

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Esecuzioni Mobiliari di Firenze

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'esecuzione mobiliare con vendita post legge 80

Parti: CURATELA FALLIMENTO \_\_\_\_\_ N. 10/2020 TRIB PALERMO

Debitori:



PROC. N° 674 DELL'ANNO 2022

G.E. DOTT. FRANCESCO PONZETTA

C.T.U. DOTT. TOMMASO ROMANELLI

Incarico di custode delle quote e CTU conferiti il: 06/03/2024

Incarico di custode delle quote e CTU accettati il: 13/03/2024

Istanza differimento udienza richiesta il: 14/04/2024

Concessione differimento udienza: 19/04/2024

Termine deposito della CTU: 27/05/2024

Prossima udienza: 26/06/2024

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, Dott. Tommaso Romanelli, dottore commercialista e revisore legale, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze al n. 2391 sez. A, ed iscritto al Registro dei Revisori legali dei Conti N° iscrizione 181444 con Decreto Ministeriale del 02/09/2019, G.U. 78 del 01/10/2019 con studio in Firenze, Via del Confine 2/d, indirizzo pec [tommaso.romanelli@odcecfirenze.it](mailto:tommaso.romanelli@odcecfirenze.it);

**PREMESSO CHE**

- in data 6 marzo 2024, è stato nominato custode di quote societarie ed esperto stimatore nell'esecuzione mobiliare in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dott. Francesco Ponzetta;

- in quella medesima sede, l'Ill.mo Giudice ha formulato i seguenti due quesiti:

*« l'esperto 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, assunte le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, l'INPS e l'INAIL o altri istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili:*

- A. *verifichi se la quota di partecipazione sociale pignorata appartenga effettivamente al debitore nella misura dichiarata, se vi siano vincoli alla sua libera trasferibilità (divieti o vincoli alla alienazione, diritti di prelazione, clausole di preferenza o gradimento, ecc.), se risultino precedenti pignoramenti o sequestri ovvero se la quota risulti appartenere, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atto opponibile ai creditori, ovvero emergano atti pregiudizievoli;*
- B. *quantifichi il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento».*

**PRESENTA LA SEGUENTE RELAZIONE TECNICA**

**1. Breve riassunto degli atti**





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

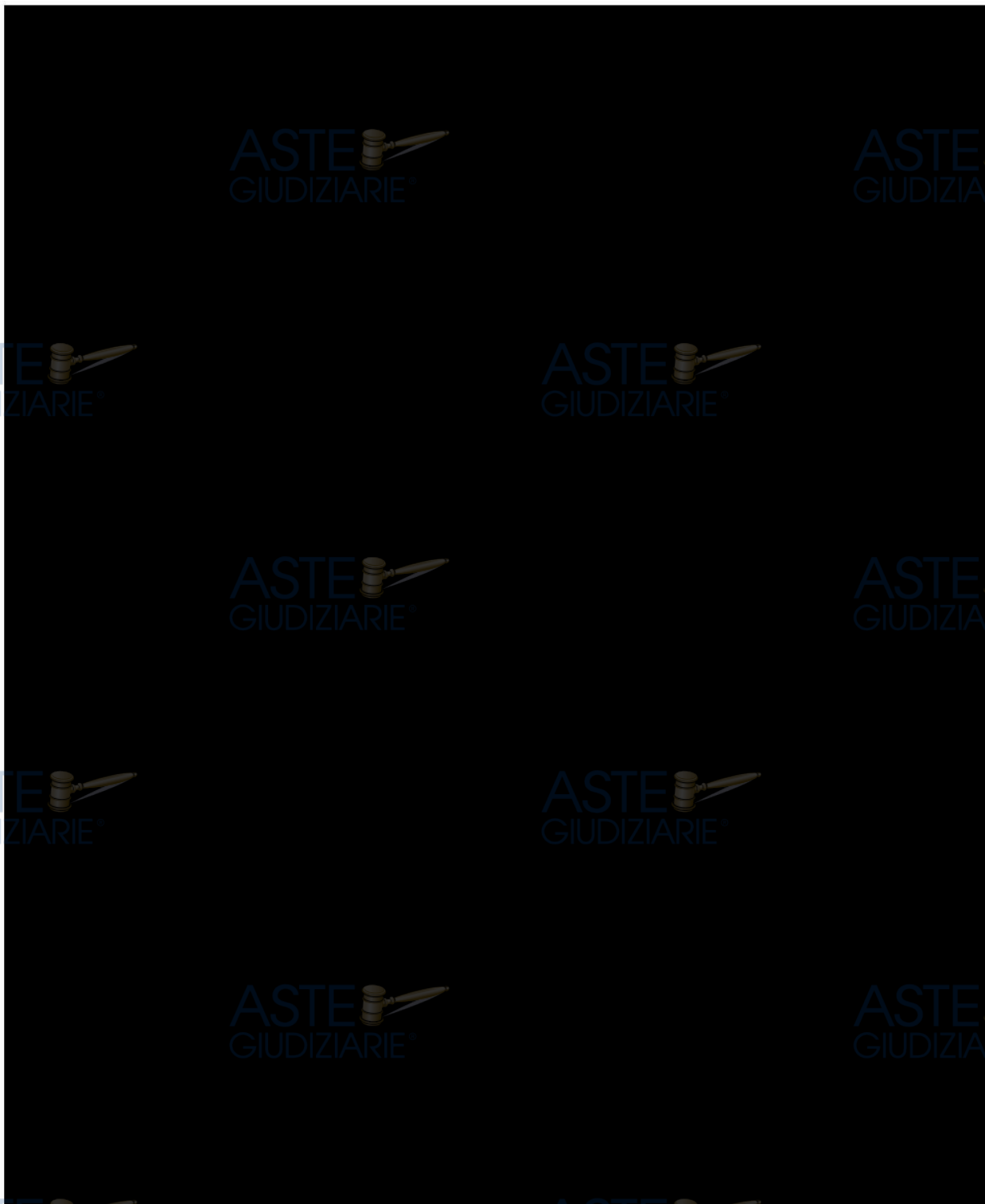
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 4.1 Risposta al quesito A) – IMMOBILIARE ARCHIANO S.R.L.

