

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
ESECUZIONI MOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Rosalba Campanaro

Relazione di stima della quota pignorata

Procedura esecutiva n. 119/2018 R.G. Esec. Civ. Mob.

tra:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Pignoramento delle quote della

[REDACTED]

L'estimatore: Dott. Francesco Cataldi

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Francesco Cataldi, nato a [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bari dal 14/07/2010 al n. 1222 e all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bari, con studio in Bari alla via Michele Mirengi n. 25/C tel./fax n. 080/5244430 - cell. 3209294218, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Pugliese (ordinanza depositata il 29 ottobre 2018) custode ed estimatore della quota societaria pignorata nella procedura esecutiva n. 119/2018 promossa nei confronti di [REDACTED] dal creditore procedente [REDACTED] con accesso agli atti del procedimento.

La partecipazione pignorata della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di stima, ha un valore nominale di € 40.768,00 ed è pari al 16% dell'intero capitale sociale pari a € 254.800,00.

La [REDACTED] srl ha ad oggetto l'attività edilizia in genere ed è un'azienda costituita in data 9.10.1986, in liquidazione dal 31.10.2017.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali venivano convocate per il giorno 18 gennaio 2019 alle ore 16:00 e differite al 15 febbraio 2019 per permettere, su richiesta del liquidatore della [REDACTED] la produzione della documentazione richiesta (cfr. allegato).

Contestualmente alla predetta convocazione, lo scrivente chiedeva al debitore di produrre la situazione economica e patrimoniale aggiornata e la seguente documentazione relativa agli anni 2016, 2017 e 2018:

- Libro giornale;
- Libro inventari;
- Libro dei cespiti;
- Registri iva acquisti;
- Registri iva vendite;
- Dichiarazioni fiscali (Unico S.C., IRAP, IVA ecc.);
- Bilanci d'esercizio.

Alle operazioni peritali entrambe le parti non si presentavano.

In data 15 febbraio 2019, la [REDACTED]

inviava allo scrivente, a mezzo pec, la seguente documentazione (cfr. allegato):

- dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2016;
- dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2017 ante liquidazione;
- dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2017 post liquidazione;
- modello IRAP anno imposta 2016;
- modello IRAP anno imposta 2017 ante liquidazione;
- modello IRAP anno imposta 2017 post liquidazione;
- registro iva acquisti 2016;
- registro iva acquisti 2017;

- registro iva acquisti 2018;
- registro iva vendite 2016;
- registro iva vendite 2017;
- registro iva vendite 2018;
- libro inventari 2016;
- libro inventari 2017;
- libro giornale 2016;
- libro giornale 2017;
- libro giornale al 30.11.2018
- situazione aggiornata al 30.12.2018.

Dall'esame della documentazione inoltrata emergeva che la [REDACTED] possedeva, tra le altre cose, immobili iscritti in bilancio per € 9.668.563,72 al lordo dei fondi ammortamento;

inoltre, dall'interrogazione dei dati catastali effettuata sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, la [REDACTED] era proprietaria di circa 23 immobili censiti nel catasto fabbricati e di circa 57 censiti nel catasto terreni.

Pertanto, appurato che la stima della quota societaria pignorata era condizionata dalla valutazione degli immobili e delle altre immobilizzazioni materiali possedute dalla [REDACTED] lo scrivente, in data 20.06.2019, depositava un'istanza nella quale chiedeva all'Ill.mo Giudice l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario o di nominare un perito per valutare

gli immobili e le attrezzature della società.

Con ordinanza del 4.7.2019 l'Ill.mo Giudice autorizzava *“il dott. Cataldi a considerare il valore contabile degli immobili e delle attrezzature ai fini della stima delle quote pignorate, salvo ulteriori determinazioni anche all'esito del contraddittorio delle parti”* (cfr. allegato).

Al fine di attuare il contraddittorio richiesto dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente convocava il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 7 ottobre 2019 alle ore 16:00 e richiedeva al debitore e alla [REDACTED] la documentazione, completa ed aggiornata, relativa al 2018, nonché quella aggiornata al 2019 (cfr. allegato).

Quest'ultima ulteriore richiesta di documentazione restava inevasa.

Alle operazioni peritali era presente l'Avv. Giovanni Paolo Castellaneta per il sig. [REDACTED]

Durante i lavori peritali, lo scrivente invitava le parti a formulare osservazioni in merito all'ordinanza del 4.7.2019 sopra citata.

