

TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI

G.E. DOTT.SSA CARLA POLI

ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDIZIA 04 OTTOBRE 2023

C/

R.G. 1793/2022

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

1.	PREMESSA	PAG. 3
2.	OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	PAG. 5
3.	CARATTERISTICHE DELLA SOCIETÀ	PAG. 6
4.	METODOLOGIA DI VERIFICA	PAG. 7
4.1.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG. 7
4.2.	METODO PATRIMONIALE	PAG. 8
4.3.	METODO PATRIMONIALE SEMPLICE	PAG. 8
4.4.	METODO PATRIMONIALE COMPLESSO	PAG. 10
4.5.	SCELTA DEL METODO	PAG. 10
4.6.	DEFINIZIONE COMPONENTE PATRIMONIALE	PAG. 11
4.7.	DEFINIZIONE PATRIMONIO NETTO	PAG. 11
4.8.	SAGGIO ATTUALIZZAZIONE	PAG. 12
4.9.	ORIZZONTE TEMPORALE	PAG. 12
5.	VALUTAZIONE D'AZIENDA	PAG. 13
5.1.	PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	PAG. 13
5.2.	VALUTAZIONE ATTIVO E PASSIVO	PAG. 14
5.3.	RETTIFICHE VALORI ATTIVO E PASSIVO	PAG. 14
6.	CONCLUSIONI	PAG. 18
	ALLEGATO A	PAG. 19

1. Premessa

Il sottoscritto Rag. Pietro Marcantoni, nato a Monte Rinaldo (AP) il 29 giugno 1959, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Velletri al n. AA-00122, in data 10 febbraio 2023 ha ricevuto l'incarico dal Giudice delle esecuzioni mobiliari Dr.ssa Carla POLI del Tribunale di Velletri (RM), di procedere alla stima del valore economico delle quote societarie detenute dal debitore esecutato _____ nella compagine societaria della _____) 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, Dott.

Ciò ha reso necessario chiedere un differimento dei termini originariamente concessi, differimento sul quale il G.E. si è riservato di provvedere direttamente alla prossima udienza del 4 ottobre 2023.

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 mobili ed immobili strumentali, civili ed industriali di proprietà della Edil Moderna 2000 s.r.l., ed il Magistrato adito ha nominato quale tecnico estimatore soltanto l'IVG di Roma, competente solo per la valutazione dei beni mobili.

In data 3 luglio 2023 (**doc. all. 1**) si sono svolte in modalità on line, su piattaforma meet, le operazioni peritali, alle quali hanno presenziato le parti ed i cc.tt.pp. nominati, e nel corso delle quali lo scrivente ha tentato di esperire una conciliazione tra le parti che non è andato a buon fine. Nel corso delle predette operazioni il CTU ha reso noto ai presenti le difficoltà incontrate nel reperimento della documentazione contabile della società e contestualmente ha provveduto ad esaminare con i presenti la stessa.

Successivamente in data 1 agosto 2023 unitamente all'IVG di Roma, nella persona del S _____, l'ufficio del CTU si è recato presso la sede

legale della società Edil Moderna 2000 s.r.l., sita in Pomezia, ove in loco era presente il _____, il quale, come risulta dal verbale redatto e depositato nel fascicolo telematico (**doc. all. 2**) ha dichiarato che gli unici beni mobili di proprietà della società sono andati distrutti in quanto si trovavano all'interno dell'immobile terremotato sito nel Comune di Norcia. Mentre per quanto riguarda l'autovettura ha dichiarato di non esserne a conoscenza.

Sulla scorta di quanto sopra, dunque l'IVG non ha potuto procedere alla stima di alcun bene mobile. A seguito di ciò lo scrivente ha dunque proceduto alla valutazione delle quote societarie della Edil Moderna srl unicamente sulla scorta dei valori contabili desunti dalla documentazione messa a disposizione dalla società e/o rinvenuta direttamente presso i pubblici uffici, ovvero:

- Situazione contabile al 31.12.2021 (**doc. all. 3**);
- Visure catastali al 31 dicembre 2021 (**doc. all. 4**);
- Libro cespiti anno 2021 (**doc. all. 5**).

