

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Napoli Nord

Esecuzioni Mobiliari

R.G. 2897/2022

Giudice: Dott. Alessandro Auletta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® *contro*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTA CHIARIMENTI
DELL'ESPERTO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Dott. Valentino Sibilio, nato a Napoli (NA) il 7.9.1989, C.F. SBLVNT89P07F839R, in qualità di esperto stimatore nominato nel procedimento in epigrafe, riporta di seguito i chiarimenti richiesti dal G.E. Dott. Alessandro Auletta con provvedimento del 12.04.2023, a seguito delle contestazioni sollevate dall'Avv. ██████████ nell'interesse del debitore esecutato, nel ricorso ex art. 615 c.p.c., per la parte riferita alla **“errata stima della quota sociale”**.

La principale contestazione sollevata dal legale è relativa alla **“superficiale”** valutazione delle poste patrimoniali, considerate a suo dire semplicisticamente al loro valore contabile e senza effettuare ulteriori indagini finalizzate a meglio riscontrare i valori in esame. Conseguentemente, la parte contesta pressoché tutti i valori attribuiti dallo scrivente, senza tuttavia fornire una più “corretta” quantificazione del valore della quota sociale.

Appare utile precisare che, diversamente da quanto sostenuto, l'elaborato peritale è stato redatto sulla scorta di tutta la documentazione depositata nel fascicolo telematico e di quella ulteriore acquisita dallo scrivente stimatore sia presso i pubblici registri sia direttamente dalla società.

In particolare, il sottoscritto ha acquisito presso i pubblici registri la seguente documentazione:

Registro Imprese

- visura camerale ██████████
- bilancio d'esercizio al 31.12.2014;
- bilancio d'esercizio al 31.12.2015;
- bilancio d'esercizio al 31.12.2016;
- bilancio d'esercizio al 31.12.2017;
- atto di scissione parziale del 08.03.2012;
- atto di cessione quota del 12.04.2013;
- atto di cessione quota del 21.07.2014;
- comunicazione successione del 17.07.2017;
- atto di scissione parziale del 26.06.2018;
- dichiarazione sostitutiva successione del 24.03.2021.

Agenzia del Territorio

- visura Catasto Fabbricati;
- visura Catasto Terreni;
- ispezione Conservatoria Nazionale.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere agli Enti (Agenzia delle Entrate, Agenzia Entrate Riscossione, INAIL, INPS, Comune di Giugliano in Campania) di comunicare le partite debitorie aperte in capo alla società oggetto di valutazione.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere alla società e all'Avv. [REDACTED] tutta la ulteriore documentazione necessaria per una più approfondita valutazione. In particolare, con PEC del 30.11.2022, sollecitata in data 27.12.2022, il sottoscritto chiedeva specificamente, oltre ai bilanci, la seguente documentazione:

- supporto documentale/chiarimenti in ordine alla voce "Terreni" indicata nell'attivo della situazione documentale al 2021;
- supporto documentale/chiarimenti circa la voce "clienti-fatture da emettere" indicata nell'attivo della situazione documentale al 2021;
- supporto documentale/chiarimenti circa la voce "credito IRES-IRAP" indicata nell'attivo della situazione documentale al 2021;
- supporto documentale/chiarimenti circa la voce "crediti verso terzi" indicata nell'attivo della situazione documentale al 2021;
- estratto conto banca [REDACTED];
- supporto documentale/chiarimenti circa la voce "debiti vari" indicata nel passivo della situazione documentale al 2021.

Tuttavia, come già evidenziato nell'elaborato peritale, è stata fornita esclusivamente la seguente documentazione:

- atto di scissione del 08.03.2012
- registro cespiti [REDACTED]
- situazioni contabili annualità 2020 e 2021
- visura storica [REDACTED]

- bilanci al 31.12.2018, al 31.12.2019, al 31.12.2020 e al 31.12.2021 approvati dall'assemblea dei soci del 25.02.2022 e depositati presso il Registro Imprese in data 3.1.2023.

Come si può evincere dai documenti richiamati, tutte le ispezioni e richieste sono state fatte nel periodo di svolgimento delle operazioni peritali.

Ciò premesso, il sottoscritto riporta di seguito gli specifici chiarimenti circa la valutazione effettuata in relazione a ciascun elemento patrimoniale analizzato:

1. Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state stimate in Euro 0,00 a fronte del valore contabile di Euro 2.779,00.

A parere del legale il sottoscritto avrebbe dovuto assumere le informazioni mancanti mediante la convocazione dell'amministratore formale (██████████) e di fatto

La documentazione in precedenza richiamata ed allegata alla presente Nota, dimostrano come lo scrivente abbia opportunamente richiesto tali informazioni e che la richiesta, sul punto, è rimasta priva di riscontro.

