

**TRIBUNALE CIVILE DI**

**PADOVA**

**- Ufficio Esecuzioni Mobiliari -**

Esecuzione Mobiliare nr. **R.G.E. 1436/2017**

---

promossa da

██████████ (ESECUTANTE)

con Avv. ██████████

contro

██████████ (ESECUTATO)

con Avv. ██████████

**G.E. Dott. Giuseppe PRIMICERIO**

**Udienza del 26.04.2018 ore 12,15**

---

## **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

**Dott.ssa Lorenza Danzo**

### **SOMMARIO**

1. Quesito e inquadramento della controversia .....	2
2. Operazioni peritali compiute e documentazione analizzata .....	5
3. La società e la quota oggetto della valutazione .....	8
3.1 Il compendio immobiliare esistente alle date di riferimento e la perizia ausiliaria .....	10
4. Valutazione dell'azienda e della partecipazione oggetto di pignoramento .....	16
4.1 Scelta del metodo di valutazione .....	19
4.2 Determinazione del patrimonio netto rettificato .....	20
4.3 Valutazione della quota pignorata .....	26

**Lorenza Danzo**  
*Dottore commercialista*  
*Revisore legale*

## 1. Quesito e inquadramento della controversia

---

La sottoscritta Dott.ssa Lorenza Danzo, con studio in Venezia Mestre, Corso del Popolo 58/b e Treviso, Viale Monte Grappa 28, Dottore Commercialista iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili presso la Circostrizione del Tribunale di Treviso al nr. 1527, Sez. A, è stata nominata quale stimatore e custode delle quote pignorate nella presente controversia.

Con ordinanza del 25.09.2017 la S.V. disponeva il seguente quesito: *“Effettuati gli opportuni accertamenti, anche mediante sopralluogo, determini lo stimatore il valore delle partecipazioni detenute dal debitore esecutato nella società Prima.com srl alla data attuale e del pignoramento”.*

Con la stessa ordinanza la S.V. inoltre disponeva: *“autorizza il professionista ad assumere informazioni dalle parti e dai terzi, ad esaminare documenti custoditi presso uffici pubblici, estraendone copia anche presso terzi e consulenti della società, e ad eseguire le indagini necessarie al caso, secondo il disposto dell'articolo 194 c.p.c.. Autorizza lo stimatore ad avvalersi di idoneo ausiliario di propria fiducia consulente immobiliare”.*

\*

Il quesito s'inserisce nell'ambito di un'esecuzione mobiliare promossa dal Sig. [REDACTED] (esecutante) nei confronti del Sig. [REDACTED] (esecutato) al fine di procedere con la vendita dei beni pignorati (quota di partecipazione nella società Immobiliare Prima.Com Srl – v. fascicolo storico CCIAA, doc. 1) per la soddisfazione del credito vantato.

L'antefatto che origina la presente controversia discende dalla risoluzione di un contratto preliminare avente a oggetto la cessione della totalità delle quote della società Immobiliare Prima.Com Srl stipulato in data 09.06.2011 tra il Sig. [REDACTED] in qualità di promissario acquirente, e la società [REDACTED] i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di promittenti venditori.

Il prezzo stabilito per la cessione risultava pari a € 5.500.000 di cui € 300.000 a titolo di caparra (€ 75.000 cadauno ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed € 150.000 alla società [REDACTED] ed € 700.000 a titolo di acconto (€ 175.000 cadauno ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed € 350.000 alla società [REDACTED] - versati contestualmente alla sottoscrizione del

preliminare – ed € 4.500.000 da corrispondere al momento della stipula del rogito notarile.

Tale contratto prevedeva, inoltre, una clausola di condizione risolutiva espressa legata alla mancata approvazione della concordata variante urbanistica da parte del Comune di Albignasego nel termine stabilito dall'art. 8 del contratto preliminare di cessione quote (doc. 2) al verificarsi della quale il contratto si sarebbe inteso risolto e avrebbe quindi perso ogni efficacia, con conseguente diritto alla restituzione dell'importo corrisposto, nonché una clausola compromissoria relativa all'accordo arbitrale in caso di intervenute controversie.

Con domanda di arbitrato datata 16.05.2014 pervenuta alla Camera di Commercio di Padova in data 21.07.2014, il Sig. [REDACTED] ha convenuto in giudizio la società [REDACTED] e i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] al fine di chiedere all'Organo arbitrale adito di pronunciarsi in merito alle seguenti conclusioni:

- nel merito, in via principale: accertare l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare per l'avveramento della condizione risolutiva, ovvero per fatti concludenti e per l'effetto condannarsi:
  - il Sig. [REDACTED] a restituire la somma di € 250.000 (€ 75.000 a titolo di caparra ed € 175.000 a titolo di acconto);
  - la società [REDACTED] a restituire la somma di € 500.000,00 (€ 150.000 a titolo di caparra ed € 350.000 a titolo di acconto);
  - il Sig. [REDACTED] a restituire la somma di € 250.000 (€ 75.000 a titolo di caparra ed € 175.000 a titolo di acconto);
  - in solido tutte le parti convenute alla restituzione della somma complessiva di € 1.000.000 (€ 300.000 a titolo di caparra ed € 700.000 a titolo di acconto), oltre al risarcimento del danno patito corrispondente agli interessi legali dal giorno dell'avvenuta consegna delle somme al saldo effettivo nonché alla rivalutazione monetaria;
- nel merito, in via subordinata: nell'ipotesi in cui l'Organo Giudicante avesse ritenuto il contratto preliminare sciolto per recesso imputabile al ricorrente condannarsi:
  - il Sig. [REDACTED] a restituire la somma di € 175.000 percepita a titolo di acconto;
  - la società [REDACTED] a restituire la somma di € 350.000 percepita a titolo di acconto;

- il Sig. [REDACTED] a restituire la somma di € 175.000 percepita a titolo di acconto;
- in solido tutte le parti convenute alla restituzione della somma complessiva di € 700.000 a titolo di acconto, oltre al risarcimento del danno patito corrispondente agli interessi legali dal giorno dell'avvenuta consegna delle somme al saldo effettivo e alla rivalutazione monetaria.

A definizione della controversia, il Collegio Arbitrale ha pronunciato Lodo in data 23.11.2016 (dep. 24.11.2016), che ha stabilito, in principalità:

- l'intervenuta risoluzione del contratto preliminare di cessione quote per l'avveramento della condizione risolutiva prevista dall'articolo 8 del medesimo contratto;
- la condanna dei convenuti Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e della società [REDACTED] in via solidale tra loro, alla restituzione all'attore delle somme dagli stessi percepite quali caparra e acconto per l'intero, oltre interessi al tasso legale dal 22.10.2012 sino al saldo.

In data 28.02.2017 il Lodo arbitrale, dichiarato esecutivo in data 23.12.2016 dal Tribunale di Padova e munito di formula in data 12.01.2017, è stato notificato, in data 03.03.2017, al Sig. [REDACTED] unitamente all'atto di precetto, per il complessivo ammontare di € 371.914,48 oltre interessi, spese e competenze.