Immobiliare Archiano S.r.l., con sede in Firenze (Fi), Via Giuseppe Giusti n° 28, C.F. e P.IVA 06820660485 è stata costituita in data 14 marzo 2018 per il perseguimento del seguente oggetto sociale: l'acquisto, la vendita, la locazione, la permuta, la conduzione e l'amministrazione di immobili, civili, residenziali, industriali, commerciali, di opifici, di alberghi.

#### 4.1.2. Vincoli alla libera trasferibilità della quota

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dallo Statuto (Cfr. Allegato 16) non emergono vincoli alla libera trasferibilità delle quote, se non il vincolo di prelazione degli altri soci. In particolare, le verifiche svolte possono essere riassunte nella seguente tabella:

Descrizione vincolo	Verifica CTU
Divieti di alienazione	Non rilevati
Diritti di prelazione	L'Art. 7 dell'attuale statuto sociale recita testualmente: <i>“Le quote sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e mortis causa, in ossequio all’art. 2469, 1^ cod. civ. I soci hanno diritto alla prelazione sulle quote che qualunque altro socio voglia alienare o comunque cedere per atto tra vivi a titolo oneroso. A tal fine il socio alienante o cedente deve darne notizia, a mezzo lettera raccomandata agli altri soci, indicando le generalità complete dell’acquirente, il prezzo convenuto e le modalità di pagamento. I soci debbono avvalersi di tale diritto nel perentorio termine di giorni trenta dalla data di ricevimento della raccomandata. Il diritto di prelazione non trovava applicazione nel caso la cessione avvenga a favore di parenti in linea retta del socio cedente ivi compreso il coniuge di questi. Quando l’intera partecipazione appartiene ad un solo socio o muta la</i>

	<i>persona dell'unico socio, l'organo amministrativo dovrà effettuare gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 2470 del codice civile."</i>
Clausole di preferenza	Non rilevati
Clausole di gradimento	Non rilevati
Altri divieti e/vincoli	Non rilevati

#### 4.1.3. Esistenza di precedenti pignoramenti o sequestri

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica il sottoscritto può affermare che sulle partecipazioni pignorate non esistono precedenti pignoramenti e/o sequestri.