L'avv. Castellaneta nulla eccepiva riservandosi, solamente, di produrre osservazioni all'esito del deposito della relazione di stima (cfr. allegato).

Sicché lo scrivente chiudeva le operazioni peritali e, in assenza di osservazioni delle parti, procedeva con la stima della quota societaria secondo le indicazioni del G.E. e sulla scorta della documentazione in suo possesso.

DOCUMENTAZIONE, REPERITA ED ESAMINATA

La documentazione messa a disposizione dello scrivente è la seguente:

1. dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2016;

2. dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2017 ante liquidazione;
3. dichiarazione dei redditi rif. Anno imposta 2017 post liquidazione;
4. modello IRAP anno imposta 2016;
5. modello IRAP anno imposta 2017 ante liquidazione;
6. modello IRAP anno imposta 2017 post liquidazione;
7. registro iva acquisti 2016;
8. registro iva acquisti 2017;
9. registro iva acquisti 2018;
10. registro iva vendite 2016;
11. registro iva vendite 2017;
12. registro iva vendite 2018;
13. libro inventari 2016;
14. libro inventari 2017;
15. libro giornale 2016;
16. libro giornale 2017;
17. libro giornale al 30.11.2018;
18. situazione aggiornata al 30.12.2018;
19. visura camerale [REDACTED]
20. Visura partecipazioni possedute dalla [REDACTED]
[REDACTED]
21. Bilancio chiuso al 31.12.2017 della società [REDACTED]

22. Risultanze catastali.

Dall'esame della documentazione emerge che i documenti relativi al 2018, sono incompleti:

- a) il libro giornale è aggiornato al 30.11.2018;
- b) il bilancio al 30.12.2018 è provvisorio e carente delle necessarie scritture di assestamento e della rilevazione delle imposte dell'esercizio.

Pertanto, non essendo completi i documenti relativi all'anno 2018 (cfr. allegato), ai fini della presente stima, lo scrivente ha ritenuto di considerare l'ultimo bilancio completo di tutte le scritture ossia il bilancio chiuso al 31.12.2017 riportato sul libro degli inventari (cfr. allegato).

CRITERI DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE DEI METODI

La valutazione di una quota societaria comporta preliminarmente un processo di valutazione dell'intero complesso aziendale che implica la necessità di considerare un insieme molto complesso di fattori, aventi diversa origine e natura, in grado di condizionare il valore di fatto attribuibile al complesso di elementi patrimoniali oggetto di stima.

Tali fattori variano, naturalmente, da impresa ad impresa e, per la stessa impresa, variano nel corso del tempo.

Proprio per tale ragione le metodologie di stima sono eterogenee, ciascuna delle quali specifica e atta a rispondere in modo più adeguato di altre ad una peculiare situazione contingente.

In particolare, i vari metodi sono qui di seguito elencati e, successivamente, sinteticamente descritti:

- metodiche patrimoniali;
- metodiche reddituali;
- metodiche miste, patrimoniali/reddituali;
- metodiche finanziarie.

Le metodiche patrimoniali

Le metodologie di valutazione delle aziende aventi natura patrimoniale tendono ad esprimere il valore del complesso oggetto di stima in funzione del valore analiticamente attribuibile ai singoli elementi patrimoniali, attivi e passivi, che lo compongono (si parla a proposito, del tutto correttamente, di stime aventi natura analitico-sistematica).

L'utilizzo di tali procedimenti comporta, conseguentemente, la necessità di sottoporre a revisione critica l'insieme dei valori attribuiti in bilancio alle singole attività e passività, che vengono opportunamente riespressi in termini di valori correnti coerenti rispetto alle finalità che informano la stima. Si determina, in tal modo, il cosiddetto "patrimonio netto rettificato" che corrisponde alla somma tra il valore del capitale netto di funzionamento espresso a valori di bilancio e l'insieme delle plusvalenze e delle minusvalenze emergenti dal processo di revisione dei valori dei singoli elementi patrimoniali al netto, evidentemente, del relativo carico/beneficio fiscale. L'applicazione delle metodiche di tipo patrimoniale consente, pertanto, di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite l'espressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli altri elementi

patrimoniali attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, conseguentemente, a quello del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, cosicché si può scrivere che:

$$W = K$$

I procedimenti di valutazione in esame hanno il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale che può considerarsi sufficientemente oggettiva e facilmente riscontrabile. Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si è usi distinguere tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi non vengono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali che non risultino già iscrivibili in bilancio in virtù dei criteri di valutazione ordinariamente previsti dai principi contabili di generale accettazione per la stima del capitale netto di funzionamento; nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali che difettano di tale forma di riconoscimento.

