

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI MOBILIARI

Giudice Dott. D'Angeli Maria Cristina

R.G.E. 2992/2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Introduzione e premesse

Il sottoscritto Dott. Andrea MOSIELLO, nato a Roma il 20/09/1968, codice fiscale MSLNDR68P20 H501W, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma, numero di iscrizione AA_7486, con studio in Roma, Via Marche n.54, in data 07.03.2025 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti formulati dal Giudice, Dott.ssa D'Angeli:

- 1) *"Verifichi il CTU l'adempimento delle formalità relative al pignoramento"*
- 2) *"Stimi il CTU il valore commerciale del compendio pignorato"*
- 3) *"Verifichi il CTU la presenza di eventuali limitazioni al trasferimento delle quote sociali"*
- 4) *"riferisca il CTU ogni altra circostanza che ritenga rilevante e utile ai fini della vendita del compendio pignorato"*

Le quote sociali pignorate al debitore, Sig.***, si riferiscono quindi al 100% (Euro 10.000,00) del capitale sociale della **UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l.**, con sede in Roma, Piazza di Firenze n. 24, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Roma al n. 05549951001, R.E.A. 898891, capitale sociale Euro 10.000 i.v.

In via preliminare, il sottoscritto informa che ha iniziato le proprie operazioni peritali il giorno 26.03.2025. Ha quindi constatato che l'ultimo bilancio depositato presso il Registro Imprese si riferisce all'esercizio 2019 e rilevato, fin da subito, l'indisponibilità dell'amministratore unico della società, Sig.***, a voler porre in essere un comportamento fattivo e collaborativo volto a facilitare il compito dello scrivente C.T.U. che, in sede di verifica dei primi documenti acquisiti, accertava anche il possesso, da parte della suddetta società, di alcuni cespiti immobiliari (immobili e terreni).

Pertanto, stante la mancanza di collaborazione da parte della società esecutata e da parte dell'Amministratore Unico della stessa, la presente Relazione si basa sui documenti reperiti presso Pubblici Uffici ed Archivi, sull'ispezione visiva degli immobili di proprietà, e su ogni altra informazione reperita e ritenuta utile ai fini della presente relazione. Ai fini della data di valutazione, sono stati presi come riferimento, ed aggiornati, con le opportune rettifiche, i dati relativi all'ultimo bilancio di esercizio depositato presso il Registro Imprese al 31 dicembre 2019.

Si è acquisita pertanto la seguente documentazione:

- Visure catastali degli immobili di proprietà reperite presso l'Agenzia del Territorio;
- Copia dell'Atto Costitutivo;
- Copia dello Statuto sociale vigente;
- Ispezioni ipotecarie Ufficio Provinciale Roma territorio del 15.04.2025;
- Mappe catastali e degli immobili di proprietà;
- Planimetria dell'immobile Casale di Frazione Castiglion Fosco 74 in Piegara (PG);
- Copia bilanci di esercizio degli anni 2018 e 2019;
- Visura storica reperita presso la C.C.I.A.A. di Roma;

Valutazione e considerazioni

La **UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l.** è una società a responsabilità limitata che si è costituita in data 27.05.1998, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00), interamente versato, codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Roma al n. 05549951001, ed al R.E.A. di Roma al n. 898891. Il capitale sociale, risulta essere intestato per il 100,00% (Euro 10.000,00) al socio ***.

Sulla quota nominale pari al 100,00% del capitale sociale intestata al Sig. ***

risulta correttamente iscritto il pignoramento eseguito dal creditore procedente, Sig. ***

***, unitamente ad altro pignoramento (sulla quota di nominali Euro 7.000) a nome ***.

***. Dall'analisi dell'ultimo statuto vigente, l'art. 6 dello stesso, prevede la riserva ai soci, in caso di trasferimento delle quote sociali per atto tra vivi a titolo oneroso, del diritto di prelazione in ordine al trasferimento delle stesse (con una serie di prescrizioni formali da seguire da parte del socio che intende trasferire).

L'organo amministrativo, a norma del codice civile e dello statuto sociale, è rappresentato da un amministratore unico nella persona del Sig. *** ed è dotato, a norma di statuto,

di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione. Oggetto specifico dell'attività sociale è: "...omissis... l'attività di impresa per le costruzioni di opere civili ed industriali (edilizie, idrauliche, elettriche, stradali, marittime, ferroviarie, aeroportuali, monumentali) ivi comprese la ristrutturazione ed il restauro di edifici civili, industriali, monumentali, opere d'arte in genere ed opere di infrastruttura edile e civile e di quanto ad esse direttamente attinente o affine sia in Italia che all'estero...omissis..". La società può compiere inoltre tutte le operazioni (mobiliari, immobiliari, finanziarie e commerciali) ritenute necessarie, utili o funzionali al conseguimento dell'oggetto sociale.

Metodologia e processo di valutazione

Come noto, per addivenire alla valutazione della quota detenuta dal socio ***

nella società partecipata **UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l.** è necessario procedere ad una valutazione dell'intero complesso (patrimonio) aziendale per poi procedere alla determinazione frazionaria della quota oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura.

