

TRIBUNALE DI VERONA
- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ELABORATO PERITALE DEL C.T.U.

Esecuzione mobiliare n. 917/2019 R.G.E.M.

Procedente: **IMMOBILIARE RESIDENZA AL PARCO SRL in liq.**
(rappresentata dall'Avv. Marta Anselmi)
CTP: Dott. Alberto Brognara

Esecutato:
(rappresentata dall'Avv. Federico Cena)

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Nicola Campedelli**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Mattia Corradi**

C.T.U.

Mattia Corradi – Dottore Commercialista e Revisore Legale

Studio in Verona – Piazza Cittadella n. 16

Tel. 045.8002400 Fax 045.8007605

Pec: dottcomm.mattia.corradi@legalmail.it

Mail: mattiacorradi@studiocorradi.net



Sommario

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| INTRODUZIONE..... | 4 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 5 |
| 3 G. - Srl | 6 |
| Scelta del metodo e valutazione | 7 |
| Memoria Avv. Anselmi | 11 |
| FIVERRE Società Fiduciaria e di Revisione S.r.l. | 12 |
| Scelta del metodo e valutazione | 12 |
| OSSERVAZIONI CTP Dott. Brognara..... | 16 |
| CONCLUSIONI | 17 |
| Allegati:..... | 17 |



PREMESSA

- Con provvedimento del 21.12.2022 il sottoscritto Mattia Corradi, Dottore Commercialista iscritto all’O.D.C.E.C. di Verona con il n. 798/A e all’Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, con studio in Verona, Piazza Cittadella 16, veniva nominato CTU nella vertenza in epigrafe;
- in data 21.07.2023 prestava giuramento di rito e veniva chiamato a rispondere a mezzo relazione scritta al seguente quesito (**allegato 1**):

“stimi il consulente le quote pignorate delle tre società (Immobiliare Residenza al Parco srl in liquidazione, Fiverre srl, 3G srl, quote detenute sia direttamente che in forma fiduciaria), formulando anche un’ipotesi di raggruppamento per lotti; precisi se si vi sono clausole che limitano la circolazione delle quote; acceda alle società e ad ogni ente pubblico o privato per la stesura della stima; riferisca di ogni elemento utile ai fini della risoluzione della stima”
- in data 11.09.2023 Parte Procedente nominava come Consulente Tecnico di Parte il Dott. Alberto Brognara; mentre il Rag. non procedeva alla nomina in quanto egli stesso in grado di svolgerne le funzioni,
- il 22.09.2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali, nella quale il CTU faceva richiesta di una serie di documentazione relativa alle società da periziare;
- in data 11.01.2024, lo scrivente CTU presentava istanza di nomina di un coadiutore tecnico per la valutazione del compendio immobiliare delle società direttamente ed indirettamente possedute dal Rag. ;
- in data 08.03.2024, a seguito di richiesta dei creditori precedenti, veniva:
 - estinta l’esecuzione rispetto alle quote del 5% di Immobiliare Residenza al Parco detenute da Fiverre srl per conto del rag. ;
 - nominato l’ausiliario dello stimatore nella persona del geom. Flavio Segattini;
 - prorogato al 10.07.2024 il termine del deposito dell’elaborato, originariamente previsto per il 12.03.2024;
- in data 10.06.2024 il CTU trasmetteva bozza dell’elaborato ai CTP dando termine fino al 25.06.2024 per far pervenire le proprie osservazioni
- in data 25.06.2024 pervenivano le osservazioni del CTP Dott. Brognara (di cui in seguito); nessuna osservazione giungeva da Parte eseguita.

