

RELAZIONE PERITALE

Causa Civile R.E.M. n. 428/2022

Tribunale di Matera

Giudice Esecuzione

Dr.ssa Francescapatrizia BERLOCO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Emanuele LOPERFIDO

Le parti:

Attore

Proc.re Avv.

Convenuto

Proc.re Avv.

Indice

1. Premessa	pag. 3
2. Attività peritali	pag. 4
3. Esame quesito e svolgimento incarico	pag. 5
4. Conclusioni	pag.23
Allegati	

Premessa

La proc. Esecutiva Mobiliare n. 428/2022 vede contrapposti i sigg. _____ e _____, la causa è conseguente il D.I. n. 176/2022 del 21/4/2022 sorte capitale di € 75.000,00 portata da assegno bancario protestato.

In data 30/11/2022 il Giudice ha affidato al sottoscritto CTU l'incarico di effettuare la stima dei beni pignorati, assegnando termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, onerando il sottoscritto CTU di trasmettere alle parti la bozza della relazione peritale entro il giorno 20 gennaio 2023, concedendo alle parti il termine del 25 gennaio 2023 entro il quale potranno far pervenire eventuali osservazioni e termine del 30 gennaio 2023 entro il quale il sottoscritto CTU dovrà depositare la relazione.

In data 20/1/2023 il sottoscritto ha inviato la bozza di relazione alle parti (all.10 e 11 ricevute di consegna).

In data 25/01/2023 entrambe le parti hanno inviato le proprie osservazioni (all.12 osservazioni di _____ e all.13 osservazioni di _____).

Il sig. _____ a mezzo del suo procuratore ha depositato le osservazioni a firma del proprio Consulente Tecnico di Parte, dott. _____.

Il CTP non è stato nominato né in fase di giuramento né all'inizio delle operazioni peritali. L'avv. _____

ha esposto nel testo della pec di invio delle osservazioni "faccio mie e riproduco testualmente le medesime osservazioni, per sottoporle alla Tua cortese disamina e accoglimento". La S.V. _____

Ill.ma valuterà se le osservazioni redatte da CTU non nominato siano da ritenere accoglibili.

Essendo state fatte proprie dal procuratore, il sottoscritto le ha considerate nella stesura definitiva.

Il sig. _____ a mezzo del suo procuratore ha depositato le osservazioni a firma del proprio Consulente Tecnico di Parte, dott. _____.

Il sottoscritto nel paragrafo “esame del quesito” ha analizzato le osservazioni in maniera analitica ed ha espresso la propria opinione.

Attività peritali

Le attività peritali sono state le seguenti.

Il sottoscritto CTU ha in data 5/12 u.s. ha convocato la prima riunione peritale per il giorno 20 del mese di dicembre (all.1 e all.2 convocazione inviata a mezzo pec ai procuratori delle parti).

Durante la riunione peritale (all.3 verbale) il sottoscritto ha invitato le parti a valutare la possibilità di transigere il giudizio in corso. Tale possibilità è stata accolta dalle parti e le stesse parti hanno chiesto di aggiornare la riunione al giorno 29/12 successivo, proposta accolta dal sottoscritto. Durante la riunione veniva nominato consulente tecnico di parte del sig. _____, il dott. _____. Quest'ultimo chiedeva, al fine di poter espletare il suo incarico, di accedere ai documenti della soc _____ snc in liquidazione, archiviati negli uffici della _____ amministrata dal sig. _____ e quest'ultimo dava la disponibilità.

Durante la riunione del 29/12 (all.4 verbale) le parti hanno avviato un breve ma acceso confronto ed è apparso chiaro che non è possibile raggiungere un accordo bonario. Le parti hanno consegnato al sottoscritto i documenti elencati nel verbale, come da richiesta inviata in sede di convocazione della riunione peritale. Inoltre ciascuna parte ha chiesto al sottoscritto di fornire copia della documentazione presentata dalla controparte, nonché i

documenti in originale presentati in occasione della perizia redatta per la procedura n.22/2022.

La consegna della documentazione è avvenuta in data 30/12 con consegna direttamente alle parti del giudizio (all.5 e all.6).

Durante la riunione, il sig. _____ ha chiesto la parola per evidenziare la necessità di ampliare l'indagine a tutta la contabilità della società _____ dal 2013 al 2020, anche ai fini della stima in corso.

L'avv. _____ ha chiesto la parola osservando che la società _____ snc si è scissa con rogito notarile del 2/11/2020 e nell'eventualità occorrerà verificare l'esatta valutazione del complesso aziendale ante e post operazione di scissione parziale.

Il sottoscritto ha ritenuto proseguire le attività attinenti la redazione della perizia con riferimento ai quesiti posti dal Giudice, visti i termini molto brevi concessi. Successivamente il Giudice su formale richiesta delle parti potrà valutare eventuali ampliamenti d'indagine.