I metodi riconosciuti dal nostro sistema contabile e dalla prassi professionale per la valutazione della azienda sono molteplici, ma, nella sostanza, sono riconducibili a tre tipologie "di base", con la possibilità di utilizzo dei c.d. metodi "misti", che prendono a base un principio per poi apportare correttivi in funzione di un altro metodo. È sempre auspicabile ed opportuno poi che la stima non prescinda dalle seguenti considerazioni poste a fondamento della scelta del metodo opportuno:

- il valore di un'azienda è in funzione della sua capacità di produrre reddito;
- il valore attribuibile ad un'azienda non può essere inferiore al suo valore netto di liquidazione.

Di norma si conviene sull'affermazione che almeno tre sono i requisiti che un'attendibile metodologia di valutazione di impresa deve tentare di soddisfare. Essi sono i seguenti:

- *razionalità*: il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;
- *obiettività*: il metodo deve essere concretamente applicabile ovvero fondato su dati certi od almeno notevolmente credibili;
- *generalità*: il metodo deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione e dagli effetti dell'eventuale trasferimento dell'azienda.

Si ritiene inoltre opportuno ricordare che *"la complessità propria delle valutazioni di un'azienda, che rappresenta una realtà spesso unica e irripetibile, esclude peraltro che dei suddetti principi possa essere fatta un'applicazione meccanica.....L'esperto deve, pertanto, adoperarsi in primo luogo per accrescere, nella misura del possibile, la quantità e la qualità delle informazioni rilevanti, in secondo luogo per utilizzare in modo compiuto tali elementi"*.

Tali metodi possono quindi riassumersi come segue:

Metodi Diretti

I metodi diretti fondano la valutazione su dati di mercato e deducono il valore direttamente da osservazioni (e conseguenti applicazioni) di parametri e indicatori, nel presupposto che rappresentino una stima corretta del valore dell'azienda. Essi non esprimono né valori di capitale economico, né valori potenziali, ma prezzi probabili, applicabili per una data azienda con riferimento a esperienze omogenee e similari.

I metodi diretti, pertanto, fondano la stima del valore economico d'impresa su grandezze desunte dal mercato.

I limiti di questi metodi sono ben evidenti ove si consideri che il trasferimento di un complesso aziendale costituisce, in buona sostanza, un unicum o *"un accadimento economico a sé stante"* e ciò in quanto ogni volta sono diverse non solo le condizioni economico-patrimoniali e tecniche dell'impresa, le sue prospettive di reddito o le sue contingenze, ma anche i fini per cui la valutazione viene effettuata, le aspettative degli acquirenti e le condizioni soggettive di negoziazione.

L'utilizzazione di tali metodi è solitamente utilizzata in alcune circostanze:

- per le imprese di piccole dimensioni in cui, per il tipo di attività, i beni stimabili con metodi diretti assumono centralità e significatività;
- per la relativa celerità nel procedere operativamente alla stima;
- come informazione valutativa aggiuntiva, quando i risultati espressi da altri metodi sono incerti o contraddittori;
- quando non è possibile precisare un trend per oscillazioni importanti dei dati presi a riferimento in altre metodologie;
- quando risultano scarsamente credibili metodologie più sofisticate di valutazione.

Operativamente i metodi diretti offrono un primo valore, ovvero un risultato ancora approssimativo e, quindi, da confrontare con i dati ottenuti dall'applicazione dei metodi indiretti. I metodi diretti assumono, nella maggior parte dei casi, funzioni di riscontro, confronto e controllo con metodologie valutative più articolate e meno semplicistiche.

La prassi professionale utilizza, spesso volte e specie per le piccole e piccolissime aziende, i metodi empirici per la valutazione dell'azienda, anche se essi non sono dei modelli teorizzati, ma delle semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali.

La valutazione effettuata con l'applicazione dei metodi diretti empirici soggiace alle limitazioni già espresse, ma si riscontra il loro frequente utilizzo in quelle ipotesi in cui il valutatore non dispone di informazioni sufficienti per condurre analisi complete, che possano permettere l'applicazione dei metodi indiretti.

Metodi Indiretti

Si definiscono indiretti, invece, quei metodi che a causa delle insufficienze manifestate dai dati di mercato o dell'assenza totale di tali dati, impostano su diverse fondamenta (ad es. il reddito medio prospettico; la consistenza del patrimonio; i flussi finanziari disponibili) il processo di stima del capitale economico d'impresa.

Da quanto sopra, deriva che i metodi indiretti restano i tipici procedimenti di stima del capitale economico di un'impresa. Detti metodi prendono come base di riferimento grandezze aziendali (*flusso* ovvero *stock*).

I criteri di stima basati sui flussi originano due gruppi di metodologie valutative:

- A) i metodi di valutazione fondamentali teorici;
- B) i metodi di valutazione fondamentali semplificati.

Le metodologie di cui alla lettera A) definiscono esattamente tutti gli elementi che devono essere presi in considerazione per giungere ad un valore razionale ed equo del capitale economico; le metodologie di valutazione semplificate di cui alla lettera B), sono caratterizzate sicuramente da minore razionalità, ma risultano di più facile applicabilità.

Il metodo finanziario fondamentale (teorico) stima il capitale economico dell'azienda in base al valore attuale dei flussi monetari totali attivi e passivi (flussi di cassa totali) generati dall'azienda stessa, che viene considerata come *“un macroinvestimento in atto”*.

Il metodo fondamentale si basa sul calcolo della totalità dei flussi monetari puntuali che l'azienda, il cui capitale economico è oggetto di stima, è in grado di generare durante la sua vita.

