti	€ 12.200,00	Debiti Erariali diversi	€ 48.290,00
Fornitori c/anticipi	€ 5.795,00	Debiti tributari	€ 48.290,00
Fornitori c/anticipi	€ 5.795,00	Altri debiti diversi verso terzi	€ 2.695,00
Altri Crediti	€ 16.000,00	Debiti diversi	€ 2.695,00
Altri Crediti	€ 16.000,00	Ratei e Risconti	€ 0,00
Disponibilità liquide	€ 2.422,00		
Cassa	€ 709,00		
Depositi bancari	€ 1.713,00		
Ratei e Risconti	€ 575,00		
Premi assicurativi	€ 575,00		
TOTALE ATTIVO	€ 1.642.854,00	TOTALE PASSIVO	€ 1.643.095,00
		Risultato di esercizio	-€ 241,00
		TOTALE A PAREGGIO	€ 1.642.854,00

Tabella 1 - Situazione contabile [redacted] 31/12/2022

Una volta elencata la situazione contabile di bilancio al 31/12/2022 si procede alla rettifica delle voci patrimoniali, considerando la situazione di bilancio.

7. LA RIESPRESSIONE A VALORI CORRENTI DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI

ATTIVI - [redacted]

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

a) Immobilizzazioni materiali

Terreni, fabbricati e beni mobili strumentali

I beni immobili di proprietà della [REDACTED] sono stati stimati a valore corrente, giusta perizia disposta dal Geometra Luca Zona, incaricato di redigere una valutazione del complesso Immobiliare (autodromo) della società [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate, risulta che il complesso immobiliare sito in Mores (SS) Loc. Su Sassu, costituisce la struttura complessa riguardante il circuito automobilistico meglio conosciuto autodromo [REDACTED]

Il valore complessivo di stima dell'intera struttura, valutato dal perito incaricato è pari a Euro 2.865.000,00 (Euro duemilionioottocentosessantacinquemila/00).

Si è pertanto ritenuto opportuno, valorizzare tutto l'insieme della struttura immobiliare in capo alla società [REDACTED] al valore riportato nella perizia allegata alla presente e a firma del Geometra Luca Zona per **Euro 2.865.000,00.**

b) Rimanenze

Le Rimanenze sono iscritti in contabilità al costo sostenuto, e riguardano beni e prodotti finiti. Prudenzialmente, ai fini della presente valutazione peritale si ritiene opportuno riportare la voce al valore iscritto in bilancio pari a Euro 1.567,00.

c) Crediti

Si è riscontrato che l'azienda ha effettuato una separazione contabile per natura dei crediti iscritti nell'attivo circolante, e ai fini della presente valutazione peritale si ritiene opportuno riportare i crediti al valore nominale dopo aver rilevato che tutti i crediti risultano esigibili entro l'esercizio successivo.

Crediti verso clienti

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

I crediti verso clienti, vengono riportati al valore contabile iscritto in bilancio e la voce viene valorizzata per l'importo pari a Euro 12.200,00;

Fornitori c/anticipi

I crediti per anticipi verso fornitori, vengono riportati al valore contabile iscritto in bilancio e la voce viene valorizzata per l'importo pari a Euro 5.795,00;

Crediti verso altri

I crediti verso altri sono contabilmente pari a Euro 16.000,00, e ai fini della presente valutazione peritale vengono prudenzialmente riportati al valore nominale indicato in bilancio pari a **Euro 16.000,00.**

Complessivamente la voce crediti iscritta nell'attivo circolante viene riportata al valore nominale pari a **Euro 33.995,00.**

d) Disponibilità liquide

La liquidità rilevata alla data del 31/12/2022 è pari a **Euro 2.422,00** e prevalentemente riguarda la giacenza bancaria della società. Ai fini della presente stima, prudenzialmente la voce viene riportata al valore nominale indicato contabilmente.

e) Ratei e Risconi

La presente voce riporta oneri la cui competenza è posticipata rispetto alla manifestazione documentale ed è riferita a premi assicurativi la cui competenza ricade nell'esercizio successivo. Ai fini della presente valutazione peritale la suddetta voce viene stralciata.

