

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI MOBILIARI

Procedura Esecutiva Mobiliare

n. 909/2024 R.G.E. Mob.

promossa da

FINO 2 Securitisation s.r.l.

in danno

del Signor

e

della soc. "Il Gioco dei Sensi s.r.l."

Relazione del C.T.U.

Dott. Sebastiano Zingaro

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI

Ufficio delle Esecuzioni Mobiliari

Oggetto: relazione del C.T.U. alla procedura esecutiva mobiliare n. 909/2024 R.G.E. Mobiliare promossa da FINO 2 Securitisation s.r.l. in danno del signor _____ (debitore esecutato) e della società "Il Gioco dei Sensi s.r.l." (terzo pignorato).

Il sottoscritto dottor Sebastiano Zingaro, in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva mobiliare indicata in oggetto,

premessi che

- con ordinanza del 12 marzo 2025 il Giudice dell'Esecuzione dottoressa Anna Binetti disponeva consulenza tecnica d'ufficio contabile nella procedura esecutiva mobiliare in oggetto nominando C.T.U. il sottoscritto dottor Sebastiano Zingaro, nato ad Andria (BT) il 24 agosto 1974, e con studio in Andria (BT) alla Via Bologna n.28;
- con la stessa ordinanza di cui sopra il Giudice dell'Esecuzione dottoressa Anna Binetti fissava l'udienza del 17 giugno 2025 per il conferimento dell'incarico al C.T.U. nominato ed il giuramento dello stesso C.T.U. formulando i seguenti quesiti: "..... affinché stimi il valore della quota sociale pignorata.";
- l'udienza del 17 giugno 2025 era rinviata d'ufficio al 18 giugno 2025;
- all'udienza del 18 giugno 2025 il Giudice dell'Esecuzione dottoressa Anna Binetti richiamava *"integralmente i quesiti già indicati nell'ordinanza del 12.03.2025, intendendosi qui riportati"*, nonché autorizzava le parti

alla nomina dei C.T.P. ed assegnava al C.T.U. *“il seguente termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale: 90 giorni naturali e consecutivi complessivi (dalla data di inizio delle operazioni peritali); Concede alle parti 30 giorni successivi per il deposito di eventuali osservazioni; Fissa come termine per il deposito dell'elaborato peritale definitivo 30 giorni, successivi alle predette osservazioni.”*;

- alla stessa udienza del 18 marzo 2025 il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 giugno 2025 alle ore 16:00 presso il proprio studio;
- le operazioni peritali avevano quindi inizio il giorno 24 giugno 2025 (Cfr. All. A),

tutto ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti allegati alla procedura esecutiva mobiliare di cui sopra, presenta la propria relazione peritale.

1) Considerazioni preliminari

Dalla disamina degli atti della procedura esecutiva mobiliare n.909/2024 R.G.E. Mobiliare si evince che la Unicredit s.p.a., con ricorso per ingiunzione del 25 febbraio 2017, precisando che *“.... è creditrice della ‘*

in persona del suo omonimo titolare, C.F.

, corrente in alla

della somma complessiva di Euro 371.425,67 (trecentosettantunomilaquattrocentoventicinque/67) di cui Euro 262.906,05 a titolo di saldo conto corrente ordinario nr.10955394, Euro 42.270,26 a titolo di mutuo chirografario nr. 4233364, ed Euro 66.249,36 a

titolo di mutuo chirografario nr. 6476294, oltre interessi convenzionali dal 20/10/2016, sino al soddisfo e comunque entro i limiti del tasso soglia previsto dalla Legge 7 marzo 1996, nr. 108;

- in data 30/09/2009 a garanzia delle obbligazioni della

nei confronti di UniCredit S.p.A., si è costituita fidejussore la _____ (C.F. _____) _____ ino alla

concorrenza dell'importo limite di € 305.000,00 (trecentocinquemila/00)", ha chiesto al Tribunale di Trani di ingiungere "alla _____

in persona del suo titolare, _____, C.F. _____,

corrente in _____ alla _____

_____, nella sua qualità di obbligata principale; alla _____

(C.F. _____) _____ nella sua qualità di

fidejussore, nei limiti delle fideiussioni prestate dell'importo complessivo di € 305.000,00 in favore della "_____ il pagamento

in solido della somma di Euro 371.425,67

(trecentosettantunomilaquattrocentoventicinque/67) in favore di UniCredit S.p.A., oltre interessi convenzionali dal 20/10/2016, e comunque entro i limiti della fidejussione prestata e del tasso soglia previsto dalla Legge 7 marzo 1996, nr. 108, sino al soddisfo, oltre la condanna alle spese, competenze ed onorari del presente procedimento.".