INTRODUZIONE

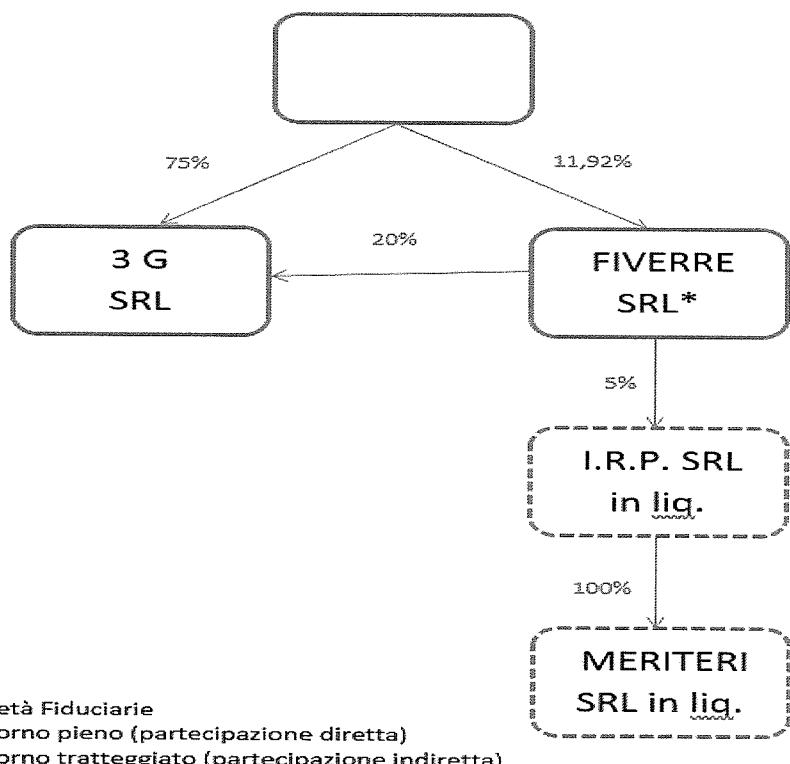
La Fiduciaria Poldi Allai Srl, in qualità di socio di maggioranza dell'Immobiliare Residenza al Parco (d'ora in poi I.R.P. per brevità), a seguito di un'azione di responsabilità nei confronti dell'ex amministratore unico Rag. per asseriti danni cagionati al patrimonio sociale di I.R.P., nel periodo 2000-2010, otteneva il sequestro conservativo, fino all'importo di € 900.000,00 dei beni mobili e immobili del sig.

Parte Procedente procedeva al sequestro mobiliare delle seguenti partecipazioni societarie: quota del 75% (valore nominale euro 7.500) di 3G S.r.l. e quota del 11,92% (valore nominale euro 5.990) di Fiverre Società Fiduciaria e di revisione Srl – abbreviata in Fiverre Srl (Fiverre Srl detiene il 20% di 3.G. Srl e il 5% di I.R.P.).

Con istanza del 17.10.2022 Parte Procedente chiedeva venisse disposta la vendita di tali partecipazioni.

Si riporta un breve schema riepilogativo delle partecipazioni direttamente e indirettamente possedute dal Rag. :

RIEPILOGO PARTECIPAZIONI SOCIETARIE RAG.



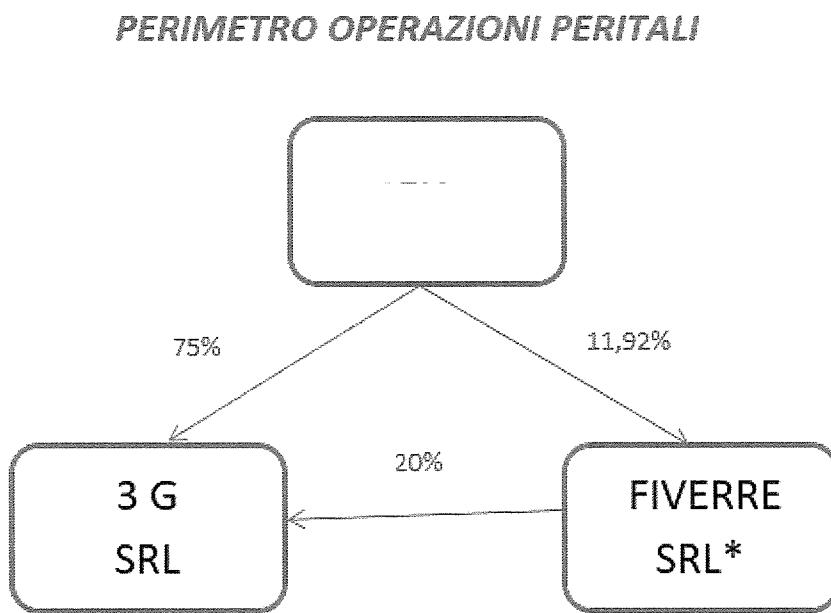
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22.09.2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali, cui è seguita una seconda riunione in data 20.12.2023.

Durante la fase iniziale le operazioni si sono concentrate nel definire il perimetro dell'incarico, in particolare andando ricostruire l'intera catena di partecipazioni che da Fiverre, passando per I.R.P. arrivava a Meriteri Srl (controllata al 100% da I.R.P.). Definite le partecipazioni dirette ed indirette si è quindi passati ad analizzare le singole società, andando a definire l'attività, la storia e le peculiarità di ciascuna.

È emersa l'opportunità di nominare un ausiliare del CTU che provvedesse alla stima dei compendi immobiliari posseduti da alcune delle società oggetto di stima; tale scelta, condivisa dalle Parti, ha portato alla nomina del Geom. Flavio Raffaello Segattini.