Quindi, con atto notificato in data 31.05.2017, il [REDACTED] ha chiesto e ottenuto ai sensi dell'articolo 2471 c.c. il pignoramento della quota di partecipazione nella società Immobiliare Prima.Com Srl detenuta dal Sig. [REDACTED] pari al 50% del capitale sociale, per un valore nominale di € 10.000,00. Il pignoramento risulta iscritto al Registro Imprese in data 11.07.2017.

Successivamente, in data 18.07.2017, nell'ambito della procedura di esecuzione mobiliare n. 1436/2017 R.G.E., il creditore procedente ha presentato Istanza di vendita dei beni pignorati, a seguito della quale il G.E., con provvedimento del 28.07.2017 ha nominato la sottoscritta quale stimatore e custode delle quote pignorate, fissando l'udienza del 25.09.2017 per la formulazione del quesito.

## 2. Operazioni peritali compiute e documentazione analizzata

---

Come autorizzata dal provvedimento di conferimento incarico, stante il fatto che la Immobiliare Prima.Com Srl ha per oggetto sociale l'esercizio di attività immobiliare, come emerge dallo statuto di cui si riporta il seguente estratto:

OGGETTO SOCIALE:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO: L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA LA COSTRUZIONE E LA MANUTENZIONE IN ECONOMIA E MEDIANTE APPALTO DI BENI IMMOBILI, SIA RUSTICI SIA URBANI, CIVILI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI, LA GESTIONE IMMOBILIARE MEDIANTE CONCESSIONE ED ASSUNZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI PROPRI E DI TERZI. LA SOCIETA' POTRA' STIPULARE APPALTI ANCHE CON ENTI PUBBLICI E PARTECIPARE A CONSORZI CON ALTRE IMPRESE. LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE SVOLGERE LE SEGUENTI ATTIVITA' IN ITALIA ED ALL'ESTERO:

- L'ORGANIZZAZIONE PER LA PROGETTAZIONE E L'ENGINEERING DI IMMOBILI E LA GESTIONE DEI SEVIZI CONNESSI;

- L'ATTIVITA' AGRICOLE ANCHE ATTRAVERSO LA GESTIONE DI AZIENDE AGRICOLE ED AGRITURISTICHE; LA GESTIONE DI BAR, ALBERGHI, RISTORANTI, SALE CONGRESSI E STRUTTURE RICETTIVE IN GENERE ;

- LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI IN GENERE. L'ATTIVITA' POTRA' ESSERE ESERCITATA ANCHE MEDIANTE CONDUZIONE E CONCESSIONE IN AFFITTO D'AZIENDA SIA DELL'INTERO COMPLESSO SIA DI SINGOLI RAMI AZIENDALI PER UNA O PIU' DELLE ATTIVITA' SUINDICATE.

LA SOCIETA', PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI ED INOLTRE POTRA' COMPIERE, IN VIA NON PREVALENTE E DEL TUTTO ACCESSORIA E STRUMENTALE E COMUNQUE CON ESPRESSA ESCLUSIONE DI QUALSIASI ATTIVITA' SVOLTA NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, OPERAZIONI FINANZIARIE E MOBILIARI, CONCEDERE FIDEJUSSIONI, AVALLI, CAUZIONI E GARANZIE, ANCHE A FAVORE DI TERZI, NONCHE' ASSUMERE, SOLO A SCOPO DI STABILE INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO, SIA DIRETTAMENTE CHE INDIRECTAMENTE, PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' ITALIANE ED ESTERE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO.

e possedendo un'ampia area edificabile sita nel Comune di Albignasego (PD) di cui si dirà *infra*, la scrivente ha nominato un ausiliario per la stima di tale compendio nella persona dell'Arch. Davide Ravarotto, professionista iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Padova.

Si sono quindi tenute due riunioni peritali: la prima in data 13 ottobre 2017 (doc. 3) presso lo studio del sottoscritto stimatore e la seconda in data 17 novembre 2017 (doc. 4) presso lo studio del Dott. [REDACTED] consulente contabile e fiscale della società Immobiliare Prima.Com Srl, a cui ha fatto seguito il sopralluogo nel Comune di Albignasego per prendere contezza, *de visu*, dell'area di proprietà della società.

A tale sopralluogo, oltre alla sottoscritta e all'Arch. Ravarotto, erano presenti i soci Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] nonché il CTP del creditore procedente Geom. [REDACTED]. In tale incontro, le parti hanno potuto esprimere le loro rispettive prospettazioni e l'ausiliario Arch. Ravarotto prenderne quindi atto ai fini delle

proprie valutazioni.

E' opportuno ricordare che a seguito di istanza depositata dallo scrivente, il G.E. ha precisato che l'incarico conferito al perito stimatore non risulta regolato dal principio del contraddittorio, in quanto attiene alla stima di una quota di partecipazione sociale e ha disposto che *"il CTP possa prendere parte alle operazioni di stima affiancando il nominato stimatore, pur restando la stima nell'autonomia della dott.ssa Danzo che non dovrà procedere alla sequenza di scambio osservazioni e repliche"*.

Da qui il presente elaborato.

\*

Per procedere all'analisi, e quindi alla valutazione della quota societaria, si è proceduto a:

- effettuare dei colloqui con i soci della società Immobiliare Prima.Com Srl, con il Geom. [REDACTED] e con il Dott. [REDACTED]
- acquisire tutta la documentazione contabile e amministrativa utile ai fini ricognitivi, presso la società;
- acquisire altra documentazione presso terzi (archivi informatici CCIAA, Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate-Riscossione, Ufficio Tributi del Comune di Albignasego);

Con riferimento, in particolare, alla documentazione analizzata, si precisa che in sede di operazioni peritali, nonché mediante successive trasmissioni a mezzo mail, è stato acquisito anche quanto segue:

- scheda informativa (documento datato Ottobre 2017) relativa a un progetto di trasformazione urbana (Piano di Recupero) nel Comune di Albignasego (doc. 5);
- preliminare di compravendita di area tra Immobiliare Prima.Com Srl e [REDACTED] datato 27.02.2013 (doc. 6);
- scrittura integrativa al contratto preliminare di compravendita firmato in data 27.02.2013 e successive modifiche (doc. 7);
- bozza di contratto di integrazione e modifica del preliminare di compravendita del 27.02.2013, datata 14.11.2017 (doc. 8);
- atto di compravendita di area tra Immobiliare Prima.Com Srl e [REDACTED] del 20.12.2017 (v. all. sub 15 alla perizia dell'Arch. Ravarotto);
- situazione contabile al 11.07.2017 (data del pignoramento) (doc. 9);

- situazione contabile al 25.09.2017 (data di conferimento incarico) (doc. 10);
- decreto ingiuntivo Banca Monte Paschi Siena (doc. 11);
- comunicazione Banca Monte Paschi di Siena datata 16.03.2018 (doc. 12);

Si sono poi acquisiti dalla società anche i seguenti documenti, che restano tra le carte di lavoro del sottoscritto perito stimatore, ma che possono essere messi a disposizione delle parti e dell'Organo giudicante a semplice richiesta:

