

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

- *Sezione Esecuzioni Mobiliari* -

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
nella procedura esecutiva nr. 937/2023 R.G.E.

* * * * *

Cinema Teatro Morelli s.r.l. – in liquidazione

Contro

* * * * *

G.E.: Dott. Maurizio PANCARO

C.T.U.: Rag. Francesco Campisi



TRIBUNALE DI COSENZA

Relazione del C.T.U. rag. Francesco Campisi

nella procedura esecutiva n. 937/2023 R.G.E.

Cinema Teatro Morelli s.r.l. (in liquidazione) –

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio PANCARO

Il sottoscritto Francesco Campisi, nato a Cosenza il 21/11/1967, codice fiscale CMPFNC67S21D086G, con studio professionale in viale Giacomo Mancini n. 248 (CS) – email: campisi.francesco67@gmail.com PEC: campisi.francesco@odcec.cs.legalmail.it – regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Cosenza al n. 378/A, al Registro dei Revisori Contabili (n. 81513) e all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza (n. 2634/1998), veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura suindicata con Sua ordinanza del 29.11.2023 e convocato all'udienza del 13.12.2023 per il conferimento dell'incarico peritale.

Il sottoscritto, nel corso di detta udienza, prestava giuramento secondo la formula di rito e la parte creditrice, rappresentata dall'Avv. _____ nominava il Dott. _____ quale proprio CTP.

La relazione scritta deve essere presentata alle parti entro il 10.03.2024, con termine per queste ultime fino al 30.03.2024 per la trasmissione delle osservazioni sulla relazione, nonché termine ultimo al sottoscritto C.T.U. fino al 15.04.2024 per il deposito della relazione in cancelleria con modalità telematiche, contenente le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle stesse. L'incarico affidato allo scrivente è di accertare e riferire sul quesito di seguito riportato:

“Accerti e quantifichi il CTU il presumibile ed attuale valore economico di mercato delle quote societarie di pertinenza del debitore in atti, indicando e motivando i criteri di analisi e di valutazione seguiti nella stima del compendio staggito; quant'altro per giustizia.”

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 08.01.2024 alle ore 15:30 presso il proprio studio.

Alla data, ora e luogo stabilito erano presenti, in video collegamento Whatsapp, il Dott. _____ e l'Avv. _____ con i quali il sottoscritto procedeva alla redazione del verbale di inizio operazioni peritali, allegato alla presente relazione.



I. ANALISI DEL QUESITO

L'oggetto della presente valutazione consiste nella stima della quota societaria pignorata di € 2.400,00 (pari al 24% del capitale sociale) che la sig.ra

, detiene nella società "Cinema Teatro Morelli s.r.l. in liquidazione" con sede in Cosenza P. Iva 00237720784.

II. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Considerando che non esiste un mercato regolamentato di partecipazioni in società a responsabilità limitata, non è possibile conoscere a quale prezzo sarebbero scambiate partecipazioni similari, pertanto il loro valore deve essere ottenuto valutando l'intero patrimonio sociale e rapportarlo alla percentuale di possesso di cui è titolare il debitore pignorato.

III. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Al fine di rispondere correttamente al quesito de quo, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a esaminare dapprima la documentazione depositata nel fascicolo telematico, constatando però l'assenza di documentazione completa ed esauriente.

Pertanto, in sede di inizio operazioni peritali, è stata richiesta la trasmissione di informazioni e documentazione utili per l'elaborazione del quesito. La documentazione, pervenuta a mezzo PEC in data 23.01.2024 per il tramite dell'avv. _____ consiste in:

1. Verbale assemblea soci del 23.04.2019;
2. Verbale assemblea soci del 14.11.2022;
3. Verbale assemblea soci del 29.05.2023;
4. Bilancio Micro chiuso al 31.12.2018, ultimo regolarmente presentato anche se non approvato, corredato da "Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro";
5. Bilancio iniziale di liquidazione al 24.02.2021;
6. Bilancio al 31.12.2021 corredato da situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa;



7. Bilancio al 31.12.2022 corredato da situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa;
8. Situazione patrimoniale e conto economico al 31.12.2023, stampato in data 16.01.2024;
9. Perizia tecnica di stima immobile del 15.03.2015 redatta dall' Arch.
10. Valutazione immobile del 21.12.2015 redatta dall' Arch. Prof.
11. Dichiarazione del Terzo ex Art. 547 c.p.c. del Comune di Cosenza per riconoscimento del debito;
12. Diffida e messa in mora da parte del Comune di Cosenza, presumibilmente dell'anno 2021;