I flussi monetari complessivi netti disponibili derivano da:

- uscite monetarie: per acquisizione di fattori produttivi, rimborso di debiti di funzionamento, rimborso di debiti di finanziamento, concessione di prestiti di finanziamento;
- entrate monetarie: per riscossione dei ricavi e dei crediti di funzionamento, riscossione dei crediti di finanziamento; accensione di debiti finanziari, disinvestimenti.

Per il metodo fondamentale reddituale (teorico), invece, il valore del capitale economico dell'azienda dipende dal presunto valore assegnato ai redditi attesi. Tale metodo calcola, in sostanza, il capitale economico in funzione della capacità di reddito dell'azienda.

A questo punto occorre rilevare che, in assenza di inflazione e del fenomeno dell'attualizzazione, entrambi i metodi conducono a valori tendenzialmente coincidenti.

Inoltre, va segnalato che le metodologie indicate rispondono pienamente al requisito della *“razionalità”*, ma sono carenti e fallaci sotto il profilo dell'*“obiettività”* in quanto risultano di difficile applicazione per i seguenti motivi:

1. le formule che li determinano lasciano spazio ad un'eccessiva arbitrarietà. I risultati, infatti, possono variare di molto in relazione al soggetto che li determina mediante la scelta dei parametri che intervengono nelle varie formule. Ciò chiaramente va contro ogni criterio di obiettività in quanto viene meno o viene ridotta la possibilità di un controllo concreto ed effettivo;
2. i metodi fanno riferimento a parametri relativi ad eventi difficilmente prevedibili (i flussi di cassa totali, il valore di realizzo, i flussi reddituali puntuali, ecc.).

Tali carenze hanno spinto studiosi e pratici a ricercare metodi di valutazione più volti all'aspetto operativo, suscettibili cioè di effettiva e proficua applicazione e così sono stati elaborati i cosiddetti *“metodi semplificati”*, i quali, pur dotati di minore razionalità rispetto alle formule fondamentali, si presentano ormai come i tipici procedimenti di valutazione delle aziende e rappresentano i metodi più utilizzati nella pratica professionale.

Ai metodi semplificati si giunge prendendo le mosse dalle formule fondamentali teoriche dei metodi analizzati in precedenza, dopo aver operato le opportune semplificazioni.

I metodi semplificati basati su flussi più comunemente utilizzati sono il **metodo finanziario semplificato**

$$W = \sum FL_i v_i \quad (i = 1 \dots n)$$

che esprime il capitale economico (W) in funzione dei flussi finanziari totali attualizzati (FL_i) generati dall'impresa ed il **metodo reddituale semplificato**

$$W = R/i$$

dove il valore economico è rappresentato dalla capitalizzazione, ad un determinato tasso di interesse, del reddito medio futuro atteso prodotto dall'azienda.

Le semplificazioni assunte in tali metodi riguardano essenzialmente i seguenti elementi:

- i parametri finanziari e reddituali utilizzati;
- il modo di considerare i parametri;
- l'orizzonte temporale di riferimento;
- le modalità di calcolo del valore di realizzo finale.

Per quanto concerne l'orizzonte temporale di riferimento sia i metodi reddituali che quelli finanziari adottano lassi temporali, in genere, non superiori ai tre/cinque anni. In alcuni casi eccezionali si sviluppano flussi reddituali e finanziari prospettici riferiti ad orizzonti temporali di dieci, quindici anni. Venendo alle modalità di calcolo dei parametri di reddito o di flusso monetario, la semplificazione più diffusa consiste nel determinare tali parametri facendo riferimento ai risultati storici degli ultimi 3-5 esercizi, analizzati sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo, estendendo la tendenza passata anche ai futuri esercizi.

Altre volte, invece, si mira alla determinazione puntuale dei parametri di reddito e di flusso monetario prospettici, predisponendo opportune analisi sull'andamento della futura gestione.

Nel primo caso, vengono prese in considerazione grandezze economiche (reddito, flussi monetari, ecc.) che vengono trattate con particolari tecniche al fine di individuare flussi reddituali o monetari normalmente attesi.

Nel secondo caso, invece (stima puntuale dei parametri), si considerano flussi differenziati esercizio per esercizio da individuare effettuando apposite previsioni.

Accanto ai metodi semplificati, reddituali e finanziari, la dottrina aziendalistica individua altri metodi di valutazione. Tra questi, particolare importanza rivestono il **metodo patrimoniale**, nella sua duplice versione di **metodo patrimoniale semplice** e di **metodo patrimoniale complesso**, ed i **metodi misti** che assommano metodi di valutazione basati sui flussi e metodi fondati sugli stock.

I sistemi patrimoniali di valutazione si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Il **metodo patrimoniale semplice** considera il valore economico (W) del capitale d'azienda pari al valore del capitale netto opportunamente rettificato (K') e si esprime con la seguente formula:

$$W = K'$$

In concreto si procede a valutare le attività e le passività del complesso aziendale ed a rettificare i valori contabili quando non rispondenti alla realtà di mercato. Tali rettifiche divengono sempre più frequenti quanto più l'azienda si allontana dalla data della sua fondazione posto che il nostro legislatore, in fase di iscrizione dei singoli beni in bilancio, non consente ancora di prescindere dal costo storico in favore dei ben più significativi valori di mercato, di riacquisto o di ricostruzione. Pertanto, punto di partenza è il capitale netto contabile, così come si evince dall'ultima situazione patrimoniale disponibile, che dovrà essere riespresso a valori correnti (desunti dal mercato o definiti per via di stima), determinando rettifiche positive e/o negative sui singoli elementi attivi e passivi patrimoniali ed al netto della riduzione per oneri fiscali potenziali.