8. LA RIESPRESSIONE A VALORI CORRENTI DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI

PASSIVI - [REDACTED]

a) Debiti e Finanziamenti

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 640.335,00, la cui scadenza ricade nell'esercizio in corso, e la composizione delle singole voci sono di seguito dettagliate:

Debiti a breve periodo verso Banche c/c

Si tratta di posizioni debitorie verso istituti di credito e prudenzialmente vengono riportati al valore nominale iscritto in bilancio.

L'ammontare complessivo dell'esposizione debitoria verso le banche è pari a Euro 302.147,00.

b) Debiti

Debiti verso fornitori

Si tratta di debiti commerciali nascenti dalla fornitura di servizi da parte di fornitori ed esposti al netto degli sconti commerciali. I debiti vengono riportati contabilmente, al valore nominale pari a **Euro 287.203,00.**

c) Debiti tributari

Si tratta di posizioni tributarie per imposte certe e determinate e la posizione debitoria viene rilevata nella sua interezza, per l'importo pari a **Euro 48.290,00.**

d) Altri Debiti

Partite passive da liquidare

Si tratta di posizioni debitorie nascenti da situazioni passive differenti per natura. La posta debitoria viene riportata integralmente, come si rileva dal bilancio, non operando alcuna variazione; ai fini della presente stima la voce riporta l'importo pari a **Euro 2.695,00.**

9. Il valore patrimoniale netto rettificato a valori correnti – PRO.MO.SA. srl.

A seguito della rielaborazione delle poste attive e passive contabili rilevate nella situazione contabile aggiornata alla data di redazione della presente perizia, emerge la stima del valore patrimoniale netto rettificato pari ad **Euro 2.262.649,00**, che rappresenta la valutazione patrimoniale

16

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: [REDACTED]

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

attiva del complesso aziendale risultante dall'applicazione valutativa del metodo patrimoniale semplice rettificato.

La metodologia valutativa applicata prevede la rettifica patrimoniale sia di alcune poste attive sia di alcune poste passive.

Per quanto riguarda la posta attiva relativa alle immobilizzazioni, si è deciso di riportare il valore di stima emergente dalla valutazione peritale effettuata dal tecnico incaricato alla stima dei beni immobili in capo alla società [REDACTED]. Si è inoltre provveduto a stralciare la voce relativa ai risconti attivi, in quanto si riferiscono a rettifiche di posizioni di natura finanziaria, stornate per competenza. Le risultanze si riportano nella tabella seguente:

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]		ASTE GIUDIZIARIE®	
ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni	€ 2.865.000,00	Finanziamenti di Terzi	€ 302.147,00
Immobilizzazioni Immateriali	€ 0,00	Banca c/c	€ 302.147,00
Immobilizzazioni Materiali	€ 2.865.000,00	Fornitori	€ 287.203,00
Immobilizzazioni Finanziarie	€ 0,00	Debiti verso fornitori	€ 287.203,00
Altre immobilizzazioni	€ 0,00	Debiti Erariali diversi	€ 48.290,00
Rimanenze	€ 1.567,00	Debiti tributari	€ 48.290,00
Crediti	€ 33.995,00	Altri debiti diversi verso terzi	€ 2.695,00
Crediti Commerciali	€ 12.200,00	Debiti diversi	€ 2.695,00
Crediti verso clienti	€ 12.200,00		
Fornitori c/anticipi	€ 5.795,00		
Fornitori c/anticipi	€ 5.795,00		
Altri Crediti	€ 16.000,00		
Altri Crediti	€ 16.000,00		
Disponibilità liquide	€ 2.422,00		
Cassa	€ 709,00		
Depositi bancari	€ 1.713,00		
TOTALE ATTIVO	€ 2.902.984,00	TOTALE PASSIVO	€ 640.335,00
		Patrimonio netto contabile rettificato	€ 2.262.649,00

Tabella 2 - Situazione contabile [REDACTED] 31/12/2022 Rettificata

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

Per la valutazione del patrimonio netto contabile della società [REDACTED] il sottoscritto ha applicato un procedimento valutativo che metta in luce il valore patrimoniale dell'azienda, ponendo in giusta evidenza la struttura patrimoniale dell'azienda, attraverso la metodologia di stima del metodo patrimoniale semplice, e operando le giuste rettifiche economiche alle voci patrimoniali al fine di fornire risposta al quesito posto, che chiede di accertare, con una stima tecnico contabile il valore economico delle quote pignorate.

