

Tribunale di Milano
Sezione III Civile

Procedura n.2527/2021 RGE

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: dott. Roberto Angelini
C.T.U Esperto estimatore: dott. Giuseppe Fantigrossi

**Relazione di stima del valore economico della quota del 96,54 %
della società CASALE Srl,
oggetto di pignoramento**

C.T.U Esperto estimatore: dott. Giuseppe Fantigrossi

Milano, 28 luglio 2021

INDICE DELLA RELAZIONE di STIMA

	pag.
Premessa, Conferimento dell'incarico e quesito	3
La documentazione utilizzata e le fonti	3
La società oggetto di valutazione	4
Sulla trasferibilità delle quote e prestazioni accessorie	5
La compagine sociale	5
I Contratti con la società [REDACTED]	6
Il bene immobile e l'azienda	7
Stima del valore dell'immobile	9
L'azienda in affitto e l'opzione di vendita: i valori	10
La gestione di [REDACTED]	10
I gravami ipotecari sull'immobile-diritti dei terzi	11
I principali dati economico-finanziari	11
La tenuta della contabilità	14
I ricavi non contabilizzati	14
La posizione di [REDACTED] verso [REDACTED]	15
I finanziamenti soci	16
I metodi di valutazione del Capitale Economico	17
La scelta del criterio del Patrimonio Netto Rettificato	18
La verifica reddituale del valore	18
Il Patrimonio Netto Rettificato di CASALE S.r.l.	19
La verifica reddituale del Valore	21
Conclusioni e risposta ai quesiti	22

Allegati

- 1) Fascicolo storico CCIAA con Statuto
- 2) Atto Costitutivo
- 3) Libro soci alla data del pignoramento
- 4) Visure Ipo-Catastali
- 5) Quotazioni OMI Agenzia Entrate
- 6) Bilanci d'Esercizio 2017/2022 03
- 7) Fascicolo storico CCIAA della GUSTAIO

La documentazione è a disposizione su richiesta del Giudice e delle parti.

Premessa, Conferimento dell'incarico e quesito

In data 19 maggio 2021 Il creditore [REDACTED] pignorava la quota del 96,54% di partecipazione al capitale sociale della società CASALE Srl intestata al debitore [REDACTED] a fronte di un credito di € 35.746,54 (oltre interessi moratori) in forza del D.I. del Tribunale di Milano del 12/06/2017, esecutivo dal 20/11/2020.

Successivamente in data 21 maggio 2021 il creditore presentava istanza di vendita delle predetta quota sociale.

In data 30 settembre 2021 Il Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Angelini nominava esperto il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi – iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n.1211 e al Registro dei Revisori Legali al n.22492, CTU Tribunale Milano Sezione Civile n.15583, con studio in Milano Viale Beatrice d'Este, 23 – a cui conferiva il seguente incarico:

*“dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, l'atto costitutivo, lo statuto, i bilanci approvati, le scritture contabili, ed ogni altro atto o documento ritenuto utile della CASALE s.r.l., esperito ogni necessario accertamento, quale **sia il valore corrente ed economico delle quote della predetta società, di cui è titolare il Sig. Francesco Gattullo**. Indichi inoltre se alle predette quote siano connesse prestazioni accessorie e se risultino limitazioni alla loro trasferibilità, enunciandone il contenuto”.*

Con successivi provvedimenti il Giudice ha concesso termine per il deposito della relazione di stima fino al 29 luglio 2022.

Scopo del presente lavoro è pertanto la valutazione della quota pari al 96,54 % del capitale sociale della società CASALE Srl con sede legale in Milano Via CASALE, 7 codice fiscale e partita iva 11666440158 (soci n.3 persone fisiche: [REDACTED]).

La data di riferimento della valutazione della società viene fissata dall'Esperto al 31/03/2022.

La documentazione utilizzata e le fonti

L'Esperto ha effettuato la valutazione del capitale economico della società sulla base della documentazione fornita dal socio e Amministratore Unico Gattullo Umberto, che l'Esperto ha incontrato per acquisire le informazioni utili alla stima

La valutazione si basa su atti e informazioni reperiti presso la Camera di Commercio di Milano, il Catasto, la Conservatoria RR.II., l'Agenzia Entrate e Agenzia Entrate Riscossione; è stata effettuata anche la “circolarizzazione” dei clienti e dei fornitori

individuati in contabilità, inviando loro la richiesta di fornire le posizioni in essere con la CASALE Srl.

Sono stati analizzati i bilanci depositati negli ultimi cinque anni e il Bilancio di Verifica al 31/12/2021 e al 31/03/2022, le schede contabili, i libri sociali, le dichiarazioni fiscali.

Si sono acquisiti i documenti relativi al fabbricato di proprietà, le visure ipocatastali e ogni altro atto ritenuto utile.

La valutazione è stata effettuata con riferimento alla situazione in atto e alle prospettive conosciute alla data del presente lavoro.

Alla data della presente Relazione Agenzia Entrate Riscossione e Comune di Milano non ancora fornito dettagli richiesti su alcune posizioni.

La relazione si basa pertanto su informazioni e documenti reperiti direttamente dall'Esperto e in parte forniti dalla Società, responsabile della qualità, completezza e correttezza dei dati.

La società oggetto di valutazione

CASALE Srl veniva costituita con atto pubblico il 13/12/1995 con Capitale Sociale di 20milioni di Lire poi convertito con arrotondamento in € 10.400; soci fondatori [redacted] [redacted] quota 30%, [redacted] 30%, [redacted] 20% e [redacted] Antonio 20%.

La società ha sede in Milano Via CASALE, 7. Oggetto sociale: *Commercio e somministrazione di alimenti e bevande in locali anche aperti al pubblico, gestione di bar, attività di intrattenimento e svago* come risulta da visura camerale.

La società CASALE è proprietaria in Milano di un locale commerciale in zona Navigli che gestiva direttamente come bar e trattoria, con risultati di gestione ampiamente negativi; poi l'azienda veniva concessa in affitto a terzi in data 16/10/2016 quando CASALE Srl decide di locare il locale, con contestuale preliminare di vendita, e di affittare l'azienda alla società GUSTAIO S.r.l. che la gestirà con risultati positivi.