Con il **metodo patrimoniale complesso**, invece, al valore netto rettificato (K') si deve aggiungere il valore dei beni immateriali (V. IMM.) non contabilizzati in bilancio, aventi o non aventi valore di mercato. Tali beni, solitamente, sono riconducibili all'avviamento, al know-how, al portafoglio ordini e lavori, al capitale umano, alla struttura distributiva, all'organizzazione aziendale, alle licenze ed autorizzazioni, ai brevetti, alle insegne, alle concessioni, all'albo fornitori, ecc.. I beni immateriali rappresentano i veri fautori del successo competitivo dell'azienda stessa e possono essere valutati in base a formule e dall'osservazione di transazioni effettuate in passato su aziende dello stesso settore o espressi, con fondamento scientifico e tecniche universalmente accettate, con valorizzazione analitica, motivata e ben documentata. In formula:

$$W = K' + V. IMM.$$

Infine, ci sono i **metodi misti**, che costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e quelli reddituali. Nei metodi misti il valore desunto dal reddito medio prospettico ed il valore del patrimonio

rettificato concorrono, a diversi livelli di ponderazione, a determinare il valore economico dell'azienda.

Nel caso che sia assegnato uguale peso sia alla componente reddituale sia a quella patrimoniale, avremo il metodo del valore medio espresso con la seguente formula:

$$W = \frac{1}{2} (K' + R / i)$$

che può scriversi anche nel seguente modo

$$W = K' + \frac{1}{2} (R / i - K')$$

dove $(R / i - K')$ rappresenta il valore dell'avviamento positivo o negativo.

Metodo prescelto - A margine della opportuna premessa, ribadendo che la valutazione di azienda è, e rimane sempre, un esercizio di stima soggettivo, basato su principi, calcoli e criteri previsti dalla normativa vigente, dalla prassi professionale e sulla base della personale esperienza dello scrivente, per la partecipazione oggetto di stima, nella considerazione dell'attuale stato in cui si trova la società, nella considerazione che non è stata fornita né è stato possibile accedere alla documentazione contabile della stessa e che l'ultimo bilancio depositato ed accessibile è quello relativo all'esercizio 2019, nonché della preponderante componente immobiliare, **si è deciso di seguire un metodo di stima "patrimoniale semplice"**. Il metodo reddituale infatti (così come il metodo misto reddituale/patrimoniale) è stato ritenuto poco idoneo a causa della variabilità dello stesso e dalla considerazione che il reddito netto riscontrato negli ultimi bilanci approvati fa riferimento ad annualità troppo datate per essere prese in considerazione per una ulteriore valutazione prospettica. La valutazione autonoma della capacità dell'azienda di produrre flussi di reddito, opportunamente attualizzati, e quindi delle attese reddituali (di difficile previsione) che costituiscono una componente essenziale del valore del capitale economico è stata quindi ritenuta, nella fattispecie, poco idonea a rappresentare il valore complessivo della società oggetto di perizia.

Valutazione e stima

La valutazione dell'azienda con il metodo "patrimoniale" valuta il fattore economico del capitale della azienda rettificando il valore del patrimonio netto ed includendo le risorse intangibili (avviamento, reputazione, location).

Tale metodo, nella sua duplice formulazione, è rappresentabile dalle formule che seguono:

- metodo patrimoniale semplice

$$W = K \quad \text{dove} \quad K = Pn + (Rt - I)$$

- metodo patrimoniale complesso

$$W = K + A \quad \text{dove} \quad K = Pn + (Rt - I)$$

Dove:

W	=	valore del capitale economico
Pn	=	patrimonio netto contabile
Rt	=	rettifiche al patrimonio netto contabile
I	=	effetto fiscale delle rettifiche
A	=	valore dell'avviamento

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale. A seconda che si considerino o meno i beni immateriali o "intangibili" si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso. Nella fattispecie, considerato lo stato attuale della società e tutte le precedenti considerazioni svolte si è deciso, come detto, di seguire il metodo di stima c.d. patrimoniale semplice.

Valore del patrimonio netto rettificato

Il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto considerando il valore corrente delle attività e passività patrimoniali rilevate dall'ultima situazione approvata dall'assemblea dei soci, ovvero il bilancio di esercizio 2019, unitamente alle attuali ed aggiuntive informazioni reperite presso i Pubblici Registri, il tutto operando nella considerazione che, gli immobili di proprietà, iscritti in bilancio tra le Immobilizzazioni materiali nell'Attivo, rappresentino l'asset centrale ed unico del patrimonio aziendale. In ordine alla valutazione ed alla rettifica del valore del compendio immobiliare, lo scrivente C.T.U. ha operato come segue:

Valutazione compendio immobiliare

Tale analisi, in mancanza di qualsivoglia informazione o documentazione fornita relativa agli immobili, circa la conformità urbanistica, edilizia, energetica, impiantistica e/o amministrativa, delle visure catastali e degli atti notarili e di condono mai forniti da parte debitrice, è stata assunta mediante l'acquisizione di ogni elemento informativo, documentale e cartolare di giudizio, reperito presso le seguenti fonti: Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Banca dati Immobiliare Agenzia delle Entrate e siti internet specifici del settore immobiliare, OMI osservatorio sul mercato immobiliare (II 2024) e principali Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Sono stati effettuati 3 (tre) sopralluoghi degli immobili di proprietà (fabbricati e terreni), solo delle parti esterne e visibili degli stessi, con analisi approfondita dello stato attuale dei luoghi riscontrato, pur con le difficoltà, trattandosi di zone collinari ed a tratti boschive, di identificare con certezza i terreni e la loro effettiva superficie e consistenza.

