

TRIBUNALE di MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Mobiliari

* * * * *

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE MOBILIARE
R.G.E. 7385/2019 - G.E. Dott. Giacomo PURICELLI

Promossa da
MARIO GAMBERALE



* * * * *

PERIZIA DI STIMA
DELLE QUOTE DI LARES SRL
DI PROPRIETÀ



Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di proprietà [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Sommario

1. Premessa.....	3
2. L'acquisizione della documentazione e l'accesso agli immobili intestati alla Società.....	4
3. Brevi cenni sui principali metodi di valutazione d'azienda.....	10
4. Cenni sulla Società.....	16
5. Breve analisi dei bilanci di Lares Srl	19
6. Il patrimonio immobiliare di Lares, i contratti di locazione in corso e le stime del Geom. Michele Bonanzinga.....	25
7. La stima del presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate.....	30
8. Conclusioni	44
9. Allegati.....	45



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

1. Premessa

Con provvedimento del 12.12.2019, la sottoscritta, dott.ssa Rosangela Notarnicola, Dottore Commercialista, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano al n. 13395, veniva nominata esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare RGE 7385/2019 promossa dal Sig. Mario Gamberale contro [REDACTED]

All'udienza del 21.01.2020 (**doc. 1**) la scrivente prestava il giuramento di rito accettando l'incarico di stima delle quote di Lares Srl (d'ora innanzi anche soltanto "Lares" o "la Società") oggetto di pignoramento pari all'87,5% del capitale sociale.

Il particolare, l'Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni poneva il seguente quesito: *"Dica lo stimatore, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, prese le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate - Riscossione, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate"* e concedeva termine al 20.04.2020 per il deposito dell'elaborato peritale.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

2. L'acquisizione della documentazione e l'accesso agli immobili intestati alla Società

La scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura ed ha contattato l'Amministratore Unico di Lares Srl, nonché socio esecutato, [REDACTED] con PEC del 29.01.2020 (**doc. 2**) per proporre un incontro conoscitivo e per richiedere la trasmissione della documentazione necessaria ad eseguire la stima delle partecipazioni sociali. In particolare, la scrivente richiedeva:

- una breve relazione descrittiva dell'attività svolta dalla Società e dei principali fatti ed atti di gestione e/o delle eventuali principali criticità;
- l'atto costitutivo e lo statuto aggiornato;
- i fascicoli dei bilanci approvati degli ultimi 5 anni (2013 – 2018);
- la bozza di bilancio al 31.12.2019, qualora disponibile, o comunque situazione contabile al 31.12.2019 e situazione contabile aggiornata alla data della richiesta;
- i bilanci di verifica, le schede contabili ed il libro giornale dall'anno 2013 alla data della richiesta;
- le dichiarazioni fiscali (UNICO, IVA, IRAP, 770) degli anni dal 2013 in poi con relative ricevute di trasmissione;
- gli ultimi F24 quietanzati relativi al pagamento dell'IMU e della TASI;
- i libri IVA dal 2013 sino alla data odierna (con relative liquidazioni IVA);



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- il libro cespiti dal 2013 sino alla data odierna;
- i libri sociali dal 2013 sino alla data odierna;
- le visure catastali ed ispezioni ipotecarie, nonché una visura presso il PRA;
- il dettaglio delle immobilizzazioni in essere al 31.12.2019 e delle eventuali svalutazioni/rivalutazioni effettuate;
- gli atti di provenienza degli immobili di proprietà e la relativa documentazione (concessioni, destinazione d'uso, certificati di agibilità e di abitabilità, certificazione energetica, ecc.)
- eventuali contratti di leasing in corso, con relativo piano di ammortamento ed indicazione delle rate pagate, delle eventuali rate insolute e del debito residuo;
- i contratti di locazione e/o comodato relativi agli immobili attivi e passivi in essere o in ogni caso indicazioni circa lo stato occupativo degli immobili;
- gli eventuali contratti di altra natura attivi e passivi in essere (compromessi, preliminari di compravendita, contratti di assicurazione, ecc.);
- eventuali perizie di stima già esistenti degli immobili;
- l'elenco analitico e nominativo di tutti i crediti, anche per fatture da emettere, con evidenza dell'*ageing*;
- l'elenco analitico e nominativo di tutti i debiti;
- il dettaglio di eventuali fondi di svalutazione;



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- l'elenco degli eventuali dipendenti attualmente in forze con indicazione degli eventuali debiti verso gli stessi alla data odierna (compresi i ratei ed il TFR);
- il dettaglio crediti e debiti tributari con eventuale documentazione relativa a rateizzazioni;
- la copia di eventuali atti o cartelle pervenuti dall'Agenzia delle Entrate o da altri Enti previdenziali;
- gli estratti di ruolo e certificato carichi pendenti Agenzia delle Entrate;
- gli estratti di ruolo e certificato carichi pendenti INPS;
- una relazione su eventuali vertenze e/o contenziosi in essere attivi e passivi;
- il dettaglio dei ratei e risconti attivi e passivi;
- gli estratti conto delle banche attive e passive al 31.12.2019;
- il saldo cassa contanti/assegni;
- una visura presso la centrali rischi aggiornata;
- la lista di tutti i finanziamenti contratti dalla Società con copia della relativa documentazione contrattuale;
- l'elenco di tutte le lettere di garanzia, di patronage, le fidejussioni, etc., concesse da e/o in favore delle società, con copia della relativa documentazione di supporto;
- il dettaglio dei finanziamenti erogati/restituiti dai soci;
- i nominativi dei professionisti (commercialisti, consulenti del lavoro e legali) che hanno assistito le società negli ultimi 5 anni.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Oltre alla richiesta documentale, la scrivente, avendo riscontrato dalla documentazione presente in atti che la Società risulta intestataria di immobili, richiedeva anche di poter eseguire un sopralluogo presso gli stessi.

Non ricevendo riscontro dall'A.U., la scrivente provvedeva a contattare il dott. [REDACTED] commercialista di Lares, presso il cui Studio risulta posta la sede legale e risulta tenuta la contabilità della Società ed il cui contatto telefonico era stato riferito dal Custode Giudiziario delle quote Dott.ssa Angela Campochiaro, inoltrando la richiesta documentale e di sopralluogo con preghiera di sottoporla all'A.U. di Lares, [REDACTED]

Il dott. [REDACTED] si attivava immediatamente per mettere in contatto la scrivente con la figlia ed il marito [REDACTED] al fine di concordare una data per il sopralluogo, informando peraltro, tramite produzione di apposito certificato medico, che l'A.U., di anni 85, trovandosi in condizioni di salute precarie, non era in grado di riscontrare direttamente le richieste della scrivente né di organizzare personalmente il sopralluogo.

Nelle more la scrivente, avendo rilevato dall'esame del bilancio al 31.12.2018 in atti, che la parte preponderante del patrimonio sociale di Lares è costituita da unità immobiliari, richiedeva all'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione apposita autorizzazione per la nomina di un ausiliario esperto e competente della materia, nella persona del Geom. Michele Bonanzinga al quale conferire l'incarico di stimare al valore di mercato gli immobili di proprietà di Lares Srl e di verificare la congruità



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di proprietà della [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

degli eventuali canoni di locazione applicati, qualora gli immobili fossero risultati locati. Il Giudice della Esecuzione autorizzava quanto richiesto in data 12.02.2020 (**doc. 3**).

Ricevuto l'incarico, il Geom. Bonanzinga provvedeva a stilare l'elenco della documentazione da richiedere alla Società per l'espletamento del proprio incarico, richiedendo, in particolare, i seguenti documenti (**doc. 4**):

- i titoli di provenienza degli immobili,
- gli eventuali contratti di locazione,
- gli eventuali DIA/SCIA/PERMESSI DI COSTRUIRE anche in sanatoria presentati negli anni al fine di individuare eventuali difformità/abusi,
- le planimetrie degli immobili.

La scrivente provvedeva ad inoltrare la detta richiesta al consulente, dott.

[REDACTED]

Nella data concordata del 27.02.2020, la scrivente, coadiuvata dal Geom. Bonanzinga, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili di Lares Srl, alla presenza della [REDACTED] figlia dell'A.U. e del Sig. [REDACTED] [REDACTED] marito dell'A.U.. All'accesso prendeva parte anche il Custode Giudiziario, dott.ssa Angela Campochiaro.