#### 4.1.4. Appartenenza della quota, in tutto o in parte, a persona diversa dal debitore, in virtù di atti opponibili ai creditori



#### 4.1.5. Esistenza di atti pregiudizievoli

Dall'analisi degli atti e documenti di causa e dalla documentazione acquisita in sede di verifica, nello specifico dall'elenco dei prostesi e pregiudizievoli tenuto in Camera di Commercio (Cfr. Allegato 14) il sottoscritto può affermare che sulle partecipazioni pignorate non emergono atti pregiudizievoli.

#### 4.2 Risposta al quesito B) – IMMOBILIARE ARCHIANO S.R.L

##### Premessa

Scopo del presente incarico è quello di *“quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento”*.

Allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto dalla S.V., il sottoscritto ritiene doveroso effettuare le seguenti premesse relativamente alla società in oggetto:

- La **Società non ha mai né redatto né depositato un bilancio in CCIAA** (c) [redacted] e come evidenziato in Visura);
- Al sottoscritto **non sono state consegnate scritture contabili, registri obbligatori e libri sociali;**
- L'a.u. non ha preso contatti con il sottoscritto per notificarlo circa la Società oggetto di valutazione;
- L'unica documentazione ricevuta è quella elencata nell'allegato 9 e consegnata presso il mio studio dalla [redacted] la sua volta aveva recu [redacted] to di dissequestro.

Il sottoscritto ha ritenuto in ogni caso opportuno, per l'assolvimento del proprio incarico, tentare una ricostruzione

contabile (ove possibile) degli attivi e dei passivi della Società per ottenere una stima dell'azienda quanto più veritiera ed oggettiva possibile.

La ricostruzione (con gli atti ed i documenti a disposizione) del complesso dei beni materiali e immateriali, dei crediti, dei debiti e della liquidità, ha come fine ultimo quello di quantificare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.

### Raccolta dei dati e delle informazioni utili alla stima

Il sottoscritto, per lo svolgimento dell'incarico, oltre ad avere effettuato colloqui telefonici con la precedente consulente contabile e fiscali della Società fino a luglio 2021 [REDACTED] ha ottenuto ed esaminato la documentazione elencata nell'allegato 9, che viene riportata per comodità qui di seguito:

- Visura storica della Società aggiornata al 08/03/2024;
- Atto costitutivo e Statuto della Società;
- Atto notarile di vendita di quote societarie relative ad Immobiliare Archiano S.r.l. dai [REDACTED] ad [REDACTED];
- Atto notarile di vendita di quote societarie relative alla Società C [REDACTED] ad Immobiliare Archiano S.r.l. **[Allegato 18]**;
- Atto notarile di vendita di quote societarie relative alla Società Tecnoconsult S.r.l. dal Sig. [REDACTED] ad Immobiliare Archiano S.r.l. **[Allegato 19]**;
- Atto notarile cessione quote da Green Park Immobiliare Srl a Fienile Srl.
- Atto di vendita del 2007 di terreno e fabbricati di Bibbiena tra [REDACTED] (venditrice) e Santa Felicita S.r.l. (acquirente) **[Allegato 20]**;
- Atto notarile compravendita immobili da Santa Felicita S.r.l. ad Immobiliare Archiano S.r.l. **[Allegato 21]**;
- Atto notarile compravendita immobili da Green Park Immobiliare S.r.l. ad Immobiliare Archiano S.r.l. **[Allegato 22]**;
- Dichiarazione inizio attività Immobiliare Archiano del 2018 **[Allegato 23]**;
- Bozza di bilancio 2018
- Estratto conto Banco Posta n: 1044800652 dal 04/02/2019 al 18/02/2019; **[Allegato 24]**;
- Estratto conto Banco Posta n: 1044800652 dal 03/01/2020 al 04/02/2020 **[Allegato 25]**;
- Estratti conto Banca Cambiano n. 3135082/0 per i mesi di gennaio, febbraio, maggio e settembre 2019 **[Allegato 26]**
- Estratto conto Banca Cambiano n. 3135082/0 per il mese di dicembre 2018 **[Allegato 27]**
- Nota spese 2019
- Alcune fatture di costo relative al 2018
- Alcune fatture di costo relative al 2019
- Alcune fatture di costo relative al 2020
- Fattura n° 01/2019 del 04/04/2019 in cui [REDACTED] vendeva una Jaguar Land Rover Limited

Discovery telaio n. [redacted] targato FN133XV ad Immobiliare Archiano S.r.l. per euro 40.000