2. Oggetto di valutazione


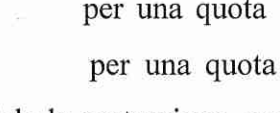
La presente relazione ha come oggetto la determinazione del valore patrimoniale, alla data del 31 dicembre 2021, della società EDIL MODERNA 2000 S.r.l. (successivamente citata anche come EDIL MODERNA), con sede in: Pomezia (RM), Capitale Sociale 10.200,00 (diecimilamila-duecento//00) interamente sottoscritto, iscritta al Registro Imprese di Roma al n. Codice Fiscale n. Partita IVA n. Si evidenzia che attualmente la società risulta alla Camera di Commercio di Roma come impresa INATTIVA (doc. all. 6).


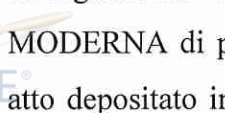
Si evidenzia, inoltre, che ai fini della valutazione sono stati utilizzati i dati contabili della società risultanti dalla situazione contabile alla data del 31 dicembre 2021, opportunamente rettificati per riflettere il loro valore corrente. Si precisa che per quanto riguarda i fabbricati ed i terreni di proprietà della società oggetto di valutazione, sono state anche utilizzate le visure catastali aggiornate alla data 31.12.2021 e reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Si ribadisce che la valutazione delle quote è stata ancorata alla data del 31 dicembre 2021, data ultima della documentazione messa a disposizione dalla società, valutazione che si intende valida alla data odierna essendo la società ferma ed inattiva. 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 2011.

3. Caratteristiche della società

La società EDIL MODERNA è stata costituita in data 14 novembre 1979 in forma di società a responsabilità limitata, come risulta dalla visura camerale.

La società ha come soci la Sig.  per una quota del 30,00% (trenta per cento) e il Sig.  per una quota del 70,00% (settanta per cento) ed ha come oggetto sociale la costruzione, compravendita, gestione e amministrazione dei beni immobili.

Si segnala che la quota di possesso del 70,00% del capitale sociale di EDIL MODERNA di proprietà del Sig.  risulta pignorata (con atto depositato in data 7 settembre 2022) dalla Società 

A R.

4. Le metodologie di verifica utilizzate

Come si è avuto modo di riferire in precedenza, la documentazione messa a disposizione è scarna e non aggiornata, risultando la società un'impresa inattiva.

Ciò posto, 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 l'Agenzia del Territorio .

4.1. Criteri di valutazione

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.

4.2. 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.

4.3. 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.

Nelle **società immobiliari** che compiono abitualmente investimenti immobiliari, i criteri di stima generalmente adottati sono tre: il **costo di ricostruzione**, il **valore di mercato** ed il **valore di capitalizzazione del reddito**.

- a) il **costo di ricostruzione** (detto talvolta **valore intrinseco**) è dato dalla somma del valore attuale dell'area (in funzione della cubatura edificabile, in modo da esprimere il prezzo in euro per metri quadrati) e del costo corrente di edificazione di un edificio avente caratteristiche simili a quello considerato.

Il valore a nuovo così ottenuto viene adeguatamente diminuito in riferimento allo stato di conservazione dell'edificio oggetto di stima, nonché di eventuali fattori di obsolescenza.

- b) il **valore di mercato** (detto anche **criterio sintetico-comparativo**), questo procedimento richiede la predisposizione di una scala di valori, per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale va collocato il bene in oggetto.

L'esperto paragona il bene da valutare con la scala utilizzata, che deve comprendere prezzi attendibili e recenti.

- c) il **valore di capitalizzazione del reddito**, si ottiene applicando al reddito dei fabbricati la formula di capitalizzazione della rendita perpetua:

$$V = R/i$$

dove **V**= valore di stima, **R**= reddito del fabbricato e **i** = tasso di capitalizzazione del reddito del fabbricato.

Talvolta si adottano differenti combinazioni tra i tre metodi. Un esempio significativo è costituito da un'appropriata combinazione dei procedimenti **b** e **c**. In questo caso, si assume l'ipotesi che il valore del bene sia dato dalla

capitalizzazione del reddito, ma in nessun caso la stima finale possa essere inferiore al valore di mercato.

Per i **terreni agricoli** i procedimenti spesso adottati sono: il **prezzo di mercato (sintetico comparativo)**; o, in mancanza di dati comparabili, il criterio **reddituale** basato sulla formula della **rendita perpetua**.

4.4. 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.