Le metodiche di tipo reddituale

I procedimenti di valutazione aventi natura reddituale tendono ad esprimere il valore dell'azienda oggetto di stima in funzione alla sua capacità di generare reddito in futuro. Essi fondano il proprio presupposto sulla visione dottrinale che vuole il capitale economico dell'azienda (W) quale funzione diretta del flusso di reddito atteso R. Il valore del capitale economico viene, conseguentemente, stimato, sulla base della quantità di reddito che si ritiene l'azienda sarà in grado di riprodurre in futuro.

I procedimenti di stima in esame comportano l'individuazione di un reddito medio atteso al netto delle imposte che deve essere attualizzato sulla base di un congruo

saggio di interesse che incorpora, oltre al rendimento dell'investimento, anche un premio per il rischio, il tutto tenuto conto dell'orizzonte temporale concretamente preso a riferimento.

Per quanto riguarda quest'ultimo parametro, non è infrequente riscontrare nella pratica l'adozione dell'ipotesi che estende all'infinito il periodo durante il quale si reputa che l'azienda sia in grado di produrre reddito. In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante R, calcolata al tasso di interesse (i) e, dunque, si avrà che:

$$W=R/i.$$

Il reddito rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è, naturalmente, quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda. Esso è, inoltre, in genere fatto coincidere con il reddito medio, vale a dire con l'ammontare di ricchezza che l'impresa appare in grado di produrre stabilmente per effetto dello svolgimento del processo produttivo, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito R rilevante ai fini della stima debba essere eliminata ogni componente negativa la cui contabilizzazione sia dettata esclusivamente da esigenze di natura fiscale, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito medio normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti

straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), e, altresì, l'adeguata remunerazione del rischio sopportato. In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale. La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio. Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

Nei casi in cui siano prevedibili – sin dalla data di effettuazione della stima – degli eventi in grado di limitare la capacità futura del complesso aziendale di generare un flusso reddituale positivo, la summenzionata formula viene sostituita da una attualizzazione dei redditi futuri basata sulle formule matematiche che consentono

il calcolo del valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad n anni (dove n è il numero degli esercizi in cui la stima del reddito può avvenire con un adeguato grado di certezza).

Le metodiche miste, patrimoniali – reddituali

Le metodologie rientranti in questa classe si caratterizzano per la ricerca di un risultato che consideri contemporaneamente tanto l'aspetto reddituale quanto quello patrimoniale, procedendo alla stima autonoma dell'avviamento (goodwill o badwill).

Tali metodiche, attuando una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consentono pertanto di considerare – nel complesso processo valutativo teso all'accertamento del valore dell'azienda considerata – tanto le sue prospettive di reddito future, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale attuale. La stima per il loro tramite ottenuta risulterà, pertanto, consona a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

L'applicazione pratica di queste metodiche prevede la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare in misura maggiore (o

minore) il capitale investito rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Il metodo in questione risulta suscettibile di diverse articolazioni che si distinguono tra loro in relazione alle diverse modalità di contrapposizione tra i valori del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento concretamente attuate. Una delle procedure di determinazione del valore d'azienda appartenenti a questa classe tra le più utilizzate in concreto è sintetizzata nella seguente formula:

$$W = K + a_{n|i} * (R - i * K)$$

dove i simboli assumo il seguente significato

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

$a_{n|i}$ = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i;

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovra reddito;

i = tasso di attualizzazione.

Un ulteriore procedimento – in grado, anch'esso, di attuare una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali per il tramite della considerazione tanto delle prospettive di reddito future dell'azienda quanto della sua effettiva consistenza patrimoniale – comporta il calcolo della media aritmetica del capitale netto

rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso R, effettuato secondo la seguente formula:

$$W = K + (R - i * K) / 2$$

Le metodiche finanziarie

Queste metodologie si basano sul presupposto che il valore economico attribuibile al patrimonio netto di un'azienda sia costituito dalla somma algebrica del valore dei flussi di cassa prodotti dalla gestione lungo il periodo di previsione, del valore terminale, del valore delle attività e del valore dell'indebitamento netto alla data di riferimento della valutazione. Esse esprimono, pertanto, il valore dell'azienda in funzione dei flussi di cassa attesi, l'attualizzazione dei quali deve avvenire per il tramite dell'utilizzazione di un congruo tasso di valutazione in grado di riflettere il livello di rischio ad essi associato.