Il dott. _____, CTP del sig _____, ha proposto di fissare un ulteriore incontro presso lo studio del sottoscritto per l'analisi preliminare della bozza della perizia. Tale proposta non è stata condivisa dalla controparte, avendo il Giudice assegnato comunque un termine per le repliche.

Analisi quesito e svolgimento dell'incarico

La valutazione d'azienda è una problematica che, sempre più di frequente, l'economista d'impresa si trova a dover affrontare; recentemente tale argomento è stato oggetto di vasta e specializzata letteratura, stimolata dalle nuove e sempre più complesse esigenze del mondo

imprenditoriale. Nei primordi di questa importante branca della consulenza aziendale, i dettami valutativi erano essenzialmente caratterizzati da fattori di natura empirica; solo in tempi più recenti, dall'inizio degli anni ottanta, si è assistito ad una radicale inversione di tendenza che ha indotto il pensiero valutativo ad elaborare modelli di stima sempre più sofisticati e quanto più possibile, ancorati a criteri di riferimento comunemente accolti e oggettivamente individuati.

Valutare è un procedimento lungo e complesso, coinvolge aspetti non solo ragionieristici; di massima importanza è la scelta dell'approccio valutativo il quale deve essere sempre correlato allo scopo che s'intende perseguire. Sarebbe infatti erroneo ritenere che i valori attribuiti ad un'azienda in funzionamento coincidano, ad esempio, con i valori attribuiti alla stessa azienda in sede di fusione, cessione, conferimento, trasformazione o liquidazione. Conseguenza diretta di questo indirizzo, ormai consolidato, è, quindi, che un patrimonio deve necessariamente ricevere l'attribuzione di un valore che sia diverso a seconda del fine proprio cui la valutazione è diretta. Per ciò che concerne l'oggetto della valutazione in sé, ossia l'azienda, l'art. 2555 del Codice Civile, la definisce come quel "complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa". Da questa definizione si evince come il valore dell'azienda non possa essere considerato come la semplice somma del valore dei singoli beni che la compongono; essa va considerata, invece, come un complesso dinamico, in altre parole, come un insieme d'elementi organizzati; sarà l'imprenditore, con le sue capacità relazionali, metodologiche, revisionali e gestionali, che provvederà a coordinare ed omogeneizzare i singoli beni aziendali, indirizzando il tutto verso lo scopo primario, ossia la produzione di un reddito adeguato agli investimenti operati e al rischio assunto.

L'azienda può essere definita, per le finalità che qui interessano, come un "universitas rerum", ovvero un complesso omogeneo e organizzato comprendente beni mobili, immobili e

immateriale (come l'avviamento, i marchi d'impresa e diritti d'autore), rapporti di lavoro, contratti in essere (come appalti, forniture, locazioni, leasing) debiti, crediti, ecc.

Compito del perito in genere, è dunque, quello di attribuire un valore economico al complesso organizzato dall'imprenditore. Tale processo, è bene ribadirlo, viene condizionato da molteplici fattori, quali la tipologia d'attività svolta, il luogo, il tempo, i dati disponibili e naturalmente, lo scopo che s'intende perseguire e di conseguenza, il metodo valutativo prescelto.

Circa quest'ultimo aspetto la dottrina ha elaborato dei criteri di stima che, sostanzialmente e con le loro ulteriori specificazioni, possono essere così sinteticamente elencati:

A. METODO PATRIMONIALE SEMPLICE

Tale metodo consiste nel valutare l'azienda assegnando alle poste attive e passive di bilancio non più valori contabili bensì valori correnti. Per procedere alla rettifica occorre naturalmente analizzare ogni singola voce di bilancio ed operare la predetta revisione. Partendo dal patrimonio netto contabile (differenza tra attivo e passivo patrimoniale) quale risulta dal bilancio redatto secondo criteri ordinari, si applicano le variazioni in aumento o in diminuzione, operate in sede di revisione.

Infatti, a titolo esemplificativo, occorre assegnare alle immobilizzazioni materiali valori di mercato o di sostituzione; i crediti possono essere esposti al valor nominale, salvo che si abbia notizia della loro parziale esigibilità, in tal caso occorre valorizzarli secondo il presumibile valore di realizzazione; i debiti vanno valutati al valor nominale a meno che non si debba tener conto di spese aggiuntive; il fondo TFR va verificato nella sua quantificazione.

Quindi: $W = Kr$

dove

W = valore dell'azienda;

$Kr = \text{patrimonio netto rettificato} = \text{patrimonio netto contabile} + \text{variazioni in aumento} - \text{variazioni in diminuzione}.$

B. METODO PATRIMONIALE COMPLESSO

Il metodo patrimoniale complesso si differenzia da quello semplice in quanto con esso si procede anche ed in aggiunta, alla valutazione dei beni immateriali quali marchi, brevetti e diritti d'autore. La valutazione di tali beni può essere effettuata o sulla base dei prezzi di cessione relativi agli stessi beni individuati da aziende operanti in settori simili o, in alternativa, sommando i costi sostenuti per la realizzazione dello stesso bene.