[REDACTED]

ATTIVO PATRIMONIALE	€ 2.902.984,00
PASSIVO PATRIMONIALE	€ 640.335,00
VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	€ 2.262.649,00

Tabella 3 Riepilogo

Con l'attribuzione dei valori rettificati a tutte le attività e passività della società [REDACTED] srl" si è pervenuti alla situazione patrimoniale descritta analiticamente; e alla luce del risultato peritale ottenuto con l'applicazione del metodo patrimoniale, la stima del valore economico è pari a Euro 2.262.649,00.

Con l'applicazione del metodo valutativo citato, e visto il comprovato risultato di stima, ne discende che la valutazione economica della quota partecipativa in capo al Sig. [REDACTED] titolare delle quote partecipative pari al 0,306% del patrimonio societario non può superare il valore di Euro 6.923,71, che si arrotonda al valore di Euro 6.900,00 (Euro seimilanovecento/00).

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni	€ 1.500,00	Capitale sociale e riserve	€ 34.376,00
Immobilizzazioni Immateriali		Capitale e riserve	€ 10.200,00
Immobilizzazioni Materiali		Riserva legale	€ 4.000,00
Immobilizzazioni Finanziarie	€ 1.500,00	Altre Riserve	€ 20.176,00
Altre immobilizzazioni		Finanziamenti di Terzi	€ 349.272,00
Rimanenze	€ 122.038,00	Banca c/c entro 12 mesi	€ 100.000,00
Crediti	€ 504.923,00	Banca c/c oltre 12 mesi	€ 249.272,00
Crediti Commerciali	€ 504.923,00	Fornitori	€ 112.426,00
Crediti verso clienti entro 12 mesi	€ 55.452,00	Debiti verso fornitori	€ 112.426,00
Crediti verso clienti oltre 12 mesi	€ 449.471,00	Debiti Erariali diversi	€ 9.895,00
Disponibilità liquide	€ 384,00	Debiti tributari	€ 9.895,00
Depositi bancari	€ 384,00	Altri debiti diversi verso terzi	€ 84.406,00
		Debiti diversi	€ 84.406,00
TOTALE ATTIVO	€ 628.845,00	TOTALE PASSIVO	€ 590.375,00
		Risultato di esercizio	€ 38.470,00
		TOTALE A PAREGGIO	€ 628.845,00

Tabella 4 Situazione contabile [redacted] al 31/12/2022

Una volta elencata la situazione contabile di bilancio al 31/12/2022 della [redacted] srl si procede alla rettifica delle voci patrimoniali, considerando la situazione di bilancio.

10. LA RIESPRESSIONE A VALORI CORRENTI DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI

ATTIVI - [redacted]

a) Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte contabilmente in bilancio al valore di Euro 1.500,00.

Ai fini della presente valutazione peritale si ritiene opportuno stralciare la presente voce, atteso che la società non presenta partecipazioni immobilizzate.

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

b) Rimanenze

██████████ si occupa sia della costruzione, sia della compravendita dei manufatti in cemento armato e di edifici e fabbricati ad uso civile, industriale, commerciale e agricolo, pertanto, contabilmente, le rimanenze di bilancio rappresentano i fabbricati costruiti dalla società in attesa di vendita.