- bilancio al 31.12.2013;
- bilancio al 31.12.2014;
- situazione contabile al 31.12.2015;
- situazione contabile al 31.12.2016;
- situazione contabile (provvisoria) al 31.12.2017;
- dettaglio "Fatture da ricevere";
- dettaglio "Debiti v/terzi", contabilizzati al 31.12.2016 e da contabilizzare;
- schede contabili esercizio 2014;
- schede contabili esercizio 2015;
- schede contabili esercizio 2016;
- schede contabili (provvisorie) esercizio 2017;
- libro giornale (provvisorio) al 31.12.2017;
- prospetto di calcolo rimanenze al 31.12.2017;
- estratti conto dal 16.02.2015 al 30.09.2017 e lista movimenti Banca Popolare Vicenza al 14.11.2017;
- copia libri sociali;
- dichiarazione IVA anno d'imposta 2015;
- dichiarazione IVA, IRES e IRAP anno d'imposta 2016;

Si precisa che dell'elencazione di cui sopra, gli allegati 5-8 e l'atto di compravendita alla [REDACTED] sono stati trasmessi sia al CTP Geom [REDACTED] che al CTU Arch. Ravarotto (quest'ultimo risulta tra gli allegati della sua perizia), che quindi ne hanno preso contezza ai fini delle rispettive considerazioni.

### 3. La società e la quota oggetto della valutazione

---

La società Immobiliare Prima.com Srl è stata costituita in data 10 settembre 2001, con atto a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Padova, Rep. n. 23801, con capitale sociale pari a € 20.000,00 così ripartito tra i soci:

▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	3.000,00	15,00%
▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	5.000,00	25,00%
▪ [REDACTED] (nuda proprietà usufrutto vitalizio a favore di [REDACTED])	euro	2.000,00	10,00%
▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	10.000,00	50,00%
	<b>euro</b>	<b>20.000,00</b>	<b>100,00%</b>

La durata della società è stata fissata al 31 dicembre 2050 e la sede legale stabilita a Padova (PD), Galleria Spagna n. 35, presso lo studio del consulente Dott. [REDACTED]

La società è stata iscritta in data 19 settembre 2001 nel Registro delle Imprese presso la CCIAA di Padova al n. 23801 di REA.

L'oggetto sociale, come sopra ricordato, prevede *"l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione e la manutenzione in economia e mediante appalto di beni immobili, sia rustici, sia urbani, civili, industriali e commerciali, la gestione immobiliare mediante concessione ed assunzione in locazione di immobili propri e di terzi. La società potrà stipulare appalti anche con enti pubblici e partecipare a consorzi con altre imprese. La società potrà inoltre svolgere le seguenti attività in Italia ed all'estero:*

- *l'organizzazione per la progettazione e l'engineering di immobili e la gestione dei servizi connessi;*
- *l'attività agricole anche attraverso la gestione di aziende agricole e agrituristiche, la gestione di bar, alberghi, ristoranti, sale congressi e strutture ricettive in genere;*
- *la realizzazione e la gestione di impianti sportivi e ricreativi in genere.*

*L'attività potrà essere esercitata anche mediante conduzione e concessione in affitto d'azienda sia dell'intero complesso sia di singoli rami aziendali per una o più delle attività suindicate".*

In data 29 gennaio 2014, con atto a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Padova n. 55.560 di Rep. il Sig. [REDACTED]

- rinunciava a titolo oneroso al suo diritto di usufrutto sulla quota di partecipazione di nominali € 2.000,00 a



favore del nudo proprietario Sig. [REDACTED]

- cedeva al medesimo Signo [REDACTED] la propria quota di partecipazione pari a nominali € 3.000,00.

A seguito di tale cessione il capitale sociale di € 20.000,00 risultava quindi così ripartito tra i soci:

▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	10.000,00	50,00%
▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	<u>10.000,00</u>	<u>50,00%</u>
	<b>euro</b>	<b>20.000,00</b>	<b>100,00%</b>

In data 9 novembre 2016, con atto a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Padova n. 191.082 di Rep. la società [REDACTED] cedeva al Sig. [REDACTED] l'intera quota di partecipazione pari a nominali € 10.000,00.

A seguito di tale cessione di quote il capitale sociale di € 20.000,00 veniva quindi così a modificarsi:

▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	10.000,00	50,00%
▪ [REDACTED] (piena proprietà)	euro	<u>10.000,00</u>	<u>50,00%</u>
	<b>euro</b>	<b>20.000,00</b>	<b>100,00%</b>

La compagine appena rappresentata è rimasta immutata sino alla data del pignoramento, che, come detto, colpisce la quota appartenente al [REDACTED] pari al 50% del capitale sociale.

### 3.1 Il compendio immobiliare esistente alle date di riferimento e la perizia ausiliaria

Il compendio immobiliare esistente alle date di riferimento è stato oggetto di perizia di stima, redatta dall'Arch. Davide Ravarotto (doc. 13), alla quale si fa integrale rinvio e le cui risultanze vengono fatte proprie dallo scrivente stimatore nelle valutazioni che seguiranno.

Il perito Arch. Ravarotto ha reso la stima di due lotti siti nel Comune di Albignasego (PD), che si possono identificare come segue:

- area della superficie catastale complessiva di mq 1.125 (proprietà 1/1), identificata dall'Arch. Ravarotto come Lotto 1 – porzione A (evidenziata in colore verde) e di cui ai seguenti estremi catastali:

**Catasto Terreni:** Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 1:

Mapp	Sup.	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
95	09.25	ente urbano.	-	-	-
235	02.00	semin. arbor.	1	€ 2,12	€ 1,24

Sommano are 11.25

- area della superficie catastale complessiva di mq 732 (proprietà 1/2), identificata dall'Arch. Ravarotto come Lotto 1 – porzione B (evidenziata in colore azzurro); l'area è così catastalmente censita:

**Catasto Terreni:** Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 1, mapp. 1497 di are 07.32, ente urbano

e su di essa insiste una fatiscante costruzione così censita:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Albignasego (PD), Fg. 1:

mapp	sub.	ubicazione	P	Cat.	Cl.	Cons.	Sup Cat	Rendita
1497	6	via Battaglia n. 11	T-1	A/4	2	5 vani	95 m <sup>2</sup>	€ 284,05
1497	7	via Battaglia n. 11	T-1-2	A/4	2	8 vani	149 m <sup>2</sup>	€ 454,48
1497	8	via Battaglia n. 3	T-1-2	C/1	3	82 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	€ 1.274,42
1497	9	via Battaglia n. 11	T	C/6	1	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	€ 22,21

- area edificabile a destinazione residenziale – commerciale, della superficie catastale complessiva di mq 22.956 (proprietà 1/1), identificata dall'Arch. Ravarotto come Lotto 2 (evidenziata in colore giallo).