Tali circostanze non hanno consentito di verificare la corretta esposizione in bilancio, dovendosi in ogni caso tener presente che la voce afferisce a "spese modifica atto costitutivo".

2. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state stimate in Euro 69.722,00 coincidente con il valore contabile e sono costituite esclusivamente dai terreni siti nel Comune di Giugliano in Campania (Catasto Terreni al Foglio 51 Particella 560-561-562-563-564).

Il valore preso a riferimento è quello contabile che coincide con il costo di acquisto del bene (non soggetto a procedure di ammortamento).

Il sottoscritto non ha avuto a disposizione elementi determinanti per apportare modifiche al suindicato valore, atteso che trattasi di terreni (categoria frutteto).

Sono state estrapolate le visure catastali, da cui si desumono i redditi domenicali e agrari di scarso valore, e l'ispezione in Conservatoria da cui si evince che i terreni sono stati acquisiti dalla società a seguito di scissione parziale della ██████████ del 2012, nell'ambito della quale veniva confermato il valore contabile dei terreni.

In ogni caso, il sottoscritto fa presente che, trattandosi di terreni, privi di una rendita catastale, non risulta possibile effettuare confronti con le quotazioni OMI, non disponibili.

Al più è possibile effettuare una verifica dei **valori fondiari medi pubblicati dalla Regione Campania** (ultimo dato disponibile 2022):

Zona 3: Comuni di Calvizzano, Giugliano, Marano, Melito, Mugnano, Qualiano, Sant'Antimo e Villaricca

Tipologia Frutteto: € 34.089,00/ha

Nel caso di specie:

- Terreno Foglio 51 Particella 560 Qualità Frutteto 1.280 mq pari a 0,128 ettaro: valore fondiario = € 34.089,00*0,128 = € 4.363,39;
- Terreno Foglio 51 Particella 561 Qualità Frutteto 583 mq pari a 0,0583 ettaro: valore fondiario = € 34.089,00*0,0583 = € 1.987,39;
- Terreno Foglio 51 Particella 562 Qualità Frutteto 675 mq pari a 0,0675 ettaro: valore fondiario = € 34.089,00*0,0675 = € 2.301,00;
- Terreno Foglio 51 Particella 563 Qualità Frutteto 617 mq pari a 0,0617 ettaro: valore fondiario = € 34.089,00*0,0617 = € 2.103,29;
- Terreno Foglio 51 Particella 564 Qualità Frutteto 603 mq pari a 0,0603 ettaro: valore fondiario = € 34.089,00*0,0603 = € 2.147,61;

il tutto per un valore complessivo di € 12.902,68 inferiore al costo di acquisto preso a riferimento.

3. Crediti

Anche in relazione ai crediti l'assenza della documentazione, pure richiesta dallo scrivente stimatore, e la mancata indicazione in bilancio di un dettaglio delle posizioni, non ha consentito di poter compiutamente valutare la posta patrimoniale.

Tenuto altresì conto che in bilancio non risultava appostato un fondo di svalutazione, il sottoscritto stimatore ha ritenuto prudenzialmente di apportare una rettifica del valore del 25%.

4. Debiti

Analogamente alle partite creditorie, anche per i debiti il sottoscritto ha provveduto a richiedere la documentazione alla società, non riscontrata.

E' stato quindi possibile avvalersi esclusivamente delle informazioni desumibili dai bilanci d'esercizio, a cui sono stati aggiunti, non conoscendo la composizione della voce complessiva indicata nello stato patrimoniale, i debiti comunicati dall'Agenzia Entrate per € 8.475,86.

5. Partecipazione

Con riferimento alle partecipazioni societarie detenute nelle società [redacted] e [redacted] occorre tener presente che, a far data dal bilancio al 31.12.2018 le stesse non vengono in alcun modo valorizzate nei bilanci, rispetto al costo storico di acquisto riportato nei precedenti bilanci (fino al 31.12.2017) per complessivi € 2.700,00. Ed invero tali partecipazioni risultano fuoriuscite a seguito di atto di scissione del 26.06.2018 con cui tali componenti patrimoniali sono state assegnate alla società beneficiaria [redacted]

Il sottoscritto si riserva di effettuare eventuali integrazioni all'elaborato peritale nel caso di richiesta da parte del G.E. e di ulteriori produzioni documentali all'uopo necessarie.

Aversa, li 25 maggio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore
Dott. Valentino Sibilio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Elenco allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Visura catastale fabbricati del 2.1.2023;
2. Visura catastale terreni del 2.1.2023;
3. Ispezione conservatoria del 2.1.2023;
4. PEC del 30.11.2022 richiesta documentazione;
5. PEC del 27.12.2022 sollecito richiesta documentazione;
6. Ispezione telematica del 2.1.2023 atto di scissione parziale del 26.6.2018 con allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®