Nel corso del sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED] riferiva al Geom. Bonanzinga i riferimenti del professionista che aveva seguito le pratiche edilizie e gli interventi sugli immobili ed informava la scrivente che per qualsiasi informazione o richiesta relativa alla documentazione contabile e sociale si sarebbe dovuto far riferimento al consulente, dott. [REDACTED]



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Il dott. [REDACTED] provvedeva a trasmettere alla scrivente, in più *tranches*, la seguente documentazione relativa alla Società:

- fascicoli di bilancio degli esercizi dal 2013 al 2018;
- situazione contabile al 31.12.2019;
- schede contabili degli esercizi dal 2013 al 2019;
- libri IVA degli esercizi dal 2013 al 2019;
- libro giornale degli esercizi dal 2013 al 2018;
- libro cespiti degli esercizi dal 2013 al 2018;
- dichiarazioni fiscali (Unico, 770 ed IVA relativi agli esercizi dal 2013 al 2018);
- dichiarazione IRAP relativa agli esercizi dal 2012 al 2017;
- estratti conto bancari dell'esercizio 2019;
- atti di provenienza degli immobili e visure catastali;
- contratti di locazione degli immobili con ricevute di registrazione;
- atto di trasformazione da SNC ad SRL del 1994;
- F24 quietanzati pagamento IMU e TASI anno 2019;
- prospetto imposte anticipate anno 2019

La scrivente ha anche eseguito ispezioni e visure presso i pubblici uffici, acquisendo:

- le visure camerali storiche di Lares Srl presso la Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi (**doc. 5**) e di Lares di [REDACTED] [REDACTED] presso la Camera di Commercio di Varese (**doc. 6**);
- l'ultimo statuto sociale depositato presso il Registro Imprese (**doc. 7**);



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- le visure catastali (**doc. 8**) e le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio provinciale di Milano del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (**doc. 9**);
- la visura presso il Pubblico Registro Automobilistico (**doc. 10**);
- il certificato carichi pendenti presso l'Agenzia delle Entrate (**doc. 11**);
- l'estratto dalla sezione Equipro del sito dell'Agenzia delle Entrate (**doc. 12**);
- il certificato carichi pendenti presso l'INPS (**doc. 13**);
- il certificato dell'U.R.P. della Sezione esecuzioni mobiliari e immobiliari del Tribunale di Milano (**doc. 14**).

La presente stima, quindi, viene elaborata sulla base di tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura, estratta dai pubblici uffici e trasmessa dalla Società tramite il proprio consulente, dott. [REDACTED] nonché sui risultati delle stime eseguite dal coadiutore nominato dalla scrivente, Geom. Michele Bonanzinga.

3. Brevi cenni sui principali metodi di valutazione d'azienda

Prima di entrare nel merito delle verifiche e delle valutazioni della scrivente su tutta la documentazione acquisita, si ritiene opportuno passare brevemente in rassegna i principali metodi riconosciuti dalla dottrina aziendalistica per la valutazione delle aziende.

Lo stimatore individua il più idoneo criterio di stima di un'azienda in base alla tipologia della stessa, allo scopo della valutazione ed ai dati disponibili.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

In generale, i metodi di valutazione elaborati dalla dottrina aziendalistica possono essere divisi in due grandi categorie generali:

- i metodi patrimoniali
- ed i metodi reddituali.

Riconducibili alle dette categorie vi sono poi i metodi misti patrimoniali reddituali.

Esistono, inoltre, altri metodi che attengono alle dinamiche finanziarie dell'impresa, quali in particolare

- il metodo dei flussi finanziari;
- il metodo dell'EVA (Economic Value Added).

I metodi patrimoniali

L'utilizzazione di queste metodologie valutative presuppone la scelta di base di privilegiare nella determinazione del capitale economico la consistenza patrimoniale del complesso aziendale, attraverso l'analitica valutazione dei singoli beni che lo compongono esprimendoli, non ai valori contabili, ma ai rispettivi valori correnti.

I metodi patrimoniali, se da un lato sono i più semplici da applicare e garantiscono una maggiore certezza ed obiettività alla valutazione, dall'altro, presentano il limite di non considerare i beni aziendali come un complesso coordinato e funzionante di beni, volto al perseguimento delle finalità istituzionali dell'impresa a cui appartengono, il cui valore complessivo può anche essere maggiore o minore di quello scaturente dalla mera sommatoria dei valori dei singoli beni stessi, in funzione della redditività prodotta dall'azienda.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Più in generale si può quindi dire che i metodi patrimoniali non tengono conto, se non in minima parte, delle prospettive future del complesso aziendale sottoposto a valutazione.

I metodi patrimoniali, in definitiva, conducono alla determinazione del capitale netto rettificato (K), ovvero alla determinazione del patrimonio netto aziendale ottenuto rettificando i valori contabili di tutte le componenti patrimoniali in funzione dei rispettivi valori correnti e determinando, altresì, l'incidenza della fiscalità latente relativa ai plus/minusvalori rivenienti dalle rettifiche.

Metodi reddituali

Mentre i metodi patrimoniali considerano l'azienda come la somma di beni separati, i metodi reddituali considerano il complesso aziendale come un'unica entità capace di produrre risultati economici.

Metodo reddituale sintetico

La valutazione condotta con l'utilizzo di questi metodi avviene prendendo a riferimento il reddito medio prospettico. Quest'ultimo viene determinato considerando i redditi forniti dall'impresa negli esercizi precedenti (considerando un lasso temporale compreso tra i tre ed i cinque anni), depurati da tutte le componenti straordinarie che hanno contribuito a formarlo, e neutralizzando l'effetto delle politiche di bilancio. In questo modo viene determinato il reddito normale dell'impresa.

La fase successiva consiste nel valutare per quanti anni ancora si ritiene che l'impresa possa generare questo reddito normalizzato; l'orizzonte



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

temporale preso a riferimento può essere illimitato o limitato, a seconda che si disponga di informazioni certe circa le prospettive di durata delle capacità reddituali dell'impresa.

Infine, viene determinato il tasso in funzione del quale attualizzare il reddito medio prospettico, sulla base del rendimento medio di un investimento simile e del livello di rischiosità del settore economico e della nazione in cui l'azienda opera, il tutto tenendo conto degli effetti dell'inflazione.

Il metodo reddituale sintetico è quindi espressione della formula:

$$V = a n \cdot i^R$$

Dove:

V è il valore del capitale economico

R è il reddito medio prospettico

$a n \cdot i^R$ è il fattore di attualizzazione di una rendita posticipata della durata di n anni al tasso i^R

In caso di rendita perpetua, invece, il valore dell'azienda viene determinato con la seguente formula:

$$V = R / i^R$$

Dove:

R è il reddito medio prospettico;

i^R è il tasso di capitalizzazione di una rendita perpetua.

Metodo reddituale complesso



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Questo metodo si differenzia dal metodo reddituale sintetico per il fatto che, invece di utilizzare un reddito medio prospettico, si prefigge di determinare il reddito normale futuro prodotto ogni anno dall'impresa, considerando la situazione congiunturale del sistema economico e quindi le sue conseguenze sull'impresa medesima.

Determinati questi redditi si provvede poi ad attualizzarli con la formula

$$V = R_1 (1+i')^{-1} + R_2 (1+i')^{-2} + \dots + R_n (1+i')^{-n}$$

Dove:

V è valore del capitale economico

R è reddito dell'anno 1,2,..., n

i' è tasso di attualizzazione prescelto

Metodo misto patrimoniale-reddituale

Tenendo in considerazione i limiti dei metodi reddituali e dei metodi patrimoniali, la dottrina aziendalistica ha approntato un metodo di valutazione misto, che trova fondamento nell'affermazione che l'impresa è, contemporaneamente, un aggregato patrimoniale ed una entità capace di produrre risultati economici.

L'applicazione di questo metodo conduce alla determinazione del capitale economico dell'azienda tenendo conto sia delle valutazioni basate su metodologie di carattere patrimoniale, sia su metodologie di tipo reddituale.

In termini generali la determinazione del valore di un complesso aziendale può considerarsi espresso dalla seguente formula:

$$V = K + G$$



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Dove:

K è il patrimonio netto rettificato

G è il valore attribuito all'avviamento

Diversi sono i sistemi di determinazione dell'avviamento in funzione della specificità dei complessi aziendali.

Il metodo misto più diffuso consiste nella valutazione autonoma dell'avviamento della società inteso come valore attuale dei sovraredditi futuri da sommare al capitale netto rettificato.

In formula:

$$W = K + a n \cdot i' (R - i'' K)$$

Dove:

K è il capitale netto rettificato;

R è il reddito medio normale atteso;

i'' è il tasso di redditività medio normale del settore di attività;

n è il numero di anni costituenti l'orizzonte temporale di manifestazione dell'avviamento;

i' è il tasso di attualizzazione del sovrareddito;

$a n \cdot i'$ è il fattore di attualizzazione di una rendita posticipata per n anni al tasso i'.

Il metodo dei flussi finanziari

Tale metodo viene applicato sul presupposto che l'impresa è considerata una forma di investimento. Sulla base di questa premessa il metodo determina il capitale economico "V" come il valore attuale dei flussi



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

finanziari prodotti dall'impresa nei periodi futuri al netto degli investimenti necessari.

Una volta riepilogate le metodologie di valutazione d'azienda più diffuse, si procederà nell'esame dell'assetto societario di Lares Srl e delle caratteristiche patrimoniali e reddituali della stessa al fine di individuare la metodologia di valutazione più idonea nel caso di specie.