In seguito, con decreto ingiuntivo n.854/2017 emesso il giorno 11 maggio 2017 (R.G. n.1556/2017), il Tribunale di Trani ha ingiunto al signor _____

(Codice Fiscale _____), in qualità di titolare

della ditta individuale _____, r.v.A _____

ed alla signora _____ (Codice Fiscale _____)

in qualità di fideiussore e nei limiti della garanzia prestata sino alla concorrenza di € 305.00,00, il pagamento, a favore di Unicredit s.p.a., dell'importo € 371.425,67 oltre interessi come da domanda e spese legali liquidate nel procedimento.

Il suddetto decreto è stato dichiarato esecutivo in data 1° giugno 2018, e munito di formula esecutiva in data 15 giugno 2018.

In data 22 marzo 2024, attraverso un'operazione di cartolarizzazione dei crediti, la Unicredit s.p.a. ha ceduto, alla Fino 2 Securitisation s.r.l., il credito di cui innanzi per la minor somma di € 100.000,00.

Con atto di precetto del 15 marzo 2024, la Fino 2 Securitisation s.r.l. ha intimato al signor _____ alla signora _____ il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica dello stesso precetto, dell'importo di € 100.000,00, oltre compensi professionali per la redazione del precetto maggiorati degli oneri accessori come per legge, interessi maturandi al saldo, quanto dovuto all'Ufficiale Giudiziario per la notifica del precetto e successive occorrenze.

Con atto di pignoramento di quote sociali, la Fino 2 Securitisation s.r.l., visto che *"il sig. _____ risulta essere socio della "Il Gioco dei Sensi Srl" (C.F. 08200090721)"*, per il recupero del proprio credito, ha pignorato *"le quote di partecipazione de "Il Gioco dei Sensi Srl" (C.F. 08200090721), con sede in Terlizzi (BA), alla via vecchia Sovereto n. 2/A, di proprietà del debitore sig. _____ ai sensi e nei limiti di legge, per un ammontare complessivo di € 150.808,86, pari all'importo precettato aumentato della metà ex art. 546 cpc"*.

Con ordinanza del 20 febbraio 2025 e successivo provvedimento del 24 febbraio 2025, la S.V. Ill.ma ha disposto la vendita telematica della quota della società "Il Gioco dei Sensi s.r.l." appartenente per il 50% al debitore esecutato signor . , nominando referente della vendita e commissionario la dottoressa Rosalba Torelli.

A seguito dell'istanza della dottoressa Rosalba Torelli del 24 febbraio 2025, con la quale è stata richiesta la nomina di un consulente tecnico per la stima del valore della quota sociale pignorata, la S.V. Ill.ma ha provveduto alla nomina dello scrivente, quale C.T.U. nel procedimento in epigrafe.

2) Risposta al quesito

Il Giudice dottoressa Anna Binetti, con ordinanza del 12 marzo 2025, ha chiesto che il C.T.U. "*..... stimi il valore della quota sociale pignorata.*".

Dalla disamina degli atti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, si ricava che il signor , codice fiscale

è proprietario di una quota nominale di € 5.000,00 interamente versata, pari al 50% del capitale sociale della società denominata "Il Gioco dei Sensi s.r.l.", con sede legale in Terlizzi (BA) alla Via Vecchia Soverato n.2/A, Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bari 08200090721, numero REA BA – 11185; il pignoramento della suddetta quota da parte della Fino 2 Securitisation s.r.l. risulta regolarmente annotato al citato Registro delle Imprese.