C. METODO REDDITUALE

Con il metodo reddituale il valore dell'azienda, considerata come complesso unitario, è funzione del reddito che la stessa azienda è in grado di generare. Tale valore può essere stimato in un arco temporale illimitato quindi

$$W = R / i$$

In cui R è il reddito medio prospettico normalizzato ed "i" il tasso di valutazione.

Essendo molto difficile stimare il reddito medio prospettico con orizzonte temporale illimitato, solitamente si procede a stime che non eccedono mai i 10 anni tenendo conto sia di elementi consolidati che di elementi di natura previsionale.

Nell'ipotesi quindi di valutazione con riferimento ad un periodo temporale limitato, occorre applicare la seguente formula:

$$W = R * a_{\overline{n}|i}$$

Quindi il valore dell'azienda è determinato dalla attualizzazione del reddito medio prospettico con durata n al tasso i. In particolare "n" è l'arco temporale di riferimento della stima, "i" è il tasso di valutazione il quale tiene conto del rischio d'impresa, del rendimento dei titoli di stato (ossia rischio vicino allo zero), del tasso d'inflazione.

D. METODI MISTI

I metodi misti si caratterizzano per coniugare nella valutazione sia le risultanze del metodo patrimoniale che quelle del metodo reddituale.

Tra i metodi misti si distinguono:

- a) metodo del valore medio;
- b) metodo della stima autonoma dell'avviamento.

Il metodo a) può essere sintetizzato con la seguente formula:

$$W = (K_r + R/i)/2$$

K_r rappresenta il patrimonio netto rettificato (metodo patrimoniale), R il reddito medio prospettico (metodo reddituale) infine “ i ” il tasso di remunerazione del capitale ossia il rendimento del settore in cui l'azienda opera.

Tale metodo, al quanto semplicistico, non ha trovato largo utilizzo contrariamente al metodo misto di cui alla lettera b), il quale comprende la stima del valore di avviamento dell'azienda che misura la capacità dell'azienda di produrre profitti.

In formula:

$$A = (R - K_r * i) \times a_j^n$$

Tutte le variabili sono già state esplicitate tranne “ j ” che rappresenta il tasso di attualizzazione del sovra-reddito ossia il “compenso finanziario dovuto al trascorrere del tempo” e corrisponde al tasso privo di rischio.

METODI FINANZIARI

Con questi metodi il valore dell'azienda è funzione della capacità della stessa di produrre flussi di cassa. Qualora tali flussi saranno assunti al lordo degli oneri finanziari allora il criterio valutativo viene definito “unlevered” mentre nel caso in cui i flussi finanziari saranno assunti al netto degli oneri finanziari allora il metodo assume la denominazione di “levered”.

In formula

$$W = \sum FC_t / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

FCt = flussi di cassa nel tempo

i = tasso di attualizzazione

Vr = valore residuo dell'azienda.

Tali metodi hanno il limite rappresentato dal fatto di trascurare le capacità inesprese dell'azienda.

Valutazione della NC Motors srl con sede in Matera alla Via Dell'Industria snc p.iva 01379370776.

Il codice ateco indicato al registro delle imprese è 45.11.01 ossia Commercio all'ingrosso ed al dettaglio di autovetture ed autoveicoli leggeri. Il bilancio al 30/11/2022 depositato durante la riunione è apparso al sottoscritto incompleto e non rispettoso del principio di competenza e per tale ragione ha chiesto l'invio di una versione più completa, ricevuta a mezzo pec in data 19/1/2023 (all.7). Dall'analisi di tale bilancio emerge che il fatturato relativo alla vendita di autovetture usate è stato pari ad € 25.820,00, non vi sono rimanenze finali di autovetture, i costi di acquisto auto pari ad € 25.485,00, ossia le rimanenze iniziali. Tale movimentazione evidenzia, tenuto conto del prezzo medio delle autovetture, che trattasi di attività dai volumi molto ridotti e, tenuto conto della marginalità economica non può essere definita l'attività prevalente. La non prevalenza di tale attività si desume anche dall'analisi del patrimonio dell'azienda, non essendoci attrezzature, impianti e/o altro relativa al commercio veicoli. Infine la non prevalenza è confermata dall'assenza di una organizzazione di risorse umane impegnate in tale attività.

Sempre dall'analisi del conto economico si evince che l'attività di locazione di immobili propri è l'attività prevalente, sia per marginalità che per i corrispondenti valori patrimoniali.

Per tali considerazioni il sottoscritto valuterà l'azienda con il criterio solitamente seguito per le società immobiliari che effettuano la locazione di immobili propri, ossia applicando il metodo patrimoniale.