Reperite la documentazione catastale, sono state poi effettuate tutte le opportune analisi ed indagini di mercato.

Identificazione immobili

Scheda riepilogativa immobili come desunto dalla documentazione disponibile

Ubicazione	Tipologia catastale	Rif. catastali	Consistenza
1. Perugia, Via del Villaggio di Santa Livia, 49	Autorimessa C/6	Fg. 253; part.885; sub 1	Piano T Mq. 12
2. Perugia, Via del Villaggio di Santa Livia, 53 -55	Laboratorio C/3	Fg. 253; part.885; sub 3	Piano T Mq. 165
3. Piegaro (PG) Frazione Castiglion Fosco 74	Abitazione A/3	Fg. 17; part.280; sub 2	Piani T + 2 Mq. 280
4. Piegaro (PG) Frazione Castiglion	Abitazione A/3	Fg. 17; part.280; sub 3	Piani T + 1 Mq. 290

Fosco 74			
5. Piegaro (PG) Vocabolo Arcisa	Cantina/ Deposito C/2	Fg. 17; part.339	Piani T +1 + 2 Mq. 242
6. Piegaro (PG) Vocabolo Casali snc	Cantina/Deposito C/2	Fg. 83; part.14; sub 1	Piani T + 1 Mq. 80
7. Piegaro (PG) Vocabolo Casali snc	Autorimessa C/6	Fg. 83; part.14; sub 2	Piani T Mq. 13
8. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 17; part. 478	Mq. 3
9. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 17; part. 485	Mq. 1.840
10. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto + Bosco Misto	Fg. 17; part. 297	Mq. 1.700
11. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 17; part. 465	Mq. 160
12. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 17; part. 282	Mq. 3.860
13. Piegaro (PG)	Terreno Bosco ceduo	Fg. 55; part. 14	Mq. 16.610
14. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto + Bosco ceduo	Fg. 55; part. 16	Mq. 22.210
15. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 55; part. 17	Mq. 1.560
16. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 55; part. 18	Mq. 3.430
17. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto + Bosco Misto	Fg. 55; part. 19	Mq. 780
18. Piegaro (PG)	Terreno Bosco Misto	Fg. 55; part. 24	Mq. 480
19. Piegaro (PG)	Terreno Uliveto	Fg. 17; part. 1099	Mq. 3.160
20. Piegaro (PG)	Terreno Pascolo + Seminativo	Fg. 17; part. 1101	Mq. 340
21. Piegaro (PG)	Terreno Bosco Ceduo	Fg. 17; part. 1103	Mq. 830
22. Piegaro (PG)	Terreno Bosco Misto	Fg. 55; part. 527	Mq. 2.090

1 e 2 – Perugia – Via del Villaggio di Santa Livia n. 49 e nn. 53-55**Ubicazione e descrizione**

Gli immobili di proprietà visionati sono a Perugia, in una zona semi-centrale, in zona Via Roma, nei pressi della Stazione di S. Anna e del Parco cittadino di S. Anna e sono costituiti da due fabbricati, un garage (autorimessa) ed un locale (accatastato come laboratorio). Non è stato possibile visionare gli immobili internamente per constatarne lo stato di fatto attuale, è stata effettuata solo una verifica esterna agli stessi.

Dopo attenta analisi documentale e visione ispettiva degli esterni in loco si evince che gli immobili versano in una discreta condizione, senza evidenti segni di usura e/o degrado.

Identificazione catastale

Si fa riferimento alla tabella elenco immobili

Consistenza

Trattasi di un immobile adibito a Garage di mq. 12 ed un immobile adibito a laboratorio di mq 165. Il calcolo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale reperita.

3 e 4 – Piegaro (PG) – Frazione Castiglion Fosco n. 74

Ubicazione e descrizione

Gli immobili di proprietà visionati sono nel Comune di Piegaro (PG), nella Frazione di Castiglion Fosco, un piccolo agglomerato urbano a 350 mt di altezza a pochi chilometri da Tavernelle e dal Lago di Pietrafitta. Dalle ispezioni visive effettuate si tratta di due grandi immobili abitativi di più piani in tipica pietra locale.

Non è stato possibile visionare gli immobili internamente per constatarne lo stato di fatto attuale, è stata effettuata solo una verifica esterna a distanza dagli stessi.

Dopo attenta analisi documentale e visione ispettiva degli esterni in loco si evince che gli immobili versino in una mediocre condizione, con evidenti segni di usura e/o degrado. Non sembra esserci, allo stato, possibilità di abitare gli stessi che necessitano pertanto di importanti lavori di ristrutturazione e rifacimento.

Identificazione catastale

Si fa riferimento alla tabella elenco immobili

Consistenza

Trattasi di due immobili abitativi, uno di mq. 280 e l'altro di mq 290.

Il calcolo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale reperita.

5 – Piegaro (PG) –Vocabolo Arcisa

Ubicazione e descrizione

L'immobile di proprietà visionato è nel Comune di Piegaro (PG), nella Frazione di Castiglion Fosco. Dalle ispezioni visive effettuate si tratta di un immobile adibito a cantina (deposito).