4.5. 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, la società EDIL MODERNA è iscritta come società immobiliare e risulta impresa INATTIVA (certificato camerale del 14 agosto

2023), pertanto il sottoscritto perito ritiene di **adottare** come **metodo di valutazione** il “**metodo patrimoniale semplice**”.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. Il saggio di attualizzazione

Il saggio di attualizzazione può essere definito come quel tasso di rendimento richiesto dagli investitori con riferimento all'impresa oggetto di valutazione. Si tratta di un tasso minimo di rendimento che rende gli azionisti indifferenti tra l'investimento nell'azienda o in un'attività alternativa. Esso va considerato come un saggio di rendimento in linea con i compensi che si possono guadagnare da investimenti alternativi, tendendo anche conto dei rischi che graverebbero sui singoli impieghi.

4.9. L'orizzonte temporale di riferimento

L'orizzonte temporale indica per quale periodo è presumibile che l'azienda sia in grado di produrre quei redditi. Nel caso in parola, prevalendo la componente immobiliare nella stima economica si può fare riferimento ad un tempo indefinito, applicando nella stime dei fabbricati e dei terreni di proprietà di EDIL MODERNA la formula della rendita perpetua.

5. Valutazione dell'azienda

Nella stima del valore economico della società EDIL MODERNA con sede in Pomezia (RM), si è ritenuto di utilizzare il metodo patrimoniale.

5.1. 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 2021 è stata resa disponibile una situazione economico-patrimoniale della società EDIL MODERNA che evidenzia un patrimonio netto contabile di euro 2.926.549 (duemilioni-novenceto-ventiseimila-cinquecento-quarantanove//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 già chiarito, lo scrivente ha avuto a disposizione soltanto tale situazione contabile al 31 dicembre 2021, 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.

Come precisato, sulla scorta di tale situazione contabile si sono evidenziate le poste contabili per procedere alla valutazione in termini correnti. Peraltro, il rappresentante legale della società oggetto di valutazione non ha fornito alcun altro documento aziendale e/o informazioni a tale riguardo.

5.2. Valutazione dell'attivo e del passivo patrimoniale ai valori correnti

L'analisi della situazione contabile al 31 dicembre 2021 della società EDIL MODERNA, ci permette di prendere atto di due svalutazioni dei valori espressi nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Prima di procedere all'analisi delle rettifiche dei valori contabili ai fini della loro determinazione come valori correnti, lo scrivente evidenzia che la situazione contabile in oggetto è stata riproposta nella presente relazione, in forma riclassificata – secondo un criterio finanziario - per tenere anche conto dei relativi aggregati come riportato in calce nell'Allegato A. Ovviamente, nell'effettuare tale riclassificazione non è stata modificata alcuna cifra fornita nel predetto documento contabile.

5.3. Rettifiche dei valori dell'attivo patrimoniale

Immobilizzazioni materiali - Terreni e fabbricati

Tra i valori dell'attivo patrimoniale sono iscritti fabbricati e terreni per un valore complessivo di euro 5.991.083 al netto del relativo fondo di ammortamento di euro 783.778.

Per i fabbricati ubicati nei comuni di Norcia (PG), Preci (PG) e Arquata del Tronto (AP), visti i gravissimi danni subiti in conseguenza ai drammatici eventi

sismici dell'anno 2016, si è proceduto ad una svalutazione del loro valore contabile del 90,00%.

Pertanto, i fabbricati di Norcia (PG) sono iscritti per euro 1.922.902, i fabbricati di Preci (PG) sono iscritti per euro 631.022 e i fabbricati di Arquata del Tronto (AP) sono iscritti per euro 75.441; per un totale di euro 2.629.365.

Tali fabbricati sono stati sottoposti ad ammortamento, anche se lo scrivente non ha alcun documento contabile idoneo a dimostrarne i calcoli e la corretta attribuzione, si può ragionevolmente ipotizzare che dei complessivi euro 696.579 di fondi ammortamento, iscritti al 31 dicembre 2021, si possa considerarne euro 244.036 attribuibili ai fabbricati oggetto della presenta rettifica.

Quest'ultimo valore è stato determinato in proporzione al rapporto tra i fabbricati oggetto di svalutazione e il totale della voce contabile terreni e fabbricati.