Il sottoscritto premette che l'azienda è stata costituita nell'ambito dell'operazione straordinaria di scissione della società “ ” con sede legale in Matera, SS 99 km 13,200, iscritta al registro delle imprese della Basilicata al n.

e nel REA presso la CCIAA con codice MT e titolare di partita iva , con l'atto recante approvazione di progetto di scissione, rep.n.11667 e racc.n.8374 a firma del notaio Vincenzo Ianaro in data 13 luglio 2020 e successivo atto di scissione societaria, rep.11845 e racc.n.8520 sempre a firma del notaio Vincenzo Ianaro in data 2 novembre 2021.

Con l'atto di scissione, alla società oggetto di valutazione, la N.C. Motors srl, sono stati assegnati :

- a) il compendio immobiliare sito nel Comune di Matera alla zona Paip 2 con accesso da via Dell'Industria s.n.c., identificato catasto fabbricati fg.67 part.3770 sub 5 sub 12 e sub 13;
- b) il terreno sito nel Comune di Matera alla contrada Ciccolocane, identificato nel catasto terreni fg.13 part.861.

Il compendio di cui al punto a) è composto da :

- 1) locale al secondo piano sottostrada adibito ad attività artigianale di mq.200,00
- 2) locale al secondo piano sottostrada adibito a deposito della superficie id mq.300
- 3) locale al piano terra adibito ad officina di mq.500

Il fondo rustico sito nel comune di Matera di cui al punto b) ha estensione di a.49 centiare 18.

Gli immobili di cui al punto a) sono gravati da ipoteca iscritta nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Matera a garanzia di un mutuo fondiario di € 250.000,00 in sorte capitale originaria concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, il cui residuo debito alla data della scissione restava accollato alla società N.C. Motors srl. A proposito di questo mutuo la società scissa si impegnava a tenere indenne la soc. da qualunque richiesta di pagamento fosse formulata nei confronti dall'istituto mutuante.

Per l'applicazione del metodo patrimoniale occorre apportare alle poste contabili le opportune rettifiche di valore, in quanto, i valori esposti in bilancio sono valori storici, spesso non prossimi ai valori di mercato.

Infatti terreni e fabbricati di proprietà dell'azienda (escluso una costruzione leggera) sono esposti in bilancio al seguente valore complessivo:

Costo storico	€ 295.298,00
Fondo ammortamento	€ 211.192,00
Valore netto	€ 84.106,00

Allo scopo di stimare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, il sottoscritto ha interpellato alcuni notai che di recente hanno effettuato compravendita di beni immobili nelle zone artigianali/commerciali/industriali della città di Matera. Inoltre ha fatto accesso alla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per un immobile sito nella zona paip 2 di mq.300, con annessa corte di mq.300, la cessione è avvenuta per € 320.000,00, trattasi d'immobile in pessime condizioni di manutenzione.

Per un immobile sito nella zona industriale la Martella – zona ASI – di mq. 1.130 e mq. 1.900 di piazzale circa, la compravendita è avvenuta per € 440.000,00, trattasi di immobile in pessime condizioni di manutenzione.

Il sottoscritto ritiene opportuno, rispondendo in tal modo alle osservazioni del sig. Colucci Emanuele, esplicitare le modalità operative seguite per definire il prezzo medio utilizzato per la valutazione dell'immobile. Il valore per metro quadro è stato stimato quale **media del valore di mercato (a)** e del **valore indicato nell'osservatorio (b)**.

a) Valore di mercato

Il sottoscritto, come già esposto, ha effettuato ricerche presso i notai della zona per individuare le compravendite avvenute negli ultimi mesi. Purtroppo gli atti di compravendita sottoscritti nel periodo ed individuati dal sottoscritto si riferiscono ad immobili con caratteristiche di rifiniture e stato di conservazione molto peggiori rispetto a quelli oggetto di valutazione (tali condizioni sono state accertate dal sottoscritto). Tale situazione ha indotto il sottoscritto ad applicare alcuni correttivi, visto che se avesse effettuato direttamente il rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie dell'immobile avrebbe ottenuto un prezzo medio per metro quadro non applicabile alla stima degli immobili di perizia che, lo si ribadisce, hanno caratteristiche e stato di conservazione molto migliori. L'obiettivo è stato di produrre una stima "corretta", ossia una stima che si approssima ai valori reali.

Con l'introduzione del coefficiente "% STATO MANUT." Il sottoscritto ha "reso utilizzabili" le indicazioni rinvenute dai due atti di compravendite, al caso oggetto della presente perizia. I dati degli atti sono stati "rettificati" allo scopo di rendere confrontabili prezzi e condizioni/caratteristiche degli immobili. Il sottoscritto, confrontando lo stato in cui si trovavano gli immobili dei due atti e quello di perizia ha ritenuto che è possibile attribuire il coefficiente 100 agli immobili oggetto di perizia e 60 agli immobili di cui alle compravendite.