Non è stato possibile visionare l'immobile internamente per constatarne lo stato di fatto attuale, è stata effettuata solo una verifica esterna dello stesso.

Dopo attenta analisi documentale e visione ispettiva degli esterni in loco si evince che l'immobile versa in una buona condizione, senza evidenti segni di usura e/o degrado.

Identificazione catastale

Si fa riferimento alla tabella elenco immobili

Consistenza

Trattasi di un immobile adibito a cantina/deposito di mq 242.

Il calcolo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale reperita.

6 e 7 – Piegaro (PG) – Vocabolo Casali

Ubicazione e descrizione

Gli immobili di proprietà sono una cantina (deposito) ed un garage. Non è stato possibile identificare con certezza gli stessi perché, nel Comune di Piegaro, esistono diverse località omonime (Vocabolo Casali).

Non è stato quindi possibile visionare gli immobili né esternamente né internamente per constatarne lo stato di fatto attuale.

Identificazione catastale

Si fa riferimento alla tabella elenco immobili

Consistenza

Trattasi di due immobili, una cantina di 80 e un garage di mq 13.

Il calcolo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale reperita.

Da 8 a 22 – Comune di Piegaro (PG) – Terreni

Ubicazione e descrizione

Tutti i terreni di proprietà sono nel Comune di Piegaro. Trattasi di terreni con caratteristiche diverse, uliveto, bosco misto, bosco ceduo, pascolo e seminativo. Non è stato possibile identificare con

certezza tutti i terreni a causa delle dimensioni di alcuni di essi e per conformazione morfologica del territorio.

Identificazione catastale

Si fa riferimento alla tabella elenco immobili

Consistenza

Trattasi di terreni di vario tipo e morfologia.

Il calcolo delle superfici è stato desunto dalla documentazione catastale reperita.

Totale terreni ad Uliveto Mq. 14.864

Totale terreni a Bosco Ceduo Mq. 36.931

Totale terreni a Bosco Misto Mq. 6.818

Totale terreni a pascolo Mq. 301

Totale terreni a seminativo Mq. 39

In relazione agli immobili di proprietà della società, si specifica che è tutt'ora pendente e valevole una iscrizione ipotecaria volontaria per la concessione a garanzia di un mutuo edilizio, acceso in sede di acquisto delle proprietà, avvenuta in data 18.06.2007 (allegata alla perizia).

Stima compendio immobiliare

Si riassume un breve quadro della situazione del mercato immobiliare basandosi su dati rielaborati e desunti da fonti specializzate (Agenzia del Territorio, OMI osservatorio sul mercato immobiliare II 2024; Principali Agenzie immobiliari presenti sul territorio).

Il mercato immobiliare di Perugia e provincia continua ad essere caratterizzato da una persistente stabilità della domanda, pressoché in tutti i settori, in modo particolare nell'ambito del terziario.

Se il settore residenziale presenta occasionali segnali di miglioramento per particolari situazioni di pregio negli ambiti centrali dei nuclei urbani, gli altri settori perdurano in una prospettiva che, dopo le problematiche generate dal COVID, si può ritenere stabile.

Tuttavia sono tuttora persistenti le difficoltà di accesso al credito e la forte oscillazione tra aspettative di realizzo dei venditori ed offerte al di sotto dei prezzi di mercato, che allungano notevolmente i tempi delle transazioni.

Le valutazioni immobiliari nel comune di Piegara (PG) a Marzo 2025 mostrano un mercato con i seguenti prezzi medi di Vendita::

- Prezzo medio: 915 €/m²
- Range: da 410 €/m² a 1.702 €/m²
- Appartamenti (media): circa 605 €/m²
- Case indipendenti (media): circa 750 €/m²
- Case semindipendenti (media): circa 850 €/m²
- Casali (media): circa 1.250 €/m²

Ovviamente i prezzi possono variare, anche significativamente, a seconda della tipologia dell'immobile, delle condizioni, della posizione e di altre caratteristiche specifiche dello stesso.

Per i terreni invece bisogna fare riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) che, anche per il comune di Piegara, sono definiti a livello provinciale e regionale. L'Agenzia delle Entrate pubblica annualmente i VAM, generalmente con un paio d'anni di ritardo rispetto all'anno di riferimento. Dopo il COVID però le tabelle non sono ancora state aggiornate, pertanto si è fatto riferimento all'annualità 2019, ultimo documento pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Perugia. In questo documento, Piegara rientra nella Regione Agraria n° 9 "Colline del Nestore".

Di seguito ecco alcuni dei VAM 2019 per le diverse tipologie di colture presenti nella zona agraria di Piegara (i valori sono espressi in Euro/Ha):

- Boschi Ripariali: 2.000,00 €
- Bosco Alto: Altri Cedui e Boschi Alti: 4.000,00 €

- Bosco Alto: Cedui di Castagno: 4.500,00 €
- Bosco Alto: Fustaie di Conifere: 5.000,00 €
- Seminativi non Irrigabili (Pianura e Collina): 11.000,00 €
- Seminativi Irrigabili (Pianura e Collina): 22.000,00 €
- Vigneti: 16.000,00 €
- Vigneti DOC e IGT Classe A: 30.000,00 €
- Vigneti DOC e IGT Classe B: 25.000,00 €
- Vigneti DOC e IGT Classe C: 20.000,00 €
- Oliveti: 18.000,00 €
- Pascoli Naturali e Incolti Produttivi: 2.000,00 €

Si specifica che i VAM sono Valori Medi e possono quindi variare in base alle specifiche caratteristiche del terreno (pendenza, accessibilità, qualità del suolo, ecc.).