Infatti, risulta che i fabbricati in parola rappresentano il 38,93% del totale (2.629.365/6.754.751); quindi, tale percentuale moltiplicata l'importo complessivo dei fondi ammortamento di euro 696.579, ha come risultato euro 244.036.

Pertanto, il totale della svalutazione calcolata sui fabbricati oggetto di svalutazione di euro 2.366.428 (2.629.365 * 90,00%), al netto dei fondi ammortamenti a loro attribuibili di euro 244.036, **consente di determinare un valore della rettifica negativa di euro 2.122.392.**

Immobilizzazioni finanziarie - Partecipazioni

Si evidenzia che tra le immobilizzazioni finanziarie alla voce Partecipazioni figura il possesso del 100% delle quote di capitale sociale della società S.r.l. (doc. all. 7).

Tale partecipazione risulta iscritta contabilmente – alla data del 31 dicembre 2021 - ad un valore di euro 105.000.

La società .l. è stata costituita in data 13 febbraio 1952 in forma di società a responsabilità limitata, con sede in: Pomezia (RM), Capitale Sociale

20.800,00 (ventimila-ottocento//00) interamente sottoscritto, iscritta al Registro Imprese di Roma dal 27 giugno 2019 al n. (proveniente da Milano).

La società oggetto della presente relazione peritale ha come unico socio la società EDIL MODERNA; ha come oggetto sociale la gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche.

Lo scrivente evidenzia che risulta dal certificato camerale della Camera di Commercio di Roma dell'11 settembre 2023, che l'ultimo bilancio d'esercizio della società depositato ed approvato, risulta essere quello relativo all'esercizio 2010 (**doc. all. 8**).

Da tale documento contabile figura che la società al tempo ha chiuso l'esercizio 2010 con una perdita d'esercizio di euro -35.710, inoltre nello stesso documento figura un patrimonio netto contabile negativo di euro -14.913.

Non risultano ricavi d'esercizio e la corrispondente perdita è principalmente dovuta agli ammortamenti rilevati in conto economico per euro 35.159.

Si ritiene che tale partecipazione in seno alla società EDIL MODERNA al 31 dicembre 2021, debba essere completamente svalutata per l'intero importo di euro 105.000, **determinandosi così un'ulteriore rettifica negativa di euro 105.000.**

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 2021	2.926.549
- Rettifiche positive su elementi patrimoniali	0
- Rettifiche negative su elementi patrimoniali	(2.227.392)
- Riduzione per oneri fiscali potenziali	0
= Patrimonio Netto Rettificato (K) euro	<u>699.157</u>

Quindi, il valore di stima del **patrimonio netto rettificato ammonta ad euro 699.157,00 (seicento-novantanovemila-cento-cinquantasette),**



successivamente alle rettifiche negative di valore apportate ai fabbricati di proprietà e alla partecipazione della società EDIL MODERNA.

Pertanto, il valore economico della società EDIL MODERNA 2000 S.r.l. con l'applicazione del metodo Patrimoniale Semplice è **risultato pari ad euro 699.157,00 (seicento-novantanovemila-cento-cinquantasette), arrotondato ad euro 700.000 (settecentomila//00).**

Sulla scorta di quanto sopra si può asserire che il valore di stima del **70,00%** delle quote del capitale sociale, di proprietà della Sig.

„ della società EDIL MODERNA 2000 S.r.l è pari ad euro 490.000 (quattrocento-novantamila//00).



6. Conclusioni

Al fine di procedere alla valutazione delle quote societarie detenute dal debitore esecutato nella società Edil Moderna 2000 s.r.l. 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 economico della società EDIL MODERNA 2000 S.r.l. al 31 dicembre 2021, e quindi per i motivi precedentemente adottati valido alla data odierna, determinato con il metodo patrimoniale semplice, tenuto conto degli obiettivi del presente incarico e delle ipotesi e limitazioni descritte nella presente relazione, **è risultato pari ad euro 699.157,00 (seicentounovanovemila-cento-cinquantasette), arrotondato ad euro 700.000 (settecentomila//00).**

Pertanto, il valore di stima **del 70,00% delle quote del capitale sociale, di proprietà della** è **di euro 490.000 (quattrocentounovantamila//00).**

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

Si allega:

- Allegato 1 - verbale operazioni peritali;
- Allegato 2 - verbale IVG;
- Allegato 3 - situazione contabile al 31.12.2021;
- Allegato 4 - visure catastali al 31.12.2021;
- Allegato 5 - libro cespiti anno 2021;
- Allegato 6 - visura camerale;
- Allegato 7 - visura camerale Cogecit srl;
- Allegato 8 - bilancio d'esercizio 2010 Cogecit.