[Allegato 28]

- Libretto della vettura di cui al punto precedente intestato ad Immobiliare Archiano S.r.l. [Allegato 29]

**Ipotesi di determinazione del valore delle quote della Società Immobiliare Archiano S.r.l.**

Si premette che la Società risulta essere sostanzialmente inattiva e non svolge alcun tipo di attività specifica. Per la valutazione delle quote, quindi, si fa riferimento a criteri di liquidazione non essendovi presupposti di continuità aziendale. Alla luce di quanto emerso dall'analisi della documentazione ottenuta e dal colloquio intercorso con la Dott.ssa Sbarra, **tenuto conto della totale assenza di documentazione contabile, di registri obbligatori e di libri sociali il sottoscritto non potrà esprimere valutazione basandosi su dati meramente contabili ma** tenterà di ricostruire le attività e le passività riscontrate nell'analisi della documentazione ottenuta con riferimento alla Società Immobiliare Archiano S.r.l. .

Fine ultimo, quindi, sarà quello di **accertare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.** In mancanza di scritture contabili di supporto, siffatta valorizzazione sarà imprescindibilmente soggetta ad aleatorietà, di talché la stima del capitale sarà sottoposta a una condizioni sospensive.

**Metodo di valutazione adottato**

Riguardo alla scelta del metodo di valutazione del capitale economico (W) dell'azienda in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e conforme alla finalità del proprio operato tentare di ricostruire le attività e le passività di Immobiliare Archiano S.r.l., utilizzando, nella sostanza un metodo patrimoniale. Tale criterio attribuisce agli elementi dell'attivo, in particolare a quelli strumentali, un valore patrimoniale; quest'ultimo viene determinato adoperando una configurazione di costo effettivamente sostenuto, eventualmente rettificato per allineare il valore all'effettivo *status*.

**ATTIVITA'**

**Immobilizzazioni materiali – Terreni e Fabbricati**

Il sottoscritto ha effettuato una visura catastale (Cfr. allegato 11), al fine di verificare l'esistenza di fabbricati e/o terreni intestati alla debitrice, ottenendo le seguenti risultanze di sintesi:

n. 5 Fabbricati:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
100%	Bibbiena	16	186	3	BIBBIENA(AR) VIA SANTA RITA Piano T - 1S	Cat.A/3	3	6,5 vani	Euro: 335,70
100%	Bibbiena	16	186	4	BIBBIENA(AR) VIA SANTA RITA n. 74 Piano 1 - 1S	Cat.A/3	3	6,5 vani	Euro: 335,70
100%	Bibbiena	16	186	5	BIBBIENA(AR) VIA SANTA RITA n. 74 Piano T	Cat.C/2	3	19 mq	Euro: 36,31
100%	Bibbiena	16	361		BIBBIENA(AR) CASE SPARSE PARTINA n. SNC Piano T-1	Cat.C/2	2	43 mq	Euro: 71,06
100%	Bibbiena	16	748		BIBBIENA(AR) VIA SANTA RITA n. 68 Piano T-2	Cat.A/4	4	5,5 vani	Euro: 284,05



n. 1 Terreni:

Titolarietà	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
50%	Bibbiena	16	160	SEMINATIVO	3	17	Euro: 0,06	Euro: 0,04

Tra la documentazione rinvenuta sono presenti, tra gli altri, due atti di compravendita:

- a. atto di compravendita con cui Immobiliare Archiano S.r.l. ha acquisito la proprietà di alcuni terreni e fabbricati a rogito Notaio [REDACTED] dalla Green Park Immobiliare S.r.l., con sede in Montecatini Terme (Pt), alla frazione La Piana, Via La Piana n. 8, Stradario 01860, capitale sociale Euro 10.400 i.v. C.f. 00672130523, iscritta al registro della imprese di Pistoia (Cfr. Allegato 22);
- b. atto di compravendita con cui Immobiliare Archiano S.r.l. ha acquistato la proprietà di alcuni terreni e fabbricati a rogito Notaio [REDACTED] dalla Società S [REDACTED], con sede in Firenze (Fi), Via Giuseppe Giusti n. 28, capitale sociale Euro 10.320 i.v. C.f. 05071131006 e P.iva 02085840342, iscritta al registro delle imprese di Firenze (Cfr. Allegato 21);