IV. SOCIETA' DA VALUTARE

Dalla “*Visura storica società di capitali*”, già presente nel fascicolo telematico ed estratta presso la C.C.I.A.A. di Cosenza in data 20.06.2023 emerge che la società “*CINEMA TEATRO MORELLI SRL IN LIQUIDAZIONE*”, inizialmente costituita sotto forma di società in nome collettivo in data 25.02.1945, veniva trasformata in società a responsabilità limitata in data 15.05.2015 a rogito Notaio Anna Calvelli (Repertorio n. 66235) e iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese di Cosenza/codice fiscale/partita Iva n. 00237720784 in data 25.05.2015 con n. REA CS – 18058.

La società ha per oggetto: “*La promozione e la diffusione delle opere cinematografiche, teatrali e di tutte le arti connesse, nonché la gestione degli spazi in cui tali attività si svolgono; la proiezione di film e spettacoli vari, con tutte le attività connesse. La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari, che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale. Le anzidette operazioni:*

- *Dovranno essere propedeutiche al raggiungimento dello scopo sociale;*
- *Dovranno essere esercitate in misura non prevalente rispetto a quelle ordinarie e non nei confronti del pubblico;*
- *Non dovranno in alcun modo riferirsi alle attività regolate dalla Legge 197/91, dal Dlgs 385/93 e successive modifiche ed integrazioni, ed a tutte le altre norme che regolano l'attività finanziaria in genere ed a quelle in tema di attività riservata ad iscritti a Collegi, Ordini od Albi Professionali, e comunque nel rispetto delle disposizioni di legge o riserve di legge tempo per tempo vigenti.”*



In data 09.02.2021 la società è posta in “scioglimento per atto dell’Autorità. È accertata l’impossibilità di funzionamento o la continuata inattività della Assemblea e deliberato lo scioglimento della società” e con sentenza n. 2085/2020 R.G. il Tribunale di Catanzaro nomina Liquidatore Giudiziario, ai sensi dell’art. 2484 n. 3, il Dott.

fino a revoca.

L’indirizzo della **sede legale**, pertanto, risulta a Cosenza in via
c/o

Il domicilio digitale **PEC** è cinemateatromorelli@pec.it .

Il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato pari ad € 10.000,00 risulta così ripartito fra i sottoelencati soci:

CINEMA TEATRO MORELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE		
COMPAGINE SOCIALI	% Partecipazione	Quota in Euro
<i>(Quota pignorata a favore di Cinema Teatro Morelli s.r.l. in liquidazione)</i>	24%	2.400,00
	25%	2.500,00
	48%	4.800,00
	1%	100,00
	1%	100,00
	1%	100,00
CAPITALE SOCIALE	100%	10.000,00

L’amministrazione della società è affidata al Liquidatore Giudiziario Dott.
dalla data di nomina fino alla revoca.

La società ha regolarmente predisposto e depositato i **Bilanci di Esercizio** sino a quello relativo all’esercizio chiuso al 31.12.2018.

V. METODI DI VALUTAZIONE

Gli elementi che influenzano la scelta del metodo per ottenere il valore di un’azienda sono diversi, tra essi i più rilevanti sono: il tipo di operazione economica per cui la valutazione è richiesta, il settore economico in cui l’azienda opera e l’attività svolta, lo status dell’azienda e l’identità del soggetto per cui la valutazione viene eseguita.



Per esprimere il valore economico di un'azienda la dottrina aziendale propone i seguenti metodi: patrimoniale, reddituale, finanziario e misto patrimoniale-reddituale.

Le caratteristiche dei predetti metodi sono le seguenti.

Metodo patrimoniale

Consente di giungere alla valutazione del capitale economico dell'impresa tramite la riespressione, a valori correnti, dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti e la formula è:

$$W = K = \text{patrimonio netto contabile +/- rettifiche}$$

Tale metodo consente una stima del patrimonio aziendale, oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica perché è determinato sulla base del saldo algebrico tra attività e passività e quindi su dati storici, ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa; a valori correnti perché direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato attuali; di sostituzione perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Il metodo patrimoniale può essere semplice o complesso.