Si è pertanto ritenuto opportuno, valorizzare le rimanenze della ██████████ al valore riportato nella perizia allegata alla presente a firma del Geometra Luca Zonza al fine di esprimere il più probabile valore di mercato dei beni. La valutazione complessiva è pari a **Euro 906.000,00** (Euro novecentoseimila/00).

c) Crediti

L'azienda ha effettuato una separazione contabile dei crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante secondo le scadenze, e ai fini della presente valutazione peritale si ritiene opportuno riportare i crediti al valore nominale. La voce è complessivamente pari a **Euro 504.923,00**.

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo sono pari a **Euro 55.452,00**, e quelli esigibili oltre l'esercizio vengono riportati al valore iscritto in bilancio pari a **Euro 449.471,00**;

d) Disponibilità liquide

La liquidità rilevata alla data del 31/12/2022 è pari a **Euro 384,00** e riguarda la giacenza bancaria della società. Ai fini della presente stima, prudenzialmente la voce viene riportata al valore nominale indicato contabilmente.

11. LA RIESPRESSIONE A VALORI CORRENTI DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI

PASSIVI – ██████████

a) Debiti e Finanziamenti

20

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: ██████████

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi **Euro 349.272,00** e la composizione delle singole voci sono di seguito dettagliate:

Debiti a breve periodo verso Banche c/c

Si tratta di posizioni debitorie verso istituti di credito e prudenzialmente vengono riportati al valore nominale iscritto in bilancio pari a **Euro 100.000,00**.

Debiti a lungo periodo verso Banche c/c

La posizione debitoria verso istituti di credito riportata al valore nominale iscritto in bilancio è pari a **Euro 249.272,00**.

b) Debiti

Debiti verso fornitori

Si tratta di debiti commerciali nascenti dalla fornitura di servizi da parte di fornitori. I debiti vengono riportati contabilmente, al valore nominale pari a **Euro 112.426,00**.

c) Debiti tributari

Si tratta di posizioni tributarie certe e determinate e la posizione debitoria viene rilevata nella sua interezza, per l'importo pari a **Euro 9.895,00**.

d) Altri Debiti

Partite passive da liquidare

Si tratta di posizioni debitorie nascenti da situazioni passive differenti per natura. La posta debitoria viene riportata integralmente, come si rileva dal bilancio, non operando alcuna variazione; ai fini della presente stima la voce riporta l'importo pari a **Euro 84.406,00**.

12. Il valore patrimoniale netto rettificato a valori correnti.

A seguito della riclavorazione delle poste attive e passive contabili rilevate nella situazione contabile aggiornata alla data di redazione della presente perizia, emerge la stima del valore

21

Ctu: Dott. Sandro Guiso – Causa: [REDACTED]

Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019

patrimoniale netto rettificato pari ad **Euro 855.308,00**, che rappresenta la valutazione patrimoniale attiva del complesso aziendale risultante dall'applicazione valutativa del metodo patrimoniale semplice rettificato.

La metodologia valutativa applicata prevede la rettifica patrimoniale sia di alcune poste attive sia di alcune poste passive.

Per quanto riguarda la posta attiva relativa alle immobilizzazioni finanziarie, si è deciso di stralciare il valore iscritto in bilancio in quanto, non è stata prodotta da parte dell'amministratore della società la documentazione contabile di dettaglio, per cui non è possibile effettuare un puntuale riscontro economico, della suddetta voce.

Le risultanze si riportano nella tabella seguente:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni	€ 0,00	Finanziamenti di Terzi	€ 349.272,00
Immobilizzazioni Immateriali		Banca c/c entro 12 mesi	€ 100.000,00
Immobilizzazioni Materiali		Banca c/c oltre 12 mesi	€ 249.272,00
Immobilizzazioni Finanziario		Fornitori	€ 112.426,00
Altre immobilizzazioni		Debiti verso fornitori	€ 112.426,00
Rimanenze	€ 906.000,00	Debiti Erariali diversi	€ 9.895,00
Crediti	€ 504.923,00	Debiti tributari	€ 9.895,00
Crediti Commerciali	€ 504.923,00	Altri debiti diversi verso terzi	€ 84.406,00
Crediti verso clienti entro 12 mesi	€ 55.452,00	Debiti diversi	€ 84.406,00
Crediti verso clienti oltre 12 mesi	€ 449.471,00		
Disponibilità liquide	€ 384,00		
Depositi bancari	€ 384,00		
TOTALE ATTIVO	€ 1.411.307,00	TOTALE PASSIVO	€ 555.999,00
	Patrimonio netto contabile rettificato		€ 855.308,00