Organo amministrativo - A norma di Statuto, all'art.12, la società può essere gestita da un Amministratore Unico o da un Consiglio di Amministrazione, composto da due a sette membri. Dal 30/06/2005 e fino alla revoca del 31/03/2022 Presidente è stato [redacted] [redacted] e Consigliere [redacted]

A seguito del pignoramento della quota di Gattullo Francesco, il Tribunale di Milano il 28/10/2021 nominava Custode Giudiziario il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi. L'Assemblea del 31/03/2022 revocava il Consiglio di Amministrazione in carica e nominava [redacted] Amministratore Unico.

CASALE S.r.l.			
composizione dell' Organo amministrativo negli anni			
Socio	Quota %	Cariche CdA	
		fino al 31/03/2022	dal 31/03/2022
██████████	96,54 (*)	Presidente	-
██████████	3,26	Consigliere	Amministratore Unico
██████████	0,20	-	-
(*) Custode Giudiziario della quota Giuseppe Fantigrossi dal 28/10/2021			

Quorum per le delibere assembleari - Lo Statuto all'art.9 stabilisce che l'Assemblea sia ordinaria che straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno il 61% del Capitale Sociale.

Esercizio sociale - La scadenza dell'esercizio sociale è fissata al 31/12 di ogni anno. La contabilità è tenuta da ██████████

Trasferibilità delle quote e prestazioni accessorie - Lo statuto della società, modificato in data 08/02/2017, tratta all'articolo 6) il trasferimento per atto tra vivi della proprietà. Le quote possono essere cedute a non soci. I soci hanno il diritto di prelazione, a parità di condizioni, che dovrà essere esercitata entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata R.R. contenente l'offerta. La cessione è subordinata al gradimento dell'assemblea dei soci, che dovrà essere tempestivamente convocata. Le quote sono liberamente cedibili al coniuge e parenti in linea retta.

Alle quote della società non sono connesse prestazioni accessorie.

Compagine sociale

Il Capitale Sociale di € 210.400, interamente versato, vede la partecipazione di ██████████ al 96,54%, di ██████████ al 3,26% e di ██████████ 0,20%.

Negli anni, dalla costituzione avvenivano diversi trasferimenti di quote e un aumento di capitale. In particolare si segnala che in data 27/10/2016 l'Assemblea deliberava l'aumento di capitale di € 200.000, interamente sottoscritto da ██████████ mediante conversione del proprio credito per versamenti già effettuati in conto futuro aumento di capitale.

Gattullo Francesco saliva così dal 30% al 96,54% mentre ██████████ passava dal 33% all'1,63% come ██████████ entrato in società il 09/1997; il quarto socio ██████████ dal 4% allo 0,20%.

Gli ultimi movimenti del Capitale Sociale importi in €					
	[REDACTED]				Capitale Sociale
Transazione 19/01/2006	1.213,68	-815,36	-398,32		-
			-416,00	416,00	-
	3.120,00	3.432,00	3.432,00	416,00	10.400,00
	30,00%	33,00%	33,00%	4,00%	100%
Aumento di Capitale 27/10/2016	200.000				
	203.120,00	3.432,00	3.432,00	416,00	210.400,00
	96,54%	1,63%	1,63%	0,20%	
Transazione 24/03/2017		3.432,00	-3.432,00		-
	203.120,00	6.864,00	0,00	416,00	210.400,00
	96,54%	3,26%	-	0,20%	100%

Il 24/03/2017 Enriquez M. cedeva l'intera propria quota dell'1,63% a [REDACTED] al prezzo di € 250.000, pagamento dilazionato entro il 28/02/2023. [REDACTED]

Dal prezzo della transazione deriverebbe un valore della società superiore a **15 milioni di euro** che non trova riscontro nell'Attivo di CASALE né nel mercato e si può ipotizzare che regolasse altri rapporti tra le parti che non rilevano in questa sede. L'importo non può così essere preso a riferimento per la presente perizia.

L'atto, registrato il 27/03/2017 in Agenzia Entrate MI2 al n.13922 serie 1T, prevede un aggiustamento del prezzo in funzione anche di una percentuale del 33%. Tale parametro lascia intendere che il prezzo sia stato fissato prima dell'aumento di capitale del 10/2016 quando la quota di Enriquez rappresentava appunto il 33% del Capitale Sociale e non ancora l'1,63%.

Le decisioni del Consiglio di Amministrazione relativamente ai contratti con [REDACTED]

- Il 10/11/2016 si tenevano n.3 Consigli di Amministrazione che disponevano il conferimento dei poteri per la stipula di altrettanti contratti con [REDACTED] SRL C.F. [REDACTED] con sede all'adiacente civico numero 5 di Via CASALE:

- alle ore 13:35 approva la locazione dell'immobile al canone di 36.000 €/anno, poi stipulato il 21/11/2016 con decorrenza 28/03/2017; con durata di anni 6 + 6 e così fino al 28/03/2029;

- alle 13:50 approva l'affitto d'azienda con opzione di acquisto al canone di 42.000 €/anno, decorrenza 28/03/2017 per 12 anni e così fino al 28/03/2029; opzione di acquisto al prezzo di € 655.000 oltre IVA con eventuale imputazione a detto prezzo di tutti o parte dei canoni versati.