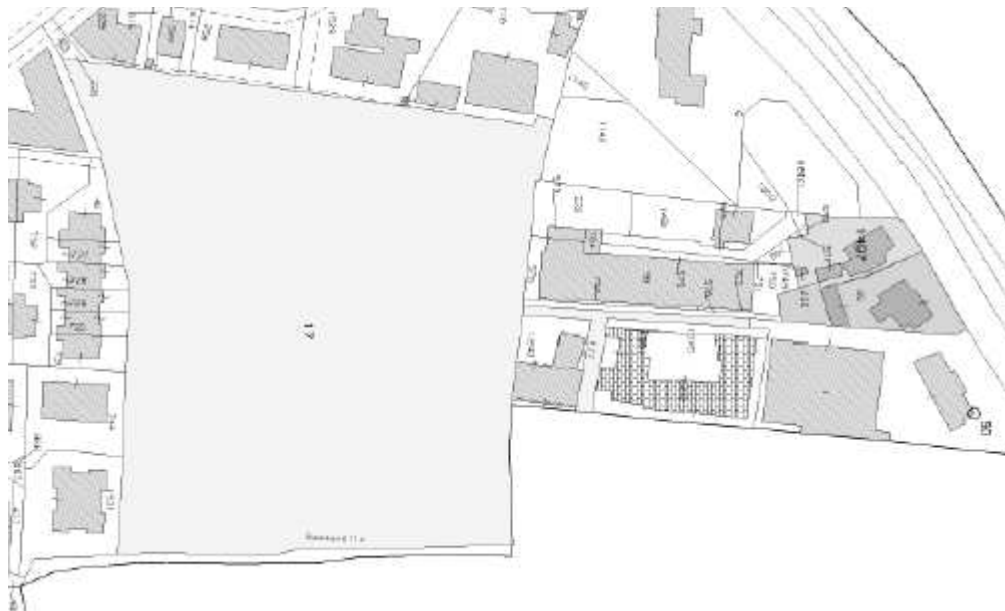
L'area in oggetto è catastalmente censita come segue:

**Catasto Terreni:** Comune di Albignasego (PD), Foglio n. 1:

<u>Mapp</u>	<u>Sup.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Cl.</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
17	2.23.12	semin. arbor.	1	€ 236,23	€ 138,28
177	<u>06.44</u>	semin. arbor.	1	€ 6,82	€ 3,99

Sommano ha 2.29.56

Il compendio dei lotti e porzioni sopra indicate è quindi facilmente individuabile come da estratto di mappa seguente:



I beni identificati nel Lotto 1 – porzioni A e B sono stati poi ceduti con atto di compravendita n.103536 di Rep. del 20 dicembre 2017 a rogito del Dott. [REDACTED] Notaio in Camposampiero (PD) al complessivo prezzo di € 1.085.000, valore che anche il perito Arch. Ravarotto ha ritenuto attribuire alle due porzioni nel loro complesso, ritenendolo congruo. Più nello specifico, in base all'atto di cessione, si evince che ai fini fiscali è stato stabilito che alla porzione A il valore del terreno ammonta a € 900.000, mentre invece il valore del fabbricato (da demolire) di cui alla part.1497 ammonta a € 185.000.

Va dato atto che su parte del compendio sopra descritto (Lotto 1, porzione A e Lotto 2) è iscritta un'ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito del 04.06.2009 n. 19945/7131 per la complessiva somma di € 4.000.000, mentre invece la porzione B del Lotto 1 risulta libera da gravami.

Il compendio identificato come Lotto 2 è stato invece valutato dall'Arch. Ravarotto in € 3.000.000. Su tale appezzamento di terreno edificabile la società Immobiliare Prima.Com ha sviluppato un progetto [(v. allegato sub 5, denominato "Scheda informativa relativa a un progetto di trasformazione urbana (Piano di Recupero) nel Comune di Albignasego", documento datato Ottobre 2017)] che propone un possibile intervento di piano che prevederebbe una viabilità perimetrale al lotto, l'edificazione di complessi residenziali sul margine del fronte strada e il posizionamento del verde pubblico nella zona interna rispetto a quella da edificarsi, isolata dal traffico.

Da quanto appreso, detto progetto è stato oggetto di interlocuzioni varie con il Comune di Albignasego ma è, allo stato, ancora un'ipotesi che deve trovare accoglimento, anche se non parrebbero esservi segnali ostativi o di contrarietà alla prosecuzione effettiva con l'iter burocratico per la sua approvazione.

\*

Alle pagg. 9-13 della perizia dell'Arch. Ravarotto si trova l'illustrazione degli strumenti urbanistici in vigore presso il Comune di Albignasego. In particolare, si fa menzione del fatto che entrambi i lotti ricadono in ambito P.U.A. approvato, non attuato e non convenzionato, denominato "*P.d.R. Zona di ristrutturazione urbanistica D9*".

Tale P.d.R. D9 di iniziativa privata è stato approvato con delibera comunale risalente al 2008. Nel corso del 2014 è stata poi presentata una variante (in vigore anche alle date di riferimento della perizia), dalla quale emergono le caratteristiche dell'intervento.

Tra le stesse, spicca il dato che la superficie catastale complessiva dell'ambito di intervento è pari a complessivi m<sup>2</sup> 30.873, di cui m<sup>2</sup> 24.081 in piena proprietà di Immobiliare Prima.Com e m<sup>2</sup> 732 in comproprietà per la quota di ½ con la società [REDACTED]

In base a tale variante – rispetto all'iniziale indice di edificabilità territoriale previsto dal P.d.R. (pari a 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) – si viene quindi quasi a dimezzare la potenzialità edificatoria dell'ambito: poiché viene prevista l'edificazione di un volume complessivo pari a m<sup>3</sup> 37.212, ne risulta che la potenzialità edificatoria ammonta a 1,20532 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

A tutta evidenza, quindi, l'introduzione della variante ha apportato delle sensibili variazioni che non possono non incidere (in senso diminutivo) sulla valutazione dell'area. A ciò aggiungasi che nel mese di luglio 2017 è stato anche eliminato il vincolo di destinazione sull'ambito: pertanto da tale data l'edificazione potrebbe essere anche completamente residenziale, oppure direzionale, ecc.

Quale ultima informazione, a fine dicembre 2017 è stata presentata un'ulteriore variante che non comprende più il primo stralcio, contenente il Lotto n. 1, e aumenta il volume urbanistico di progetto precedentemente approvato, incrementandolo di  $m^3$  1.608. Pertanto, nel momento in cui tale progetto verrà approvato, il volume urbanistico a disposizione del rimanente Lotto n. 2 sarà pari a  $m^3$  30.676 circa, con un incremento volumetrico rispetto a quello precedente di  $m^3$  3.000 circa.

Tali superiori considerazioni hanno quindi consentito al perito Arch. Ravarotto di dissentire dalle considerazioni del CTP Geom. [REDACTED] che riteneva che la stima avrebbe dovuto prendere in considerazione tutta la potenzialità edificatoria dell'ambito, determinata dal volume urbanistico massimo realizzabile stabilito dall'indice di edificabilità territoriale di zona, pari a  $2,00 m^3/m^2$ .