Nel corso delle operazioni peritali, a febbraio 2024, Parte Procedente ha rappresentato la volontà, poi ratificata nel mese seguente, di rinunciare al pignoramento -limitatamente alle quote detenute da Fiverre Srl per conto del Rag. - in Immobiliare Residenza al Parco Srl. A seguito di tale decisione, I.R.P. Srl e la interamente controllata Meriteri Srl sono uscite dal perimetro dell'incarico conferito, divenuto quindi come da prospetto:



3 G. - Srl

Da visura camerale (allegato 2) la società “3 G. – S.r.l.” (C.f./P.iva 01518430234) costituita il 18.10.1982 ha come oggetto sociale la costruzione, compravendita e gestione di beni immobili e mobili, la locazione finanziaria di beni immobili e mobili. Il termine statutariamente previsto di durata della società è il 31.12.2010 (termine è prorogabile con delibera assembleare).

Il capitale sottoscritto ed interamente versato è pari ad euro 10.200,00; l'attuale compagine sociale risulta così costituita:

- – nominali euro 7.650,00 (pari al 75% del capitale sociale)
- Cordioli Cristina – nominali euro 510,00 (pari al 5% del capitale sociale)
- Fiverre Società Fiduciaria e di Revisione Srl – nominali euro 2.040,00 (pari al 20% del capitale sociale); Fiverre è in intestazione fiduciaria su mandato del Rag.

L'Amministratore Unico di 3G, in carica dal 16.05.2018 e fino a revoca, è il Rag.

mentre l'ultimo bilancio approvato e regolarmente depositato alla data di inizio delle operazioni peritali era quello relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2019.

A tal proposito va segnalato come nel corso delle operazioni peritali siano stati forniti allo scrivente CTU i bilanci analitici degli anni 2020 – 2021 – 2022 – 2023 e le bozze di bilancio predisposte dell'Amministratore Unico da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei soci; il 29.04.2024, si è tenuta l'Assemblea della società che ha approvato i bilanci degli anni 2020 – 2021 – 2022 e 2023, depositati al R.I..

La società risulta essere proprietaria di sei beni immobili (allegato 3), tutti siti in Via Antonio Meucci n.2, il 04.08.2011 riscattati anticipatamente ad € 56.863,58 da Unicredit Leasing SpA – col quale aveva in corso un contratto di locazione finanziaria (vedasi allegato 5 della perizia del Geom. Segattini – di cui in seguito). Contestualmente, in medesima data è stato contratto un mutuo ipotecario “*ai fini di liquidità*” dell’importo di € 316.200,00 ed avente durata di 180 mesi (allegato 4 – in tale frangente l'A.U. era la Sig.ra Cristina Cordioli); tali immobili (due uffici accorpatisi e quattro posti auto) sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona – foglio 360:

- ✓ Cat A/10 – cl. 2 – cons. 7 vani – Rendita € 3.957,12 – map 29 -sub 53
- ✓ Cat A/10 – cl. 2 – cons. 4,5 vani – Rendita € 2.312,44 – map 29 – sub 54
- ✓ Cat C/6 – cl. 1 – cons. 9 mq – Rendita € 20,45 – map 29 – sub 19
- ✓ Cat C/6 – cl. 1 – cons. 9 mq – Rendita € 20,45 – map 29 – sub 20
- ✓ Cat C/6 – cl. 3 – cons. 13 mq – Rendita € 40,28 – map 29 – sub 22
- ✓ Cat C/6 – cl. 3 – cons. 14 mq – Rendita € 43,38 – map 29 – sub 23



L'attività in concreto svolta da 3G S.r.l. è la locazione degli immobili di proprietà; infatti, attualmente tutti gli immobili risultano essere unitariamente locati, con decorrenza 01.04.2019 e sino al 31.03.2025, all'associazione professionale "Paschetto & Associati"; tale contratto di anni 6, rinnovabili di altri 6, prevede un canone annuale di € 12.000,00 (allegato 5) – corrispettivo non ritenuto congruo dallo scrivente CTU (vedi in seguito).

Non essendo stata effettuata disdetta entro i 12 mesi antecedenti alla scadenza di marzo 2025 -così come previsto dal contratto di locazione (art.1)- il contratto medesimo si rinnoverà automaticamente per altri 6 anni alle stesse condizioni

In data 09.11.2023 è stato effettuato un sopralluogo agli immobili di proprietà della società, che sono apparsi in buone condizioni.