Di conseguenza la superficie degli immobili compravenduti è stata considerata al 60%, ovviamente questo ha condotto ad un prezzo / mq più alto rispetto a quello dell'atto. Tale incremento era proprio quello che il sottoscritto voleva raggiungere.

Il ragionamento può essere fatto anche in altro modo e come si vedrà si giunge allo stesso risultato.

Metodo esposto in bozza :

Nella tabella seguente il sottoscritto ha riepilogato i valori di compravendita con le seguenti precisazione:

SUP.LORDA = superficie lorda immobile

% STATO MANUT. = tale percentuale abbate la superficie lorda tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile

SUP.CALCOLO = moltiplicazione di SUP LORDA x % STATO MANUT.

PREZZO VENDITA = prezzo di atto decurtato della somma attribuita alla corte/piazzale

PR.MQ.= divisione tra PREZZO VENDITA e SUP. CALCOLO.

TIPOLOGIA	SUP.LORDA	% STATO MANUT.	SUP.CALCOLO	PREZZO VENDITA	PR.MQ
CAPANNONE Z.LA MARTELLA	1130	60%	678	400.000,00 €	589,97 €
CAPANNONE Z.PAIP 2	300	60%	180	250.000,00 €	1.388,89 €
				MEDIA	989,43 €

Metodo alternativo che conduce al medesimo risultato:

Il prezzo medio, senza correttivi, delle due compravendite analizzate è il seguente:

TIPOLOGIA	SUP.LORDA	PREZZO VENDITA	PR.MQ
CAPANNONE Z.LA MARTELLA	1.130	400.000,00 €	353,98 €
CAPANNONE Z.PAIP 2	300	250.000,00 €	833,33 €
		MEDIA	593,66 €

Il confronto delle caratteristiche di finitura e dello stato di conservazione degli immobili compravenduti e degli immobili della perizia, ha fatto ritenere al sottoscritto che fatto 100 il valore attribuito agli immobili oggetto di perizia, 60 è il valore attribuibile agli immobili delle compravendite. Quindi dividendo per 60 e moltiplicando per 100 i valori esposti nella precedente tabella si ottengono i valori

TIPOLOGIA	PR.ATTO	PREZZO STIMA = (PR.ATTO/60X100)
CAPANNONE Z.LA MARTELLA	353,98 €	589,97 €
CAPANNONE Z.PAIP 2	833,33 €	1.388,88 €
	MEDIA	989,43 €

Il calcolo alternativo quindi porta al medesimo risultato ed è corretto.

I punti 1), 2), 3) e 4) delle osservazioni dell'avv. per conto del sig.

ipotizzano errori di calcolo. Tali valutazioni, per quanto appena provato, non sono condivise dal sottoscritto.

b) Valore indicato nell'osservatorio

Le quotazioni del mercato immobiliare sono esposte nell'all.8 alla presente, esse si riferiscono al primo semestre 2022 e per la tipologia di immobile hanno un valore oscillante tra:

minimo € 420,00/mq

massimo € 630,00/mq

con riferimento alla superficie lorda ed in stato conservativo normale.

La media dei due valori dell'osservatorio è pari ad € 525,00.

Il sottoscritto ritiene congruo effettuare la valutazione dell'immobile di via dell'Industria snc con il prezzo medio ottenuto tra quello medio dell'osservatorio e quello medio delle compravendite :

prezzo medio osservatorio € 525,00

prezzo medio compravendite € 989,00

media € 757,00 -> € 760,00 tenuto conto dello stato dell'immobile.

Nella seguente tabella il sottoscritto ha determinato il valore dell'immobile, con le seguenti precisazioni:

SUP.LORDA = superficie lorda immobile

% UTILIZZO = tale percentuale abbatte la superficie lorda tenuto conto della destinazione d'uso e della circostanza che l'immobile è ad un piano sottoterra

SUP.CALCOLO = moltiplicazione di SUP LORDA x % UTILIZZO

PR.MQ = prezzo utilizzato per la stima ottenuto come esposto sopra

VALORE= moltiplicazione tra PR. MQ e SUP. CALCOLO.

TIPOLOGIA	SUP.LORDA	% UTILIZZO	SUP.CALCOLO	PR.MQ.	VALORE
LABORATORIO PT	500	100%	500	760	380.000,00 €
LABORATORIO S1	200	80%	160	760	121.600,00 €
DEPOSITO S1	300	50%	150	760	114.000,00 €
				TOTALE VALORE	615.600,00 €

Il valore dell'immobile di via dell'industria snc è pari ad € 615.600,00.

Il sottoscritto non ha valorizzato l'area antistante gli immobili allo scopo di mantenere una valutazione prudentiale.