Per annualità successive al 2019, l'unico aggiornamento riscontrato è il documento che la Regione Umbria pubblica definito "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura" valevole per il corrente anno 2025, che si allega alla perizia ed è stato utilizzato, unitamente ai VAM suddetti, per il calcolo del valore commerciale dei terreni di proprietà.

Metodo analitico-comparativo diretto, incentrato sul parametro "euro/metro quadrato" (€/mq)

Per la seguente valutazione degli immobili e dei terreni sono stati quindi presi a riferimento dati desunti da:

- Agenzia del Territorio 2° semestre 2024
- Borsino Immobiliare – quotazioni aprile 2025
- Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia Entrate 2019
- Quadro d'insieme dei valori agricoli – Regione Umbria 2025
- Indagine di mercato effettuata in loco e dati assunti da Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Dai dati a disposizione è stato desunto un valore indicativo unitario, che tiene conto dell'ubicazione, dello stato conservativo dell'immobile, di tutte le considerazioni svolte precedentemente nonché dell'attuale stato del mercato immobiliare.

<i>ubicazione</i>	<i>immobile</i>	<i>valore unitario attualizzato (€/mq.)</i>	<i>dimensioni commerciali (mq.)</i>	<i>valore totale (€)</i>
Perugia	Autorimessa C/6	580	12	6.960
Perugia	Laboratorio C/3	480	165	79.200
Fraz. Castiglione Fosco	Casale A/3 (da ristrutturare)	510	280	142.800
Fraz. Castiglione Fosco	Casale A/3 (da ristrutturare)	450	280	126.000
Vocabolo Arcisa	Deposito C/2	220	242	53.240
Vocabolo Casali	Deposito C/2	220	80	17.600
Vocabolo Casali	Autorimessa C/6	270	13	3.510
Piegara	Uliveto	1.9	14.864	28.242
Piegara	Bosco ceduo	0.3	36.931	11.079
Piegara	Bosco misto	0.3	6.818	2.045

Piegaro	Pascolo	0,3	301	90
Piegaro	Seminativo	1,2	39	47
Totale				470.813

Valutazione e stima

La valutazione dell'azienda con il metodo "patrimoniale semplice" valuta il fattore economico del capitale della azienda rettificando il valore del patrimonio netto a valori correnti. In primo luogo quindi si è proceduto alla riclassificazione contabile dei dati storici patrimoniali relativi all'ultimo bilancio approvato e depositato relativo all'esercizio 2019:

ESERCIZIO 2019			
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO			
II	Immobilizzazioni immateriali	-	€
IM	Immobilizzazioni materiali	312.096	€
IF	Immobilizzazioni finanziarie		
R	Rimanenze	20.000	€
C	Crediti commerciali	10.250	€
X	Crediti operativi	436	€
L	Liquidità	-	€
Totale Attività		342.782	€
F	Debiti commerciali	256.071	€
DC	Debiti operativi	72.371	€
FDO	Fondi rischi ed oneri	-	€
BT	Debiti finanziari a breve	-	€
ML	Debiti finanziari a m/l termine	-	€
PN	Patrimonio Netto	16.926	€
U	Utile (Perdita) di esercizio	-	2.586 €
Totale passività e Patrimonio Netto		342.782	€
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICAZIONE FUNZIONALE SINTETICA			
IM+II+IF-FDO	Attivo Immobilizzato	312.096	€
R+C+X-F-DC	NCW Net working capital	-	297.756 €
Totale		14.340	€
PN + U	Patrimonio Netto	14.340	€
L-BT	Posizione Finanziaria Netta	-	€
ML		-	€
Totale		14.340	€

Il metodo patrimoniale, nella sua duplice formulazione, è rappresentabile dalle formule che seguono:

- metodo patrimoniale semplice

$$W = K \quad \text{dove} \quad K = Pn + (Rt - I)$$

- metodo patrimoniale complesso

$$W = K + A \quad \text{dove} \quad K = Pn + (Rt - I)$$

Dove:

W	=	valore del capitale economico
P_n	=	patrimonio netto contabile
R_t	=	rettifiche al patrimonio netto contabile
I	=	effetto fiscale delle rettifiche
A	=	valore dell'avviamento

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale. A seconda che si considerino o meno i beni immateriali o "intangibili" si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

Valore del patrimonio netto rettificato

Il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto considerando e valutando a valori correnti i beni materiali, i crediti ed i debiti, sulla base dei dati contabili derivanti dall'ultima situazione patrimoniale approvata dall'assemblea dei soci, ovvero quella alla data del 31 dicembre 2019. In primo luogo, in ordine alla posta dei beni immobili, iscritti tra le Immobilizzazioni materiali (valore contabile degli immobili di proprietà), si è dapprima proceduto alla analisi della documentazione inerente gli stessi, per poi procedere al calcolo dello sviluppo della superficie commerciale e quindi alla valutazione degli stessi (Euro x metro quadro), basandosi su dati rielaborati e desunti da fonti specializzate ed indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari della zona di riferimento. La valutazione effettuata in tal modo, che ha valorizzato gli immobili di proprietà all'importo complessivo di Euro 470.813, ha condotto quindi a rettificare in aumento l'importo iscritto in bilancio della somma di Euro 112.975 (al netto dell'impatto fiscale del maggior valore valutato).