SVOLGIMENTO DELL'ELABORATO PERITALE

DETERMINAZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del metodo di valutazione è inficiata dalla fase liquidatori in cui si trova la società.

Sicché, proprio **trattandosi di una società in fase di liquidazione** (cfr. visura storica n. T301370298 estrapolata in data 04.01.2019), sono da escludere i metodi reddituali, in quanto la prospettiva societaria è indirizzata alla liquidazione dell'attivo al fine di estinguere le passività esistenti e ripartire tra i soci l'eventuale "residuo".

Inoltre, in questa fase, il liquidatore gestisce la società al solo scopo di salvaguardare l'integrità del patrimonio sociale e, pertanto, non può compiere “nuove” operazioni.

Per le stesse motivazioni sono da escludere i metodi misti patrimoniali/redditali e quelli finanziari.

Il metodo più idoneo è quello patrimoniale, allineato alla prospettiva liquidatoria della società.

La quota è stata stimata come risultante dalla documentazione visionata.

Invero, come precedentemente illustrato, la documentazione reperita, non essendo completa e aggiornata, impedisce di determinare il valore attuale ovvero ad oggi della società [REDACTED] e, quindi, il valore attuale della quota pignorata.

In particolare, al fine di svolgere l'incarico sarebbe stato necessario acquisire la documentazione contabile e fiscale (libro giornale, registri IVA, dichiarazioni dei redditi, ecc.) aggiornata a data recente e, in particolare:

- il bilancio definitivo al 31.12.2018;
- la dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2018;
- la dichiarazione IRAP relativa al periodo d'imposta 2018;
- una situazione economica e patrimoniale aggiornata al 2019;
- il libro dei cespiti.

Tali documenti non sono contenuti nel fascicolo di causa e non sono ottenibili presso i pubblici Uffici.

Invero, nel registro delle imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Bari **l'ultimo bilancio depositato è quello chiuso al 31/12/2015.**

É possibile, tuttavia, ottenere un valore prossimo a quello attuale.

L'ultimo bilancio completo a disposizione dello scrivente, seppur non depositato presso il registro delle imprese, è quello relativo all'anno 2017 (quello relativo all'anno 2018 è provvisorio e carente di alcune determinati e importati scritture contabili, quali le scritture di assestamento, nonché del calcolo delle imposte).

Pertanto, l'ultimo bilancio completo e a disposizione dello scrivente è quello relativo al 2017 e su questo è basata la presente stima.

VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE

Di seguito viene riportata la valutazione delle singole poste dell'attivo e del passivo al fine di determinare, per differenza, il patrimonio netto della [REDACTED]

[REDACTED]

DETTAGLIO DELLE VOCI DELL'ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio hanno un valore contabile pari a zero, in quanto completamente ammortizzate. Non avendo dettagli sulla tipologia di immobilizzazione, non è possibile esprimere una valutazione circa il valore economico e, pertanto, si ritiene di lasciarlo invariato attribuendo un valore pari a zero.

	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
Immobilizzazioni immateriali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

La voce comprende i terreni e i fabbricati, gli impianti e i macchinari, le attrezzature e altre immobilizzazioni.

Al fine di fornire un'informativa completa e per verificare l'esistenza di beni immobili intestati alla società, lo scrivente ha effettuato un'interrogazione presso il Catasto dalla quale sono emersi numerosi terreni e fabbricati.

Di seguito si elencano i riferimenti catastali degli immobili di proprietà, censiti nel catasto fabbricati:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Zona e	Class e	Consistenza	Rendita
					Categoria			
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	60	175		cat. A/4	1	5 vani	Euro:258,23
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	459	10	cat. C/6	4	40 mq	Euro:128,08
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	135	cat. C/2	5	7 mq	Euro:28,20
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	162	cat. C/2	5	6 mq	Euro:24,17
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	94	cat. C/2	5	5 mq	Euro:20,14

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
Via Michele Mirengi 25/c BARI
Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	56	cat. C/6	2	53 mq	Euro:123,17
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	100	cat. F/3			
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	99	cat. C/1	5	24 mq	Euro:659,41
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	116	cat. F/5			
Proprieta' per 1000/1000	GIOIA DEL COLLE	44	1113	130	cat. F/5			
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	428	87	cat. A/10	1	14 vani	Euro:3.615,20
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	61	1226	11	cat. A/10	1	44 vani	Euro:11.362,0 5
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	428	51	cat. C/6	3	32 mq	Euro:87,59
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	428	55	cat. C/6	3	15 mq	Euro:41,06
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	428	86	cat. C/1	2	84 mq	Euro:1.461,99
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	31	cat. C/6	3	17 mq	Euro:46,53
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	34	cat. C/2	5	18 mq	Euro:72,51
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	42	cat. C/2	5	27 mq	Euro:108,77
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	48	cat. C/2	5	13 mq	Euro:52,37