Metodo reddituale

Tale metodo di valutazione, considerata l'azienda quale complesso unitario organizzato, consente di porre il suo valore in funzione della capacità di produzione del reddito nel prosieguo della propria vita.

Generalmente la prassi consolidata prevede che il reddito abbia una durata illimitata nel tempo e il valore dell'azienda è calcolato mediante l'attuazione dei risultati economici previsti: ne deriva la formula della rendita perpetua:

$$W = R/i$$

dove: $R = \text{reddito medio prospettico}$ $i = \text{tasso di attualizzazione}$

La determinazione del reddito, in tale metodo, è quello prospettico idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda.

Il tasso di attualizzazione esprime il rapporto tra il reddito e il capitale che viene reputato conveniente per l'investimento dell'impresa.

Se si conosce la presumibile durata dell'azienda la formula va rapportata al numero di anni previsti.



Metodo finanziario

La valutazione d'azienda con il metodo finanziario si ispira al concetto generale che il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in futuro.

Il metodo di valutazione in argomento, denominato anche Discounted cash flow (DCF) è uno dei metodi più utilizzati per la valutazione aziendale, basato sulla valutazione dei flussi di cassa.

Per moltissimi operatori del settore questo metodo di valutazione d'azienda è quello che rispecchia meglio la logica sottostante la creazione di un valore legato alla possibilità che l'impresa generi adeguati flussi di cassa dalla propria gestione.

Questo metodo, può essere applicato non solo con i flussi di cassa ma anche con grandezze di tipo economico reddituale.

La valutazione d'azienda con il metodo finanziario viene sviluppata sulla base dei seguenti elementi:

- flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in un orizzonte previsionale esplicito;
- valore residuo, cioè il valore del complesso aziendale derivante dal periodo oltre l'orizzonte di previsione esplicito.

Al valore così determinato deve aggiungersi, se necessario, un terzo elemento che è rappresentato dal valore corrente di mercato di investimenti o attività non essenziali per la gestione operativa (c.d. Surplus Asset).

Metodo misto patrimoniale – reddituale

La valutazione d'azienda con il metodo misto patrimoniale reddituale è molto diffusa nella prassi e viene anche denominato “metodo UEC”.

La caratteristica essenziale di questo metodo di valutazione d'azienda, è la ricerca di un risultato conclusivo che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tenere conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto del metodo patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico e rappresentate nei metodi reddituali.

Il metodo in oggetto, tipicamente europeo per la stima del valore del capitale economico, è stato formulato e raccomandato fin dal 1961 dall'Union Europeenne des Expertes Comptables Economicques et Financiers, circostanza da cui deriva la denominazione di “metodo UEC”.



Il metodo in esame identifica, attraverso una stima autonoma, il goodwill (o il badwill) aziendale.

Il fondamento di questa metodologia di valutazione d'azienda è basato sulla capacità da parte dell'azienda di produrre un sovrareddito rispetto al rendimento medio del comparto di riferimento.

Se l'impresa remunera meglio dei propri concorrenti il capitale investito nell'attività, tanto maggiore sarà il valore dell'avviamento aziendale e quindi dell'azienda stessa.

Il metodo esposto è generalmente utilizzato nel panorama nazionale per la valutazione delle piccole e medie imprese in quanto ingloba nella valutazione sia gli aspetti di natura patrimoniale che gli aspetti di natura reddituale.

La valutazione d'azienda con il metodo misto patrimoniale reddituale si basa sulla seguente formula:

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

dove:

K = *valore patrimoniale o capitale netto rettificato;*

R = *reddito normalizzato atteso per il futuro;*

n = *numero definito e limitato di anni;*

i = *tasso di rendimento normale del tipo di investimento considerato;*

i' = *tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito, cioè della differenza (R - iK), spesso assimilato al puro compenso finanziario del tempo e quindi al tasso di rendimento degli investimenti giudicati a rischio nullo (in Italia i titoli di Stato a medio - lungo termine).*

VI. ANALISI BILANCI ULTIMI ESERCIZI

Si ribadisce che l'ultimo bilancio presentato si riferisce all'esercizio 2018 regolarmente chiuso e corredato dal "Verbale assemblea ordinaria" del 23.04.2019, dalle "Informazioni in calce allo stato patrimoniale micro" e dalla situazione patrimoniale / conto economico.

Non sono stati forniti i bilanci redatti per gli esercizi 2019 e 2020.