Sempre in merito alla valutazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno riportare sinteticamente quanto esposto dal CTP del sig. . Il professionista ha sostanzialmente condiviso la valutazione peritale, ad eccezione dell'abbattimento del 50% fatto dal sottoscritto al valore/superficie della porzione dell'immobile avente destinazione deposito e posta al piano interrato e della mancata valorizzazione del piazzale antistante. Il dott. infatti ha proposto l'abbattimento del 20%, ossia la medesima % applicata dal sottoscritto alla porzione avente destinazione di laboratorio ed ha proposto di valorizzare l'area antistante gli immobili applicando il medesimo prezzo/mq ma estendendo la superficie di calcolo nel limite del 15% della superficie degli immobili.

Le osservazioni fatte su tale punto dal CTP sono, a parere del sottoscritto, ragionevoli, infatti nessuna valutazione può definirsi in assoluto corretta o errata, trattandosi di valutazioni influenzate anche da criteri di soggettività. **Nello spirito seguito di applicare molta prudenza, il sottoscritto comunque ritiene di non modificare le valorizzazioni effettuate.**

La società è proprietaria, inoltre, di un fondo rustico sito nel comune di Matera alla Contrada Ciccolocane della estensione di are 49 e centiare 18 identificato catastalmente al foglio 13 particella 861.

Tale terreno rientra nell'asse Matera Nord laddove l'indice di edificabilità è pari a 0,3 mq. Il sottoscritto, per la relativa valorizzazione, ha considerato la delibera n.33 dell'11/2/2022 (all.9) della Giunta Comune di Matera per l'identificazione dei valori ai fini Imu, rappresentativa dei valori di mercato.

La superficie è di mq. 4.918 che valorizzata ad € 44,23 al mq conduce ad un valore pari ad € 217.523,00. Tenuto conto che l'edificabilità è condizionata all'accordo di tutti i proprietari del comparto, con tutte le solite difficoltà che si incontrano nel mettere d'accordo più soggetti, il sottoscritto, ritiene congruo il minor valore pari ad € 200.000,00.

Anche per la valutazione del terreno, di seguito il sottoscritto espone sinteticamente le osservazioni delle parti.

L'avv. _____ per il sig. _____, ha ritenuto corretto il metodo di stima sintetico adottato, però ha proposto, sulla scorta di alcune considerazioni, di applicare un criterio di abbattimento al 50% e poi una ulteriore riduzione al valore /mq di € 13,00.

Il sottoscritto, avendo anche interpellato agenzia immobiliari e studi tecnici di ingegneri e architetti che hanno confermato il criterio applicato, ritiene di non accogliere le osservazioni e quindi confermare il valore di stima effettuato. Il criterio seguito dal sottoscritto è il medesimo seguito dall'Agenzia delle Entrate in fase di accertamento.

Il dott. _____ CTP del sig. _____, non ha esposto osservazioni rispetto al criterio seguito dal sottoscritto, però ha proposto di non effettuare alcun abbattimento e stimare il terreno ad € 217.523,00.

Il sottoscritto, non ha ritenuto opportuno accogliere gli inviti e quindi conferma il valore di € 200.000,00

Le valutazioni effettuate riguardanti il compendio immobiliare ed il terreno consentono di apportare ai valori contabili le seguenti rettifiche:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	Al 30/11/2022	rettifiche	valore di stima
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	- €		
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I Immateriali	- €		
II Materiali	95.563,50 €	731.494,00 €	827.057,50 €
III Finanziarie	- €		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	95.563,50 €	731.494,00 €	827.057,50 €
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze	- €		- €
II Crediti	10.835,98 €		10.835,98 €
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	- €		- €
IV Disponibilità liquide	564,80 €		564,80 €
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	11.400,78 €		11.400,78 €
D) RATEI E RISCONTI	4,28 €		4,28 €
TOTALE ATTIVO	106.968,56 €	731.494,00 €	838.462,56 €
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I Capitale	20.000,00 €		20.000,00 €
IV Riserva legale	8.119,37 €		8.119,37 €
VII Altre riserve	6.891,49 €		6.891,49 €
VII Altre riserve	17.023,00 €		17.023,00 €
IX Utile d'esercizio	3.215,76 €		3.215,76 €
IX Perdita d'esercizio			- €
adeguamento valore immobile e terreno		731.494,00 €	731.494,00 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	55.249,62 €	731.494,00 €	786.743,62 €
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	- €		
D) DEBITI	51.700,03 €		51.700,03 €
Entro 12 mesi	51.700,03 €		51.700,03 €
Oltre 12 mesi	€ 0,00		€ 0,00
E) RATEI E RISCONTI	18,91 €		18,91 €
TOTALE PASSIVO	106.968,56 €	731.494,00 €	838.462,56 €

Nessuna altra rettifica si ritiene di apportare.

Riepilogando :

Patrimonio Netto Contabile € 55.249,62

Adeguamento valori € 731.494,00

Patrimonio Netto Rettificato € 786.743,62

L'azienda NC Motors srl a parere dello scrivente ha un valore pari ad € 786.743,62 che può sicuramente essere arrotondato ad € 780.000,00.