Il contratto di affitto di azienda viene poi integrato nel 2018 con la nuova autorizzazione Comunale all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande con intrattenimento e spettacolo;

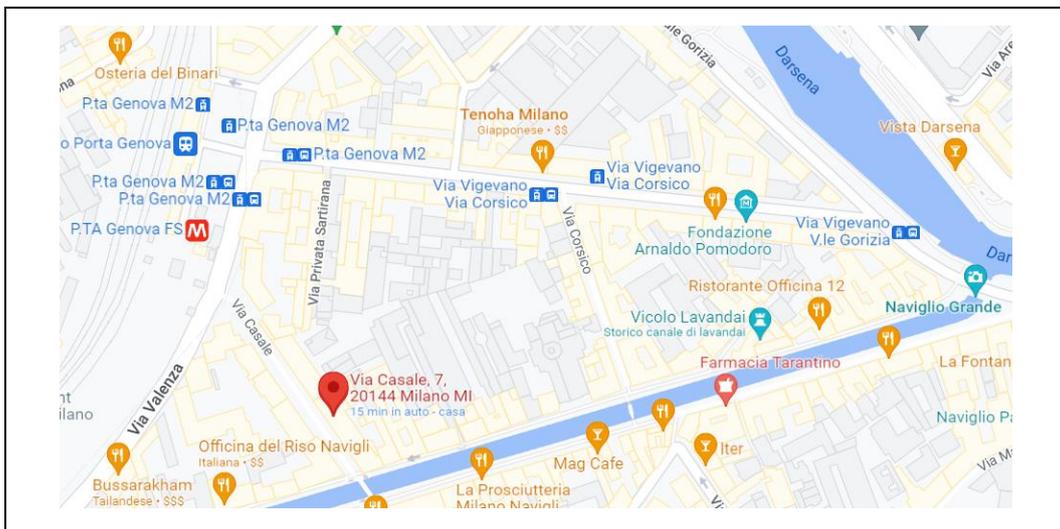
- alle 14:15 approva il preliminare di vendita dell'immobile al prezzo di € 1.620.000 da stipulare entro 31/12/2019.

Il contratto non veniva eseguito entro la scadenza e il 29/06/2021 si stipulava un nuovo preliminare al prezzo di € 1.320.000, prevedendo la stipula dell'atto definitivo entro il 03/06/2024;

CASALE Srl cessava così la gestione diretta dell'azienda, con la chiusura dei rapporti di lavoro, in media di n.5 dipendenti nel primo trimestre 2017, e si indirizzava alla dismissione delle Attività a G [REDACTED] S.r.l.

Il bene immobile e l'azienda

La società CASALE Srl è proprietaria di un immobile commerciale in Via CASALE, 7 a Milano in cui si svolge l'attività di bar, ristorante con intrattenimento musicale serale.



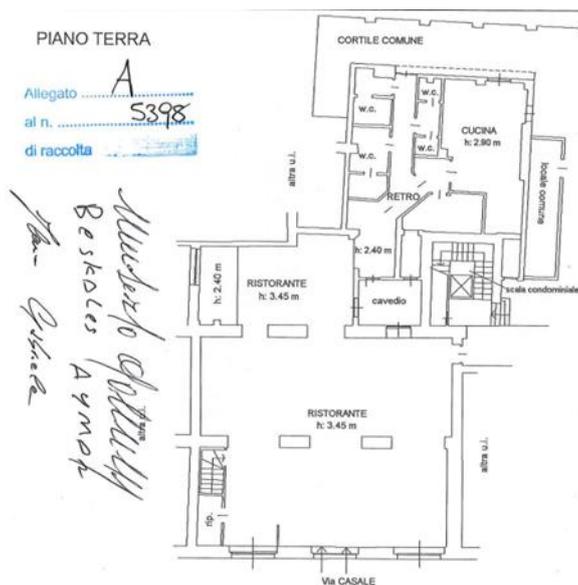


CASALE Srl acquistava il bene il 17/11/2004 a seguito di estinzione anticipata di locazione finanziaria al prezzo di € 706.118 da Locafit spa.

Il pagamento avveniva con contestuale finanziamento ipotecario di € 800.000 concesso da Unicredit Banca spa sotto forma di apertura di credito in conto corrente, rimborso entro il 30/11/2019.

L'immobile, di categoria catastale C/1 negozio, dispone di tre vetrine e *dehors* sulla Via Casale in un palazzo dei primi del '900, posto d'angolo con la riva sinistra del Naviglio Grande, nella nota zona di locali di ritrovo.

Il locale si sviluppa per una superficie equivalente di mq 322, come risulta da visura catastale, con area aperta al pubblico, cucine e servizi al piano terra a cui si aggiunge il magazzino interrato.



Foglio 472 Part. 359 Sub 710 Cat. C/1 p.T-S1 R.C. 9.060,20
Graffito alle Part.360 e 362

Nel 2008 veniva effettuata la rivalutazione del fabbricato ex Legge 185/2008 per € 1.043.882; costo originario € 706.118, valore di mercato di € 1.750.000. Veniva iscritta a Bilancio la riserva di rivalutazione poi utilizzata in parte negli anni a copertura delle perdite.

La perizia del geom. Giorgio Cavallone del 29/05/2009 attribuiva il 25% di tale valore al terreno e così € 437.500, il residuo di € 1.312.500 al fabbricato.

Stima del valore dell'immobile

Per la stima del valore il sottoscritto Esperto fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate alla data del secondo preliminare di vendita del 06/2021 e alla data attuale.

La banca dati raccoglie i prezzi medi delle transazioni in euro al mq, aggiornati al secondo semestre 2021 ultimo disponibile, effettuate per zona, tipologia di immobile e stato di conservazione nel periodo di riferimento, con la precisazione dell'OMI stesso che *per i negozi il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.*

La posizione di Via CASALE a Milano è di livello *Ottimo* da cui deriva una valutazione del bene e un canone di locazione negli intervalli seguenti, verificati alla data di stipula dei contratti.

Valori OMI per Milano Via CASALE				
superficie equivalente mq 322	2021 semestre 1		2016 semestre 2	
	€/mq	€	€/mq Mese	€
VENDITA				
Min	3.900	1.255.800		
Medio	4.600	1.481.200		
Max	5.300	1.706.600		
CANONE LOCAZIONE				
Min			17	65.688
Medio			21	81.144
Max			25	96.600

Il valore di vendita dell'immobile a € 1.320.000 concordato nel contratto preliminare del 06/2021 con ██████████ Srl si attesta ai valori minimi OMI. Nel secondo semestre 2021 i prezzi sono in leggero aumento, tendenza che si rafforza nel 2022.

Il canone di locazione di 36.000 €/anno da contratto del 11/2016 è invece fuori mercato, posizionandosi circa al 55% del valore minimo di 65.688 €/anno.