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
Via Michele Mirengi 25/c BARI
Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	49	cat. C/2	5	15 mq	Euro:60,43
Proprieta'	GIOIA DEL COLLE	60	22	21	cat. A/2	3	7 vani	Euro:885,72
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	60	335	1	cat. D/2			Euro: 72.650,00

Di seguito, invece, si elencano i riferimenti catastali degli immobili di proprietà censiti nel catasto terreni:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Class	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	809	ORTO	1	14 are 68 ca	Euro:31,46	Euro: 25,02
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	816	ORTO	1	82 ca	Euro:1,76	Euro: 1,40
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1104	SEMINATIVO	1	3 are 27 ca	Euro:1,77	Euro: 1,18
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1109	SEMINATIVO	1	2 are 16 ca	Euro:1,17	Euro: 0,78
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1122	VIGNETO	1	6 are 1 ca	Euro:8,23	Euro: 3,10
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1144	VIGNETO	1	1 are 23 ca	Euro:1,68	Euro: 0,64
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1178	SEMINATIVO	1	7 are 15 ca	Euro:3,88	Euro: 2,58

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
 Via Michele Mirèngi 25/c BARI
 Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1185	SEMINATIVO	1	1 ca	Euro:0,01	Euro: 0,00
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1190	SEMINATIVO	1	9 are 79 ca	Euro:5,31	Euro: 3,54
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1204	VIGNETO	1	8 are 44 ca	Euro:11,55	Euro: 4,36
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1213	VIGNETO	2	17 ca	Euro:0,15	Euro: 0,08
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1214	VIGNETO	2	60 ca	Euro:0,54	Euro: 0,28
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1215	VIGNETO	1	3 are 23 ca	Euro:4,42	Euro: 1,67
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1227	ORTO	1	1 are 47 ca	Euro:3,15	Euro: 2,51
Proprieta' per 370/1000	GIOIA DEL COLLE	32	1230	SEMINATIVO	1	10 ca	Euro:0,05	Euro: 0,04
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1260	SEMINATIVO	1	7 ca	Euro:0,04	Euro: 0,03
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1266	SEMINATIVO	1	7 ca	Euro:0,04	Euro: 0,03
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1267	SEMINATIVO	1	22 ca	Euro:0,12	Euro: 0,08
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1268	SEMINATIVO	1	20 ca	Euro:0,11	Euro: 0,07

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
Via Michele Mirengi 25/c BARI
Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1269	SEMINATIVO	1	10 ca	Euro:0,05	Euro: 0,04
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1270	VIGNETO	1	5 ca	Euro:0,07	Euro: 0,03
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1279	VIGNETO	1	5 ca	Euro:0,07	Euro: 0,03
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1291	SEMINATIVO	1	8 ca	Euro:0,04	Euro: 0,03
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1292	SEMINATIVO	1	8 are 39 ca	Euro:4,55	Euro: 3,03
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1293	VIGNETO	1	13 ca	Euro:0,18	Euro: 0,07
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1294	VIGNETO	1	17 ca	Euro:0,23	Euro: 0,09
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1295	VIGNETO	1	5 ca	Euro:0,07	Euro: 0,03
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1296	VIGNETO	1	4 are 43 ca	Euro:6,06	Euro: 2,29
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1297	SEMINATIVO	1	13 are 69 ca	Euro:7,42	Euro: 4,95
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1298	SEMINATIVO	1	3 ca	Euro:0,02	Euro: 0,01
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1299	SEMINATIVO	1	23 ca	Euro:0,12	Euro: 0,08