4. Cenni sulla Società

Dalla visura camerale estratta presso il registro imprese della Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi (già **doc. 5**) Lares Srl (CF 00582110128 e P.IVA 11143620158) risulta costituita in data 10.03.1952.

L'atto costitutivo non è stato trasmesso alla scrivente dalla Società, né è risultato possibile estrarlo presso il Registro Imprese in quanto troppo risalente.

In ogni caso, come si vedrà nel prosieguo, dall'atto di provenienza del primo immobile acquistato dalla Società datato 07.06.1952 (pochi mesi dopo la costituzione), la Società risultava avere ragione sociale "Lares Srl" e sede legale in Milano.

Con atto a rogito notaio Dott. Biagio Favuzza del 04.07.1974 (n.ri rep 173707, racc. 7059) Lares Srl veniva trasformata in società in accomandita semplice e la sede legale veniva trasferita in Gallarate (già **doc. 6**). Alla data del 06.02.1975, la Società risultava iscritta presso la Camera di Commercio di Varese con n. VA – 134410, prima con



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

denominazione “Lares di [REDACTED] Sas” e dal
05.02.1985 con denominazione “Lares di [REDACTED] S.a.s” (già
doc. 6).

Con atto a rogito notaio Dott. Domenico Acquarone del 20.01.1994 la
Società veniva nuovamente trasformata in società a responsabilità
limitata con denominazione “Lares Srl” e la sede veniva trasferita a
Milano.

Dal 20.04.1994 la Società risulta iscritta alla Camera di Commercio di
Milano, Monza Brianza e Lodi al n. 00582110128 corrispondente al
codice fiscale (già **doc. 5**).

Attualmente Lares Srl risulta avere un capitale sociale del valore
nominale di € 10.400,00 (interamente versato) ed una compagine sociale
così composta:

- la quota del valore nominale di € 1.300,00.= pari al 12,50% del
capitale sociale risulta di proprietà del Sig. [REDACTED]
- la quota del valore nominale di € 9.100,00.= pari all'87,5% del
capitale sociale risulta di proprietà della [REDACTED]. La
detta quota risulta gravata da atto di pignoramento depositato in data
09.08.2019 ad opera del creditore Sig. Mario Gamberale e risulta
sotto la custodia giudiziaria della Dott.ssa Angela Maria
Campochiaro, nominata con provvedimento del Tribunale di Milano
del 09.08.2019.

La sede legale della Società risulta posta in Milano, alla Via Pietro
Teullie, n. 13.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

L'organo amministrativo è costituito da un Amministratore Unico nella persona della [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] (come si vedrà nel prosieguo, in uno degli appartamenti di proprietà di Lares).

La Società non è dotata di organi di controllo.

Lares è una società immobiliare di pura gestione ed ha ad oggetto l'attività di acquisto, vendita, permuta e gestione di immobili di proprietà, nonché di gestione e locazione di immobili per uso ricettivo e turistico ed ogni altra attività inerente la ricezione turistica. (Per la lettura completa dell'oggetto sociale si rimanda alla visura camerale – già **doc 5**).

L'ultimo Statuto sociale risulta approvato in data 14.06.2015 (già **doc. 7**).

Ai sensi dello Statuto Sociale, l'A.U. ha la rappresentanza sociale e possiede tutti i poteri per l'amministrazione della società con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli che la legge riserva inderogabilmente alla competenza dei soci.

Le decisioni dei soci possono essere adottate mediante consultazione scritta o sulla base del consenso espresso per iscritto, con il voto favorevole della maggioranza dei votanti che rappresentino almeno la metà del capitale sociale.

Le decisioni dei soci debbono essere adottate mediante deliberazione assembleare ai sensi dell'art. 2479-bis in merito alla trattazione dei seguenti argomenti:

- modificazioni dell'atto costitutivo;



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- decisioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modifica dei diritti dei soci;
- gli argomenti che la legge o uno o più amministratori o tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione;
- decisione ai sensi dell'art. 2482 bis, co. 4, c.c. relativo alla riduzione del capitale sociale per perdite.

L'assemblea dei soci è costituita con la presenza di tanti soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale e delibera a maggioranza assoluta dei presenti e, nei casi di deliberazioni di modifica dell'atto costitutivo, con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno la metà del capitale sociale.

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, le quote sociali sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte.

Non sono presenti nello Statuto sociale clausole relative al diritto di prelazione o di gradimento dei soci.

La durata della Società è stabilita sino al 31.12.2050.

L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ciascun anno.

L'ultimo bilancio approvato e depositato al Registro imprese risulta essere quello al 31.12.2018.

5. Breve analisi dei bilanci di Lares Srl

Al fine di comprendere le dinamiche di gestione che hanno riguardato la società e le caratteristiche patrimoniali e reddituali della stessa, la



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

scrivente ha esaminato i bilanci di esercizio depositati di Lares negli ultimi 5 anni (dal 2014 al 2018 – **docc. 15 - 19**).

Si evidenzia preliminarmente che l'ultimo bilancio depositato risulta essere quello al 31.12.2018 e che a partire dall'esercizio 2016 la Società redige i bilanci in forma "micro" ai sensi dell'art. 2435 ter c.c. e, pertanto, gli stessi si presentano privi della Nota Integrativa e di dettagli.

La scrivente ha in ogni caso potuto verificare la composizione delle varie voci avendo, come si è detto, la Società prodotto anche i relativi schede contabili e bilanci di verifica (**docc. 20 - 24**).

Il consulente della Società ha trasmesso inoltre la situazione contabile di Lares al 31.12.2019 (**doc. 25**) con le relative schede contabili.

Si riportano di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico degli anni dal 2014 al 2019 tra loro a confronto:



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

	2014	2015	2016	2017	2018	Situazione contabile al 31.12.2019
STATO PATRIMONIALE						
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.238.606,13	1.237.873,90	1.240.973,90	1.243.551,57	1.242.492,94	1.242.315,18
Immobilizzazioni materiali	1.434.214,03	1.434.214,03	1.437.314,03	1.440.995,93	1.440.995,93	1.441.495,93
Terreni da costruzione	280.000,00	280.000,00	280.000,00	280.000,00	280.000,00	280.000,00
Fabbricati industriali	1.140.828,74	1.140.828,74	1.140.828,74	1.144.510,64	1.144.510,64	1.144.510,64
Impianti generici	6.498,75	6.498,75	6.498,75	6.498,75	6.498,75	6.498,75
Macchinari generici	3.057,54	3.057,54	3.057,54	3.057,54	3.057,54	3.057,54
Mobili e arredi	2.280,00	2.280,00	5.380,00	5.380,00	5.380,00	5.380,00
Hardware IT	1.549,00	1.549,00	1.549,00	1.549,00	1.549,00	1.549,00
Accounti a fornitori per immobilizzazioni						500,00
F.di Ammortamenti	- 195.607,90	- 196.340,13	- 196.340,13	- 197.444,36	- 198.502,99	- 199.180,75
F.do amm. fabbricati industriali	- 184.587,27	- 184.587,27	- 184.587,27	- 184.587,27	- 184.587,27	- 184.587,27
F.do amm. impianti generici	- 6.498,75	- 6.498,75	- 6.498,75	- 6.498,75	- 6.498,75	- 6.498,75
F.do amm. macchinari generici	- 1.468,08	- 1.926,71	- 1.926,71	- 2.385,34	- 2.843,97	- 3.149,73
F.do amm. mobili e arredi	- 1.504,80	- 1.778,40	- 1.778,40	- 2.424,00	- 3.024,00	- 3.396,00
F.do amm. hardware IT	- 1.549,00	- 1.549,00	- 1.549,00	- 1.549,00	- 1.549,00	- 1.549,00
ATTIVO CIRCOLANTE	54.474,93	53.293,73	60.551,35	60.181,76	51.579,55	52.787,16
Crediti	53.957,90	53.293,73	52.258,01	50.803,42	46.904,70	47.402,70
Crediti vs clienti entro es.succ.	2.266,00	6.820,00	6.820,00	6.820,00	1.000,00	-
[REDACTED]	880,00					
[REDACTED]	1.386,00					
[REDACTED]		6.820,00				
Crediti dubbi e in contenzioso clienti ([REDACTED])			6.820,00	6.820,00		
[REDACTED]					1.000,00	
Crediti verso altri	51.691,90	46.473,73	45.438,01	43.983,42	45.904,70	47.402,70
IRPEF / IRES - Acconto entro es.succ.	1.082,95	1.193,00	384			2.664,00
IRPEF/IRES in compensaz. entro			303,00		1.274,00	
IRAP - Acconto entro es. succ.		300,00				108
IRES per imposte antic.entro es. succ.	43.961,02	38.445,74	38.445,74	43.983,42	44.630,70	44.630,70
IRAP per imposte antic.entro es. succ.	6.148,00	6.148,00	6.148,00			
Erario c.to IVA	499,93	386,99	763,27			
Disponibilità liquide	517,03	-	8.293,34	9.378,34	4.674,85	5.384,46
Cassa contanti sede					933,60	1.784,72
Banca Popolare di Lodi	517,03		8.293,34	9.378,34	3.741,25	3.599,74
TOTALE ATTIVO	1.293.081,06	1.291.167,63	1.301.525,25	1.303.733,33	1.294.072,49	1.295.102,34
Patrimonio Netto	1.282.654,70	1.272.110,38	1.261.935,97	1.240.064,17	1.289.622,26	1.282.530,86
Capitale Sociale	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00
Riserva rivalutaz. DL 185/2008	1.274.202,32	1.274.202,32	1.274.202,32	1.253.483,59	1.231.612,91	1.231.612,91
Riserva legale	1.208,00					
Riserve statutarie	1.521,77					
Altre riserve - versam. conto copertura perdite				1,00	67.755,25	52.067,58
Perdite esercizi precedenti		- 1.947,62	- 1.947,62	- 1.947,62	- 1.947,62	- 1.947,62
Perdita di esercizio	- 4.677,39	- 10.544,32	- 20.718,73	- 21.870,80	- 18.198,28	- 9.602,01
Debiti	10.426,36	19.057,25	39.589,28	63.668,04	1.077,68	12.571,48
Finanziamenti infruttiferi entro l'eserc.	9.620,00	17.160,00	35.278,00	60.139,76		12.060,00
Debiti verso fornitori entro es.succ.:						
Fornitori beni e servizi entro es. succ.:						
A2A ENERGIA SPA	- 360,00					
ENI SPA				-932,91		
Wind Telecomunicazioni Spa				-122,04		
ENI GAS E LUCE SPA						285,68
Fatture da ricevere entro es.succ.	1.032,52	1.732,12	4.311,28	4.212,19	394,68	
Banca Popolare di Lodi		165,13				
Debiti tributari						
IRPEF / IRES - Saldo				191		
Erario c.to IVA				180,04	323	
Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.	133,84				360	225,8
Ratei e risconti passivi vari	-	-	-	-	3.372,55	-
Altri ratei passivi					3.372,55	
TOTALE PASSIVO	1.293.081,06	1.291.167,63	1.301.525,25	1.303.732,21	1.294.072,49	1.295.102,34