L'azienda in affitto e l'opzione di vendita: i valori

CASALE Srl gestiva direttamente l'attività commerciale del bar e ristorante con risultati sistematicamente in perdita. Nel 2015 la società registrava un giro d'affari di € 523.521, un risultato della gestione dell'azienda pesantemente negativo per € 369.425 e infine una Perdita d'esercizio di € 398.782, coperta con la Riserva di Rivalutazione monetaria.

Il Bilancio del 2015 veniva approvato nel settembre 2016 con l'astensione del socio Enriquez M. che dichiarava di non essere sufficientemente informato.

Due mesi dopo, come già accennato, il Consiglio di Amministrazione affittava l'azienda a GUSTAIIO S.r.l. per 12 anni, con opzione di acquisto. Nessun compenso verrà riconosciuto all'affittuario per eventuale incremento di valore dell'avviamento commerciale.

La gestione di G [redacted] S.r.l.

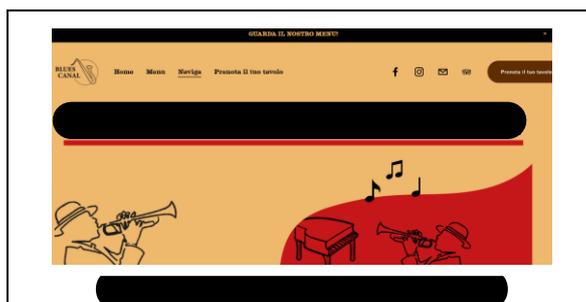
G [redacted] S.r.l., prima di farsi carico della gestione del locale, modificava la propria forma sociale da società in nome collettivo a società di capitali. Oggi svolge l'attività di bar con ristorazione con l'insegna di *Irish Pub – Blues Canal*. Apertura a metà pomeriggio e intrattenimento serale con musica dal vivo, volendo proporre alla clientela l'atmosfera *Blues del Mississippi*.

Costituita il 04/10/2012, soci al 50% e Amministratori Gabriele Ilenia e Beskales Ayman; n.22 dipendenti al primo trimestre 2022

La società, con capitale sociale di 100.000 € i.v., nel 2021 registra Ricavi per € 894.614 e un utile di esercizio di € 67.181 e ha sempre riportato una gestione positiva negli anni.

Registro Imprese
Archivio ufficiale della CCIAA
Documento n. T 481213913
estratto dal Registro Imprese in data 03/07/2022

Dati di bilancio			
	2021	2020	2019
Valore della produzione	1.054.130	597.017	1.562.826
Utile/perdita	67.181	7.435	98.285
Ricavi	894.614	523.884	1.553.322



Il fatturato pre-Covid superava il livello di 1,5 milioni €.

Dal Bilancio depositato risulta che G [REDACTED] è una società solida con un Patrimonio Netto di € 570.601 e una liquidità di € 286.295 al 31/12/2021.

Il moltiplicatore per la stima del valore dell'azienda commerciale, come da prassi, è pari a 1 applicato al fatturato dell'ultimo triennio, che sconta anche l'anno negativo 2020 della pandemia. Risulterebbe così un valore dell'azienda di circa 1 milione €.

Il valore è così di conforto al prezzo dell'opzione di acquisto dell'azienda di € 655.000 e sulle possibilità di G [REDACTED] di pagare il saldo prezzo dell'immobile oltre ai canoni di locazione e di affitto dell'azienda.

I gravami ipotecari sull'immobile-diritti dei terzi

Dalle visure ipocatastali risultano n.3 gravami ipotecari sull'immobile di Milano Via CASALE

- ipoteca volontaria di € 1.600.000 a favore di Unicredit Banca spa per apertura di conto corrente di € 800.000 iscritta il 24/11/2004 Milano1 Rep. 94384/19276. **Debito residuo al 31/03/2022 € 43.533,45**, cessionario DoValue che ha formulato un piano di rientro, rata di 2.250 €/mese, termine 30/11/2023. I pagamenti vengono effettuati da G [REDACTED] Srl per conto di CASALE S.r.l.
- ipoteca legale di € 100.370,06 a favore di Equitalia Nord spa per debito di € 50.185,03 iscritta il 27/05/2015 Milano1 Rep. 28180/4480
- ipoteca legale di € 63.512,76 a favore di Equitalia per debito di € 31.756,38 iscritta il 23/07/2015 Milano1 Rep. 41903/6939

In data 14/09/2006 Esatri Esazione Tributi spa iscriveva ipoteca legale per un debito di €21.982,58, Milano1 Rep. 77471/16247. Il gravame veniva cancellato il 18/01/2021.

In data 08/01/2016 il condominio pignorava l'immobile per un debito di € 31.253,32. Atto trascritto l'11/02/2016 Milano1 Rep. 7748/5251. Il gravame veniva cancellato il 28/09/2018.

I principali dati economico-finanziari

Si illustrano di seguito i risultati economici e la situazione patrimoniale degli ultimi cinque anni come da bilanci d'esercizio (depositati, fino all'esercizio 2020, mentre il Bilancio 2021 non è stato approvato, avendo l'Assemblea deliberato di attendere l'esito della presente perizia).

Ricorrendo i presupposti dell'art.2435-bis del Codice Civile, la società in qualità di microimpresa ha optato per la redazione del Bilancio in forma *super abbreviata* non superando i limiti di dimensione economico-patrimoniale previsti dalla norma e, in conformità alle disposizioni di legge, non presenta la Nota Integrativa né la Relazione sulla gestione.

I ricavi della società sono rappresentati dalla locazione dell'immobile e dall'affitto di azienda a G [REDACTED] S.r.l.

Dall'esame dei bilanci risulta **di tutta evidenza che la società, con l'esclusione degli anni 2017 e 2018, non ha contabilizzato** i ricavi di 78.000 €/anno (provenienti dal canone di locazione dell'immobile e dall'affitto dell'azienda).

Inoltre nell'esercizio 2018 ha contabilizzato ammortamenti per € 9.434, importo non congruo con il valore dell'immobile, unico cespite in ammortamento dopo l'affitto di azienda.