E' stato pertanto rettificata la posta contabile inerente le Immobilizzazioni Materiali, all'importo complessivo di Euro 425.071 sulla base della suddetta valutazione effettuata a valori correnti.

Nell'ambito dei crediti operativi e dei crediti commerciali, iscritti per l'importo complessivo di Euro 10.250, si è ritenuto opportuno, considerate le scarse informazioni e la vetustà dell'iscrizione (che si ricorda essere relativa al bilancio 2019) di rettificare le poste rilevate operando una svalutazione del 50% (cinquanta per cento).

Per i Debiti iscritti (di cui non è stato possibile accertare la natura e la iscrizione contabile), pur essendo valide le considerazioni già svolte (ovvero le scarse informazioni circa la natura degli stessi e la vetustà dell'iscrizione) si è ritenuto opportuno e prudentiale NON apportare alcuna rettifica, ipotizzando gli stessi inerenti l'acquisizione del patrimonio immobiliare, come confermato dal Mutuo Edilizio acceso nel 2007 a seguito dell'acquisto dei beni immobili e la conseguente ed ancora attuale iscrizione di ipoteca sugli immobili posti a garanzia. Si rappresenta, per correttezza di informazione e di analisi, che ove gli importi delle rate di mutuo siano state regolarmente onorate dalla società, l'importo dei debiti finanziari dal 2019 ad oggi avrebbe un valore decisamente diverso e certamente minore rispetto a quello riscontrato. Si ripete però che, in mancanza di informazioni e documentazione attestante e comprovante la veridicità di quanto suddetto, si è ritenuto opportuno e prudentiale NON apportare alcuna rettifica in merito.

Per il resto sono confermati i valori iscritti in bilancio, come da prospetto riclassificato seguente, che conduce al seguente valore del patrimonio netto:

	Valore contabile	Rt - Rettifiche	I - effetto fiscale	Valore perizia
Immobilizzazioni immateriali	- €			- €
Immobilizzazioni materiali	312.096 €	158.717 €	- 45.742 €	425.071 €
Immobilizzazioni finanziarie	- €			- €
Rimanenze	20.000 €			20.000 €
Crediti commerciali	10.250 €	- 5.125 €		5.125 €
Crediti operativi	436 €	- 218 €		218 €
Liquidità	- €			- €
Totale attività	342.782 €			450.414 €
Debiti commerciali	256.071 €			256.071 €
Debiti operativi	72.371 €			72.371 €
Fondi rischi ed oneri	- €			- €
Debiti finanziari a breve	- €			- €
Debiti finanziari a m/l termine	- €			- €
Debiti v/soc. Leasing	- €			- €
Riserve in sospensione di imposta	- €			- €
Totale passività	328.442 €			328.442 €
K - Patrimonio Netto rettificato				121.972 €
A - Avviamento				- €
Valore azienda metodo patrimoniale $W = K + (Rt - I) + A$				121.972 €

L'avviamento commerciale, nella considerazione dell'inattività della società e della assenza di dati inerenti lo svolgimento di attività commerciale e la conseguente redditività della stessa, in un'ottica prudenziale, NON è stato calcolato.

In base alle risultanze acquisite, alle considerazioni intrinseche ed estrinseche in precedenza formulate, ed alle notizie e considerazioni ulteriori apprese nel corso delle interlocuzioni avute con il C.T.P. **si ritiene che si possa considerare valido ed attendibile, attribuire alle quote della società UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l., intestate al socio Sig.***, una valutazione di Euro 121.972,00 (dicesi euro centoventunomilanovecentosettantadue/00),** considerato che la quota di spettanza del socio*** pignorata nell'ambito della procedura è pari al 100% del capitale sociale.

Conclusioni e Risposte ai quesiti

Stante tutte le considerazioni svolte precedentemente, il sottoscritto C.T.U., dopo aver verificato che l'esatta denominazione della società è quella di "**UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l.**", così come risulta dai dati reperiti presso il Registro delle Imprese di Roma, e che sulle quote oggetto di pignoramento risulta, ad oggi, iscritto il pignoramento a favore del creditore procedente in ordine al procedimento esecutivo in oggetto, sulla base della propria esperienza professionale ed in virtù della valorizzazione espressa dai metodi applicati, valuta il valore attuale delle quote del capitale sociale della società **UNIVERSO COSTRUZIONI S.r.l., detenute dal socio***** nella misura del 100% del capitale sociale nella misura di:

Euro 121.972,00 (dicesi euro centoventunomilanovecentosettantadue/00).

Rileva anche il CTU che, l'articolo 6 dello Statuto sociale, prevede, in caso di trasferimento delle quote sociali, il diritto di prelazione a favore degli altri soci.

Tanto dovevo in ossequio all'incarico ricevuto.

Roma, 06.10.2025

Il C.T.U.
Dott. Andrea MOSIELLO

Allegati

1. Visura storica UNIVERSO COSTRUZIONI SRL;
2. Ultimo bilancio depositato UNIVERSO COSTRUZIONI SRL al 31.12.2019;
3. Statuto della società;
4. Visure catastali immobili di proprietà;
5. Estratto Ispezioni ipotecarie sugli immobili di proprietà;
6. VAM 2019 Agenzia Entrate;
7. Quadro d'insieme Valori Agricoli Regione Umbria 2025.