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

CONTO ECONOMICO	2014	2015	2016	2017	2018	Situazione contabile al 31.12.2019
A) Valore della produzione	20.880,88	24.439,12	8.156,48	8.000,00	20.972,53	33.395,99
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.261,46	23.000,00	8.000,00	8.000,00		
Locazioni att.fabbr.merci					19.472,94	32.132,45
5) Altri ricavi e proventi:						
Rimb. sp.fabbr.strum./merci					1200	1.260,00
Abbuoni e arrotondamenti attivi	30,85	9,12	156,17		299,59	3,54
Sopravvenienze attive ordinarie	588,57	1.430,00				
Interessi attivi bancari e postali			0,31	0,12		
B) Costi della produzione	24.316,44	25.925,41	27.348,21	27.542,48	39.219,75	42.898,99
Per materie prime, sussid., consumo e merci	462,89		2.360,00			
per servizi:						
Spese condomin. immobili strumentali propri	6.556,52	3.335,56				
Riparazioni e manutenzioni diverse	935,40		818,51		1.098,20	1.210,00
Consulenze commerciali			572			
Consulenza amministrativa					3.642,00	2.980,80
Consulenza fiscale e societaria	1.325,66	1.936,82	2.825,22	1.701,16	1.225,43	1.534,40
Consulenze e collaborazioni tecniche						728
Spese e servizi bancari (non finanziari)	308,07	301,23	542,82	511,25	1.053,86	608,91
Somministrazione energia elettrica	3.112,72	2.885,83	2.413,92	1.497,16	2.913,40	3.485,75
Spese telefoni/fax	868,15	404,85	566,56	719,29	647,67	559,3
Servizi collegamento dati/Internet	120,00	120,00				
Assicurazione per responsabilità civile		540,00				
Altre assicurazioni deducibili				270	270	
Costi per godimento beni di terzi:						
Spese condominiali			7.148,92	6.801,00	2.708,00	8.269,08
per il personale:						
INAIL	125,01	127,57	103,46	113,23	114,14	75,68
ammortamenti e svalutazioni						
- ammortamento impianti e macchinari	458,63	458,63		458,63	458,63	305,76
- ammortamento altri beni	273,60	273,60		645,6	600	372
oneri diversi di gestione						
Imposta di registro	194,44				980,76	395
Imposta di bollo			92,11	116,96	101,98	236,98
Tasse concessioni governative	309,87	309,87	309,87	309,87	309,87	309,87
Tassa annuale libri sociali				16	16	16
IMU - Imposta municipale propria	6.787,00	6.787,00	6.787,00	6.787,00	5.323,00	5.323,00
TASI	512,00	512,00	256	1.881,00	469	402
Tassa di possesso automezzi inded.					196,74	
Tassa smaltimento rifiuti	1.393,00	1.436,00	256			1.369,00
Altre imposte e tasse			203	498		686
Abbonamenti e pubblicazioni	204,70			203,9		
IVA indetraibile per pro/rata					2.242,53	2.245,35
Altre imposte e tasse indeducibili		5.880,95			66,47	3.104,46
Imposte indirette eserc. Precedenti				3651	6.845,48	5.232,69
Abbonamenti e pubblicazioni					203,70	203,7
Perdite su crediti indeducibili					6.820,00	
Spese camerali, catastali e diritti vari	240,00	156,00	144	144	144	196,5
Abbuoni e arr.pass.non compr.nei ricavi					50,00	21,23
Sanzioni tributarie e previdenziali	12,97	12,00	413			176,16
Altri oneri di gestione			700,82			122,03
Vidimazioni, autenticazioni, certificati				62,75		
Altri oneri di gestione non ded.	115,81	447,50	835	1.154,68	718,89	2.729,34
Differenza tra valori e costi della produzione (A-B) -	3.435,56 -	1.486,29 -	19.191,73 -	19.542,48 -	18.247,22 -	9.503,00
C) Proventi e oneri finanziari						
Interessi attivi						
Interessi pass. ed altri oneri finanziari	318,28	331,75			154,34	30,09
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	- 3.753,84 -	- 1.818,04 -	- 19.191,73 -	- 19.542,48 -	- 18.401,56 -	- 9.533,09
Sanzioni pecuniarie imp. dir. es. prec.						68,92
imposte correnti - IRES	1.011,00	3.211,00	1.527,00	1.718,00	444	
Ires anticipata	- 87,45	- 5.515,28		- 610,32	- 647,28	
RISULTATO DI ESERCIZIO	- 4.677,39 -	- 10.544,32 -	- 20.718,73 -	- 21.870,80 -	- 18.198,28 -	- 9.602,01



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Dall'esame dei bilanci si evince come l'unica attività di Lares sia la conduzione in affitto degli immobili di proprietà e che le principali poste dell'attivo sono costituite dal patrimonio immobiliare e da crediti fiscali per imposte anticipate.

Con riferimento al patrimonio immobiliare, la Società risulta intestataria di n. 3 appartamenti ed un box, oggi catastalmente identificati come segue (già **doc. 8**):

- appartamento in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, Foglio 312, Particella 76, **Sub 717**, Cat A/2, classe 5, consistenza 2 vani, piano T – superficie catastale mq 43; rendita 413,17;
- appartamento in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, Foglio 312, Particella 76, **Sub 715**, Cat A/2 Classe 6, consistenza 6 vani, piano 1-S2 – superficie catastale mq 101, rendita € 1.456,41;
- appartamento in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, Foglio 312, Particella 76, **Sub 716**, Cat A/2, classe 6, consistenza 3 vani, piano 1 – superficie catastale mq 37, rendita € 728,20.

Gli immobili risultano essere stati rivalutati ai sensi dell'art. 15 del D.L. 185/2008, la scrivente tuttavia non dispone di documentazione riferibile al periodo della rivalutazione.

In bilancio gli immobili risultano iscritti al valore rivalutato, al netto degli ammortamenti, pari ad € 1.239.923,36.=.

Dalle ispezioni ipotecarie estratte dalla scrivente, gli immobili risultano liberi da gravami (già **doc. 9**).

I crediti fiscali sono principalmente costituiti, in tutti gli anni esaminati, da crediti per imposte anticipate e risalgono ad anni antecedenti a quelli



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

in esame. Dalla documentazione trasmessa dal consulente della società, tali crediti sarebbero principalmente riferibili al “differimento ammortamenti per rivalutazione immobili” (**doc. 26**). Come si dirà anche nel prosieguo, non si dispone tuttavia di documentazione idonea a comprendere come si siano determinate le differenze temporanee che hanno generato l’iscrizione dei crediti e in quali anni si siano formate, né si dispone dei dettagli delle riprese fiscali che hanno determinato la fiscalità anticipata.