L'Arch. Ravarotto, infatti, ha ben motivato il proprio convincimento espresso nei termini anzidetti sulla scorta della considerazione che detto parametro generico cui avrebbe fatto riferimento il CTP Geom. [REDACTED] risulta superato dai dettami espressi dal Piano di Recupero approvato, giacché qualsiasi attività edilizia dell'ambito dev'essere supportata dall'approvazione e la realizzazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), che sancisce in modo specifico gli standard di riferimento per l'area di interesse, coinvolgendo al contempo tutti i proprietari della stessa.

**Lo scrivente perito fa proprio l'iter argomentativo sviluppato dall'ausiliario Arch. Ravarotto, che ha condotto ai valori di stima indicati in perizia.**

Secondo logica economico aziendale <sup>(1)</sup> qualunque processo di valutazione riguardante elementi patrimoniali di un'azienda, compresi dunque gli immobili, ancorché sempre riferito a una particolare data, è sempre di tipo *dinamico*, vale a dire orientato a un'osservazione prospettica ed evolutiva, che tiene conto dei

---

<sup>(1)</sup> Relativamente alle valutazioni degli elementi di capitale e in particolare alla natura dinamica dei procedimenti di stima, si veda, a rappresentanza dell'unitaria dottrina economico-aziendale su questi aspetti, Luigi Guatri – Mario Bini, *Nuovo trattato sulle valutazioni delle aziende*, Egea, Milano, 2017; Osvaldo Paganelli, *Il bilancio di esercizio. Problemi di valutazione*, Clueb, Bologna, 1991; Osvaldo Paganelli, *Valutazione delle aziende*, Utet, Torino, 1992.

fattori conoscibili che ne influenzeranno il futuro realizzo.

Gli elementi patrimoniali, infatti, sia che si tratti di merci, di partecipazioni o di immobili (come in questo caso), ancorché vengano genericamente definiti come “beni”, dal punto di vista economico devono necessariamente essere considerati come investimenti, vale a dire come “operazioni in corso”: più precisamente impieghi di capitale in attesa di futuri realizzi.

Occorre precisare, infatti, che il capitale - e così ciascuno dei suoi elementi compositivi (quali gli immobili) - non sono mai espressione di un fenomeno statico, in quanto il loro valore è sempre mobile e dinamico fino alla sua effettiva realizzazione e pertanto, nel momento di valutazione, occorre interpretarne con la migliore ragionevolezza (sulla base delle informazioni disponibili) il prevedibile valore: per questo la valutazione costituisce un *procedimento di stima*, proprio perché basato su informazioni e ipotesi interpretative fino alla data ultima di effettivo realizzo.

Questa è la razionalità di metodo valutativo che non ammette altre possibilità e che si basa sugli elementi conoscitivi, anche successivamente acquisiti, in ordine alla stima di valore, per guidare le ipotesi di valutazione che il perito deve formulare, con il migliore rigore possibile.

Peraltro, questo ferreo ragionamento, nel caso di specie, è rafforzato da un'esigenza *prudenziale*, in quanto l'aggiornamento delle informazioni disponibili – (le analisi e l'iter argomentativo sviluppato dall'ausiliario Arch. Ravarotto) - implica una rettifica diminutiva di valore: la logica economico aziendale non ammette infatti riconoscimenti di valore *esuberanti rispetto a quelli ragionevolmente stimabili*, dovendosi “scontare” non soltanto i fatti avversi effettivamente verificatisi, ma anche i fattori di rischio futuro eventualmente ravvisabili. Gli elementi forniti dall'Arch. Ravarotto non costituiscono peraltro dei fattori di rischio futuro, ma fatti avvenuti (anche se consistenti in piani e quadri d'indirizzo non ancora dotati degli strumenti attuativi e implementativi), storicizzati e incontrovertibili.

La sottoscritta, per rigore di metodo e razionalità economica, non può quindi che aderire *in toto*, in piena coscienza di veridicità di stima, alla prospettiva di valore precisata dall'Arch. Ravarotto.

\* \*

Con riferimento all'intero compendio aziendale ci si è posti anche il problema dell'eventuale

tassazione sui plusvalori emergenti dalla valutazione, a prezzi di mercato, dei lotti. La fiscalità latente dovrebbe infatti essere opportunamente considerata quale fattore diminutivo del valore del compendio (e quindi della quota), potendo rappresentare un potenziale debito futuro da considerare quale rettifica incrementativa del passivo, da attuarsi tramite accantonamento.

Al riguardo, con riferimento alla riferita cessione del Lotto 1, porzioni A e B, avvenuta in data 20.12.2017, si è appurato che nel corso degli anni precedenti sono stati capitalizzati oneri finanziari che hanno fatto emergere una perdita fiscale, sicché, sotto tale profilo, il valore rettificato di mercato attribuito al lotto in questione sulla base della stima dell'Arch. Ravarotto non determina alcun tipo di tassazione.

Invece, per quanto riguarda il Lotto 2 – ancora in possesso della società – nel documento all. *sub* 5 sopra citato è riportata anche una tabella contenente un preventivo sommario, dal quale si evincerebbe che, una volta realizzato l'intervento edilizio, l'utile ritraibile (ricavi di vendita di ipotetici nr. 94 appartamenti detratti costi di costruzione e opere di urbanizzazione) potrebbe aggirarsi sui 6,5 mln di Euro.

All'ultima pagina sempre di detto documento è proposto un *timing* che farebbe comprendere come il progetto, per essere approvato, necessiterebbe di 17,5 mesi. Ovviamente a seguire rispetto all'eventuale approvazione del progetto verrebbero poi iniziati i lavori di costruzione, ultimati i quali si vendereanno le singole unità.

In questo contesto, relativamente al Lotto 2, è quindi evidente che – ai fini che qui interessano – parlare di tassazione sarebbe alquanto prematuro: pertanto, l'incertezza circa l'effettivo sviluppo del progetto nella sua variegata composizione nonché le tempistiche assai lontane di realizzo (in termini di parecchi anni) rendono non possibile, né logico e razionale, effettuare alcun tipo di simulazione circa l'eventuale quota di carico fiscale, giacché l'ipotetica tassazione ricadrebbe a quel punto sui singoli realizzi delle unità immobiliari costruite, da frazionare e da raffrontare in ragione del valore stimato per singola unità.

L'effetto fiscale di cui appena detto, pertanto, essendo nullo (per il Lotto 1) e non calcolabile (per il Lotto 2), non inciderà nella determinazione del patrimonio netto rettificato di cui si dirà *infra* al § 4.2.

#### 4. Valutazione dell'azienda e della partecipazione oggetto di pignoramento

---

La valutazione di un'azienda deve ispirarsi a criteri, concetti e metodi volti a determinare una misura il più possibile razionale, dimostrabile, neutra e stabile <sup>(2)</sup>. La ricerca del "giusto valore" ha stimolato la dottrina e la prassi a elaborare e applicare metodi valutativi anche molto diversi tra loro. La determinazione del valore di un'azienda è strettamente connessa a due elementi: a) patrimonio aziendale; b) capacità prospettica di produrre flussi reddituali e finanziari.