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
Via Michele Mirengi 25/c BARI
Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1300	SEMINATIVO	1	1 ca	Euro:0,01	Euro: 0,00
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1301	SEMINATIVO	1	1 ca	Euro:0,01	Euro: 0,00
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1302	SEMINATIVO	1	11 ca	Euro:0,06	Euro: 0,04
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1303	SEMINATIVO	1	23 ca	Euro:0,12	Euro: 0,08
Proprieta' per 81/100	GIOIA DEL COLLE	32	1304	SEMINATIVO	1	23 ca	Euro:0,12	Euro: 0,08
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	32	1351	SEMINATIVO	1	4 ca	Euro:0,02	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	33	1321	VIGNETO	1	1 ha 2 are 31 ca	Euro:140,02	Euro: 52,84
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	33	1322	VIGNETO	1	69 ca	Euro:0,94	Euro: 0,36
Proprieta' per 100/100	GIOIA DEL COLLE	33	853	SEMIN ARBOR	2	17 are 9 ca	Euro:10,15	Euro: 4,85
Proprieta' per 100/100	GIOIA DEL COLLE	33	920	MODELLO 26			Euro:	SI
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	1120	SEMINATIVO	1	6 are 92 ca	Euro:3,75	Euro: 2,50
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	1122	SEMINATIVO	1	4 are 51 ca	Euro:2,45	Euro: 1,63

Francesco Cataldi
Dottore Commercialista
Via Michele Mirengi 25/c BARI
Tel/fax 0805244430 cell. 3209294218

Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	1124	SEMINATIVO	1	5 are 55 ca	Euro:3,01	Euro: 2,01
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	797	SEMINATIVO	1	8 are 82 ca	Euro:4,78	Euro: 3,19
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	798	SEMINATIVO	1	2 are	Euro:1,08	Euro: 0,72
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	799	SEMINATIVO	1	3 are 7 ca	Euro:1,66	Euro: 1,11
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	800	SEMINATIVO	1	36 ca	Euro:0,20	Euro: 0,13
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	801	SEMINATIVO	1	4 ca	Euro:0,02	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	802	SEMINATIVO	1	4 ca	Euro:0,02	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	44	806	SEMINATIVO	1	1 are 7 ca	Euro:0,58	Euro: 0,39
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	45	396	ORTO	2	11 are 60 ca	Euro:17,97	Euro: 14,38
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	61	4457	ORTO	2	5 are 81 ca	Euro:9,00	Euro: 7,20
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	61	5647	SEMINATIVO	1	26 are 69 ca	Euro:14,47	Euro: 9,65
Proprieta' per 1/1	GIOIA DEL COLLE	61	5650	SEMINATIVO	1	6 are 84 ca	Euro:3,71	Euro: 2,47

Proprietà per 1/2	GIOIA DEL COLLE	61	4307	SEMINATIVO	1	70 are 20 ca	Euro:38,07	Euro: 25,38
Proprietà per 1/2	GIOIA DEL COLLE	61	4309	ORTO	2	8 are 84 ca	Euro:13,70	Euro: 10,96

Tali beni, in ossequio all'ordinanza del 4.07.2019 del G.E. e in assenza di osservazioni delle parti, sono stati valutati al valore contabile riportato nel bilancio chiuso al 31.12.2017 pari ad € 5.014.376,69.

Tenuto conto dell'elevato numero degli immobili e della presenza di un albergo tra gli stessi, l'importo indicato in bilancio, seppur elevato, appare plausibile.

Di seguito, infine, viene riportato il dettaglio delle immobilizzazioni materiali riportate nel bilancio chiuso al 31.12.2017:

	Costo storico	Ammortamenti	Valore contabile	Rettifica	Valore di stima
Terreni e fabbricati	€ 9.668.563,72	€ 4.730.402,78	€ 4.938.160,94	€ 0,00	€ 4.938.160,94
Impianti e macchinari	€ 103.119,68	€ 80.316,59	€ 22.803,09	€ 0,00	€ 22.803,09
Attrezzature industriali e commerciali	€ 272.191,57	€ 219.438,57	€ 52.753,00	€ 0,00	€ 52.753,00
Altre immobilizzazioni materiali	€ 844.793,52	€ 844.133,86	€ 659,66	€ 0,00	€ 659,66
Totale immobilizzazioni materiali	€ 10.888.668,49	€ 5.874.291,80	€ 5.014.376,69	€ 0,00	€ 5.014.376,69

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello stato patrimoniale del bilancio al 31.12.2017 risultano iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie le seguenti voci:

- partecipazioni in imprese controllate per € 740.000,00;
- partecipazioni in altre imprese per € 2.000,00;
- titoli di stato per € 20.976,00.

Al fine di verificare l'attendibilità di tali valori e l'esistenza di partecipazioni in altre imprese detenute dalla [REDACTED] o scrivente ha effettuato una visura presso il Registro delle Imprese di Bari. Dalla stessa è emerso che la [REDACTED] s.r.l. possiede una sola partecipazione nella [REDACTED] pari al 53,98% del capitale sociale (cfr. allegato).