Con riferimento alle passività, i principali debiti della società registrati negli anni oggetto di esame riguardano debiti per finanziamenti infruttiferi dei soci. Al 31.12.2019 i detti debiti per finanziamenti ammontano ad € 12.060,00.=

Dal punto di vista reddituale, gli unici ricavi, piuttosto modici, sono quelli derivanti dagli affitti degli immobili.

Come si vedrà nell’apposito paragrafo dedicato al patrimonio immobiliare, infatti, l’affitto degli immobili di cui ai sub 717 e 716 avviene tramite la stipula di contratti di locazione temporanea ad uso abitativo di breve durata. Mentre l’immobile sub 715 ed il box, risultano occupati dall’A.U., [REDACTED], in forza di un contratto di locazione della durata di un anno, rinnovabile di anno in anno.

I costi principali sono relativi alle imposte sul patrimonio immobiliare (IMU, Tasi, ecc.), alle spese condominiali, alle utenze ed alle consulenze amministrative e tecniche. In tutti gli anni esaminati i costi superano sempre i ricavi, con la conseguente registrazione di perdite di esercizio.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

6. Il patrimonio immobiliare di Lares, i contratti di locazione in corso e le stime del Geom. Michele Bonanzinga

Come si è detto, l'unica attività di Lares Srl consiste nella gestione e nella locazione del proprio patrimonio immobiliare che rappresenta pressoché l'unico *asset* della Società.

Per tale motivo, la scrivente, ha ritenuto essenziale, ai fini della valutazione, fare eseguire da parte di un professionista esperto la stima al valore di mercato degli immobili sociali e dei canoni di locazione, conferendo apposito incarico, giusta autorizzazione del G.E., al Geom. Michele Bonanzinga.

Il Geom. Bonanzinga ha trasmesso alla scrivente la propria relazione di stima in data 14.04.2020 (**doc. 27**). In particolare, il perito è giunto alla determinazione del valore di mercato degli immobili attraverso il metodo di stima, cosiddetto, "comparativo", consistente nella comparazione degli immobili oggetto di valutazione con immobili analoghi per zona di ubicazione e caratteristiche dei quali sono noti i recenti prezzi unitari di mercato, riferendosi alle banche dati dell'Agencia del Territorio, della F.I.M.A.A. Collegio Agenti Affari in Mediazione delle province di Milano e Monza Brianza, nonché a informazioni assunte presso agenzie di intermediazione, operatori del settore immobiliare e sul web.

Si riepiloga, quindi, di seguito la composizione del patrimonio immobiliare di Lares, i contratti di locazione in corso ed i risultati delle stime del Geom. Bonanzinga:

- n. 1 appartamento in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, sito al piano terreno, catastalmente identificato come segue: Foglio 312, Par-



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

ticella 76, **Sub 717**, Cat A/2, classe 5, consistenza 2 vani, piano T – superficie catastale mq 43; rendita 413,17 (già **doc. 8**).

L'immobile risulta acquistato al prezzo di Lire 600.000 (pari ad € 311,48) da Lares con atto a rogito Dr. Giuseppe De Carli, notaio in Milano, del 08 marzo 1954 (n. di rep. 5749 e racc. 1166 registrato il 26.03.1954 n. 2435 vol. 148) dalle società [REDACTED] (doc. 28).

L'immobile è stato stimato dal Geom. Bonanzinga al valore di € 387.000,00.= (già **doc. 27**).

Attualmente l'immobile risulta locato a terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sottoscritto in data 01/01/2020 registrato il 28.01.2020 (n. 000477 serie 3T), per la durata di mesi 6, a decorre dal 01.01.2020 e sino al 30.06.2020, al canone mensile di € 1.000,00 oltre € 100,00 mensili a titolo di acconto su spese accessorie a carico del conduttore (**doc. 29**).

Secondo le valutazioni del Geom. Bonanzinga, il canone mensile di locazione di mercato riferibile l'immobile è di € 1.050,00.=, pertanto il canone contrattualmente applicato da Lares risulta congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

- N. 2 appartamenti in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, siti al primo piano, catastalmente identificati come segue (già **doc. 8**):
 - Foglio 312, Particella 76, Sub **715**, Cat A/2 Classe 6, consistenza 6 vani, piano 1-S2 – superficie catastale mq 101, rendita € 1.456,41;



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- Foglio 312, Particella 76, **Sub 716**, Cat A/2, classe 6, consistenza
3 vani, piano 1 – superficie catastale mq 37, rendita € 728,20.

All'epoca dell'acquisto i detti immobili costituivano un unico appartamento acquistato da Lares al prezzo di Lire 2.850.000 (pari ad € 1.479,54) con atto a rogito Dr. Cesare Gallavresi, notaio in Milano, del 07 giugno 1952 (n. di rep. 8597 e racc. 3242 registrato il 20-06-1952 n. 36811 vol. 987) dalle [REDACTED]
[REDACTED] (**doc. 30**).

Come si evince dalla perizia di stima del Geom. Bonanzinga (già **doc. 27**), nel corso del 2017 sono state effettuate opere di frazionamento dell'immobile (in precedenza catastalmente identificato come sub 9) dalle quali sono stati ricavati i due appartamenti, ovvero gli attuali sub 715 e 716.

Gli immobili sono stati stimati dal Geom. Bonanzinga ai seguenti valori (già **doc. 27**):

- € 909.000,00.= per il sub 715
- € 333.000,00.= per il sub 716.

Prima delle opere di frazionamento, l'intero immobile era stato locato all'A.U., [REDACTED] in forza di contratto ad uso diverso dall'abitazione, sottoscritto in data 01/07/2008, registrato il 29.07.2008 (n. 1880 serie 3T) (**doc. 31**), della durata di un anno, a decorre dal 01.07.2008 e fino al 30.06.2009, con la previsione che la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78. Il canone veniva



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

pattuito in € 9.600,00 annui (€ 800,00 mensili), da corrispondersi in 4 rate trimestrali anticipate (con adeguamento ISTAT annuale).

Non risulta che in seguito al frazionamento dell'immobile il contratto abbia subito variazioni.

In sede di sopralluogo con il Geom. Bonanzinga, si è potuto constatare che attualmente, l'immobile occupato dalla Signora [REDACTED] unitamente al coniuge, è quello di cui al sub 715 (peraltro, nonostante il contratto sia titolato "ad uso diverso da abitazione", in realtà l'appartamento costituisce effettivamente la residenza della Signora [REDACTED]).

Secondo le valutazioni del Geom. Bonanzinga, il canone mensile di locazione di mercato riferibile all'immobile sub 715 (e del box di cui al sub 4) è di € 2.200,00.=, pertanto il canone di € 800,00 mensili contrattualmente applicato da Lares non risulta congruo rispetto alle quotazioni del mercato.

L'appartamento sub 716, invece, risultava locato a terzi sino al 31.12.2019 in forza di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sottoscritto in data 15.09.2019 registrato il 14.10.2019 (n. 004381 serie 3T), per il periodo 15.09.2019 – 31.12.2019, al canone mensile di € 900,00 oltre € 100,00 mensili a titolo di acconto su spese accessorie a carico del conduttore (**doc. 32**).

Al 31.12.2019 il contratto risulta giunto a scadenza e, pertanto, come è stato constatato anche durante il sopralluogo, dal 01.01.2019 risulta libero.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Secondo le valutazioni del Geom. Bonanzinga, il canone mensile di locazione di mercato riferibile all'immobile sub 716 è di € 900,00.=, pertanto il canone contrattualmente applicato da Lares sino al 31.12.2019 risulta congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

- box in Piazzale Principessa Clotilde, 6 a Milano, catastalmente identificato come segue: Foglio 312, Mapp. 78, **Sub. 4**, cat. C/6, classe 9, sup. catastale mq 14, piano S1 rendita € 186,54 (già **doc. 8**).

L'immobile risulta acquistato al prezzo di Lire 250.000 (pari ad € 129,11) da Lares con atto a rogito Dr. Giuseppe De Carli, notaio in Milano, dell'8.03.1954 (n. di rep. 5751 e racc. 1167 registrato il 26-03-1954 n. 24365 vol. 148) da [REDACTED] (**doc. 33**).

L'immobile è stato stimato dal Geom. Bonanzinga al valore di € 50.000,00.= (già **doc. 27**).

In sede di sopralluogo, il box è risultato occupato dalla Signora [REDACTED], come fosse una pertinenza dell'immobile di cui al sub 715, sebbene il contratto di locazione sottoscritto in data 01/07/2008 (già **doc. 31**) non faccia espressamente riferimento al box. In particolare il detto contratto non cita i riferimenti catastali dell'immobile oggetto della locazione, di cui si indica soltanto genericamente l'indirizzo "Milano, Piazzale Principessa Clotilde, 6".

