

**TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI**

**G.E. DOTT.SSA CARLA POLI**

**UDIENZA 14 FEBBRAIO 2024**

**C/**

**R.G. 1084/2022**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RAG. PIETRO MARCANTONI**  
**ISCRITTO ALL'ODCEC DI VELLETRI**  
**NUMERO ISCRIZIONE: AA 00122**  
VIA DELLE MURA, 79 - 00049 VELLETRI (RM)  
TEL. / FAX : 06 9626646 96198115  
CELL. 335.7056359  
pec: pmarcantoni.agiudiziali@legalmail.it

## INDICE ATTI E DOCUMENTI

1.	PREMESSA	PAG. 3
2.	OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	PAG. 5
3.	CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ	PAG. 6
4.	METODOLOGIA DI VERIFICA UTILIZZATA	PAG. 7
4.1.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG. 7
4.1.2.	PREMESSA	PAG. 7
4.1.3.	METODO PATRIMONIALE	PAG. 8
4.1.4.	SCELTA DEL METODO	PAG. 9
5.	VALUTAZIONE D'AZIENDA	PAG. 11
6.	CONCLUSIONI	PAG. 15
	ALLEGATO A	PAG. 16

## 1. Premessa

Il sottoscritto Rag. Pietro Marcantoni, nato a Monte Rinaldo (FM) il 29 giugno 1959, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Velletri al n. AA-00122, in data 02 dicembre 2022 ha ricevuto l'incarico dal Giudice delle esecuzioni mobiliari Dr.ssa Carla POLI del Tribunale di Velletri, di procedere alla stima del valore economico delle quote societarie detenute dal debitore esecutato Sig. \_\_\_\_\_ nella compagine societaria della Vettore Costruzioni S.r.l. .

Prima di illustrare l'attività svolta, lo scrivente CTU premette che il reperimento della documentazione contabile, amministrativa e fiscale della società non è stato agevole, tuttavia si è riusciti a reperire la stessa, seppur parzialmente, direttamente presso il tenentario delle scritture contabili, .

Ciò ha reso necessario chiedere un differimento dei termini originariamente concessi, differimento sul quale il G.E. con il verbale d'udienza del 23 giugno 2023 ha rinviato la causa al 14 febbraio 2024 concedendo termine al CTU per deposito del proprio elaborato tecnico entro 30 giorni prima della fissata udienza.

Esaminata la documentazione contabile, si ribadisce frammentaria ed incompleta, si è reso necessario chiedere la nomina di un tecnico estimatore in quanto dall'esame del libro cespiti consegnato è emersa la presenza beni strumentali di proprietà della Vettore Costruzioni s.r.l., ed il Magistrato adito ha nominato quale tecnico estimatore l'IVG di Roma.

In data 01 agosto 2023 (**doc. all. 1**) unitamente all'IVG di Roma, nella persona del Sig. \_\_\_\_\_ l'ufficio del CTU si è recato presso la sede legale della società Vettore Costruzioni S.r.l., sita in Pomezia, ove in loco è stato rinvenuto lo studio del tenentario delle scritture contabili della società, nella persona del \_\_\_\_\_

Non avendo rinvenuto alcun bene della società, come è emerso dal verbale redatto dall'IVG, quest'ultimo non ha potuto operare alcuna valutazione degli stessi, pertanto, ai fini dell'espletamento del presente incarico lo scrivente CTU ha proceduto considerando il valore dei beni come riportato in contabilità.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente ha dunque proceduto alla valutazione delle quote societarie della Vettore Costruzioni S.r.l. considerando i valori contabili desunti dalla documentazione messa a disposizione dalla società e/o rinvenuta direttamente presso i pubblici uffici, più nello specifico:

- Situazione contabile al 31.12.2022 (**doc. all. 2**);
- Visure ACI/PRA (**doc. all. 3**);
- Libro cespiti (**doc. all. 4**).

## 2. Oggetto di valutazione

La presente relazione ha come oggetto la determinazione del valore patrimoniale, alla data del 31 dicembre 2022, della società Vettore Costruzioni s.r.l. (successivamente citata anche come Vettore ), con sede in: Pomezia (RM), Capitale Sociale 10.400,00 (diecimilaquattrocento//00) interamente sottoscritto, iscritta al Registro Imprese di Roma al n. \_\_\_\_\_ Codice Fiscale e Partita IVA n. \_\_\_\_\_

Ai fini della valutazione sono stati utilizzati i dati contabili della società risultanti dalla situazione contabile alla data del 31 dicembre 2022, opportunamente rettificati per riflettere il loro valore corrente, sono state anche utilizzate le visure al PRA aggiornate alla data 31/10/2023 .