Pertanto, il valore della partecipazione è pari al 53,98% del valore del patrimonio netto della [REDACTED]

Sicché, per la determinazione del valore della partecipazione è necessario valutare il patrimonio della [REDACTED]

In assenza della documentazione e delle informazioni necessarie, lo scrivente ritiene di poter attribuire alla partecipazione iscritta in bilancio il valore proporzionale del patrimonio netto della [REDACTED] risultante dall'ultimo bilancio depositato presso il Registro delle Imprese.

Perciò, al fine di attribuire un valore più attendibile della partecipazione, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'ultimo bilancio depositato della partecipata, che è risultato essere quello relativo all'anno 2017.

Il patrimonio netto della partecipata al 31.12.2017, come da bilancio estrapolato (cfr. allegato), è pari ad € 133.213,00;

invece il valore della partecipazione detenuta dalla [REDACTED] pari alla frazione del patrimonio netto della partecipata, è di € 71.908,38, così determinato:

$$€ 133.213,00 / 100 * 53,98 = € 71.908,38$$

Pertanto, i valori di stima delle immobilizzazioni finanziarie sono stati così rivisti:

- la voce “partecipazioni in imprese controllate” è stata ridotta ad € 71.908,38;
- la voce “partecipazioni in altre imprese” è stata azzerata poiché non risultano altre partecipazioni presso il Registro delle Imprese;
- la voce “titoli di stato” non è stata rettificata, poiché non è possibile ottenere informazioni e si è ritenuto opportuno lasciare il valore in bilancio pari ad € 20.976,00.

Attività	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore economico
partecipazioni in imprese controllate	€ 740.000,00	€ 668.091,62	€ 71.908,38
partecipazioni in altre imprese	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00
titoli di stato	€ 20.976,00	€ 0,00	€ 20.976,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 762.976,00	€ 670.091,62	€ 92.884,38

RIMANENZE

La voce “rimanenze” si riferisce ai cantieri edili: trattasi, quindi, di beni immobili in corso di costruzione e/o ultimati per i quali lo scrivente non ha le competenze necessarie per effettuare una valutazione attuale e corretta.

Pertanto, analogamente agli immobili riportati nelle immobilizzazioni - in ossequio all’ordinanza del 4.07.2019 del G.E. e in assenza di osservazioni delle parti - lo scrivente ha valutato gli stessi al valore contabile pari ad € 7.454.822,53.

Attività	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore economico
Rimanenze	€ 7.454.822,53	€ 0,00	€ 7.454.822,53

CREDITI

I crediti complessivi riportati nel bilancio al 31.12.2017 sono pari ad € 1.731.262,20.

Premesso che la carenza di documentazione e la scarsa collaborazione del debitore non permettono una verifica puntuale di tali crediti e, quindi, la determinazione del loro valore di realizzo, lo scrivente, tenuto conto anche del tempo trascorso dalla loro rilevazione, ritiene opportuno, prudenzialmente, svalutare gli stessi per il 10%.

Pertanto, il valore di stima attribuiti ai predetti crediti è pari a € 1.558.135,98.

Attività	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica/ svalutazione	Valore di stima
Crediti	€ 1.731.262,20	€ 173.126,22	€ 1.558.135,98

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Dall'esame del bilancio, la voce "disponibilità liquide" risulta così composta:

- € 4.030,72 di depositi in c/c;
- € 20.099,07 in cassa contanti.

Attività	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
depositi in c/c	€ 4.030,72	€ 0,00	€ 4.030,72
cassa contanti	€ 20.099,07	€ 0,00	€ 20.099,07
Disponibilità liquide	€ 24.129,79	€ 0,00	€ 24.129,79

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nel bilancio chiuso al 31.12.2017 sono riportati risconti attivi per € 1.071,32, trattandosi di mere spese anticipate (costi già sostenuti ma di competenza

di esercizi successivi), che non rappresentano un vero credito, lo scrivente ritiene opportuno azzerarli.

Attivo	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
Risconti attivi	€ 1.071,62	€ 1.071,62	€ 0,00

DETTAGLIO DELLE VOCI DEL PASSIVO

DEBITI

I debiti complessivi riportati in bilancio al 31.12.2017 sono pari ad € 9.084.975,75.

L'assenza di documentazione ed informazioni inerenti non permette allo scrivente di operare alcuna rettifica e, pertanto, si ritiene di confermare l'ammontare complessivo dei debiti.