Come si è detto al superiore punto, per la determinazione del canone congruo di locazione, il geom. Bonanzinga ha stimato in € 2.200,00.= il canone di locazione dell'appartamento di cui al sub 715 e del box.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

7. La stima del presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita delle quote sociali pignorate

Considerate le caratteristiche patrimoniali e reddituali della Società, la scrivente ritiene che la stima del presumibile valore di realizzo delle quote sociali oggetto di pignoramento, possa essere validamente individuata utilizzando il metodo patrimoniale.

Come si è detto, infatti, il valore pressoché esclusivo dell'azienda che costituisce l'unica attività di Lares Srl è dato dal patrimonio immobiliare, a fronte di flussi reddituali di importi poco rilevanti, non sempre costanti (visto che due dei tre appartamenti di proprietà sono locati tramite contratti di affitto temporanei – peraltro uno di essi, allo stato, risulta non locato – e l'immobile di maggior valore risulta affittato alla [REDACTED]

[REDACTED] - A.U. e socio di Lares - ad un canone inferiore rispetto alle quotazioni di mercato) e che, in ogni caso, non consentono alla società di ottenere margini positivi.

Il quesito posto, richiede di individuare il presumibile valore di realizzo delle quote sociali “ad oggi”. Come detto, l'ultimo bilancio approvato e depositato dall'assemblea è quello al 31.12.2018. La società ha tuttavia fornito anche una situazione contabile al 31.12.2019 corredata dalle schede contabili e dal libro giornale. La scrivente ritiene di poter fare riferimento a quest'ultima situazione contabile che ovviamente riflette valori più attuali di debiti e crediti, fermo restando il fatto che il valore di iscrizione del patrimonio immobiliare (che come detto, costituisce il valore pressoché esclusivo della società) risulta invariato in tutti gli anni



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

esaminati e che le variazioni degli altri conti patrimoniali rispetto all'esercizio 2018 sono minime.

Come si è detto al paragrafo n. 2, la valutazione di un'azienda con il metodo patrimoniale conduce alla determinazione del capitale netto rettificato, attraverso la rettifica dei valori contabili di ogni componente patrimoniale in funzione dei relativi valori correnti, con determinazione, altresì, della fiscalità latente afferente ai plus/minusvalori eventualmente emergenti in seguito alle rettifiche.

Dalla somma algebrica dei componenti patrimoniali attivi e passivi espressi ai rispettivi valori correnti e della fiscalità latente, si giunge a determinare il Patrimonio Netto rettificato.

La valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale semplice si ottiene con la seguente formula:

$$K = PN + R - I$$

dove,

K= patrimonio netto rettificato

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale

I = carico fiscale latente.

Si procederà di seguito ad applicare la detta formula, illustrando le verifiche e le considerazioni svolte dalla scrivente, sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite, su ogni posta dello stato patrimoniale risultante dalla situazione contabile al 31.12.2019 e sulle relative rettifiche operate.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- Immobili

Come detto, il valore di iscrizione in bilancio degli immobili intestati alla Società, al netto del fondo ammortamento, è pari ad € 1.239.923,36.=.

La scrivente ha provveduto a far eseguire la stima del patrimonio immobiliare di Lares da parte del Geom. Michele Bonanzinga, che nella propria relazione ha individuato il valore di mercato dei detti immobili come segue (già **doc. 27**):

VALORE DI MERCATO STIMATO	
Appartamento fg 312 mapp 76 sub 717 Mq 43,00 x € 9.000,00/mq	€ 387.000,00
Appartamento fg 312 mapp 76 sub 716 Mq 37,00 x € 9.000,00/mq	€ 333.000,00
Appartamento fg 312 mapp 76 sub 715 Mq 101,00 x € 9.000,00/mq	€ 909.000,00
Box fg 312 mapp 78 sub 4 A corpo	€ 50.000,00
TOTALE	€ 1.679.000,00

Il valore degli immobili di Lares espresso a valori correnti di mercato ammonta quindi ad € 1.679.000,00.=.

La scrivente pertanto ha proceduto ad apportare le seguenti rettifiche ai valori contabili riferibili agli immobili:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
IMMOBILI			
Terreni da costruzione	280.000,00		
Fabbricati industriali	1.144.510,64	439.076,63	1.679.000,00
F.do amm. fabbricati industriali	- 184.587,27		
TOTALE IMMOBILI	1.239.923,37	439.076,63	1.679.000,00

- Altre immobilizzazioni materiali

Risultano inoltre dal bilancio alcune altre immobilizzazioni materiali iscritte al costo storico per valori poco rilevanti e costituite per lo più da arredi ed attrezzature presenti presso gli appartamenti. In sede di sopral-



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

luogo presso gli immobili, infatti, gli stessi sono risultati tutti ammobiliati.

La scrivente ha anche esaminato il libro cespiti della Società riscontrando che la maggior parte dei beni iscritti sono risultati integralmente ammortizzati, fatta eccezione per alcuni arredi e attrezzature dal valore residuo di € 2.391,81.=.

Relativamente ai detti beni, la scrivente non ritiene di dover apportare alcuna rettifica.

Si evidenzia, inoltre, che dalle verifiche eseguite dalla scrivente presso il Pubblico Registro Automobilistico (già **doc. 10**) la Società è risultata intestataria dell'automezzo modello Renault Twizy, targato [REDACTED], ad alimentazione elettrica, ad uso "trasporto persone", immatricolato il 20.10.2014 ed acquistato al prezzo di Euro 7.911,08.= del quale non risulta alcuna evidenza in contabilità. Non risulta infatti iscritto tra le immobilizzazioni materiali, né risultano stanziati costi in bilancio, fatta eccezione per l'imputazione nel conto economico, per il solo esercizio 2018, del costo di € 196,74.= iscritto nel conto n. [REDACTED] "Tassa di possesso automezzi ineded.".

Inoltre, dal report estratto sulla sezione Equipro del sito dell'Agenzia delle Entrate (già **doc. 12**), risulta notificata alla Società in data 15.07.2016 la cartella di pagamento n. 06820160084511259000 (evidentemente poi definita) emessa dalla Regione Lombardia Ufficio Tassa Automobilistica per € 599,30.=.

La scrivente ha richiesto alla Società, per il tramite del consulente dott. [REDACTED] i necessari chiarimenti sulla detta circostanza. Quest'ultimo ha



Perizia di stima delle quote di

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

rappresentato alla scrivente che Lares Srl non ha automezzi intestati, che il citato automezzo non sarebbe in realtà di proprietà né della Società, né dei soci di Lares e che le risultanze del PRA sarebbero verosimilmente il frutto di un errore di trascrizione. In particolare, il consulente ha riferito quanto segue: *“con riferimento all’auto ti confermo che nessun automezzo è intestato alla società e tantomeno lo è quello di chi mi hai allegato ricavato peraltro dal PRA. Ho contattato i clienti e si sono attivati per far eseguire ricerche al fine di comprendere da dove possa essere scaturito l’errore di trascrizione. Non appena disponibile una risposta ne sarai informata”* (**doc. 34**).

Alla data della presente relazione, nessuna ulteriore informazione è pervenuta alla scrivente circa l’automezzo in questione che, pertanto, dovrebbe essere considerato ai fini della stima del patrimonio della Società. A tale proposito, a scopo esplorativo, la scrivente ha consultato su alcuni siti internet di settore, gli annunci riferibili ad automezzi simili a quello indicato nella visura citata (**doc. 35**), riscontrando che ad oggi le quotazioni di automezzi della medesima marca e modello e dello stesso anno di immatricolazione vengono posti in vendita ad un range di prezzo incluso tra € 4.000,00.= ed € 5.800,00.= a seconda evidentemente del chilometraggio e delle condizioni dell’automezzo.

La scrivente tuttavia, nell’incertezza circa l’effettiva proprietà del mezzo e considerata l’assoluta mancanza di informazioni circa il chilometraggio e lo stato in cui si trova il veicolo, ritiene prudenzialmente di non considerarlo ai fini della presente stima.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Per quanto detto, la scrivente non ha apportato alcuna rettifica al valore di iscrizione delle immobilizzazioni materiali:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
ALTRE IMMOB.MATERIALI			
Impianti generici	6.498,75		6.498,75
Macchinari generici	3.057,54		3.057,54
Mobili e arredi	5.380,00		5.380,00
Hardware IT	1.549,00		1.549,00
Acconti a fornitori per immobilizzazioni	500,00		500,00
F.do amm. impianti generici	- 6.498,75	-	6.498,75
F.do amm. macchinari generici	- 3.149,73	-	3.149,73
F.do amm. mobili e arredi	- 3.396,00	-	3.396,00
F.do amm. hardware IT	- 1.549,00	-	1.549,00
Autovettura RENAULT TWIZY EC40789		-	-
TOTALE ALTRE IMMOB.MATERIALI	2.391,81	-	2.391,81

- Crediti per imposte anticipate

Gli unici crediti iscritti in contabilità al 31.12.2019 sono di natura fiscale e sono i seguenti:

	Crediti	
10030100610	IRPEF / IRES - Acconto entro es.succ.	2.664,00
10030100615	IRAP - Acconto entro es. succ.	108,00
10030101410	IRES per imposte antic.entro es. succ.	44.630,70
	TOTALE	47.402,70

Con riferimento ai crediti per acconti Ires ed Irap, del valore complessivo di € 2.772,00.=, si tratta degli acconti corrisposti dalla Società sulle imposte risultanti dalle dichiarazioni fiscali riferite all'annualità 2018¹ e la scrivente ne ha potuto riscontrare l'effettivo pagamento dagli estratti conto trasmessi, pertanto non si ritiene di apportare alcuna rettifica alle dette poste.