L'andamento economico:

2021 (*)	Conto Economico importi in €	2020	2019	2018	2017
39.000	Ricavi da	14.934	71.500	77.995	112.347
-	Altri ricavi	3.309	-	1.167	1.242
39.000	Valore della Produzione	18.243	71.500	79.162	113.589
-	Costi per materie prime	-	-	-	45.995
15.275	Costi per servizi	6.176	7.801	9.143	30.082
-	Costo per il personale	-	-	-	20.581
21.855	Oneri diversi di gestione	4.270	8.467	4.390	18.425
(37.130)	Margine Operativo Lordo	7.797	55.232	65.629	(1.494)
42.990	Ammortamenti	43.969	44.638	9.434	35.495
(41.120)	Utile operativo netto	(36.172)	10.594	56.195	(36.989)
146	Oneri (+) / Proventi (-) fin.	6.875	3.800	5.597	23.545
-	Imposte	(9.841)	32.306	13.800	(5.364)
(41.266)	Utile (Perdita) di esercizio	(33.206)	(25.512)	36.798	(55.170)
(*) Bilancio non depositato					

Si deve pertanto ritenere che il Bilancio non è attendibile in quanto non fornisce una rappresentazione veritiera e corretta dell'andamento della gestione della società, omettendo componenti economiche risultanti dai contratti in essere.

La situazione patrimoniale:

Stato Patrimoniale Civile importi in €					
2021 (*)		2020	2019	2018	2017
1.593.603	Immobilizzazioni	1.654.061	1.698.029	1.742.667	1.752.101
182.487	Crediti diversi	233.233	195.381	113.574	7.785
20.371	Imposte anticipate	20.371	10.530	41.866	51.545
1.796.461	Totale Attivo	1.907.665	1.903.940	1.898.107	1.811.431
210.400	Capitale Sociale	210.400	210.400	210.400	210.400
397.886	Riserve di rivalutazione	431.092	456.604	511.774	511.774
51.348	Riserva legale e Altre Riserve	51.349	14.550	14.549	14.549
-	Utile/(Perdita) a nuovo	-	36.798	(55.170)	-
(41.266)	Utile/(Perdita) esercizio	(33.206)	(25.512)	36.798	(55.170)
618.368	Patrimonio Netto	659.635	692.840	718.351	681.552
673.093	Altri debiti	785.030	774.100	819.756	1.045.879
505.000	Anticipi su vendita immobile	463.000	437.000	360.000	84.000
1.796.461	Totale Passivo	1.907.665	1.903.940	1.898.107	1.811.431

Si riclassifica di seguito lo Stato Patrimoniale del bilancio civile a Capitale Investito Netto che esprime il valore del compendio delle attività da gestire al fine di remunerare i soggetti portatori di interesse economico, e così i soci e i terzi onerosi.

Stato Patrimoniale Gestionale importi in €					
2021 (*)		2020	2019	2018	2017
1.593.603	Immobilizzazioni	1.654.061	1.698.029	1.742.667	1.752.101
(924.952)	Altre Passività (-)	(932.393)	(941.601)	(937.854)	(897.180)
668.651	Capitale Investito Netto	721.668	756.428	804.813	854.921
	<i>finanziato da</i>				
50.283	Debiti finanziari	62.033	63.588	86.462	173.369

Stato Patrimoniale Gestionale					
importi in €					
2021 (*)		2020	2019	2018	2017
618.368	Patrimonio Netto	659.635	692.840	718.351	681.552

La società ha un Capitale Investito Netto quasi interamente finanziato da Patrimonio, in presenza di una limitata esposizione sul sistema bancario. Manca però l'equilibrio finanziario di breve termine per assenza di capacità reddituale, per cui i frutti dell'Attivo immobilizzato, pur se pienamente contabilizzati, non sono in grado di ripagare le passività non finanziarie (debiti tributari).

La tenuta della contabilità

L'Esperto rileva che la gestione contabile non è sempre chiara, vengono effettuate scritture di giro a chiusura di debiti e crediti, voci di costo che non vengono registrate a Conto Economico, esempi:

- COSAP 2013/2014 pagata da G [REDACTED] S.r.l. nel 2018, con movimentazione in Avere di minor debito verso G [REDACTED] e in Dare di Crediti Diversi
- Gli arredi dati in affitto di azienda per un valore netto di € 31.339,00 al 31/03/2022 continuano ad essere oggetto di ammortamento.

I ricavi non contabilizzati

La mancata contabilizzazione a Conto Economico dei Ricavi da locazione e da affitto nei confronti di G [REDACTED] Srl ammonta a **complessivi € 121.066** nel periodo in osservazione, e così pari a circa il 32% della corretta competenza di € 383.000.

c/0251013 Affitti attivi		
Locazione e Affitto d'azienda		
	n. rate a CE 6.500 €/mese	€
2017	8	52.000
2018	12	78.000
2019	11	71.500
2020	2,3	14.934
2021	6	39.000
2022/03	1	6.500
Totale a CE	40,3	261.934
Totale dovuto per competenza	59	383.000
Canoni non contabilizzati		-121.066

La posizione di CASALE verso

L'importo dei canoni di locazione e di affitto di azienda fatturati per € 261.934, gli importi fatturati come anticipi su vendita immobile di € 512.000, l'IVA di € 137.266 e altri importi per € 255 determinano un credito di **€ 911.455** di CASALE verso G.