Passivo	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
TFR	€ 170.228,89	€ 0,00	€ 170.228,89
Debiti	€ 8.914.746,86	€ 0,00	€ 8.914.746,86
Totali debiti	€ 9.084.975,75	€ 0,00	€ 9.084.975,75

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Nel bilancio chiuso al 31.12.2017 sono riportati risconti passivi per € 233.600,00, trattandosi di meri ricavi anticipati che non rappresentano un vero debito, lo scrivente ritiene opportuno azzerarli.

Passivo	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
Risconti passivi	€ 233.600,00	€ 233.600,00	€ 0,00

DETERMINAZIONE PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto rettificato della società ██████████
██████████ è pari alla differenza dell'attivo e del passivo stimati. Alla luce di quanto illustrato in precedenza il valore dell'attivo è pari ad € 14.144.349,37.

	Valore contabile	Rettifica	Valore di stima
Totale immobilizzazioni materiali	€ 5.014.376,69	€ 0,00	€ 5.014.376,69
Immobilizzazioni immateriali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 762.976,00	€ 670.091,62	€ 92.884,38
Rimanenze	€ 7.454.822,53	€ 0,00	€ 7.454.822,53
Crediti	€ 1.731.262,20	€ 173.126,22	€ 1.558.135,98
Disponibilità liquide	€ 24.129,79	€ 0,00	€ 24.129,79
Risconti attivi	€ 1.071,62	€ 1.071,62	€ 0,00
TOTALE ATTIVO	€ 14.988.638,83	€ 844.289,46	€ 14.144.349,37

Il passivo, invece, ammonta ad € 9.084.975,75:

Passivo	Valore di bilancio al 31.12.2017	Rettifica	Valore di stima
Totali debiti	€ 9.084.975,75	€ 0,00	€ 9.084.975,75
Risconti passivi	€ 233.600,00	€ 233.600,00	€ 0,00
TOTALE PASSIVO	€ 9.318.575,75	€ 233.600,00	€ 9.084.975,75

Ne deriva che il patrimonio netto rettificato è pari ad € 5.059.373,62.

TOTALE ATTIVO	€ 14.144.349,37
TOTALE PASSIVO	€ 9.084.975,75
Patrimonio netto rettificato	€ 5.059.373,62

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sin qui illustrato e sulla scorta dei documenti in atti, non è possibile effettuare una stima valutativa aggiornata della società [REDACTED], e, conseguentemente, della sua quota.

Va segnalato che, nonostante le ripetute richieste di documentazione aggiornata, il debitore e la stessa [REDACTED] non hanno collaborato alle operazioni di stima negando allo scrivente i documenti necessari per una dettagliata verifica delle poste di bilancio.

Quanto alla valutazione dei beni immobili e dei macchinari (immobilizzazioni materiali, attrezzature e rimanenze), si precisa che il valore di stima corrisponde al valore contabile rinveniente dal bilancio chiuso al 31.12.2017,

in ossequio all'ordinanza del G.E. del 04.07.2019, rispetto alla quale le parti non hanno effettuato osservazioni.

Pertanto, il risultato ottenuto è influenzato dall'assenza della documentazione aggiornata a data recedente e dalla valutazione delle immobilizzazioni materiali e delle rimanenze al valore contabile.

Tuttavia, sulla scorta della documentazione esibita e reperibile presso i pubblici uffici, il valore di stima della società [REDACTED] pari ad € 5.059.373,62.

Ne deriva che il valore della quota pignorata, pari al 16% del capitale sociale, è € 809.499,78.

Ritenendo di aver così assolto l'incarico conferito, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi altra precisazione, integrazione e/o chiarimento in merito.

Bari, lì 13.11.2019

L'estimatore

Dott. Francesco Cataldi

ALLEGATI

1. ordinanza di nomina
2. convocazione operazioni peritali per il giorno 18.01.2019 e richiesta documenti
3. elenco documentazione prodotta/trasmessa in data 15.02.2019 dalla [REDACTED]
4. Istanza di nomina perito e ordinanza del 04.07.2019

5. situazione aggiornata al 30/12/2018
6. libro inventari 2017 che riporta in bilancio chiuso al 31.12.2017
7. visura camerale [REDACTED]
8. Visura partecipazioni possedute dalla [REDACTED]
[REDACTED]
9. Bilancio chiuso al 31.12.2017 dell [REDACTED]
[REDACTED] 19 e richiesta
documenti
11. Risultanze catastali