I principali crediti iscritti, sono riferibili a crediti per imposte anticipate che al 31.12.2019 ammontano ad € 44.630,70.=.

¹ La dichiarazione IRAP dell'annualità 2018 non è stata trasmessa alla scrivente sebbene richiesta, tuttavia il pagamento dell'acconto, di importo minimo, risulta dagli estratti conto bancari.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Dall'esame delle schede contabili trasmesse dalla Società, tali crediti sembrano essersi formati in epoca antecedente alle annualità esaminate dalla scrivente e sono rimasti di importo pressoché costante negli anni, come di seguito evidenziato:

STATO PATRIMONIALE	2014	2015	2016	2017	2018	Situazione contabile al 31.12.2019
IRES per imposte antic.entro es. succ.	43.961,02	38.445,74	38.445,74	43.983,42	44.630,70	44.630,70
IRAP per imposte antic.entro es. succ.	6.148,00	6.148,00	6.148,00			

Occorre premettere che secondo i principi contabili nazionali (OIC 25), le attività per imposte anticipate rappresentano l'ammontare delle imposte sul reddito recuperabili negli esercizi futuri riferibili a differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo di perdite fiscali.

Una differenza temporanea rappresenta, ad una certa data, la differenza tra il valore di una attività o di una passività determinato con criteri di valutazione civilistici ed il suo valore riconosciuto ai fini fiscali, destinata ad annullarsi negli esercizi successivi.

In particolare, le attività per imposte anticipate sono iscritte in conseguenza del verificarsi nell'anno in corso di differenze temporanee deducibili negli esercizi successivi, ossia differenze temporanee che, nella determinazione del reddito imponibile (perdita fiscale) di esercizi successivi, si tradurranno in importi deducibili quando il valore contabile dell'attività o della passività sarà estinto o realizzato, in tutto o in parte.

Le differenze temporanee deducibili generano imposte anticipate, ossia imposte dovute nell'esercizio in corso superiori alle imposte di competenza rilevate in bilancio. La società iscrive, pertanto, attività (crediti) per



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

imposte anticipate commisurate alle minori imposte che saranno pagate negli esercizi successivi.

Le attività per imposte anticipate sono rilevate nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

La ragionevole certezza è comprovata quando:

- esiste una proiezione dei risultati fiscali della società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza, negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze che si annulleranno; e/o
- negli esercizi in cui si prevede l'annullamento della differenza temporanea deducibile, vi sono sufficienti differenze temporanee imponibili di cui si prevede l'annullamento.

A seguito alla richiesta della scrivente di chiarimenti relativamente al conto "crediti per imposte anticipate", la Società ha trasmesso un prospetto di elaborazione delle imposte anticipate Ires ed Irap da cui si evince che le principali differenze temporanee registrate dalla società deriverebbero dal "differimento ammortamenti da rivalutazione immobili".

Dal prospetto trasmesso, tuttavia, non si comprende quali siano le modalità con cui le dette differenze temporanee sono state determinate, né l'anno in cui si sono formate, né soprattutto si comprende quali siano le ipotesi in base alle quali se ne prevede la recuperabilità in futuro che giustificerebbero l'iscrizione dei relativi crediti tra le attività.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Si è detto infatti che il presupposto per la rilevazione delle attività per imposte anticipate è la sussistenza della ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale della Società o da ragionevoli previsioni circa la sussistenza in futuro di differenze temporanee imponibili capienti.

Per quanto detto, non essendo state trasmesse alla scrivente i chiarimenti richiesti circa l'appostazione dei crediti e la ragionevole certezza di recuperare negli anni futuri le imposte anticipate, la scrivente ritiene, ai fini della presente valutazione, di dover prudenzialmente rettificare la detta posta annullandola:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
Crediti			
IRPEF / IRES - Acconto entro es.succ.	2.664,00	-	2.664,00
IRAP - Acconto entro es. succ.	108,00	-	108,00
IRES per imposte antic.entro es. succ.	44.630,70	- 44.630,70	0
TOTALE	47.402,70	- 44.630,70	2.772,00

- Disponibilità liquide

La scrivente ha verificato la corrispondenza degli importi iscritti nella situazione contabile al 31.12.2019 a titolo di disponibilità liquide con le schede contabili e gli estratti conto bancari dell'unico conto intestato alla Società acceso presso la Banca Popolare di Lodi e ritiene di non apportare rettifiche a tali poste:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
Disponibilità liquide			
Cassa contanti sede	1.784,72	-	1.784,72
Banca Popolare di Lodi	3.599,74	-	3.599,74
TOTALE	5.384,46	-	5.384,46



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- Debiti

Gli unici debiti iscritti in contabilità al 31.12.2019 risultano essere i seguenti:

	Debiti	
3701017	Finanziamenti infruttiferi entro l'eserc.	12.060,00
11619	ENI GAS E LUCE SPA	285,68
440102015	Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.	225,80
	TOTALE	12.571,48

L'importo più significativo è costituito dal debito per "finanziamenti infruttiferi entro l'eserc." per € 12.060,00.=, che, da quanto riferito dal consulente della Società, sarebbe riferito a finanziamenti infruttiferi da parte dei soci. La scrivente non dispone del libro delle delibere dei soci da cui verificare l'esistenza di eventuali delibere inerenti i detti finanziamenti. Dall'esame delle schede contabili e degli estratti conto trasmessi, si evince tuttavia che il detto saldo si è formato in seguito a versamenti eseguiti da entrambi i soci per fornire la liquidità necessaria alla gestione della Società.

La Società ha informato, sempre per il tramite del proprio consulente, che non vi sono vertenze di natura civile in corso.

Al fine di appurare la sussistenza di eventuali ulteriori passività in capo alla Società, la scrivente ha eseguito le opportune verifiche presso i pubblici uffici. In particolare, la scrivente ha acquisito:

- il certificato carichi pendenti presso l'Agenzia delle Entrate (già **doc. 11**), dal quale non risulta alcuna pendenza in capo alla Società;
- estratto dalla sezione Equipro dell'Agenzia delle Entrate, dal quale non risultano cartelle o avvisi da pagare (già **doc. 12**);



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

- il certificato carichi pendenti presso l'INPS dal quale non risulta alcuna pendenza in capo alla Società (già **doc. 13**);
- il certificato dell'U.R.P. della Sezione esecuzioni mobiliari e immobiliari del Tribunale di Milano dal quale non risultano procedure esecutive pendenti a carico della società (già **doc. 14**);
- ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio, dalla quale non risulta alcun gravame (già **doc. 9**).

Per tutto quanto detto, la scrivente ritiene di non dover apportare alcuna rettifica al valore dei debiti iscritti in contabilità:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
Debiti			
Finanziamenti infruttiferi entro l'eserc.	12.060,00		12.060,00
ENI GAS E LUCE SPA	285,68		285,68
Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.	225,80		225,80
TOTALE	12.571,48	-	12.571,48

- Determinazione della fiscalità latente

Ai fini della valutazione del Patrimonio netto rettificato, occorre infine tenere conto della cosiddetta fiscalità latente, stimando il carico fiscale sulle plus/minusvalenze emerse in conseguenza della rideterminazione dei valori patrimoniali a valori correnti.

Secondo la dottrina aziendalistica, così come nella prassi comune in tema di valutazioni di partecipazioni societarie, esistono tre possibili approcci al problema della fiscalità latente.

Il primo, più rigoroso, consiste nel tenere conto dell'effetto fiscale sui plusvalori (e minusvalori) latenti applicando a questi ultimi l'aliquota piena fiscale secondo la normativa in vigore (in questo caso, trattandosi



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

di società a responsabilità limitata, l'aliquota IRES è del 24% e l'aliquota IRAP è del 3,90%).

Un secondo approccio, altrettanto estremo, consiste nel non applicare alcun correttivo di natura fiscale, sul presupposto che non necessariamente le imposte sui plusvalori latenti dovranno essere versate, emergendo base imponibile solo in caso di vendita diretta dei beni o dell'azienda.

Tuttavia, è opportuno considerare che l'emersione dei plusvalori è destinata a verificarsi, anche se in un periodo più o meno lontano.