Scelta del metodo e valutazione

Sono stati analizzati i bilanci analitici e Cee al 31.12.2020/2021/2022/2023, il libro cespiti ammortizzabili (aggiornato al 2023), le dichiarazioni dei Redditi per gli anni di imposta 2020,2021 e 2022, il contratto di locazione in essere e il mutuo ipotecario

Il bilancio chiuso al 31.12.2023 (allegato 6) evidenzia una perdita di 18.776,38 euro che, a fronte di un capitale sociale di 10.200,00, ha interamente azzerato il capitale sociale (mantenendo il patrimonio negativo ereditato dai precedenti esercizi). Nel verbale di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, viene deliberato di "*conferire ampia delega all'amministratore unico, per tutti gli adempimenti di legge connessi*", ossia la convocazione di un'assemblea straordinaria per la ricapitalizzazione o la messa in liquidazione della società.

La voce ricavi è costituita dagli affitti attivi percepiti in seguito al contratto di locazione di cui sopra. Tale canone, risulta inferiore al valore di mercato che si potrebbe ottenere (pari verosimilmente al doppio dell'attuale canone – ossia 24.000 euro annui – così come indicato nell'unità perizia del Geom. Segattini – allegato 7). Ciononostante, anche nell'ipotesi di un fatturato caratteristico più alto e costi di gestione normalizzati -depurati cioè delle componenti straordinarie (vedi successive tabelle) - i costi ordinari quali spese condominiali, IMU, utenze, ammortamenti, consulenze professionali etc. non permetterebbero di raggiungere l'equilibrio finanziario o comunque una rendita idonea a soddisfare le aspettative di un eventuale investitore.



| 3G Srl - Conto Economico DATI CONTABILI | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Ricavi | 12.000,00 | 12.000,00 | 12.000,00 |
| Altri ricavi | 1.358,33 | 26.731,84 | 4.000,29 |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | 13.358,33 | 38.731,84 | 16.000,29 |
| Costi per Servizi | -2.847,88 | -3.570,56 | -3.483,99 |
| Oneri diversi di Gestione | -12.323,04 | -29.743,07 | -6.435,52 |
| EBITDA | -1.812,59 | 5.418,21 | 6.080,78 |
| Ammortamenti | -6.959,50 | -6.329,00 | -6.329,00 |
| EBIT | -8.772,09 | -910,79 | -248,22 |
| Gestione Finanziaria | -10.004,29 | -5.192,77 | -3.810,42 |
| Risultato Ante Imposte | -18.776,38 | -6.103,56 | -4.058,64 |

| 3G Srl - Conto Economico DATI NORMALIZZATI | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Ricavi | 24.000,00 | 24.000,00 | 24.000,00 |
| Altri ricavi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | 24.000,00 | 24.000,00 | 24.000,00 |
| Costi per Servizi | -2.806,17 | -3.562,66 | -3.476,09 |
| Oneri diversi di Gestione | -6.427,87 | -6.427,87 | -6.427,87 |
| EBITDA | 14.765,96 | 14.009,47 | 14.096,04 |
| Ammortamenti | -6.910,09 | -6.279,59 | -6.279,59 |
| EBIT | 7.855,87 | 7.729,88 | 7.816,45 |
| Gestione Finanziaria | -6.085,62 | -3.754,70 | -3.768,64 |
| Risultato Ante Imposte | 1.770,25 | 3.975,18 | 4.047,81 |

Alla luce di quanto sopra esposto ossia della scarsa/nulla redditività e dell'erosione del capitale con plausibile messa in liquidazione o ricapitalizzazione, il metodo di valutazione adottato ai fini della stima delle quote di 3G Srl è stato il metodo Patrimoniale semplice, utilizzando i criteri di funzionamento; tale metodo considera il valore economico di un'azienda come il valore del capitale netto opportunamente rettificato:

$$W = K'$$

dove

W = valore economico

K' = patrimonio netto rettificato

Coerentemente con tale criterio, si è provveduto quindi a valutare analiticamente le singole poste dell'attivo e del passivo dello stato patrimoniale sulla base del presunto valore corrente. Il metodo patrimoniale semplice riesprime a valori correnti di sostituzione i singoli elementi attivi del capitale

netto contabile attraverso il sistema delle rettifiche che possono determinare delle plus/minusvalenze con relativo effetto fiscale. La formula, quindi, può essere così meglio rappresentata:

$$W = PN + R - I$$

dove

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore che compongono il patrimonio aziendale

I = carico fiscale latente sui plusvalori

In relazione all'attivo patrimoniale al 31.12.2023 preso come base di valutazione, la voce più importante è costituita dalle immobilizzazioni materiali, in particolare i terreni e fabbricati che, al netto dei fondi ammortamenti, sono pari ad € 174.000,77. Tale voce è stato oggetto di una sostanziale rettifica, a seguito del lavoro svolto dall'ausiliario nominato dal Tribunale – il Geom. Flavio Raffaello Segattini – la cui perizia di stima ha quantificato in € 393.000 il valore corrente del complessivo compendio immobiliare di proprietà di 3G Srl (allegato 7).