L'atto di compravendita di cui al precedente punto (a) è datato 14 dicembre 2018 e a norma dell'articolo 10 dello stesso i signori "[REDACTED]" (nella loro qualità di legali rappresentanti rispettivamente di Green Park Immobiliare e Immobiliare Archiano) *dichiarano che il corrispettivo tra le parti convenuto per il presente trasferimento ammonta ad **euro 70.000 oltre I.V.A.**; e che tale corrispettivo non fruttifero di interessi, sarà versato dalla società acquirente alla società venditrice, in una o più tranches, mediante bonifici o assegni bancari e/ o circolari non trasferibili, da recapitare presso il domicilio della Società venditrice, entro la data del 27 febbraio 2019*".

L'atto di compravendita di cui al precedente punto (b) è datato 14 dicembre 2018 e a norma dell'articolo 4 dello stesso i signori "[REDACTED]" (nella loro qualità di legali rappresentanti rispettivamente di Santa Felicità e Immobiliare Archiano) *...dichiarano che il prezzo della compravendita convenuto in complessivi **Euro 46.000 (quarantaseimila virgola zero zero)** – di cui 20.000 (ventimila virgola zero zero) per le unità immobiliari urbane ed euro 26.000 (ventiseimila virgola zero zero) per le particelle di terreno – non fruttiferi di interessi, sarà versato dalla società acquirente alla società venditrice, in una o più tranches, mediante bonifici e/ o assegni bancari e/ o circolari non trasferibili, entro la data ultima del 27 febbraio 2019*".

Lo scrivente ha dunque effettuato verifica circa l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà di Immobiliare Archiano S.r.l.

Come risulta da ispezione effettuata in data 11/05/2024 [Allegato 30], sui predetti immobili di cui agli atti di compravendita ai precedenti punti (a) e (b) posti nel Comune di Bibbiena (AR) e di seguito elencati:

- Appartamenti:
  - Fg. 16 Part. 186 sub. 3 e 4
  - Fg. 16 Part. 189 sub. 3 graffata con part. 748
- Magazzini e locali di deposito:
  - Fg. 16 Part. 361

- Fig. 16 Part. 747
- Fig. 16 Part. 186 sub. 5
- Enti comuni:
  - Fig. 16 Part. 186 subb. 6 e 7
- Terreni:
  - Fig. 16 Part. L.le 68, 59, 60, 61, 62, 99, 100, 101, 51, 52, 53, 54, 102, 103, 104, 190

Gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ❖ Trascrizione del 06/04/2022 – Registro particolare 4388 Registro generale 5910  
Pubblico ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo repertorio 91 del 25/02/2022.

Trattasi, nella sostanza, di pignoramento immobiliare promosso dal **Fallimento Santa Felicità S.r.l. – Numero Provvedimento 31/2020.**

Santa Felicità S.r.l. in liquidazione **[Allegato 31]** con sede in Firenze, Via Giuseppe Giusti n. 28, capitale sociale Euro 10.320 i.v. C.f. 05071131006 e P.iva 02085840342 è stata dichiarata **fallita in data 18/02/2020 (Tribunale di Firenze R.F. 31/2020, Giudice delegato: [REDACTED], Curatore fallimentare: Dott. [REDACTED])**.

Parte degli immobili elencanti precedentemente, ad esclusioni di quelli già aggiudicati e venduti in data 06/07/2023, risultano essere oggetto esecuzione immobiliare con vendita post legge 80, numero procedura 53/2022 presso il Tribunale di AREZZO e promossa, come sopra specificato, dal Fallimento Santa Felicità S.r.l.<sup>1</sup>

La vendita avviene mezzo professionista delegato, Avv. [REDACTED], con cui lo scrivente ha preso contatto. Dall'analisi degli atti e dalla documentazione pubblicata sul PVP e sul sito Astalegale.net è emerso che la perizia di stima redatta dall'Arch. [REDACTED] in data 09/01/2022 **[Allegato 32]** ha suddiviso il compendio immobiliare in n° 4 lotti (Lotto A, Lotto B, Lotto C, Lotto D).

I Lotti C e D sono **stati aggiudicati e venduti in data 6 luglio 2023.**

I Lotti A e B (che corrispondono a quanto riscontrato nella visura catastale - Allegato 9) sono ancora presenti nella prossima asta del 19.06.2024.