Si ribadisce che la valutazione delle quote è stata ancorata alla data del 31 dicembre 2022, data ultima della documentazione esaminata, valutazione che si intende valida alla data odierna essendo la società ferma. Si evidenzia, inoltre, che non è stato possibile reperire ulteriore documentazione presso i pubblici uffici successivamente alla predetta data in quanto l'ultimo bilancio che la società ha depositato presso la competente Camera di Commercio risale all'anno 2018.

### 3. Caratteristiche della società

La società VETTORE è stata costituita in data 12 maggio 1999 in forma di società a responsabilità limitata.

La società oggetto della presente relazione peritale ha come unico socio il Sig. \_\_\_\_\_ per la quota del 100,00% (cento per cento); la società ha come oggetto sociale il noleggio da rimessa di qualunque veicolo a motore con o senza conducente; la fornitura di servizi automobilistici sia privati che pubblici.

Si segnala che la quota di possesso del 100,00% del capitale sociale di VETTORE di proprietà del \_\_\_\_\_ risulta pignorata (con atto depositato in data 25 maggio 2022) dalla Società \_\_\_\_\_.

#### 4. Le metodologie di verifica utilizzate

La perizia tecnica estimativa, come previsto per prassi professionale, è stata redatta sulla scorta dei dati contabili reperiti sia presso il tenentario delle scritture contabili che presso i pubblici uffici ovvero la Camera di Commercio e Pubblico Registro Automobilistico .

Sono stati richiesti ed esaminati i documenti necessari ad acquisire le informazioni di base relative alle società, nonché quelli di natura contabile onde accertare l'attendibilità delle scritture in atto: la Situazione contabile della società al 31 dicembre 2022, le visure ACI dei veicoli di proprietà della società alla data del 31 ottobre 2023, libro cespiti .

##### 4.1. Criteri di valutazione

Sulla scorta della documentazione disponibile lo scrivente CTU ha proceduto all'espletamento dell'incarico.

##### 4.1.2. Premessa

Come è noto con il termine azienda si intende un complesso di beni materiali ed immateriali intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

La valutazione di un'azienda consiste nell'attribuzione di un valore al capitale economico dell'azienda stessa, intendendo per "capitale economico" quella entità che rappresenta il "valore dell'azienda" e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile del patrimonio al netto di bilancio.

Da un punto di vista strettamente teorico, la valutazione del capitale economico dovrebbe essenzialmente avere riguardo all'azienda in sé, prescindendo dalle caratteristiche delle parti interessate all'operazione.

La dottrina economico-aziendale è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore normale", cioè quel valore che in normali condizioni di mercato può essere

considerato congruo per l'azienda, indipendentemente dalle parti interessate e dagli equilibri di forza che tra loro si stabiliscono.

La dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie di valutazione, le quali sono andate evolvendosi nel corso degli anni, ponendo una sempre maggiore enfasi sugli aspetti finanziari e reddituali rispetto a quelli patrimoniali.

Tra i diversi metodi elaborati, quelli più frequentemente utilizzati sono i seguenti:

- ✓ metodo finanziario
- ✓ metodo reddituale
- ✓ metodo patrimoniale
- ✓ metodo misto patrimoniale con correzione reddituale.

#### 4.1.3. Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale è basato sull'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale.

Con specifico riferimento ai componenti attivi, il processo valutativo può fare riferimento solo ai beni materiali e agli oneri di utilità pluriennale che risultano dalla situazione contabile o, viceversa, tenere anche conto di quei beni immateriali spesso non contabilizzati, tra i quali si possono comprendere i marchi, i brevetti, il know-how, l'immagine aziendale, nonché le risorse umane di cui l'azienda dispone.

Questi due approcci valutativi caratterizzano rispettivamente il metodo patrimoniale semplice ed il metodo patrimoniale complesso.

#### Il metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale semplice, assume normalmente, come punto di partenza, il **capitale netto di bilancio**, espresso da una situazione patrimoniale contabile.

Il cosiddetto "**netto**" comprende anche l'utile d'esercizio, con esclusione degli importi di cui viene decisa la distribuzione.