La valorizzazione ad importi correnti di detti immobili ha fatto emergere un plusvalore latente a cui successivamente è stata detratto il carico fiscale teorico (stimato, stante l'incertezza temporale della ipotetica manifestazione, pari al 26%); le immobilizzazioni immateriali, al contrario, sono state interamente svalutate.

Non si è invece ritenute necessario rettificare le altre voci dell'attivo patrimoniale, principalmente disponibilità liquide e risconti attivi.

Dal punto di vista del passivo sono stati rettificati i debiti erariali, aggiornandoli con una stima degli interessi. Le restanti voci del passivo, comprendenti debiti per mutui ipotecari e debiti verso fornitori, non sono state oggetto di rettifica.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle rettifiche patrimoniali come sopra descritte:

| ATTIVO | 31/12/2023 | Rettifiche | Valore Perizia |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali | 2.679,15 | -2.679,15 | 0,00 |
| Immobilizzazioni Materiali | 174.000,77 | 218.999,23 | 393.000,00 |
| Crediti | 33,55 | 0,00 | 33,55 |
| Disponibilità Liquide | 2.496,18 | 0,00 | 2.496,18 |
| Risconti Attivi | 6.328,96 | 0,00 | 6.328,96 |
| Totale Attivo | 185.538,61 | 216.320,08 | 401.858,69 |
| PASSIVO | 31/12/2023 | Rettifiche | Valore Perizia |
| Debiti Operativi | 17.987,64 | 0,00 | 17.987,64 |
| Debiti Tributari | 74.728,82 | 1.846,63 | 76.575,45 |
| Debiti vs soci | 19.447,78 | 0,00 | 19.447,78 |
| Debiti vs Banche | 147.204,50 | 0,00 | 147.204,50 |
| Totale Passivo | 259.368,74 | 1.846,63 | 261.215,37 |

Per effetto delle rettifiche effettuate il Valore della società 3G srl utilizzando il metodo patrimoniale semplice risulta così determinato:

| | |
|---|--------------------|
| <i>Valore Patrimonio netto rettificato (Attivo - Passivo)</i> | 140.643,32 |
| <i>Stima eff. fiscale su plusvalenze</i> | - 56.939,80 |
| Valore Patrimonio netto rettificato | 83.703,52 |

Per quanto la quota di proprietà del Rag. [REDACTED] pari al 95% (75% posseduto direttamente e 20% indirettamente tramite intestazione fiduciaria con Fiverre Srl) si ritiene opportuno applicare un premio di maggioranza pari al 5% per cui l'importo della stima risulta pari al 100% del capitale sociale e pari, arrotondato per difetto, ad

€ 83.000 (ottantatremila/00 euro)

Per quanto alle clausole che limitano la circolazione delle quote, si evidenzia che in caso di cessione di partecipazioni a terzi non soci, lo statuto prevede il diritto di prelazione degli altri soci, da esercitarsi a parità di condizioni in proporzione alle quote possedute (art. 8 statuto sociale – allegato 8);

Memoria Avv. Anselmi

In relazione alla valutazione di 3G SRL, il legale di Parte Procedente - Avv. Marta Anselmi ha inviato in data 23.04.2024 una memoria (allegato 9) in cui, tra le altre situazioni, segnala operazioni contabili sospette intercorse tra il 2011 ed il 2018, relative all'utilizzo della somma ottenuta dalla società grazie alla sottoscrizione di un mutuo ipotecario (€ 316.200) acceso contestualmente all'acquisto degli immobili, ed ai crediti esigibili entro e oltre l'esercizio. Tali anomalie, secondo la tesi dell'Avvocato, potrebbero indurre a ritenere la contabilità ed il bilancio d'esercizio non attendibili e conseguentemente potrebbero avere dei riflessi anche sulla valutazione di 3G Srl.

In merito ai contenuti della memoria il CTU ritiene, nell'ipotesi in cui tali eventuali irregolarità fossero accertate ed ancora non prescritte (stante il passare degli anni e il venir meno alla conservazione delle scritture contabili da cui desumere eventuali discrepanze/responsabilità), che le fattispecie richiamate potrebbero avere un risvolto sulle poste contabili patrimoniali societarie (crediti/debiti) con eventuali ipotizzabili responsabilità dell'Organo amministrativo all'epoca in carica.