Il **Lotto A** risulta così composto:

Intera proprietà di compendio immobiliare costituito da terratetto suddiviso in due distinte unità abitative con centrale termica a comune e manufatto ad uso magazzino, il tutto corredato da resede esclusivo a comune di circa 356 mq.

Indirizzo: Comune di Bibbiena, frazione Partina, via Santa Rita n. 74, 74/A e 74/B;

<sup>1</sup> <https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2242985-Abitazione-di-tipo-civile-Bibbiena-Localit-Partina-Via-Santa-Rita-n-74-74A-E-74B-Bibbiena>

Identificazione catastale al NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n. 186:

- Sub. 3, via Santa Rita, piano T-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani
- Sub. 4, via Santa Rita n. 74, piano 1-1S, categoria A/3, cl.3, cons. 6,5 vani
- Sub. 5, via Santa Rita n. 74B, piano T, categoria C/2, cl.3, cons. 19 mq
- Sub. 6, centrale termica quale bene comune non censibile dei subb. 3 e 4
- Sub. 7, resede esclusivo quale bene comune non censibile dei subb.3, 4 e 5

Nella tabella seguente sono riportati le valutazioni immobiliari effettuate sul Lotto A sia in sede di perizia che in sede di asta:

Valore complessivo del Lotto A da perizia del 09/01/2022	Prezzo Base d'Asta del 27/03/2024 (1° asta)	Prezzo Base d'Asta del 19/06/2024 (2° asta) [-20% rispetto all'asta del 27/03/2024]
140.200	140.200	112.160

Il **Lotto B** risulta così composto:

Intera proprietà di porzione di maggior fabbricato, ad uso residenziale, corredata da quota di comproprietà pari a 500/1000 su piccolo reliquato di terreno ad uso resede/viabilità.

Indirizzo: Comune di Bibbiena, frazione Partina, via Santa Rita n. 68

Identificazione catastale al:

- NCEU di Bibbiena (AR) foglio 16, particella n. 189 sub.3, graffata con p.lla n. 748, via Santa Rita n. 68, piano T-2, categoria A/4, cl.4, cons. 5,5 vani.
- NCT di Bibbiena (AR), foglio 16, particella 190, superficie 17 mq, qual

Nella tabella seguente sono riportati le valutazioni immobiliare effettuate sul Lotto B sia in sede di perizia che in sede di asta:

Valore complessivo del Lotto B da perizia del 09/01/2022	Prezzo Base d'Asta del 27/03/2024 (1° asta)	Prezzo Base d'Asta del 19/06/2024 (2° asta) [-20% rispetto all'asta del 27/03/2024]
55.000	55.000	44.000

Sugli immobili e sui terreni, di cui ai Lotti A e B, grava il pignoramento promosso dal Fallimento Santa Felicità S.r.l., di cui si terrà conto nella sezione **PASSIVITA'**.

Al fine della valutazione del compendio immobiliare lo scrivente perito ha ritenuto congruo come base di partenza il valore espresso nella perizia redatta dall' Arch. [REDACTED] in data 09/01/2022.

Descrizione	Valore complessivo da perizia del 09/01/2022	Rettifiche	Saldo di valutazione
Terreni e Fabbricati Lotto A	140.200	21.030	<b>119.170</b>
Terreni e Fabbricati Lotto B	55.000	8.250	<b>46.750</b>
<b>Totale</b>	<b>195.200</b>	<b>29.280</b>	<b>165.920</b>

Successivamente il sottoscritto ha ritenuto di effettuare un **haircut del 15%** rispetto al valore desunto dalla perizia, stante il fatto che gli stessi beni risultano essere, come evidenziato in atto di compravendita, in “*peissimo stato di conservazione*” e stante il fatto che alla prima asta i beni non stati aggiudicati.

Immobilizzazioni materiali – Automobili

Tra la documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo consegnato al sottoscritto è stato rinvenuto, tra l'altro:

- Un libretto di circolazione di una Land Rover Discovery targata FN133XV immatricolata a febbraio 2017 e n° telaio 28 ed intestata ad Immobiliare Archiano S.r.l.;
- Fattura n.1/2019 del 04/04/2019 emessa da Immobiliare Archiano S.r.l. per la vendita dell'auto sopra descritta per euro 40.000.