Con partenza dal capitale netto, si procede in successione:

- a) alla revisione contabile degli elementi attivi e passivi;
- b) ad esprimere in termini di valori correnti (di **mercato** o di **stima**) gli elementi attivi non monetari (immobilizzi tecnici, rimanenze di magazzino, titoli, partecipazioni, etc.) determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze.
- c) eventualmente, ad attualizzare il valore dei crediti e debiti differiti senza interessi, o comunque con interessi non in linea con il mercato.

### **Il metodo patrimoniale complesso**

Nella valutazione con il metodo patrimoniale complesso, oltre ad adottare i criteri sopra esposti con riferimento al metodo semplice, si procede ad una valutazione dei beni immateriali.

I beni immateriali vengono definiti nella dottrina aziendale come quell'insieme di risorse basate sulle informazioni di cui le imprese sono dotate.

Le informazioni possono essere sia interne, sia esterne all'impresa: un classico esempio di informazioni interne è costituito dal "know how" tecnologico, mentre un esempio di informazioni esterne è costituito dalla stima e reputazione di cui l'impresa gode nell'ambito del proprio settore di appartenenza.

#### **4.1.4. Scelta del metodo da applicare**

Il momento rilevante nelle operazioni peritali consiste nella scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che l'esperto è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda.

Non esiste una metodologia da ritenere a priori superiore dal punto di vista teorico, ma, al contrario, la determinazione del criterio (o dei criteri) da applicare al caso concreto compete esclusivamente all'esperto sulla base della propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica.

Nel caso in oggetto, vale a dire la società VETTORE, il sottoscritto perito ritiene di **adottare come metodo di valutazione il "metodo patrimoniale semplice"**.

### **Definizione della componente patrimoniale**

La stima patrimoniale semplice esprime il “capitale netto rettificato”, definito con il noto simbolo **K**. L’informazione che fornisce tale stima, assume, come punto di partenza, il patrimonio netto di bilancio.

### **Definizione di Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto è la differenza tra le attività e le passività patrimoniali e indica l’ammontare dei mezzi dell’azienda, vale a dire dei mezzi finanziari che i soci destinano al conseguimento dell’oggetto sociale e al fine di fronteggiare i rischi d’impresa.

Nello schema di stato patrimoniale dettato dal codice civile all’art. 2424, il patrimonio netto è suddiviso in voci con caratteristiche diverse per origine e disponibilità, in particolare, si possono individuare tre categorie:

- ✓ il capitale, rappresentato dal valore nominale delle quote sottoscritte all’atto della costituzione della società, eventualmente rettificato da successivi aumenti e riduzioni;
- ✓ le riserve, ovvero le quote di patrimonio netto che integrano il capitale sociale nella sua funzione di garanzia per i terzi;
- ✓ l’utile (perdita) d’esercizio, che esprime la variazione di patrimonio netto per effetto della redditività sulla gestione, con esclusione di importi per i quali è stata o sta per essere decisa la distribuzione.

Partendo dal capitale netto contabile così stabilito, si procede poi alla revisione degli elementi attivi e passivi; alla rideterminazione in termini di valori correnti (di mercato o di stima) degli elementi attivi non monetari (immobilizzi tecnici, rimanenze di magazzino, titoli, partecipazioni, etc.), determinando così una serie di plusvalenze e minusvalenze al netto dell’effetto fiscale; eventualmente, alla attualizzazione del valore dei crediti e dei debiti differiti senza interessi o con interessi non in linea con il mercato.

## 5. Valutazione dell'azienda

Nella stima del valore economico della società VETTORE, come già evidenziato, si è ritenuto di utilizzare il metodo patrimoniale semplice per la determinazione del valore economico delle quote di VETTORE.

### Il Patrimonio Netto Rettificato

Il metodo patrimoniale semplice considera il valore economico del capitale dell'impresa pari al valore del patrimonio netto contabile opportunamente rettificato. In simboli:  $W=K$ ; dove,  $W$  è il valore dell'impresa e  $K$  il valore del patrimonio netto rettificato.

L'assunto base del metodo in parola è che l'impresa presenti un reddito atteso pari al prodotto tra il saggio di congrua remunerazione e il valore corrente del patrimonio netto rettificato; in formula  $R_{medio}=iK$ . In ogni caso, tra la misura del patrimonio e la misura del reddito deve esistere una necessaria coerenza, al fine di evitare duplicazioni o sopra-valutazioni del Patrimonio Netto Rettificato con la conseguenza economica di redditi non sufficienti per la sua adeguata remunerazione.