Ciò premesso si ritiene che nell'attuale contesto lo scrivente non possa accettare irregolarità contabili iniziata tredici anni or sono, che comporterebbero una lunga e gravosa/onerosa attività di revisione contabile che si deve basare su documentazione di cui la società potrebbe tra l'altro non essere più in possesso (in quanto ultradecennale).

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per eventuali riflessioni sul caso.



FIVERRE Società Fiduciaria e di Revisione S.r.l.

Da visura camerale (allegato 10) la società “Fiverre Società Fiduciaria e di Revisione S.r.l.” (C.f./P.iva 01723730238) risulta costituita il 11.10.1984 ed ha come oggetto sociale lo svolgimento dell’attività fiduciaria e di revisione prevista dalla L. 23/11/1939 n. 1966 e relativi regolamenti di attuazione. Tra le attività rientranti nell’oggetto sociale, a titolo esemplificativo, vi sono:

- la gestione e l’amministrazione per conto di terzi – a titolo fiduciario – di beni mobili ivi comprese le azioni, quote, obbligazioni e titoli di credito, nonché di complessi immobiliari.
- l’intestazione fiduciaria di azioni, quote, obbligazioni e titoli di credito, anche in sede di costituzione societaria mediante partecipazione alla stessa;

La durata della società ha come termine il 31.12.2100.

Il capitale sottoscritto ed interamente versato è pari ad euro 52.000,00; la compagine sociale risulta composta da dieci soci tra cui il Rag. la cui quota di proprietà è pari a nominali euro 6.198,48 (pari al 11,92%).

L’Organo Amministrativo, in carica dal 2021, è composto di tre membri: il Presidente Rag. Dino Micheloni e due consiglieri nelle persone del Rag. Massimo Carboni e Rag. Giancarlo Zecchinato.

La società non risulta essere proprietaria di beni immobili (allegati 11) e gli unici beni di proprietà sono dei mobili d’ufficio, alcune apparecchiature elettroniche e beni di modico valore totalmente ammortizzati.

In data 31.10.2023 è stato effettuato un sopralluogo presso la sede della società e il CTU ha avuto un colloquio con il Presidente del Consiglio di amministrazione – Rag. Dino Micheloni – da cui è emerso come l’attività della società abbia perso gran parte del suo interesse, come evidenziato dal trend decrescente del fatturato degli ultimi anni e che la società non abbia particolare redditività, se non addirittura in perdita.

Scelta del metodo e valutazione

Le società Fiduciarie sono società aventi uno scopo ed oggetto sociale particolare, cioè l’intestazione fiduciaria ossia l’interposizione reale di persona, per effetto della quale l’interposta società acquista la titolarità delle quote, ancorché, in virtù del rapporto interno con l’interponente, di natura obbligatoria, sia tenuto a ritrasferire a quest’ultimo o ad un terzo le quote stesse secondo il contenuto degli accordi specifici sul punto. Viene, dunque, stipulato un contratto valido ed efficace, di cui le

parti vogliono tutti gli effetti, anche in relazione al successivo ritrasferimento delle quote. Sicchè, nel negozio fiduciario, le quote escono realmente e validamente dal patrimonio del fiduciante per entrare a far parte di quello del fiduciario e, al momento dell'esecuzione del patto di ritrasferimento, escono realmente dal patrimonio del fiduciario per tornare a far parte di quello del fiduciante o per entrare a far parte del patrimonio di un terzo.

A seguito del venire meno dell'interesse generale dell'intestazione fiduciaria, l'attività e conseguentemente il fatturato di Fiverre Srl è andato via via calando tanto da non riuscire a coprire i costi di gestione operativi come evidenziato nella tabella sottostante:

| Descrizione | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Ricavi operativi | 71.616,12 | 64.348,27 | 51.717,26 | 50.251,44 |
| Costi operativi | -55.691,87 | -53.599,59 | -51.060,33 | -56.204,67 |
| Risultato strettamente operativo | 15.924,25 | 10.748,68 | 656,93 | -5.953,23 |
| Ammortamenti | -488,32 | -305,00 | 0,00 | -98,36 |
| Gestione non operativa | -14.560,35 | -15.194,93 | 815,90 | -3.289,53 |
| Gestione finanziaria | 201,11 | 213,52 | 307,08 | 182,32 |
| Gestione Fiscale | -288,00 | -63,00 | 0,00 | 0,00 |
| Risultato d'esercizio | 788,69 | -4.600,73 | 1.779,91 | -9.158,80 |