La dottrina ha individuato, a seconda della prevalenza di uno o della coesistenza di entrambi questi elementi, una serie di metodi valutativi che possono essere sintetizzati in:

- metodi patrimoniali;
- metodi reddituali;
- metodi finanziari;
- metodi misti;
- metodi dei multipli.

**Metodi Patrimoniali (analitici):** nella versione cosiddetta "semplice", l'assunto di base, con parole molto intuitive, è che un'azienda vale per quello che possiede (quale complesso degli elementi patrimoniali attivi), detratti i debiti. Il valutatore si propone perciò di esprimere un giudizio circa il capitale economico d'azienda partendo dalla valutazione di attività e passività che, dal valore di libro, vengono riportate al loro valore corrente. Al termine dell'esercizio, il valore del capitale economico risulta chiaramente per differenza tra le attività stimate e riportate al loro valore corrente e le passività. Le eventuali plusvalenze e minusvalenze implicano il calcolo delle imposte potenziali in più o in meno.

Nella versione cosiddetta "complessa" del metodo, si ricerca anche - in via integrativa - la valutazione delle cosiddette attività "intangibili" inesprese a bilancio (ad esempio *know how*, ecc...); i valori così individuati si sommano al valore del capitale economico precedentemente valutato, col metodo patrimoniale semplice.

---

<sup>(2)</sup> L. Guatri, "Trattato sulla valutazione delle aziende", Egea, Milano 1998; Luigi Guatri – Mario Bini, *op. cit.*, Egea, Milano, 2017.



**Metodi Redditali (sintetici):** con tale metodologia si parte dall'assunto che un'azienda vale per quello che rende e si arriva pertanto a una valutazione del capitale economico partendo dal reddito che l'azienda è in grado di esprimere. Tale reddito va a tal fine depurato dai fatti considerati eccezionali e non ripetibili, per calcolare un reddito che viene denominato “*atteso, sostenibile e normale*”: il procedimento con cui si perviene a tale individuazione viene infatti denominato “*normalizzazione*”. Il valore del capitale economico risulta dalla divisione del reddito per un tasso di capitalizzazione che esprima efficacemente il rapporto tra rischio e rendimento atteso dell'azienda oggetto di valutazione, considerando anche, in alcune versioni del metodo in questione, il tasso di crescita annuo dell'azienda.

**Metodi Finanziari (analitici e sintetici):** tali criteri di valutazione differiscono dai precedenti per il fatto che la valutazione viene effettuata in ragione dell'attualizzazione dei flussi finanziari di cassa che l'impresa è in grado di generare in futuro, essenzialmente nelle varianti del *cash flow* o dei dividendi.

**Metodi Misti:** tali metodologie pervengono alla valutazione del capitale economico partendo dai valori che risultano dall'applicazione della metodologia patrimoniale e di quella (solitamente) reddituale. I due valori risultanti vengono poi combinati con vari diversificati algoritmi. L'esito della valutazione è quello di pervenire a un valore di stima che contempera sia l'elemento patrimoniale che quello reddituale.

Il metodo misto più utilizzato nella pratica è quello che fa derivare il valore dell'azienda dal patrimonio netto contabile rettificato e dall'attualizzazione dei sopra-redditi (*avviamento* o *goodwill*) relativi a un numero limitato di esercizi.

Il metodo di valutazione suddetto si compendia nella seguente formula:

$$W = K + (R - iK)a_{\overline{n}|i}$$

dove:

$K$  è il patrimonio netto rettificato, ricavato partendo dal capitale netto contabile alla data di riferimento della valutazione e ottenuto valutando:

- immobilizzazioni immateriali: al loro valore di riproduzione, ma limitatamente ai beni dotati di autonoma valorizzazione e suscettibili di misurazione;
- immobilizzazioni tecniche: al loro costo di sostituzione o rimpiazzo nelle medesime condizioni in cui si trovavano alla data di stima;
- rimanenze di magazzino: al minore tra costo di acquisizione e prezzo corrente;
- crediti: al presunto valore di realizzo;
- debiti: al valore nominale.

L'addendo  $(R - iK)\alpha_{n|t}$  esprime l'avviamento di cui gode l'impresa e rappresenta il valore attuale al tasso  $t$  dei "sovraredditi" generabili dall'impresa in prospettiva ( $n$  anni); infatti:

- $R$  è il reddito medio atteso normalizzato, ossia privo di eventi eccezionali e non ricorrenti;
- $n$  indica la durata dell'avviamento (saranno considerati 3 anni);
- $t$  è il tasso di attualizzazione;
- $i$  esprime il rendimento normale dell'impresa, tenuto conto del settore in cui opera e delle sue dimensioni, e include il rischio a essa associato.

**Metodi dei Multipli di mercato:** si tratta di metodologie che desumono il valore dell'azienda da una serie di moltiplicatori, dedotti dai valori di borsa o da transazioni similari. Si tratta di metodi sempre più diffusi nella prassi e richiedono la disponibilità di dati attendibili effettivamente confrontabili con quelli dell'azienda oggetto di valutazione.

Data la significatività relativa di ciascun metodo, in quanto più o meno adeguato rispetto alle circostanze concrete d'azienda, occorre individuare e applicare quel metodo valutativo che risulti maggiormente coerente con le caratteristiche del settore in cui l'azienda opera, all'adeguatezza del sistema informativo aziendale e alle finalità della valutazione.

#### 4.1 Scelta del metodo di valutazione

---

Considerato quanto sopra, si ritiene che l'unico metodo utilizzabile per valutare la società Immobiliare Prima.com Srl e, dipoi, la partecipazione oggetto di pignoramento, sia quello patrimoniale semplice <sup>(3)</sup>.

Tale metodo, infatti, è particolarmente indicato per le aziende fortemente patrimonializzate, come le società immobiliari, o per determinati tipi di operazioni in cui si vuole evidenziare il valore analitico del patrimonio.

Per converso, il metodo reddituale e il finanziario hanno la propensione a cogliere le potenzialità dell'azienda, guardando le capacità della stessa di generare futuri risultati; a sua volta il metodo misto di determinazione autonoma dell'avviamento contempera l'elemento patrimoniale con quello reddituale. Questi metodi, tuttavia, necessitano della disponibilità di attendibili piani aziendali formali, che nel caso in esame non sono presenti. Nemmeno sono disponibili dati adeguatamente comparabili per l'applicazione dei metodi dei multipli.

Nel caso di specie, la valutazione con il metodo patrimoniale, considerate le finalità per le quali è stata chiesta la stima, mira anche a quantificare una soglia minima di valore di cessione coattiva della quota detenuta dal Sig. ██████████. Nel prosieguo del presente lavoro, pertanto, si procederà alla valorizzazione delle singole poste indicate nella situazione contabile di riferimento, per giungere alla determinazione del capitale espresso a valori correnti mediante rettifiche delle voci di attivo e passivo: quindi a determinare il c.d. **patrimonio netto rettificato** in base alla formula

$$W = K$$

---

<sup>(3)</sup> L'adozione del metodo patrimoniale per la valutazione delle aziende immobiliare è raccomandato sia da autorevole dottrina (Osvaldo Paganelli, *op. cit.*, Utet, Torino, 1992; Guido Paolucci, *La valutazione d'azienda*, Franco Angeli, Milano, 2011), sia dalla prassi professionale (Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma, *Valutazione d'azienda*, 2010).