G faceva fronte al proprio debito, nel periodo 01/01/2017 al 31/03/2022, versando nelle casse di CASALE € 707.348 (di cui € 557.348 con bonifici e € 150.000 con un assegno a titolo di caparra per l'acquisto dell'immobile). Pagava poi direttamente fornitori di CASALE per € 94.903 e **versava ai soci € 123.948**. Risulta pertanto l'importo di **€ 926.199** da cui si ottiene la posizione netta CONTABILE a debito di CASALE verso GUSTAIIO di € 14.744 al 31/03/2022 (**€ 926.199 meno € 911.455**).

importi in €	Credito verso G in contabilità	Pagamenti di G
Fatture emesse (locazione immobile + affitto azienda) al 03/2022	261.934	
Fatture x Anticipo su vendita immobile (di cui € 150.000 caparra)	512.000	150.000
Iva su fatture	137.266	
Altre poste di rettifica	255	
Bonifici su c/c Unicredit		557.348
Cartelle esattoriali e tributi di CASALE		63.375
Fornitori di CASALE		31.528
Versamenti ai soci G		123.948
	911.455	926.199
Debito di CASALE verso G al 31/03/2022 – da CONTABILITA'	(14.744)	

A questo importo vanno aggiunti i crediti maturati per i canoni non contabilizzati fatturati e per i tributi Comunali addebitati a CASALE ma di competenza di G:

Rettifica per canoni non fatturati	121.066	
Rettifica per tributi comunali di competenza G	76.603	
TOTALE Credito di CASALE verso G al 31/03/2022 dopo le rettifiche	182.925	

In prospettiva, va ricordato che CASALE andrà a maturare ulteriori crediti in forza dei contratti di cessione dell'immobile, di locazione dei locali e di affitto dell'azienda:

€ 808.000,00 per saldo cessione immobile + canoni di locazione immobile (fino al 3/6/2024: 26 canoni x 3000=€ 78.000) + canoni di affitto azienda (fino al 3/2029: 70 mensilità x 3.500) = € 245.000.

I finanziamenti soci

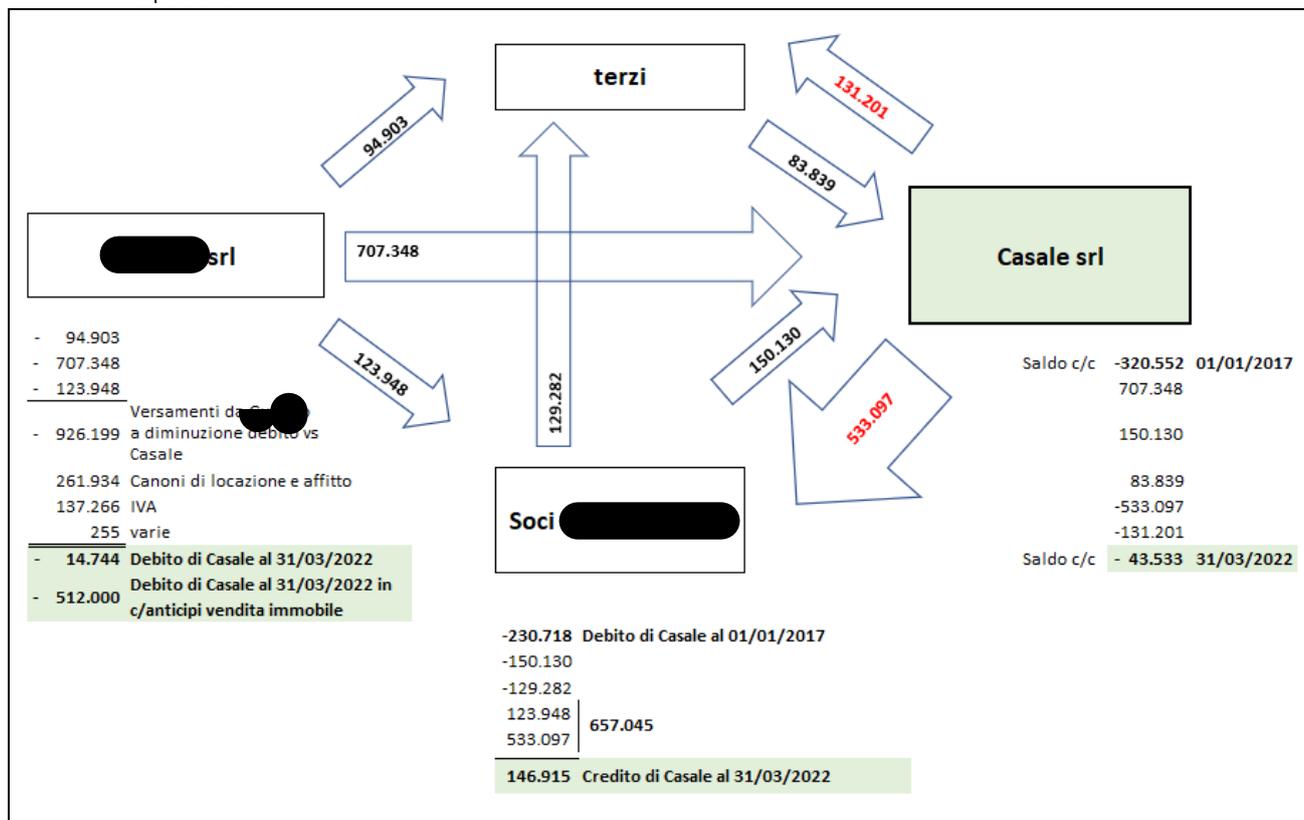
██████████ nel periodo 01/01/2017-31/03/2022 versavano a CASALE Srl in conto finanziamento soci € 150.130 e pagavano fornitori della società per €129.282. Nello stesso periodo prelevavano dai conti correnti di CASALE € 533.097.

La posizione di CASALE Srl nei confronti dei soci ██████████ passa così dal debito di € 230.718 del 01/01/2017 al credito di € 146.915 alla data del 31/03/2022.

Conto contabilità	Data	Operazione	€	Note
09/02/029	01/01/2017	saldo Versamenti c/futuro aumento capitale	(140.000,00)	
09/02/029	31/01/2017	Aumento Capitale Sociale G ██████████ F.	140.000,00	
07/32/008	01/01/2017	saldo Finanziamento soci infruttifero	(230.718,09)	
		Movimenti netti del periodo 02/01/17-31/03/22	377.633,37	
			(150.130,00)	Versamento su c/c
			(129.282,00)	Pagamento diretto dei soci ai fornitori
			533.097,37	Prelievi da c/c
			123.948,00	Versamento da G ██████████ ai soci
	31/03/2022	Totale credito di CASALE vs i soci	146.915,28	
		di cui		
04/05/017		Crediti vs socio ██████████	163.840,00	
07/32/008		Finanziamento soci infruttiferi.	0,00	
07/32/011		Finanziam. socio ██████████	(16.924,72)	

Lo schema seguente riassume le posizioni di CASALE verso i soci ██████████ e verso ██████████ al 31/03/2022 e i flussi finanziari nel periodo 2017/2022 come registrati nella contabilità di CASALE S.r.l.

importi in €



I metodi di valutazione del Capitale Economico

Il valore economico dell'azienda nel suo complesso è inteso come quel prezzo che in una transazione a normali condizioni di mercato è considerato congruo, indipendentemente dalla natura delle parti, dalla loro forza contrattuale e da specifici interessi alla negoziazione.