Per quanto concerne l'automobile (Land Rover Discovery – 3.500 gasolio, cambio automatico) il sottoscritto ha ritenuto opportuno innanzitutto effettuare un'estrazione presso il PRA per la verifica di eventuali gravami iscritti sul bene **[Allegato 33]** e successivamente confrontare il valore emergente dalla fattura di acquisto con quanto desumibile dai siti specializzati in valutazioni di auto **[Allegato 34]**. Si dà atto che dalla visura non sono emersi gravami e/o pregiudizievoli sul bene.

Non essendo informato sullo stato di manutenzione dell'auto e sul numero di km percorsi il prezzo di vendita è stato abbattuto prudenzialmente del 32% allineandolo a quello medio di mercato.

Descrizione	Valore da fattura di acquisto del 04/04/2019	Rettifiche	Saldo di valutazione
Auto - Land Rover Discovery	40.000	12.800	<b>27.200</b>
<b>Totale</b>	<b>40.000</b>	<b>12.800</b>	<b>27.200</b>

Immobilizzazioni finanziarie -

Lo scrivente ha rinvenuto tra la documentazione ricevuta un atto di compravendita di partecipazione tra il Sig. [REDACTED] ed Immobiliare Archiano S.r.l. in data 15/11/2018 in cui il primo vendeva alla seconda una partecipazione pari al 51% del capitale nella Società TECNOCONSULT S.r.l., con sede a Roma, viale Angelico n. 39, capitale sociale euro 10.000 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 03052290586, partita IVA 01153901002, REA n. 418756.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Partecipazione in Tecnoconsult srl	5.100	5.100	0
<b>Totale</b>	<b>5.100</b>	<b>5.100</b>	<b>0</b>

Il sottoscritto ha ritenuto di rettificare il valore della partecipazione del 100% in quanto l'ultimo bilancio disponibile di Tecnoconsult S.r.l. depositato in CCIAA (Bilancio al 31/12/2018) **evidenzia un Patrimonio Netto negativo di euro - 52.610. [Allegato 35].**

Tra la documentazione ricevuta è stato acquisito, inoltre, un atto di compravendita di partecipazione tra Fienile S.r.l. ed Immobiliare Archiano S.r.l. in data 15/11/2018 in cui la prima ha venduto alla seconda l'intera propria partecipazione in Capopassero S.r.l., del valore nominale di euro 63.240, corrispondente al 100% del capitale sociale al prezzo di euro 63.240.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Rettifiche	Saldo di valutazione
Partecipazione in Capopassero srl	63.240	63.240	0
<b>Totale</b>	<b>63.240</b>	<b>63.240</b>	<b>0</b>

Il sottoscritto ha ritenuto di rettificare il valore della partecipazione del 100% in quanto Capopassero S.r.l., risulta fallita nel corso del 2020.

#### Disponibilità liquide – Assegni circolari

Lo scrivente ha preso contatti con il Curatore del Fallimento in Liquidazione, per avere informazioni circa lo stato della procedura ed il debito che Immobiliare Archiano S.r.l. ha nei confronti di

Nella mail inviata dal Curatore in data 20/05/2024 lo stesso evidenzia che **“Sono in possesso, a seguito di dissequestro penale disposto dalla Dott.ssa Von Borries in favore della Curate della Santa Felicita Srl, di tre assegni circolari intestati alla Immobiliare Archiano Srl di complessive € 28.500, quale ritratto della vendita di alcuni immobili che sono stati trasferiti dalla Santa Felicita Srl alla Immobiliare Archiano Srl senza prova del pagamento del corrispettivo”** [Allegato 36].

Si tratta, nella sostanza, di assegni circolare intestati ad Immobiliare Archiano S.r.l. e relativi alla cessione di immobili con riferimento ai LOTTI C e D avvenuti a luglio 2023.

Descrizione	Saldo da rinvenuto dalla mail Curatore Santa Felicita	Rettifiche	Saldo di valutazione
Assegni circolari	28.500	0	28.500
<b>Totale</b>	<b>28.500</b>	<b>0</b>	<b>28.500</b>

Lo scrivente ritiene congruo mantenere il valore comunicato dal Dott. [REDACTED], infatti, per quanto a conoscenza, non vi sono motivi ostativi all'incasso totale del credito.