#### 4.2 Determinazione del patrimonio netto rettificato

Sulla base delle situazioni contabili alle date di riferimento del quesito [11 luglio 2017 (data pignoramento quota) e 25 settembre 2017 (data conferimento incarico)], è stato determinato il valore del patrimonio netto contabile della società, costituito, oltre che dal capitale sociale, dal risultato netto d'esercizio di periodo e dalle altre riserve e fondi disponibili:

	Patrimonio netto contabile al 11.07.2017	Patrimonio netto contabile al 25.09.2017
Capitale sociale	20.000	20.000
Riserva legale	491	491
Altre riserve	10.328	10.328
Utili (perdite) portati a nuovo	(85.409)	(85.409)
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.799)	(9.813)
<b>Totale</b>	<b>(64.389)</b>	<b>(64.403)</b>

Di seguito vengono evidenziati, in dettaglio, gli elementi dell'attivo e del passivo che compongono la situazione patrimoniale alle date di riferimento indicate nel quesito (v. all. sub 9 e 10):

Situazione patrimoniale al 11.07.2017				Situazione patrimoniale al 25.09.2017			
Attivo		Passivo		Attivo		Passivo	
RIMANENZE MERCI	2.821.276	DEBITI V/SOCI	297.562	RIMANENZE MERCI	2.821.276	DEBITI V/SOCI	299.562
CREDITI TRIBUTARI	30.446	DEBITI V/BANCHE	2.211.886	CREDITI TRIBUTARI	30.446	DEBITI V/BANCHE	2.211.900
CREDITI V/ALTRI	230	DEBITI V/FORNITORI	298.994	CREDITI V/ALTRI	230	DEBITI V/FORNITORI	298.994
		DEBITI TRIBUTARI	9.063			DEBITI TRIBUTARI	9.063
		ALTRI DEBITI	98.837			ALTRI DEBITI	96.837
		<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.916.341</b>			<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.916.355</b>
		PATRIMONIO NETTO CONTABILE	(64.389)			PATRIMONIO NETTO CONTABILE	(64.403)
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.851.952</b>	<b>TOTALE PAREGGIO</b>	<b>2.851.952</b>	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.851.952</b>	<b>TOTALE PAREGGIO</b>	<b>2.851.952</b>

I valori sopra riportati evidenziano che nel periodo intercorrente tra le due date di riferimento indicate nel quesito non sono intervenuti fatti o elementi di variazione significativa.

Conseguentemente il sottoscritto stimatore ritiene di continuare l'analisi per giungere al valore del patrimonio netto rettificato, considerando i valori alla data più recente (data incarico 25.09.2017), opportunamente rettificati alla luce delle indicazioni esposte qui di seguito.

\*

I valori patrimoniali che si sono ritenuti di considerare, opportunamente rettificati, sono i seguenti:

**RIMANENZE FINALI IMMOBILI (Valore contabile: € 2.821.276 - Valore rettificato: € 4.085.000)**

La voce in questione accoglie l'asset principale della società e risulta pari contabilmente a € 2.821.276: tale importo, secondo quanto prescritto dall'art. 2426 c.c., coincide con il costo di acquisto, incrementato degli oneri capitalizzati (nel caso di specie degli interessi passivi sul finanziamento ipotecario).

Come già precisato in precedenza, il valore di tali rimanenze è stato oggetto di apposita perizia di stima da parte dell'Arch. Ravarotto, secondo la quale il loro complessivo valore di mercato alla data di riferimento [consistente, si ripete, nel Lotto 1, porzioni A e B (successivamente venduto), e nel Lotto 2] ammonta a € 4.085.000, superiore pertanto rispetto al dato contabile, così evidenziandosi un plusvalore.

Ai fini della presente perizia si ritiene quindi di dover procedere all'adeguamento degli importi in aderenza ai valori espressi dall'Arch. Ravarotto, condividendo le argomentazioni valutative effettuate dal perito, che appaiono logiche e coerenti, giacché si fondano su dati razionali, verificabili e comparabili. Pertanto il valore delle rimanenze viene rettificato in aumento rispetto il valore contabile da € 2.821.276 a € 4.085.000.

**CREDITI TRIBUTARI (Valore contabile: € 30.446 - Valore rettificato: € 25.475)**

Tale credito totale si compone delle seguenti voci

- Erario c/IVA: € 25.475
- Erario c/IRES: € 2.029
- Erario c/IRAP: € 2.942

Il credito per IVA viene valutato al valore nominale, trovando corrispondenza nella relativa dichiarazione fiscale acquisita.

Invece, si ritiene opportuno, prudenzialmente, solo ai fini della presente perizia, non considerare i crediti per IRES e IRAP in quanto è stato appurato che si tratta di crediti risalenti ante periodo d'imposta 2014 e dei quali non è stata reperita documentazione attestante l'effettiva esistenza a oggi.

Il valore di tale voce viene pertanto rettificato dagli iniziali € 30.446 a € 25.475.

**CREDITI V/ALTRI (Valore contabile: € 230 - Valore rettificato: € 0)**

Si ritiene opportuno, prudenzialmente, svalutare i crediti v/altri in quanto si è riscontrato che si tratta di crediti risalenti ante periodo d'imposta 2014 e dei quali non è stata fornita documentazione attestante l'effettiva esistenza. Per tale ragione si ritiene di azzerare interamente il valore di tale voce.

**DEBITI V/SOCI (Valore contabile: € 299.562 - Valore rettificato: € 299.562)**

Non risulta possibile suddividere la composizione del debito tra i diversi soci, in quanto tale imputazione non risulta né dalla contabilità né dai documenti reperiti. Il debito viene valutato al presunto valore di estinzione, corrispondente a quanto indicato in contabilità, emergendo da movimentazioni di carattere finanziario e quindi, ai fini della presente perizia, viene confermato nel suo ammontare, non senza sottolineare che si tratta di debito postergato.

**DEBITI V/BANCHE (Valore contabile: € 2.211.900 - Valore rettificato: € 2.339.569)**

L'importo indicato nella situazione contabile di riferimento è così composto:

- Banca Popolare di Vicenza c/c: € 96.160
- Banca Monte Paschi di Siena c/c: € 2.117
- Banca Monte Paschi di Siena apertura di credito con garanzia ipotecaria: € 2.113.622

Per quanto riguarda Banca Popolare di Vicenza, il debito di € 96.160, valore indicato in contabilità, è corrispondente all'estratto conto consegnato relativo al periodo di riferimento.