Come fatto per 3G Srl, anche per Fiverre sono stati normalizzati i dati di conto economico andando a eliminare quelle componenti non ripetitive/ordinarie. Dall'analisi condotta emerge che un fatturato intorno ai 50.000,00 euro appare appena sufficiente a coprire i costi, non generando comunque profitto per i soci né una rendita idonea a soddisfare le aspettative di un eventuale investitore.

| Conto Ec. Gestionale normalizzato | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------------------|------------------|---------------|---------------|
| Ricavi operativi | 71.616,12 | 64.348,27 | 51.717,26 | 50.251,44 |
| Costi operativi | -55.629,37 | -53.943,96 | -51.406,70 | -50.045,60 |
| Risultato strettamente operativo | 15.986,75 | 10.404,31 | 310,56 | 205,84 |
| Ammortamenti | -488,32 | -305,00 | 0,00 | -98,36 |
| Gestione non operativa | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Gestione finanziaria | 201,11 | 213,52 | 307,08 | 182,32 |
| Gestione Fiscale | -288,00 | -63,00 | 0,00 | 0,00 |
| Risultato d'esercizio | 15.411,54 | 10.249,83 | 617,64 | 289,80 |

I colloqui avuti col Presidente del CdA ed i risultati evidenziati nelle tabelle sopra riportate hanno indotto ad escludere qualsiasi metodo di natura reddituale per la valutazione di Fiverre Srl.



Conseguentemente, anche in questo caso, la scelta della metodologia valutativa è ricaduta sul metodo patrimoniale semplice, utilizzando come base di valutazione il bilancio al 31.12.2023 (allegato 12). La formula utilizzata è la medesima precedentemente esposta e a cui si rimanda.

Le immobilizzazioni, interamente ammortizzate, sono costituite da cespiti di modico valore di acquisto e attualmente di nullo valore, non si è ritenuto opportuno rivalutarle.

La restante parte dell'attivo patrimoniale è costituita da disponibilità liquide certe e quindi non rettificate così come i risconti attivi; i crediti commerciali vengono prudenzialmente svalutati del 5%.

Per quanto riguarda il passivo, le varie voci -per lo più debiti operativi ed un fondo rischi- sono state ritenute congrue ed a valori correnti, quindi non rettificate.

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo delle voci dell'attivo e passivo patrimoniale al 31.12.2023 e la loro riespressione a valori correnti.

| ATTIVO | 31/12/2023 | Rettifiche | Valore Perizia |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilizzazioni Materiali | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Crediti | 49.709,00 | -2.205,40 | 47.503,60 |
| Disponibilità Liquide | 90.997,00 | 0,00 | 90.997,00 |
| Risconti Attivi | 253,66 | 0,00 | 253,66 |
| Totale Attivo | 140.959,66 | -2.205,40 | 138.754,26 |
| PASSIVO | 31/12/2023 | Rettifiche | Valore Perizia |
| Debiti | 3.409,00 | 0,00 | 3.409,00 |
| TFR | 726,00 | 0,00 | 726,00 |
| F.do Rischi | 15.000,00 | 0,00 | 15.000,00 |
| Ratei e Risconti Passivi | 2.920,41 | 0,00 | 2.920,41 |
| Totale Passivo | 22.055,41 | 0,00 | 22.055,41 |

Non essendoci rettifiche positive non si è provveduto a calcolare l'eventuale effetto fiscale sui plusvalori.

| | |
|---|-------------------|
| <i>Valore Patrimonio netto rettificato (Attivo - Passivo)</i> | 116.698,85 |
| <i>Stima eff. fiscale su plusvalenze</i> | - |
| Valore Patrimonio netto rettificato | 116.698,85 |
| <i>Percentuale partecipazione Vesentini</i> | 11,92% |
| Valore Patrimonio netto di proprietà | 13.910,50 |
| <i>Riduzione limitazione trasferibilità</i> | 20% |
| Valore di Perizia quota proprietà Rag. | 11.128,40 |



Per quanto alle clausole che limitano la circolazione delle quote, si evidenzia che in caso di cessione di partecipazioni, lo statuto prevede il diritto di prelazione degli altri soci (art. 7 statuto sociale – allegato 13); in ogni caso possono assumere la qualifica di socio solo gli iscritti all'Ordine dei Commercialisti ed Esperti contabili.

Stante la forte limitazione nella trasferibilità delle quote (riservata agli iscritti agli Ordini dei commercialisti ed esperti contabili d'Italia) si ritiene opportuno applicare una riduzione al valore della quota, stimata nel 20%.