Il concetto di capitale economico risponde così ai criteri di razionalità, nel senso che il processo logico da cui deriva deve essere chiaro, convincente e come tale largamente condivisibile, e di dimostrabilità, in quanto le grandezze di riferimento devono essere supportate da dati controllabili.

Sono necessarie poi neutralità, che escluda scelte meramente soggettive e arbitrarie, e infine stabilità, intesa nel senso di evitare oscillazioni di valore legate a fatti contingenti o a variazioni di prospettive dipendenti più da opinioni che da modifiche degli scenari.

Diverse sono le metodologie utilizzabili nella determinazione del capitale economico. Il metodo cosiddetto reddituale fa riferimento a risultati economici previsti in un certo orizzonte temporale, presupponendo così una capacità dell'impresa di produrre ricchezza, già acquisita o di probabile raggiungimento nel breve termine.

I metodi finanziari determinano invece i flussi di cassa attesi su un periodo medio-lungo, utilizzando stime, ipotesi e proiezioni di complessità maggiore rispetto al metodo reddituale.

Anche i metodi misti patrimoniali-reddituali presuppongono la capacità dell'impresa di generare un reddito superiore (o inferiore) alla remunerazione ordinaria del Capitale Investito e destinata a durare per lunghi periodi di tempo, al fine di determinare un valore di Avviamento positivo o negativo.

La scelta del criterio del Patrimonio Netto Rettificato

La Società oggetto di valutazione è una tipica società immobiliare, con beni locati a terzi, non dotata di organico né di struttura.

Il criterio del **Patrimonio Netto Rettificato** K' è il metodo che l'Esperto ritiene adeguato alla valutazione del capitale economico W della società

$$W = K + Re - I = K'$$

dove K è il valore contabile del Patrimonio Netto e Re rappresenta le rettifiche di valore a prezzi di mercato dei beni materiali.

La voce I considera le imposte latenti sui plusvalori non ancora realizzati che derivano dalla differenza positiva tra il valore di libro (al costo) dei beni e il valore di mercato attraverso la cessione dell'attivo e l'iscrizione del plusvalore sul conto economico.

Trattandosi di *imposte differite e solo potenziali*, il loro ammontare deve però tenere conto anche di fattori contingenti come la previsione di variazioni delle aliquote nel tempo, la possibilità di deduzioni e altri fattori. Per tali ragioni la prassi aziendale suggerisce di applicare aliquote ridotte rispetto a quelle in vigore.

L'Esperto applica l'aliquota del 10%.

La verifica reddituale del valore

Il metodo del Patrimonio Netto Rettificato, riferimento per la stima del valore economico di una immobiliare, non tiene però conto della capacità di remunerare il Capitale Economico così determinato a un tasso soddisfacente per l'investitore.

Si rende così opportuno sottoporre i risultati ottenuti dalla stima patrimoniale a verifica reddituale, consistente nel confrontare la redditività attesa del complesso aziendale con il tasso di riferimento del settore.

Il reddito atteso e normalizzato R viene quindi rapportato al Patrimonio Netto Rettificato K' al fine di calcolare il tasso i di rendimento che si può ragionevolmente attendere dall'investimento. Se il tasso $i = R/K'$ è allineato ai tassi correnti di capitalizzazione per aziende di eguale rischio, la prova reddituale si considera superata e i valori patrimoniali possono essere confermati.

L'*allineamento* del tasso di rendimento atteso comporta che questo rientri in un intervallo di ampiezza di 1,5-2 punti percentuali. Così, se il tasso stimato cade entro i limiti dell'intervallo, il *test* può considerarsi superato.

Al di fuori dell'intervallo di tolleranza, i valori patrimoniali non possono invece essere confermati e occorre procedere con altri metodi di stima del valore economico che considerino l'avviamento positivo o negativo del complesso aziendale.

Secondo l'orientamento prevalente, i tassi di rendimento normali per il settore, che riconoscono un premio per il rischio oltre al valore finanziario del tempo, sono compresi nei seguenti intervalli: industria 7-10%; istituti finanziari 6-8%; istituti assicurativi 5-7%; commercio 8-12%.

Negli investimenti immobiliari, locali e negozi aperti al pubblico, il tasso di rendimento atteso rientra nell'intervallo 6-7%, richiedendo così un ritorno del Capitale Investito nell'arco di 14-16 anni.

Il Patrimonio Netto Rettificato di CASALE S.r.l.

Vengono riportati in allegato i valori delle poste patrimoniali contabili di CASALE S.r.l. al 31/12/2021 e al 31/03/2022 e le rettifiche effettuate sulla base delle circolarizzazioni, delle comunicazioni di Agenzia Entrate Riscossione, degli Enti Locali e delle informazioni raccolte presso la società, del preliminare di vendita dell'immobile di Milano e del contratto di affitto di azienda con l'opzione di acquisto. Contratti del 28/03/2017 in scadenza il 28/03/2029.

All'immobile, a fronte di un valore netto a bilancio di € 1.551.760 comprensivo del valore del terreno, viene attribuito il valore di € 1.320.000 come da contratto preliminare, e così ai livelli minimi del mercato. A questo viene detratto l'anticipo ricevuto di € 512.000.

All'azienda, bene immateriale, viene riconosciuto il valore dell'opzione di € 655.000 dedotti i canoni di affitto versati al 31/03/2022 pari a € 141.042; risulta così un valore di 513.958,00.

I debiti verso il Comune di Milano vengono girati a [REDACTED] Srl per l'importo dei tributi di competenza (TARI, TASI 10%, COSAP).

La posizione netta della società CASALE verso il conduttore G [REDACTED] è di € 182.925 come al prospetto riportato a pag 15.