Il processo di rettifica del capitale netto contabile si articola nelle seguenti fasi:

- i. individuazione degli elementi attivi e passivi del capitale dell'impresa da valutare;
- ii. revisione contabile delle poste attive e passive;
- iii. calcolo delle rettifiche da apportare al patrimonio netto contabile;
- iv. stima finale del patrimonio netto rettificato.

Con riferimento alla data del 31 dicembre 2022 è stata resa disponibile una situazione economico-patrimoniale della società VETTORE che evidenzia un patrimonio netto contabile di euro 243.463 (duecento-quarantatremila-quattrocento-sessantatre//00). Sulla scorta di tale documento è stata svolta l'analisi per la determinazione del valore corrente del patrimonio netto della società oggetto di valutazione, di seguito esposta in calce alla presente relazione come Allegato A.

Come peraltro già chiarito, lo scrivente ha avuto a disposizione soltanto tale situazione contabile al 31 dicembre 2022, peraltro manchevole di una conforme approvazione in forma di bilancio d'esercizio, come prescrivono le norme di legge, e del relativo deposito presso la Camera di commercio.

Si evidenzia che l'ultimo bilancio approvato e depositato presso la Camera di commercio è quello relativo all'esercizio 2018.

Nella situazione economica ricevuta al 31 dicembre 2022 nel conto economico non figura alcun ricavo e le uniche rilevazioni sono relative ai costi per servizi di euro 1.736, agli ammortamenti dei beni materiali di euro 4.409 e agli oneri diversi di gestione di euro 1.800.

Il risultato dell'esercizio è, quindi, di una perdita d'esercizio di meno -7.945 euro.

Come precisato, sulla scorta di tale situazione contabile si sono potute evidenziare le poste contabili, ma non si è potuto procedere alla valutazione in termini correnti. Preme sottolineare ancora che, il rappresentante legale della società oggetto di valutazione non ha fornito alcun altro documento aziendale e/o informazioni a tale riguardo.

#### **Valutazione dell'attivo e del passivo patrimoniale ai valore correnti**

L'analisi della situazione contabile al 31 dicembre 2022 della società VETTORE, non ci permette di procedere ad eventuali rettifiche dei valori espressi nell'attivo e del passivo dello Stato Patrimoniale.

Pertanto, il risultato del procedimento di valutazione del capitale economico basato sul metodo patrimoniale semplice è il seguente:

- Patrimonio netto contabile alla data di riferimento dell'elaborato peritale del 31 dicembre 2022	243.463
- Rettifiche positive su elementi patrimoniali	0
- Rettifiche negative su elementi patrimoniali	0
- Riduzione per oneri fiscali potenziali	0
= Patrimonio Netto Rettificato (K) euro	<u>243.463</u>

Quindi, il valore di riferimento è pari al **patrimonio netto contabile ed ammonta ad euro 243.463 (duecento-quarantatremila-quattrocento-sessanta-tre//00).**

Al fine di evidenziare gli elementi attivi presenti nell'attivo della situazione contabile ricevuta al 31 dicembre 2022, si evidenziano le seguenti poste:

- ✓ disponibilità liquide per euro 29.895;
- ✓ immobilizzazioni materiali per euro 172.375, al netto dei fondi ammortamenti rilevati in contabilità per euro 273.691.

Lo scrivente evidenzia, inoltre, che tra i beni materiali iscritti in contabilità sono presenti i seguenti veicoli:

- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) IVECO 35S13 con targa \_\_\_\_\_ sul quale è iscritta ipoteca per euro 4.386);
- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) MERCEDES BENZ 412 DT 4D/35 con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autocarro/privato per il trasporto di cose con cassone ribaltabile A. ANTONELLI RANGER F50A con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) MERCEDES BENZ 312 DT NG/40/35B c \_\_\_\_\_
- ✓ autovettura/privato per il trasporto delle persone LANCIA FULVIA 1.3 RALLYE 818630 (berlina) con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) FIAT PANDA con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) MERCEDES BENZ 412 DT 4D/35 con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autovettura/privato per il trasporto delle persone FIAT 514 (berlina) con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autovettura/privato per il trasporto delle persone FIAT 1100 EL (berlina) con targa \_\_\_\_\_
- ✓ autocarro /privato per il trasporto di cose (furgone) NISSAN VI SA TK 70.60 con targa \_\_\_\_\_

Relativamente ai suddetti beni mobili registrati si precisa che l'IVG incaricato di procedere alla valutazione non ha potuto espletare il proprio incarico non essendo stati materialmente rinvenuti, come risulta dal già richiamato verbale allegato.