È utile sottolineare che nel fascicolo della procedura lo scrivente non ha rinvenuto alcun documento propedeutico allo svolgimento dell'incarico, e

pertanto, si è riservato di richiedere quanto sopra in sede di inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 24 giugno 2025.

Come evidenziato nel citato allegato A), alle operazioni peritali oltre al sottoscritto non ha presenziato alcuna delle parti e/o rispettivi procuratori; inoltre, nessuna delle parti ha nominato un proprio C.T.P.

Terminate le operazioni peritali di cui sopra, sempre in data 24 giugno 2025 lo scrivente C.T.U. ha richiesto al terzo pignorato "Il Gioco dei Sensi S.r.l.", a mezzo PEC (Cfr. All. B), la trasmissione, entro 10 giorni, della seguente documentazione:

- a) bilanci (versione depositata al Registro imprese e bilancio di verifica) della Società chiusi al 31.12.2020, 2021, 2022, 2023 e bozza 2024 (se non ancora approvato) nonché relativi documenti accompagnatori;
- b) situazione contabile aggiornata alla data più recente (almeno al 31.05.25), con i relativi mastrini contabili;
- c) dichiarazioni dei redditi della Società relative alle sopra indicate annualità;
- d) mastrini contabili relativi alle suddette scadenze;
- e) Centrale Rischi Banca d'Italia aggiornata;
- f) relazione sull'eventuale contenzioso in corso rilasciata, con riferimento a ciascun contenzioso, dai professionisti incaricati;
- g) copia di eventuali contratti preliminari relativi a cessioni di asset aziendali.

La suddetta richiesta è rimasta inevasa e pertanto il sottoscritto, con istanza depositata il giorno 8 luglio 2025, ha chiesto *"che la S.V. Ill.ma voglia, se ritenuto opportuno, ordinare alla società "Il Gioco dei Sensi S.r.l.", in persona del legale rappresentante p.t., l'esibizione dei documenti già richiesti con PEC del 24 giugno 2025 nel termine massimo di 10 giorni dalla notifica del*



suddetto ordine, al fine di permettere allo scrivente di rispettare i termini concessi dalla S.V. Ill.ma per la redazione dell'elaborato peritale.”.

La S.V. Ill.ma, con provvedimento del 14 luglio 2025, ha ordinato “Alla Società “Il Gioco dei Sensi S.r.l.”, in persona del legale rappresentante p.t., l'esibizione, al CTU nominato, dei documenti già richiesti con PEC del 24 giugno 2025 nel termine massimo di 10 giorni dalla notifica del presente ordine, al fine di permettere allo stesso CTU lo svolgimento dell'incarico affidatogli.”.

In data 4 agosto 2025 il sottoscritto ha provveduto ad espletare quanto richiesto dalla S.V. Ill.ma (Cfr. All. C).

Con PEC del 3 settembre 2025, il terzo pignorato ha trasmesso la seguente documentazione:

- bilancio al 31/12/2020 e ricevuta dell'avvenuta presentazione telematica all'ufficio Registro Imprese di Bari;
- bilancio al 31/12/2021 e ricevuta dell'avvenuta presentazione telematica all'ufficio Registro Imprese di Bari;
- bilancio al 31/12/2022 e ricevuta dell'avvenuta presentazione telematica all'ufficio Registro Imprese di Bari;
- bilancio al 31/12/2023 e ricevuta dell'avvenuta presentazione telematica all'ufficio Registro Imprese di Bari;
- bilancio al 31/12/2024 e ricevuta dell'avvenuta presentazione telematica all'ufficio Registro Imprese di Bari;
- dichiarazione redditi società di capitali 2021 periodo d'imposta 2020 con comunicazione di avvenuta presentazione;



- dichiarazione redditi società di capitali 2022 periodo d'imposta 2021 con comunicazione di avvenuta presentazione;
- dichiarazione redditi società di capitali 2023 periodo d'imposta 2022 con comunicazione di avvenuta presentazione;
- dichiarazione redditi società di capitali 2024 periodo d'imposta 2023 con comunicazione di avvenuta presentazione;
- dichiarazione redditi società di capitali 2025 periodo d'imposta 2024 con dichiarazione di impegno alla presentazione telematica.