Prudenzialmente viene stanziato un fondo di svalutazione del credito di € 163.840 verso Gattullo Francesco. Il finanziamento del socio [REDACTED] di € 16.925 viene riclassificato a Patrimonio netto.

Di seguito la determinazione del Patrimonio Netto Rettificato, dopo aver operato le rettifiche di valore come sopra descritte.

CASALE S.r.l.				
	Bilancio al 31/03/2022	Rettifiche	Valori rettificati	
Immobile netti	1.551.760	(231.760) (512.000)	808.000	Valore del preliminare, meno acconti
Arredi e attrezzature	31.339	(31.339)	-	
Crediti verso il socio ██████████	163.840	(163.840)	-	
Crediti verso G. ██████ per fatture da emettere al 31/03/22	-	+121.066	121.066	
Crediti verso G. ██████ per tributi comunali	-	+76.603	76.603	
Valore dell'azienda in affitto a G. ██████	-	+513.958	513.958	
Altri crediti	13.993	(13.993)	-	Depositi e cauzioni, errate scritture
Imposte anticipate	20.371	(20.371)	-	
Attivo	1.781.303	+250.324	1.519.627	
Altri debiti verso G. ██████	17.049 (*)	(2.305)	14.744	al netto del credito di € 2.305
Erario c/IVA	113.859	-	113.859	
Agenzia Riscossione	317.699	+61.271	378.970	
Altri debiti per tributi	81.774	(81.774)	-	in AdE Riscossione
Tributi comunali	44.952	+64.900	109.852	di cui € 76.603 girati a credito vs. GUSTAIO
Debiti vs. UNICREDIT c/sofferenza	43.533	-	43.533	
Finanziamento socio ██████████	16.925	(16.925)	-	Riclassificato a Patrimonio Netto
Altre passività	20.384	+3.299	23.683	Fatture da ricevere € 22.110 da Seac Consulting
Passivo	1.168.175	+28.466	684.641	

(*) valore come da mastro di contabilità. Il bilancio di verifica al 31/03 riporta € 16.449

Dal confronto tra Attivo di € **1.519.627** e Passivo di € **684.641** risulta un Patrimonio Netto Rettificato di € 834.986 che, dopo un'aliquota fiscale per imposte latenti del 10%, è pari a € **812.800** che rappresenta il **Valore Economico** di CASALE S.r.l. al 31/03/2022.

CASALE S.r.l.		
Attivo contabile	1.781.303	
Passivo contabile	1.168.175	
Patrimonio Netto Contabile		613.128
Attivo rettificato	1.519.627	
Passivo rettificato	684.641	
Patrimonio Netto Rettificato		834.986
imposte latenti 10% sulle rettifiche di valore di € 221.858	(22.186)	
Patrimonio Netto RETTIFICATO = K' Valore del Capitale Economico		812.800

La verifica reddituale del valore di CASALE SRL

Il valore del Capitale Economico viene ora sottoposto al *test di redditività* per verificare che l'azienda, con la propria attività caratteristica, sia in grado di remunerare in maniera adeguata il capitale così determinato.

Essendo il rischio d'impresa di Casale srl sostanzialmente nullo, per il test di redditività si fa riferimento al rendimento medio del settore immobiliare si attesta in media al 6,5 % nel 2° semestre 2021, ultimo disponibile (Agenzia Entrate OMI).

Il Capitale Investito da remunerare		
importi in €		
	<i>Al 31/03/2022</i>	
Capitale Investito Netto Rettificato	856.333	
Patrimonio Netto Rettificato		812.800
Debiti finanziari Unicredit		43.533
Remunerazione settore immobiliare Negozi tabelle OMI Agenzia Entrate	6,5%	
Redditività del settore ponderato €/anno tolleranza 2 punti percentuali	55.662 38.535 – 72.788	

Il rendimento di € 55.662 che ricade entro l'importo di 78.000 €/anno di canoni attivi di Casale. In conclusione, il test di redditività è superato e i valori largamente confermati. A ulteriore conferma si consideri che il rientro del valore dell'immobile è previsto in tempi brevi. Il valore del Capitale Economico di CASALE Srl viene stimato al 31/03/2022 in € 812.800, valore vincolato ai contratti in essere e così conservativo.

Il valore della quota pignorata del 96,54% è così pari a € 784.677,00 al quale va applicato una riduzione del 5 % per tenere conto della scarsa negoziabilità della partecipazione, che porta un valore arrotondato di €745.000,00.

Conclusioni e risposta ai quesiti

Tutto quanto sopra esposto, vengono qui riassunte le risposte ai punti del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione

*"dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, l'atto costitutivo, lo statuto, i bilanci approvati, le scritture contabili, ed ogni altro atto o documento ritenuto utile della CASALE s.r.l., esperito ogni necessario accertamento, quale **sia il valore corrente ed economico delle quote della predetta società, di cui è titolare il Sig. Francesco Gattullo**".*

Applicando i criteri di valutazione e di calcolo sopra riportati, **Il valore della quota pignorata del 96,54% viene determinato dal sottoscritto Esperto in € 745.000,00;**

"Indichi inoltre se alle predette quote siano connesse prestazioni accessorie e se risultino limitazioni alla loro trasferibilità, enunciandone il contenuto"

Dall'esame dello Statuto non risultano prestazioni accessorie o connesse alle quote sociali o limitazioni al trasferimento delle stesse, se non la previsione del diritto di prelazione a favore degli altri soci. La cessione è subordinata al gradimento dell'assemblea dei soci; le quote sono liberamente cedibili al coniuge e parenti in linea retta.

Occorre da ultimo segnalare che, dall'esame della documentazione contabile, i soci (e amministratori) della società hanno, nel tempo, prelevato somme per € 533.097,37 e per € 123.948,00 (si veda il prospetto a pag.16). Tale situazione non inficia il valore della quota come sopra determinato, ma potrà essere oggetto di ulteriori determinazioni in ordine agli eventuali profili di responsabilità in capo agli amministratori.

Con osservanza
Milano, 28 luglio 2022

L'Esperto
Dott. Giuseppe Fantigrossi