Pertanto, l'approccio più seguito nella prassi aziendalistica, condiviso anche dalla scrivente, è il terzo che costituisce un compromesso tra i due precedenti. Quest'ultimo infatti considera l'effetto fiscale, ma in una misura più contenuta rispetto alle aliquote in vigore, tenendo in tal modo conto della probabilità del verificarsi dell'evento consistente nel realizzo delle plus/minusvalenze, nonché di fattori contingenti come la previsione di variazioni delle aliquote annunciate dal governo, la possibilità di deduzioni, l'emanazione di norme che consentono sia il differimento di imposte che la rivalutazione dei cespiti con l'applicazione di aliquote agevolate, ecc..

Nel caso di specie la scrivente ritiene di poter considerare ai fini del calcolo della fiscalità latente un'aliquota del 20%.

Con riferimento alla base imponibile per il calcolo della fiscalità latente, la scrivente ritiene di non dovere tener conto del minusvalore derivante dalla rettifica operata sui crediti per imposte anticipate di cui si è detto in precedenza, in quanto tale rettifica non risulta fiscalmente rilevante.



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Per quanto detto, la scrivente ha determinato l'effetto fiscale latente come

segue:

Rettifiche del CTU	
Immobili	439.076,63
Crediti per imposte anticipate	-
TOTALE (A)	439.076,63
Aliquota calcolo fiscalità latente (B)	20%
Fondo imposte fiscalità latente (A x B)	87.815,33

Si riepilogano nel seguente prospetto le valutazioni svolte dalla scrivente

ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato "K" di Lares

Srl:

STATO PATRIMONIALE	Dati della contabilità al 31.12.2019	Rettifiche del CTU	VALUTAZIONE DEL CTU
IMMOBILI			
Terreni da costruzione	280.000,00		
Fabbricati industriali	1.144.510,64	439.076,63	1.679.000,00
F.do amm. fabbricati industriali	- 184.587,27		
TOTALE IMMOBILI	1.239.923,37	439.076,63	1.679.000,00
ALTRE IMMOB.MATERIALI			
Impianti generici	6.498,75		6.498,75
Macchinari generici	3.057,54		3.057,54
Mobili e arredi	5.380,00		5.380,00
Hardware IT	1.549,00		1.549,00
Acconti a fornitori per immobilizzazioni	500,00		500,00
F.do amm. impianti generici	- 6.498,75	-	6.498,75
F.do amm. macchinari generici	- 3.149,73	-	3.149,73
F.do amm. mobili e arredi	- 3.396,00	-	3.396,00
F.do amm. hardware IT	- 1.549,00	-	1.549,00
Autovettura RENAULT TWIZY EC40789		-	-
TOTALE ALTRE IMMOB.MATERIALI	2.391,81	-	2.391,81
IRPEF / IRES - Acconto entro es.succ.	2.664,00	-	2.664,00
IRAP - Acconto entro es. succ.	108,00	-	108,00
IRES per imposte antic.entro es. succ.	44.630,70	- 44.630,70	0
TOTALE	47.402,70	- 44.630,70	2.772,00
Disponibilità liquide			
Cassa contanti sede	1.784,72	-	1.784,72
Banca Popolare di Lodi	3.599,74	-	3.599,74
TOTALE	5.384,46	-	5.384,46
TOTALE ATTIVO (A)	1.295.102,34	394.445,93	1.689.548,27
Debiti			
Finanziamenti infruttiferi entro l'eserc.	12.060,00		12.060,00
ENI GAS E LUCE SPA	285,68		285,68
Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.	225,80		225,80
TOTALE	12.571,48	-	12.571,48
FONDO FISCALITA' LATENTE (20% sul totale delle rettifiche)		87.815,33	87.815,33
TOTALE PASSIVO (B)	12.571,48	87.815,33	100.386,81
PN (A-B)	1.282.530,86		1.589.161,46



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Alla luce delle considerazioni esposte, quindi, il patrimonio aziendale rettificato (K) di Lares Srl è stato determinato dalla scrivente in € 1.589.161,46.=

Applicando al valore Patrimonio Netto rettificato di Lares Srl, così come sopra individuato, la percentuale di partecipazione di proprietà dell'esecutata [REDACTED] pari al 87,5% del capitale sociale, si ottiene il valore di € **1.390.516,28.=** (€ 1.589.161,46.= x 87,5%).

Trattandosi di partecipazione di maggioranza, tuttavia, al valore della partecipazione così determinato, la scrivente ritiene corretto anche applicare il cosiddetto “premio di maggioranza”.

Tale premio costituisce un *plus* riconosciuto al valore di una partecipazione rispetto alla frazione del capitale economico complessivo, per il semplice fatto di consentire il controllo di una società.

La dottrina si è attestata sull'attribuzione di premi di maggioranza variabili tra un minimo del 15% e un massimo del 30%, a seconda delle caratteristiche della società da valutare. Le ricerche empiriche hanno individuato per l'Italia un intervallo di ragionevolezza per le società quotate compreso tra il 12% e il 18%².

Nel caso di specie, non siamo in presenza di una società quotata ed è evidente che i benefici connessi al controllo della Società sono maggiori per le società di ridotte dimensioni, in cui la maggioranza viene a coincidere con l'amministrazione della società stessa.

² Fonte: La rivista delle operazioni straordinarie n.undici 2013



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
 Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
 Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

Occorre tuttavia anche considerare che il premio di maggioranza è tanto maggiore rispetto al valore medio della singola azione o quota, quanto più il pacchetto detenuto si avvicina al 51%, mentre si riduce fino al valore medio (della singola azione o quota) nell'ipotesi di possesso del pacchetto totalitario.

Per quanto detto, considerato che il possesso della quota del 87,5% oggetto della procedura esecutiva consente, ai sensi di statuto, il controllo assoluto della società anche con riferimento alle delibere che comportano la modifica dell'atto costitutivo, la scrivente ritiene di poter determinare il premio di maggioranza connesso alla partecipazione nella misura del 15%.

Conseguentemente, la scrivente determina il valore delle quote sociali pignorate in € 1.599.093,72= (€ 1.390.516,28.= + 15%), importo arrotondabile ad € 1.600.000,00.=.

8. Conclusioni

All'esito delle verifiche e delle considerazioni sinora svolte, la scrivente ritiene di poter determinare il presumibile valore di realizzo derivante dalla vendita delle quote pignorate di Lares Srl in € 1.599.093,72.=, arrotondabile ad € 1.600.000,00.=, come riepilogato nel seguente prospetto:

Patrimonio netto rettificato di Lares Srl	(A)	1.589.161,46
Quota di partecipazione oggetto di pignoramento	(B)	87,50%
	(A x B) =	1.390.516,28
Premio di maggioranza 15%		208.577,44
Valore della quota oggetto di pignoramento		1.599.093,72
Valore arrotondato della quota oggetto di pignoramento		1.600.000,00



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]
Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019
Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

* * * * *

La scrivente, confidando di aver compiutamente dato riscontro al quesito assegnato, deposita la presente perizia che consta di n. 45 pagine e di n. 35 allegati e resta a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento o integrazione ritenuta necessaria e/o opportuna.

Con osservanza.

Milano, 20 aprile 2020

Il Perito stimatore
Dott.ssa Rosangela Notarnicola



9. Allegati

1. Conferimento incarico e quesito
2. PEC del 29.01.2020 all'A.U.
3. Autorizzazione alla nomina del Geom. Bonanzinga
4. Richiesta documenti necessari per stima Bonanzinga
5. Visura storica Lares srl
6. Visura storica Lares sas
7. Statuto Lares Srl
8. Visure catastali
9. Ispezione ipotecaria Lares
10. Visura al PRA
11. Certificato carichi pendenti ADE



Perizia di stima delle quote di Lares Srl di [REDACTED]

Proc. Esec. Mobiliare RGE n. 7385/2019

Perito stimatore: Dott.ssa Rosangela Notarnicola

12. Estratto Equipro
13. Estratto situazione debitoria INPS
14. Certificato URP Sez. esec. mob-immob. Trib. Milano
15. Bilancio al 31.12.2014
16. Bilancio al 31.12.2015
17. Bilancio al 31.12.2016
18. Bilancio al 31.12.2017
19. Bilancio al 31.12.2018
20. Situazione contabile 31.12.2014
21. Situazione contabile 31.12.2015
22. Situazione contabile 31.12.2016
23. Situazione contabile 31.12.2017
24. Situazione contabile 31.12.2018
25. Situazione contabile 31.12.2019
26. Prospetto Imposte Anticipate
27. Perizia di stima Geom. Bonanzinga
28. Atto provenienza sub 717
29. Contratto locazione sub 717
30. Atto provenienza sub 715 e 716
31. Contratto di locazione [REDACTED] sub 715
32. Contratto locazione 716
33. Atto provenienza BOX sub 4
34. Corrispondenza consulente su automezzo risultante al PRA
35. Annunci su siti di settore