Con successiva PEC del 9 settembre 2025, il terzo pignorato ha trasmesso la seguente documentazione:

- partitari contabili relativi al periodo dal 01/01/2025 al 30/06/2025;
- situazione contabile ed economica dal 01/01/2025 al 30/06/2025 (in seguito anche solo situazione al 30/06/2025).

Alla luce della documentazione ricevuta, solo parte di quella richiesta e necessaria per una compiuta analisi e valutazione, lo scrivente redige il presente elaborato che ha l'obiettivo di stimare il valore economico della società Il Gioco dei Sensi S.r.l. attraverso l'analisi dei bilanci 2020-2024 e la situazione al 30/06/2025, e l'applicazione di metodologie patrimoniali e reddituali semplificate.

a) Analisi Storica dei Risultati

Anno	Ricavi vendite (€)	Utile/Perdita (€)	Patrimonio netto (€)	Disponibilità liquide (€)
2020	85.158	6.239	29.622	8.181
2021	66.708	-25.854	3.770	3.660
2022	129.757	8.168	11.938	4.933
2023	199.976	8.963	20.902	3.555
2024	141.190	10.890	31.791	65.760
30/06/2025	56.336	-20.718	31.791	60.929

L'analisi evidenzia un andamento discontinuo: significativa perdita nel 2021, ripresa nel biennio successivo, consolidamento nel 2024 grazie a maggiore liquidità e utile in crescita.

I dati del 2025 sono necessariamente parziali (situazione al 30 giugno) e non permettono di effettuare alcuna valutazione analitica.

b) Analisi qualitativa sintetica

- Dimensione: micro-impresa della ristorazione; volatilità dei ricavi, ma recupero post-2021.
- Redditività: EBITDA positivo nel 2022–2024, con margini variabili; EBIT in crescita nel 2024.
- Struttura finanziaria: indebitamento/PN elevato nel 2021–2022 e in netto miglioramento nel 2023–2024; liquidità robusta nel 2024.
- “Altri ricavi”: rilevanti nel 2020–2022 (verosimilmente componenti non ricorrenti), marginali nel 2023–2024.

c) Approccio Patrimoniale Semplificato

Patrimonio netto al 31/12/2024: € 31.791

In assenza di perizie, informazioni o fair value su attivi/passivi, si assume prudenziale pari al valore patrimoniale: rettifiche stimate per plus/minusvalenze e crediti: € 0

Patrimonio netto rettificato: € 31.800 circa.

d) Approccio Reddittuale Semplificato

Media utili normalizzati (2022-2024): € 9.340.

Applicando un tasso di capitalizzazione prudenziale del 15%, si ottiene un valore reddituale di circa € 62.000.

e) Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale

Combinando il metodo patrimoniale (peso 40%) e reddituale (peso 60%), si ottiene un valore indicativo di circa € 50.000.

f) Considerazioni Qualitative

La società opera nel settore della ristorazione, caratterizzato da elevata concorrenza e stagionalità.

La crescita della liquidità nel 2024 e la stabilità dei risultati reddituali indicano una discreta capacità di generare cassa, pur con ricavi volatili e dimensioni ridotte.

3) Conclusioni

Alla luce delle analisi effettuate, il valore economico stimato della società Il Gioco dei Sensi S.r.l. al 31/12/2024 si colloca in un intervallo compreso tra



€ 45.000 ed € 55.000, con un valore centrale di riferimento pari a circa € 50.000.

Pertanto, in risposta al quesito peritale, si può affermare che la stima del valore della quota sociale pignorata è pari ad € 25.000.

Il sottoscritto consulente tecnico di ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.12 pagine e di n.3 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento. Con osservanza.

Trani, lì data deposito telematico

Il C.T.U.



Dottor Sebastiano Zingaro

**ZINGARO
SEBASTIANO**

Firmato digitalmente da
ZINGARO SEBASTIANO
Data: 2025.09.19 20:12:08 +02'00'