Sono state invece fornite copie dei seguenti documenti contabili:



1. “Situazione Patrimoniale Iniziale di Liquidazione” del 24.02.2021;
2. copia bilancio abbreviato al 31.12.2021 che sebbene ben strutturato e completo di situazione patrimoniale / conto economico, nota integrativa e Verbale assemblea soci del 14.11.2022, risulta non approvato e non presentato alla competente Camera di Commercio;
3. copia bilancio abbreviato al 31.12.2022 che sebbene, anch'esso, ben strutturato e completo di situazione patrimoniale / conto economico, nota integrativa e Verbale assemblea soci del 29.05.2023, risulta non approvato e non presentato alla competente Camera di Commercio;
4. Situazione patrimoniale / conto economico relativa all'esercizio 2023 redatta in assenza dei criteri civilistici di cui all'art. 2423 del cod. civ., in quanto priva delle scritture di assestamento e rettifica, normalmente effettuate in sede di chiusura di bilancio.

Dall'esame della documentazione di cui sopra si evince che la società, risultando in liquidazione non ha una gestione complessa, i suoi risultati sono consequenziali e le variazioni intervenute negli anni presi in considerazione non hanno determinato scostamenti significativi a livello di patrimonio netto.

VII. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

La scelta del metodo di valutazione va attentamente ponderata in quanto non esiste un metodo di valutazione universale e privo di criticità, prima tra tutte la soggettività degli elementi posti alla base delle valutazioni.

Pertanto dopo accurata analisi delle poste di bilancio, della finalità della presente relazione e lo stato della società “Cinema Teatro Morelli s.r.l. – in liquidazione”, si è giunti al convincimento di adottare il “**metodo patrimoniale semplice**”.

Tale metodo presenta spiccate caratteristiche di obiettività, legata all'accertamento dei fatti e delle caratteristiche storiche, di analiticità, in quanto spiega il significato del valore dell'azienda in funzione dei suoi vari elementi del patrimonio, e di generalità che lo rendono particolarmente valido qualora le finalità della valutazione siano connesse all'accertamento chiaro e univoco di un valore conservativo che tuteli gli interessi delle parti o dei terzi coinvolti. Esso, inoltre, è il metodo che meglio risponde al requisito della prudenza, in quanto prevede l'esclusiva valorizzazione dei beni materiali e immateriali, del capitale circolante e della liquidità che la legge consente di iscrivere nell'attivo del bilancio.



Il metodo patrimoniale può essere assunto quale unica informazione nel processo di valutazione di un'azienda in quelle particolari fattispecie ove è possibile attribuire in via dominante agli elementi patrimoniali la caratteristica di vettori principali nel processo di generazione del valore.

VIII. DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Considerando l'insieme della documentazione contabile fornita, relativa agli esercizi compresi tra il 2021 e 2023, si procede alla determinazione di ciascuna voce di bilancio rilevante ai fini del calcolo rapportato al 31.12.2023.

ATTIVITA'

Immobilizzazioni materiali

Tale voce di bilancio è composta dal solo fabbricato strumentale di proprietà il quale, nel corso delle ultime assemblee, è stato oggetto di osservazioni discordanti in merito al valore contabile attribuito in bilancio. Discordie scaturite nelle consequenziali mancate approvazioni e presentazioni degli stessi bilanci.

Relativamente al fabbricato sono state fornite copie di perizie / valutazioni, effettuate da tecnici del settore incaricati, redatte in data 15.03.2015 e 21.12.2015, rispettivamente elaborate dall'Arch. _____ e dall'Arch. _____.

Tali elaborati concludevano con due diverse valutazioni, ovvero:

- L'Arch. _____ valutava l'immobile in € 844.540,00;
- L'Arch. _____ concludeva la sua valutazione in € 2.221.300,00.

Si è potuto riscontrare che tale fabbricato fino al 31.12.2018 (ultimo bilancio regolarmente presentato) è stato iscritto in bilancio al valore storico di € 844.540,00 e dopo i due anni (2019 e 2020) di assenza dei bilanci il nominato liquidatore, nella "situazione patrimoniale iniziale di liquidazione" del 24.02.2021, lo contabilizzava al valore storico di € 1.491.479,28 per riportarlo successivamente a fine esercizio (2021) al suo valore storico diminuito dal relativo "Fondo di ammortamento (€ 111.479,28)", adeguandolo al valore di € 1.380.000,00, valore confermato nei successivi bilanci e stati patrimoniali.