Il debito nei confronti di Monte Paschi di Siena, indicato nella situazione contabile di riferimento in € 2.177, non risulta riconciliato con alcuna evidenza bancaria, considerata la complessiva esposizione debitoria della

società verso tale istituto e l'interruzione dell'invio delle informative periodiche che solitamente avviene allorché le posizioni subiscono il passaggio a sofferenza.

Il corrispondente credito della Banca Monte Paschi di Siena Spa a fronte dell'apertura di credito garantita da ipoteca è stato infatti oggetto nel 2016 di un ricorso per ingiunzione di pagamento, non opposto e quindi divenuto definitivo (v. all. *sub* 11). I valori ivi espressi, pertanto, sono risalenti nel tempo e non possono essere assunti quale dato puntuale.

Ciò considerato, con riferimento alla Banca Monte Paschi di Siena, si è ritenuto di acquisire il tabulato della Centrale dei Rischi della Banca d'Italia (doc. 14) onde verificare le segnalazioni a sofferenza per adeguare il dato contabile a tale evidenza di fonte esterna. Dal tabulato in questione si evince che per il mese di settembre 2017 l'importo utilizzato passato a sofferenza risulta pari a € 26.122 per il conto corrente e a € 2.217.287 per l'apertura di credito con garanzia ipotecaria.

Considerato quanto sopra, il valore della voce in commento viene pertanto rettificato dagli iniziali € 2.211.900 a € 2.339.569.

Si precisa che tale debito è stato poi ridotto in conseguenza della cessione del Lotto 1, porzioni A e B, con assenso alla cancellazione dell'ipoteca limitatamente agli immobili ceduti, come da comunicazione dell'Istituto di credito datata 16.03.2018 (v. all. *sub* 12) e come peraltro risulta accertato dall'annotazione a iscrizione (sotto forma di restrizione beni) acquisita presso gli archivi della Conservatoria RR.II. (doc. 15).

**DEBITI V/FORNITORI (Valore contabile: € 298.994 - Valore rettificato: € 42.396)**

L'importo indicato nella situazione contabile di riferimento è così composto:

- Fornitori: € 29.078
- Fatture da ricevere da fornitori: € 269.916

La valutazione di tale voce viene operata sulla base del valore di estinzione dei debiti pari al valore nominale per quanto riguarda i fornitori, con riferimento ai quali si conferma il valore contabile.

Con riferimento invece alle fatture da ricevere si è proceduto a richiedere e a verificare la documentazione attestante l'esistenza del debito, anche procedendo alla richiesta di riscontro da parte dei fornitori coinvolti

mediante un procedimento di circolarizzazione. In considerazione delle verifiche effettuate e dei riscontri ottenuti si ritiene di rettificare il dato contabile in € 10.728. Si segnala la ritenuta inesistenza di un debito risalente che era stato riferito sussistere nei confronti di un soggetto e pari a € 250.000 in relazione al quale il creditore, appositamente contattato, ha fornito spiegazioni vaghe.

Il valore della voce in questione viene, pertanto, rettificata dagli iniziali € 298.994 a € 42.396.

**DEBITI TRIBUTARI (Valore contabile: € 9.063 - Valore rettificato: € 11.782)**

La voce risulta composta da ritenute Irpef su compensi lavoratori autonomi da versare, risalenti al periodo d'imposta 2016. Si ritiene opportuno quindi adeguare tale voce incrementandola del valore delle sanzioni dovute per il mancato versamento nei termini considerando, a titolo prudenziale, l'addebito della sanzione piena pari al 30% dell'importo non versato. La voce in questione viene, pertanto, rettificata dagli iniziali € 9.063 a € 11.782.

Tale rettifica appare adeguatamente prudenziale, considerato che non risulta ancora pervenuto l'avviso bonario (che prevede l'applicazione di sanzioni al 10%, oltre a interessi).

**ALTRI DEBITI (Valore contabile: 96.837 - Valore rettificato: 103.292)**

La voce risulta composta da debiti tributari (principalmente per ICI e IMU) relativi a esercizi precedenti. Per la relativa valutazione, tenuto conto che la società ha messo a disposizione avvisi di accertamento notificati per gli anni d'imposta 2013-2016 si è ritenuto opportuno richiedere al Comune di Albignasego la quantificazione dell'importo aggiornato dovuto per la fiscalità locale e a raffrontare tali risultanze (doc. 16) anche con i debiti tributari emergenti dall'estratto dei ruoli dell'Agenzia Entrate-Riscossione (doc. 17), considerando gli importi comprensivi di sanzioni.

Sulla base dei riscontri ricevuti si reputa opportuno adeguare il valore contabile corrispondente a tale voce da € 96.837 a € 103.292.

\*

Considerate le rettifiche sopra esposte, si procede quindi a riepilogare la situazione contabile di riferimento comprensiva delle suddette variazioni, come da tabella seguente:



PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 25.09.2017			
Descrizione	Valore contabile	Rettifiche (+ /-)	Valore Rettificato
RIMANENZE MERCI	2.821.276	1.263.724	4.085.000
CREDITI TRIBUTARI	30.446	(4.971)	25.475
CREDITI V/ALTRI	230	(230)	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.851.952</b>		<b>4.110.475</b>
DEBITI V/SOCI	299.562	-	299.562
DEBITI V/BANCHE	2.211.900	127.670	2.339.569
DEBITI V/FORNITORI	298.994	(256.597)	42.396
DEBITI TRIBUTARI	9.063	2.719	11.782
ALTRI DEBITI	96.837	6.455	103.292
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>2.916.356</b>		<b>2.796.601</b>
<b>PATRIMONIO NETTO:</b>	<b>Contabile</b> (64.404)		<b>Rettificato (K)</b> <b>1.313.874</b>

Come si può notare dalla tabella soprastante, per effetto di tutte le rettifiche apportate e – in parte preponderante, per l'emersione del plusvalore latente derivante dalla valutazione a valore di mercato del compendio immobiliare stimato dall'Arch. Ravarotto – il **patrimonio netto rettificato (K)** è sensibilmente superiore al patrimonio netto contabile, ammontando a **€ 1.313.874**.

#### 4.3 Valutazione della quota pignorata

---

Considerato che alla data di riferimento del 25 settembre 2017 il valore del capitale economico della società Immobiliare Prima.Com. Srl può essere ragionevolmente stimato, con il metodo patrimoniale semplice, nell'importo di € 1.313.874 e dato che la quota di partecipazione di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari al 50%, il valore attribuibile a detta partecipazione ammonta a € **656.937**.

Il valore della partecipazione si basa infatti sulla proporzione della percentuale di possesso al valore del capitale economico dell'azienda interamente e unitariamente considerata.

Nel caso di specie e data la quota del 50% della partecipazione oggetto di valutazione non sussistono le condizioni per l'applicazione di sconti di minoranza e di premi di maggioranza.

▢ ▢ ▢

Confidando di aver risposto con sufficiente chiarezza alle richieste del Sig. Giudice dell'Esecuzione, si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore approfondimento e/o precisazione.

Con stima e osservanza.

Venezia-Treviso, 10 aprile 2018

Il Perito stimatore

Dott.ssa Lorenza Danzo