Il valore della quota di FIVERRE Srl di proprietà del Rag. viene quindi determinato, per difetto in:

€ 11.000 (undicimila/00 euro)



OSSERVAZIONI CTP Dott. Brognara

In data 25.06.2024 sono pervenute allo scrivente CTU le osservazioni del CTP di Parte precedente, Dott. Alberto Brognara (allegato 14).

Le osservazioni vertono esclusivamente sulla società 3G Srl e in particolare sulla inadeguatezza del canone di locazione e di come tale scelta aziendale di fatto abbia diminuito il valore della Società. Si riportano per comodità dei passaggi salienti delle osservazioni del CTP: “*omissis...Il canone di locazione è evidentemente sotto-mercato (anche considerando il fatto che la zona ha avuto una grande espansione negli ultimi anni) e addirittura inferiore rispetto al canone che l'associazione professionale corrispondeva anteriormente... omissis... il Rag.*” avrebbe precisato che ciò deriverebbe dal fatto che l'associazione professionale locataria porrebbe in essere degli adempimenti a proprio favore... *omissis... Il Rag.*” avrebbe svalutato dunque la Società indebitamente e senza giustificazione. La Società, infatti, percepirebbe un canone di locazione sottostimato e fuori mercato a fronte di presunti debiti de Rag.” del tutto estranei a 3G. *omissis... in ragione del canone di locazione fuori mercato, 3G non sarebbe in grado di far fronte alle rate del piano di ammortamento del mutuo ipotecario concluso con Unicredit. Per tale ragione, da quanto riportato dal Rag.*” i soci erogherebbero dei finanziamenti alla società, necessari per versare le rate del mutuo. Tuttavia, è evidente che tale indebitamento sarebbe solamente il frutto della scelta di richiedere un minor canone di locazione alla “Paschetto & associati”; ciò, come detto, per soddisfare un interesse estraneo a 3G e chiaramente in conflitto con quello della Società.”

Il CTU concorda - così come evidenziato nell'elaborato peritale sia dallo scrivente, sia dal coadiutore Geom. Segattini nella propria perizia – che il canone di locazione sia fuori mercato e frutto di valutazioni non prettamente aziendalistiche. Ciononostante, come precedentemente evidenziato, anche in presenza di un canone “normalizzato” stimato nel doppio di quello attualmente vigente, ossia euro 24.000 annui, 3G Srl non raggiungerebbe un equilibrio economico – finanziario necessario a renderla maggiormente appetibile ad un terzo investitore (vedasi tabella Conto Economico Normalizzato a pag.8). Vero è che tale scelta aziendale compiuta dall'Organo amministrativo ha generato un deficit finanziario e conseguentemente un aumento del debito complessivo con relativa riduzione di valore della società 3G Srl.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedente esposto, si ritiene quindi che il valore delle quote di proprietà del Rag.
sia di complessivi

€ 94.000,00, di cui € 83.000,00 per 3G Srl ed € 11.000,00 per FIVERRE Srl.

Si ritiene altresì opportuna – per quanto concerne 3G Srl – la vendita unitaria/in unico lotto della quota direttamente posseduta del 75% e di quella indirettamente posseduta del 20% tramite intestazione fiduciaria.

Per quanto alle clausole che limitano la circolazione delle quote, si ricorda che in 3G Srl ci sia una libera trasferibilità delle azioni (salvo la prelazione dei soci), mentre in FIVERRE Srl la qualifica di socio è riservata solo ed esclusivamente agli iscritti all'Ordine dei Commercialisti ed Esperti contabili.

Ringraziando per la fiducia ricevuta, ed a disposizione per eventuali delucidazioni, si porgono doverosi ossequi.

Verona, 5 Luglio 2024

Il C.T.U.

Dott. Mattia Corradi

Allegati:

- 1) Giuramento e quesito
- 2) Visura Camerale 3G Srl
- 3) Risultanze catastali 3G Srl
- 4) Contratto mutuo ipotecario 3G Srl
- 5) Contratto di locazione “Paschetto & Associati”
- 6) Bilancio analitico 31.12.2023 3G Srl
- 7) Perizia Geom. Segattini
- 8) Statuto societario 3G Srl
- 9) Memoria Avv. Anselmi
- 10) Visura Camerale Fiverre Srl
- 11) Risultanze catastali Fiverre Srl
- 12) Bilancio analitico 31.12.2023 Fiverre Srl
- 13) Statuto societario Fiverre Srl
- 14) Osservazioni CTP Dott. Alberto Brognara