Valutazione della

snc in liquidazione con sede in Matera p.iva

Per la valutazione della società snc in liquidazione il sottoscritto ha analizzato il bilancio al 30/11/2022. Il medesimo presenta le seguenti poste contabili con valori anomali.

Innanzitutto la posta "cassa contanti" è pari ad € 148.541,88 ovviamente tale dato potrebbe non essere veritiero in quanto solitamente una tale consistenza viene depositata in banca e non tenuta in liquidità presso l'azienda. Tale posta a parere del sottoscritto può essere oggetto di svalutazione.

La posta "soci c/prelevamento" ammonta ad € 268.780,00, con ciò, quindi, si attesta che i soci hanno prelevato importi di gran lunga superiori a quanto potevano prelevare a titolo di utili conseguiti. Tale posta a parere del sottoscritto può essere oggetto di svalutazione.

L'analisi della posta "crediti verso clienti" per € 224.779,87 (nel bilancio è stato esposto il dettaglio per singolo cliente, a differenza del bilancio 2021 esposto in maniera accorpata) include il credito di € 87.486,84 nei confronti della stessa snc che sicuramente è un credito fittizio come confermato dalla contabile della società e che quindi deve essere azzerato. I restanti crediti sono comunque di dubbia esigibilità, come esplicitato dai liquidatori. Sono inesigibili anche i "crediti in accertamento" per € 90.000,00. Il sottoscritto rileva inoltre che la posta "riserve da scissione" è passata da € 93.382,48 al 31/12/2021 ad € 109.632,50 al 30/11/2022, dovuta a rettifiche contabili per un dato non corretto al 31/12/2021, come riferito dalla contabile.

Nella seguente tabella il sottoscritto ha riclassificato lo stato patrimoniale della società

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	al 30/11/2022	rettifiche	valore di stima
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI	- €		
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I Immateriali	- €		
II Materiali			- €
III Finanziarie	- €		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	- €	- €	- €
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze	- €		- €
II Crediti	591.340,16 €		345.206,81 €
crediti v/clienti	224.779,87 €	- 156.133,36 €	68.646,52 €
crediti in accertamento	90.000,00 €	- 90.000,00 €	- €
soci c/prelevamento	268.780,00 €		268.780,00 €
altri crediti	7.780,29 €		7.780,29 €
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazio	- €		- €
IV Disponibilità liquide	150.629,09 €	- 148.541,88	2.087,21 €
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	741.969,25 €		347.294,02 €
D) RATEI E RISCONTI	- €		- €
TOTALE ATTIVO	741.969,25 €	- €	347.294,02 €
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I Capitale	350.000,00 €		350.000,00 €
IV Riserva legale	- €		- €
VII Altre riserve	14.592,25 €		14.592,25 €
VII Altre riserve	- 167.663,59 €		- 167.663,59 €
IX Utili d'esercizio	1.810,19 €		1.810,19 €
IX Perdita d'esercizio			- €
perdite di valutazione			- 280.192,63 €
TOTALE PATRIMONIO NETTO	198.738,85 €	- €	81.453,78 €
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	- €		
D) DEBITI	543.230,40 €		428.747,80 €
Entro 12 mesi	543.230,40 €	- 114.482,61 €	428.747,80 €
Oltre 12 mesi	€ 0,00		€ 0,00
E) RATEI E RISCONTI	- €		- €
TOTALE PASSIVO	741.969,25 €	- €	347.294,02 €

Nella colonna rettifiche ha inserito le seguenti variazioni:

- crediti verso clienti € 156.113,36 (azzeramento della credito verso la stessa società di € 87.486,84 ed abbattimento al 50% della somma residua)
- crediti in accertamento € 90.000,00 (abbattimento al 100%)
- denaro in cassa € 148.541,88 (abbattimento al 100%)
- debiti verso banco di Napoli € 114.482,61 (abbattimento al 50% data la causa in corso)

le rettifiche conducono ad un patrimonio netto negativo e quindi ad un valore nullo della società.

Anche per la valutazione della società _____ snc in liquidazione, di seguito il sottoscritto espone sinteticamente le osservazioni delle parti.

La valutazione della società _____ snc non ha ricevuto osservazioni da parte dell'avv. _____, per conto del sig. _____.

Il CTP del sig. _____ riguardo alla valutazione della società in liquidazione ha cercato di effettuare una analisi a partire dall'operazione di scissione posta in essere nel 2020, però ha concluso *“tantomeno dai partitari forniti si è compresa la loro formazione”*. Il CTP scrive : *“Sarebbe stato possibile effettuare dei controlli, in quanto la società _____ s.n.c. in liquidazione ha una contabilità ordinaria che permette di analizzare le diverse operazioni effettuate nel tempo in modo dettagliato. Nelle dinamiche societarie capita che il settore amministrativo possa sbagliare delle scritture contabili di natura finanziaria oppure possa non registrare delle operazioni finanziarie, le quali possono essere stornate ed imputate correttamente al conto finanziario esatto nell'esercizio in cui si prende atto dell'errore commesso. Dall'analisi dei partitari forniti per la società _____ s.n.c. in liquidazione in data 29/12/2022 si evidenzia un saldo di apertura derivante dall'anno precedente, quindi non si comprende la formazione del saldo considerato, che non è possibile verificare in altra maniera.”*

Il CTP ha addirittura effettuato l'analisi di un atto di compravendita del 21/11/2013 di immobile dalla società _____ snc alla società _____ srl e dopo l'analisi di diversi passaggi notarili il medesimo CTP avrebbe individuato un credito di € 150.000,00 vantato dalla società _____ snc nei confronti della _____ srl.