Tabella 5 Situazione contabile [redacted] al 31/12/2022 Rettificata

Per la valutazione del patrimonio netto contabile della società [redacted] il sottoscritto ha applicato un procedimento valutativo che metta in luce il valore patrimoniale

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

dell'azienda, ponendo in giusta evidenza la struttura patrimoniale dell'azienda, attraverso la metodologia di stima del metodo patrimoniale semplice, e operando le giuste rettifiche economiche alle voci patrimoniali al fine di fornire risposta al quesito posto, che chiede di accertare, con una stima tecnico contabile il valore economico delle quote pignorate.

COSTRUZIONI MAGLIONA SRL

ATTIVO PATRIMONIALE	€ 1.411.307,00
PASSIVO PATRIMONIALE	€ 555.999,00
VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	€ 855.308,00

Tabella 6 Riepilogo

Con l'attribuzione dei valori rettificati a tutte le attività e passività della società [REDACTED] [REDACTED] si è pervenuti alla situazione patrimoniale descritta analiticamente; e alla luce del risultato peritale ottenuto con l'applicazione del metodo patrimoniale, la stima del valore economico della società [REDACTED] è pari a Euro 855.308,00.

Con l'applicazione del metodo valutativo citato, e visto il comprovato risultato di stima, ne discende che la valutazione economica della quota partecipativa in capo al Sig. [REDACTED] titolare delle quote partecipative pari al 10% del patrimonio societario non può superare il valore di **Euro 85.530,80**, che si arrotonda al valore di **Euro 86.000,00** (Euro ottantaseimila/00).

13. Conclusioni.

In conclusione, per la valutazione del patrimonio netto contabile sia della società [redacted] sia della società [redacted] il sottoscritto ha applicato un procedimento valutativo che metta in luce il valore patrimoniale, ponendo in giusta evidenza la struttura patrimoniale di ciascuna azienda, attraverso la metodologia di stima del metodo patrimoniale semplice, e operando le giuste rettifiche economiche alle voci patrimoniali al fine di fornire risposta al quesito posto, che chiede di accertare, con una stima tecnico contabile il valore economico delle quote pignorate.

[redacted] (Quota pignorata 0,306%)	€ 6.900,00
[redacted] (Quota pignorata 10%)	€ 86.000,00
VALORE ECONOMICO DELLE QUOTE PIGNORATE	€ 92.900,00

Tabella 7 Riepilogo valore delle quote pignorate

Con l'applicazione del metodo valutativo citato, e visto il comprovato risultato di stima, ne discende che la valutazione economica delle quote partecipative in capo al Sig. [redacted] titolare delle quote partecipative pari al **0,306%** del patrimonio societario della [redacted] non può superare il valore di **Euro 6.900,00.**

La valutazione economica delle quote partecipative in capo al Sig. [redacted] titolare delle quote partecipative pari al **10%** del patrimonio societario della [redacted] non può superare il valore di **Euro 86.000,00.**

Il più probabile valore complessivo delle quote societarie della [redacted] in capo al Sig. [redacted] è pari a Euro 92.900,00 (Euro novantaduemilanovecento/00).

*Tribunale di Sassari – Sezione Prima Civile – Esecuzioni Mobiliari
G.I. Dott.ssa Caterina Serra R.G.A.C. n. 1004/2019*

Avendo terminato l'esposizione del quesito posto dall'Ill.mo G.E., il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Sassari 06 novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Sandro Guiso)

Allegati:

- 1) Perizia Estimativa a firma del Geometra Luca Zona;
- 2) Bilancio [REDACTED] periodo contabile 2022;
- 3) Bilancio [REDACTED] periodo contabile 2022.