Pertanto ai fini della valutazione delle quote societarie il valore economico dei beni mobili registrati è stato considerato come da valore riportato in contabilità e nessuna rettifica è stata operata.

## 6. Conclusioni

E' stato conferito allo scrivente Rag. Pietro Marcantoni, Esperto contabile e revisore legale dei conti, iscritto presso l'ordine dei Dottori Commerciali e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA\_003928, l'incarico dal Giudice delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Velletri Dr.ssa Carla POLI, di effettuare la stima del valore economico della società Vettore Costruzioni S.r.l. alla data del 31 dicembre 2022.

Tanto premesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare, ai fini della stima del valore economico della società, la metodologia valutativa definita precisamente "metodo patrimoniale semplice", il cui algoritmo valutativo è il seguente:

$$W = K$$

Dove i simboli assumono i significati già specificati.

**Il valore di riferimento è pari al patrimonio netto contabile ed ammonta ad euro 243.463 (duecento-quarantatremila-quattrocento-sessantatre//00), non avendo potuto procedere alle analisi dovute per determinare eventuali rettifiche ai valori contabili della società VETTORE.**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidato, nel ringraziare per la fiducia accordata, rimetto la presente relazione.

Cordiali Saluti.

Velletri, 15 dicembre 2023

il CTU

F.to Rag. Pietro Marcantoni

Stato Patrimoniale	2022	rettifiche	patrimonio netto rettificato
<b>ATTIVITA'</b>			
Disponibilità liquide	29.895	0	29.895
<b>Liquidità immediate</b>	<b>29.895</b>	<b>0</b>	<b>29.895</b>
Crediti verso clienti	417.580	0	417.580
Crediti tributari	1.776	0	1.776
Crediti verso altri	47.651	0	47.651
<b>Liquidità differite</b>	<b>467.007</b>	<b>0</b>	<b>467.007</b>
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
Ratei e Risconti attivi (al netto dei passivi)	(13.921)	0	0
<b>Attività correnti (A)</b>	<b>482.981</b>	<b>0</b>	<b>482.981</b>
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	172.375	0	172.375
macchinari	46.642	0	
attrezzature industriali e commerciali	51.090	0	
attrezzature varie e minute (>516,46 euro)	4.163	0	
macchine elettromeccaniche d'ufficio	1.011	0	
autocarri/autovetture	273.286	0	
autovetture	69.874	0	
f.do ammortamento macchinari	(22.204)	0	
f.do ammortamento attrezzature industriali e commerciali	(23.624)	0	
f.do ammortamento macchinari/attrezzature varie e minute	(4.163)	0	
f.do ammortamento macch. elettromecc. ufficio	(1.011)	0	
f.do ammortamento autocarri/autovetture	(164.931)	0	
f.do ammortamento autovetture	(57.756)	0	
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>172.375</b>	<b>0</b>	<b>172.375</b>
<b>Totale attività</b>	<b>655.356</b>	<b>0</b>	<b>655.356</b>
<b>PASSIVITA'</b>			
Debiti verso fornitori	36.173	0	36.173
Debiti tributari	330.628	0	330.628
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.639	0	19.639
altri debiti	5.620	0	5.620
ratei passivi	16.526	0	16.526
<b>Passività correnti (B)</b>	<b>408.587</b>	<b>0</b>	<b>408.587</b>
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 m.)	3.306	0	3.306
<b>Mezzi consolidati</b>	<b>3.306</b>	<b>0</b>	<b>3.306</b>
<b>Patrimonio netto:</b>			
Capitale sociale	10.400	0	10.400
Riserva legale	2.080	0	2.080
Altre riserve	0	0	0
Utile (perdite) a nuovo	238.928	0	238.928
Utile (perdite) netto d'esercizio	(7.945)	0	-7.945
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>243.463</b>	<b>0</b>	<b>243.463</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>655.356</b>	<b>0</b>	<b>655.356</b>