Velletri, 27 settembre 2023

Rag. Pietro Marcantoni

Stato Patrimoniale	2021	rettifiche	patrimonio netto rettificato
PASSIVITA'			
Debiti verso banche	17.528	0	17.528
Debiti verso fornitori	171.314	0	171.314
Debiti tributari	305.010	0	305.010
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	10.350	0	10.350
altri debiti	145.734	0	145.734
ratei passivi	420.569	0	420.569
Passività correnti (B)	1.070.504	0	1.070.504
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	146.971	0	146.971
Debiti finanziari verso soci (oltre 12 m.)	2.840.243	0	2.840.243
altri debiti (oltre 12 mesi)	24.000		
Altri fondi	0	0	0
Mezzi consolidati	3.011.213	0	3.011.213
Patrimonio netto:			
Capitale sociale	10.200	0	10.200
Riserva legale	1.404	0	1.404
Altre riserve	3.032.063	(2.227.392)	804.671
Utile (perdite) a nuovo	(113.517)	0	-113.517
Utile (perdite) netto d'esercizio	(3.601)	0	-3.601
Totale Patrimonio netto	2.926.549	-2.227.392	699.157
Totale Passività	7.008.266	-2.227.392	4.780.874

Stato Patrimoniale	2021	rettifiche	patrimonio netto rettificato
ATTIVITA'			
Disponibilità liquide	63.276	0	63.276
Liquidità immediate	63.276	0	63.276
Crediti verso clienti	520.842	0	520.842
Crediti tributari	8.157	0	8.157
Imposte anticipate	0	0	0
Crediti verso altri	28.979	0	28.979
Liquidità differite	557.978	0	557.978
<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>			
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	23.113	0	23.113
Attività correnti (A)	644.367	0	644.367
Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
Immobilizzazioni materiali	5.991.083	(2.122.392)	3.868.691
- terreni frazione Camarina (1)	29.060	0	
- fabbricato frazione Camarina (1)	75.441	(67.897)	
- fabbricato Pomezia (L.go Plinio) (2)	267.592	0	
- terreni Roma (Via di Tragliatella) (2)	14.562	0	
- fabbricato Ardea (Via San Lorenzo) (2)	2.633.799	0	
- fabbricato Pomezia (Via Roma, 153) (2)	382.375	0	
- fabbricato Pomezia (Via Roma, 96) (2)	63.783	0	
- fabbricato Roma (Via di Tragliatella, 132) (2)	160.463	0	
- fabbricato Pomezia (Via Virgilio) (3)	117.752	0	
- fabbricato Ardea (Via Nibbio) (3)	456.000	0	
- fabbricato Norcia (4)	1.922.902	(1.730.612)	
- fabbricato Preci (4)	631.022	(567.918)	
impianti generici	547	0	
attrezzature varie e minute (minori di 516,46 euro)	890	0	
autovetture	11.250	0	
arredamento	7.423	0	
(f.do ammortamento fabbricati)	(50.528)	0	
(f.do ammortamento fabbricati ind. e comm.li)	(646.051)	244.036	
(f.do ammortamento fabbricati I/C valore terreno)	(75.917)	0	
(f.do ammortamento impianti generici)	(103)	0	
(f.do ammortamento attrezzature varie e minute)	(890)	0	
(f.do ammortamento arredamento)	(10.289)	0	
Immobilizzazioni finanziarie	105.000	(105.000)	0
Partecipazione Cogecit S.r.l.	105.000		
Imposte anticipate (oltre 12 mesi)	0	0	0
Crediti verso clienti (oltre 12 mesi)	0	0	0
Crediti verso imprese controllate (oltre 12 mesi)			
Crediti verso imprese collegate (oltre 12 mesi)			
Crediti v/altri (oltre 12 mesi)	267.816	0	267.816
Crediti tributari (oltre 12 mesi)			
Imposte anticipate (oltre 12 mesi)			
Crediti verso altri (oltre 12 mesi)			
Attivo immobilizzato	6.363.899	-2.227.392	4.136.507
Totale attività	7.008.266	-2.227.392	4.780.874