Ad ogni buon conto, si precisa che ai fini della determinazione del valore del Fabbricato, dalla disamina della documentazione acquisita lo scrivente ha riscontrato che, in sede di bilancio al 31.12.2021, il liquidatore ha già aggiornato il suo valore alla media delle due valutazioni sopra indicate, confermandolo fino al 31.12.2023. Tale valore viene confermato per il presente elaborato:

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
FABBRICATI CIVILI	1.380.000,00		1.380.000,00

Crediti verso clienti

Il conto evidenzia il solo credito vantato dal Comune di Cosenza per fitti non riscossi, iscritti nella *Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023* per € 543.989,40. Essi devono essere riportati in bilancio secondo il valore di presunto realizzo. Infatti, essendo il Comune di Cosenza in situazione di dissesto, nel medesimo documento contabile è stato istituito un “*Fondo svalutazioni crediti*” per complessivi € 308.357,00 di cui si fornisce il dettaglio nello schema che segue:

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Fondo Svalutazione crediti verso clienti	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
CLIENTI TERZI ITALIA	543.989,40	308.357,00	-	235.632,40

Si ritiene di confermare il valore contabile al 31.12.2023, in quanto già prudenzialmente svalutato.

Crediti tributari

I crediti tributari sono delle attività sorte a seguito delle liquidazioni di imposte e scaturite dalle dichiarazioni elaborate nei precedenti esercizi.

Nella fattispecie, non essendo state prodotte agli atti le dichiarazioni presentate nei precedenti esercizi si rilevano i dati riportati nella *Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023*.

Tali poste vanno assunte al loro valore nominale in quanto garantiscono l'utilizzabilità del credito in compensazione con altre imposte da versare, oltre che la richiesta di rimborso; pertanto possono considerarsi a tutti gli effetti liquidi e esigibili nella misura di seguito specificata:

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
Erario c/liquidazione IVA	1.230,49	-	1.230,49
Crediti IRES per imposte anticipate	64.473,14	-	64.473,14
Totale crediti tributari	65.703,63	-	65.703,63



Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide riportate nella *Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023*, unico documento agli atti e in assenza di altri documenti fiscali quali contabilità, mastrini o estratti conto bancari.

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
Cassa contanti	113,41	-	113,41
Banca c/c	96,28	-	96,28
Totale diponibilità liquide	209,69	-	209,69

PASSIVITA'

L'analisi delle passività risultanti dalla *Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023*, conferma il riconoscimento integrale del valore nominale delle stesse presumibilmente scaturite da una corretta tenuta delle scritture contabili.

Nei prospetti che seguono verranno schematizzate le passività della società per gruppi omogenei.

Debiti verso fornitori

I Debiti verso fornitori, di seguito schematizzati, sono una posta di bilancio che derivano da operazioni commerciali concluse, pertanto di natura certa.

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
Fornitori terzi Italia	1.228,00	-	1.228,00
Fatture da ricevere da fornitori terzi	12.584,00	-	12.584,00
Debiti verso liquidatore	31,36	-	31,36
Totale debiti verso fornitori terzi	13.843,36	-	13.843,36

Debiti tributari

I debiti tributari sono somme dovute per tasse verso lo Stato e Enti locali, essi sono riconducibili a diverse tipologie di imposte (IRES, IRAP, IVA, IMU, ecc.) e rappresentano di fatto delle passività per la società. Esse sono di seguito riassunte:

Descrizione	Valore contabile al 31.12.2023	Rettifiche (+ / -) extracontabili	Saldo di valutazione
Erario c/IVA	927,08	-	927,08
Erario c/IRES	4.864,15	-	4.864,15
Erario c/IRAP	1.998,57	-	1.998,57
Erario c/imposte sospese-rateizzate	16.491,92	-	16.491,92



Erario c/altri tributi	619,74	-	619,74
Debiti per IMU	23.994,00	-	23.994,00
Totale debiti tributari	48.893,46	-	48.893,46

Considerando i risultati delle poste di bilancio schematizzate e desunte dalla *Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023*, pur sottolineando che il tutto è stato ricavato da una situazione contabile NON DEFINITIVA confrontata con i bilanci redatti per gli esercizi 2021 e 2022 (anch'essi non ufficiali in quanto non approvati e non presentati alla competente Camera di Commercio) il patrimonio netto calcolato al fine dell'elaborazione peritale a tutto il 31.12.2023, può essere così schematizzato:

<i>ATTIVITA'</i>	<i>Saldo di valutazione</i>
Immobili civili	1.380.000,00
Clienti terzi Italia	235.632,40
Crediti tributari	65.703,63
Disponibilità liquide	209,69
Totale attività	1.681.545,72

<i>PASSIVITA'</i>	<i>Saldo di valutazione</i>
Debiti verso fornitori terzi	13.843,36
Debiti tributari	48.893,46
Totale passività	62.763,82

Da cui:

<i>Riepilogo</i>	<i>Saldo di valutazione</i>
Totale attività	1.681.545,72
Totale passività	62.763,82
Valore patrimonio netto	1.618.781,90

Il sottoscritto perito ritiene opportuno arrotondare tale risultato a **Euro 1.618.000,00 (unmilione seicentodiciottomila/00)**.

All'uopo, come diretta conseguenza della valutazione sopra evidenziata, il valore della quota di € 2.400,00 (pari al 24% del capitale sociale) nella società "Cinema Teatro Morelli s.r.l. in Liquidazione" di proprietà della sig.ra

è pari a **Euro 388.320,00 (trecentottantottotrecentoventi/00)**.



Determinazione quota			
Socio	Patrimonio Netto	Partecipazione (%)	Valore quota di proprietà
	1.618.000,00	24%	388.320,00

E' utile precisare che il reale valore economico di mercato della quota oggetto di valutazione può essere diverso dal valore pro-quota del capitale economico complessivo sopra riportato, in quanto la connotazione di quota di minoranza, che da sola non garantisce il controllo della società, potrebbe incidere sulla valutazione della partecipazione nell'ottica di una futura negoziabilità.

Pertanto, si ritiene corretto applicare uno "sconto per mancanza di controllo" mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$\text{sconto \%} = 1 - 1 / (1 + \text{premio \%})$$

dove il premio di controllo, in questa situazione, è calcolato attraverso la seguente formula:

$$\text{premio \%} = 2\% / \% \text{ quota.}$$

Applicando la formula di cui sopra al caso in questione, si ottengono i seguenti valori:

Premio =	8,33%
Sconto di minoranza =	7,45%

Alla luce di tali considerazioni il valore della partecipazione oggetto di stima, calcolato proporzionalmente al valore del patrimonio netto, sarà diminuito di una percentuale del 7,45%, pari allo *sconto di minoranza*

Determinazione quota diminuita dallo sconto di minoranza			
Socio	Valore della quota	Sconto di minoranza	Valore quota di proprietà
	388.320,00	7,45%	359.390,16

arrotondata prudenzialmente a **€ 359.000,00 (trecentocinquantanovemila/00)**.

IX. OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE

Le parti costituite non hanno trasmesso al C.T.U., entro il termine stabilito dal G.E. all'udienza del 13.12.2023, osservazioni alla bozza della relazione.



X. CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, fatte salve le considerazioni e le valutazioni evidenziate, ritiene di determinare il valore delle quote pignorate di proprietà della sig.ra
nella società “Cinema Teatro Morelli s.r.l. in liquidazione” in **€ 359.000,00**
(trecentocinquantanovemila/00).

Il Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene, inoltre, di aver fedelmente espletato il proprio incarico alla luce della documentazione disponibile, ringrazia l’Ill.mo G.E. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Con Osservanza.

Cosenza lì, 09 aprile 2024

Il C.T.U.

Rag. Francesco Campisi

Allegati:

1. Verbale inizio operazioni peritali del 08.01.2024;
2. Verbale prosecuzione operazioni peritali del 26.01.2024;
3. Visura storica società di capitali “Cinema Teatro Morelli s.r.l. in liquidazione del 20.03.2023;
4. Bilancio e situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2018 con informazioni in calce allo stato patrimoniale micro;
5. Situazione Patrimoniale Iniziale di Liquidazione del 24.02.2021;
6. copia bilancio abbreviato e situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2021 con nota integrativa;
7. copia bilancio abbreviato e situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2022 con nota integrativa;
8. Situazione patrimoniale / conto economico al 31.12.2023;
9. copia Perizia tecnica di stima su immobile redatta dall’Arch. in data 15.03.2015;
10. copia Valutazione economica su immobile redatta dall’Arch. in data 21.12.2015;
11. copia ricevuta accettazione PEC Avv. e Dott.
12. copia ricevuta consegna PEC Dott.



13. copia ricevuta consegna PEC Avv.