Il medesimo CTP del sig. _____ ha osservato inoltre che la causa in appello che vede contrapposti la società e l'Intesa San Paolo s.p.a. potrebbe condurre ad un introito della società di € 178.567,22 e propone di inserire nella valutazione una posta attiva almeno pari al 50%.

Il sottoscritto ritiene di non modificare la valutazione della società.

E' opportuno chiarire che non rientra nell'incarico ricevuto effettuare analisi a ritroso negli anni per individuare errori contabili o altro, essendo state, tra l'altro, poste in essere molteplici operazioni straordinarie con soggetti giuridici fuori dal perimetro del giudizio. Anche la questione del giudizio con l'Intesa San Paolo è stata dal sottoscritto valutata in ottica prudenziale con il parziale abbattimento del debito esposto in bilancio. E' opportuno evidenziare che la contabilità ed i bilanci sono redatti ed approvati da entrambe le parti in causa visto che _____ e _____ sono soci e liquidatori entrambi della società, per cui ipotizzare/ricercare errori e correggerli in questa sede appare al sottoscritto non opportuno. Qualora il Giudice dovesse ritenere utile, come anche suggerito in riunione dal sig. _____, potrà affidare l'incarico di fare tali ulteriori indagini risalendo alle origini di ciascuna operazione e cercando i possibili errori contabili come dal CTP suggerito.

Conclusioni

A conclusione del proprio lavoro, molto impegnativo come evidenziato dalla documentazione allegata, il sottoscritto, deposita la relazione finale evidenziando i seguenti valori complessivi per singola azienda:

NC Motors srl € 780.000,00

snc

In liquidazione € 0,0

L'avv. _____, per il sig. _____, ha evidenziato nelle sue osservazioni che oggetto della stima sono le quote sociali e non l'azienda. Inoltre, il medesimo avvocato, ha proposto di apportare correttivi in diminuzione del 30/40% ai valori individuati al fine di tener conto delle scarse probabilità di vendita in sede giudiziale di quote sociali relative a società a ristrettissima compagine societaria e di natura strettamente familiare.

La riduzione del 30/40% ipotizzata dalla parte, a parere del sottoscritto, non trova una giustificazione scientifica, piuttosto il sottoscritto chiarisce di aver effettuato la valutazione dell'azienda ipotizzando che tutte le quote pignorate saranno poste in vendita. Ovviamente qualora dalla vendita si riuscisse ad ottenere una somma superiore rispetto al credito, il maggior valore ricavato, al netto delle spese di procedura, sarà assegnato ai soggetti che hanno subito il pignoramento.

Il sottoscritto spera di non aver superato con tale precisazione i limiti del proprio incarico, ritiene che tali decisioni saranno comunque oggetto di valutazione e decisione da parte del Giudice, il quale sicuramente terrà in considerazione la circostanza che porre in vendita una quota sociale corrispondente ad una percentuale di voto inferiore ai quorum deliberativi della società, non avrà certamente buon esito (art.11 dello statuto sociale – l'assemblea delibera in prima convocazione delibera con voto favorevole dei due terzi del capitale). E' improbabile che ci sia un soggetto estraneo rispetto ai restanti membri della compagine (estraneo quindi alla famiglia di _____) che compri una quota sociale, ad esempio del 10% del capitale, visto che tale quorum in assemblea non permette di incidere in alcun modo nella vita societaria e ciò anche nell'ipotesi di valore posto a base d'asta svalutato del 30/40%.

Il sottoscritto si rende disponibile a qualunque altra richiesta ove ritenuta necessaria.

Con osservanza.

Matera 30.01.2023

Dott. Emanuele LOPERFIDO

Allegati

- 1) convocazione riunione peritale avv. _____ ;
- 2) convocazione riunione peritale avv. _____ ;

- 3) verbale riunione del 20/12/2022
- 4) verbale riunione del 29/12/2022
- 5) ricevuta ritiro documenti
- 6) ricevuta ritiro documenti
- 7) bilancio NC Motors srl al 30/11/2022
- 8) Valori osservatorio immobiliare
- 9) Determina comune di Matera
- 10) Ricevuta consegna avv.
- 11) Ricevuta consegna avv.
- 12) Osservazioni del sig
- 13) Osservazioni del sig.