**PASSIVITA'**

Debiti tributari

Dall'analisi della documentazione ricevuta da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Riscossione l'ammontare dei debiti tributari pregressi ammonta ad euro 22.004,31 **[Allegato 37]**. Il valore emergente dai sistemi informativi dell'Agente della Riscossione risulta essere aggiornato al 27/03/2024.

Descrizione	Saldo Agenzia Entrate e Riscossione al 27/03/2024	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti tributari	22.004,31	0,00	<b>22.004,31</b>
<b>Totale</b>	<b>22.004,31</b>	<b>0,00</b>	<b>22.004,31</b>

Tale valore viene recepito integralmente.

Debiti verso Fallimento n liquidazione

Nella stessa mail inviata dal Curatore del 20/05/2024 si evince che "Il fallimento della Liquidazione vanta un credito verso la Immobiliare Archiano di € 72.354,11

IMPORTI DOVUTI DA ARCHIANO IMMOBILIARE	
Capitale	46.000,00
Interessi al 07 maggio 2024	3.615,47
Notaio Speranzini	339,21
Arch. Elena Gallai (CTU)	4.311,93
Avv. Sacchi (delegato alla vendita)	6.000,00
ISVEG Arezzo	3.673,58
Avv. Paola Fagiolini	
<i>Decreto Ingiuntivo</i>	952,00
<i>Precetto</i>	725,18
<i>Opposizione all'esecuzione</i>	2.956,17
<i>Procedura esecutiva</i>	3.780,57
<b>TOTALE</b>	<b>72.354,11</b>

Tali importi sono oggetto di recupero mediante esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Arezzo."

Descrizione	Saldo da rinvenuto dalla mail Curatore Santa Felicita	Rettifiche	Saldo di valutazione
Debiti vs Fallimento Santa Felicita S.r.l. in liquidazione	72.354,11	0	72.354,11
<b>Totale</b>	<b>72.354,11</b>	<b>0,00</b>	<b>72.354,11</b>

F.do Rischi ed oneri

Lo scrivente, prudenzialmente, ritiene di appostare un f.do rischi ed oneri pari al 5% del valore delle attività rinvenute per costi non ancora manifestati, ma che potrebbero sorgere in esercizi futuri (spese legali, debiti tributari, oneri diversi di gestione).

Il f.do rischi, così calcolato, ammonta ad euro 11.000

Descrizione	Valore documentale	Rettifiche	Saldo di valutazione
F.do Rischi ed Oneri	0,00	11.000	<b>11.000</b>
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>	<b>11.000</b>	<b>11.000</b>

Alla luce delle valutazioni effettuate si riepilogano di seguito gli elementi dell'attivo e del passivo ricostruiti con la documentazione a disposizione.

Descrizione	Valutazione	Valutazione	Descrizione
Terreni e Fabbricati	165.920	22.004	Debiti tributari
Auto - Range Rover	27.200	72.354	Debiti vs Fallimento Santa Felicità S.r.l. in liquidazione
Assegni circolari	28.500	11.000	F.do rischi ed oneri
<b>Totale</b>	<b>221.620</b>	<b>105.358</b>	<b>Totale</b>

#### PROSPETTO RIASSUNTIVO PATRIMONIO NETTO

Nel seguente prospetto lo scrivente riporta la stima più attendibile del valore del capitale della società Immobiliare Archiano S.r.l. tenuto conto che:

- sono stati utilizzati dati ed informazioni su cui sono state fatte unicamente verifiche di coerenza per la ricostruzione dell'attivo e del passivo patrimoniale;
- la valutazione si è basata su elementi ragionevolmente prevedibili al momento della stesura della perizia; sono pertanto esclusi eventi straordinari e non prevedibili, sia pure con i criteri prudenziali utilizzati nella presente relazione.

<b>ATTIVO Rettificato</b>	<b>221.620</b>
<b>PASSIVO Rettificato</b>	105.358
<b>PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</b>	<b>116.262</b>

L'importo così ottenuto è in ogni caso condizionato alle seguenti limitazioni e criticità e lo stesso può essere potenzialmente soggetto a variazioni anche significative. In particolare, lo scrivente evidenzia che:

1. Non sono state né redatte, per quanto a conoscenza, né consegnate al sottoscritto le scritture contabili, i registri obbligatori ed i libri sociali;

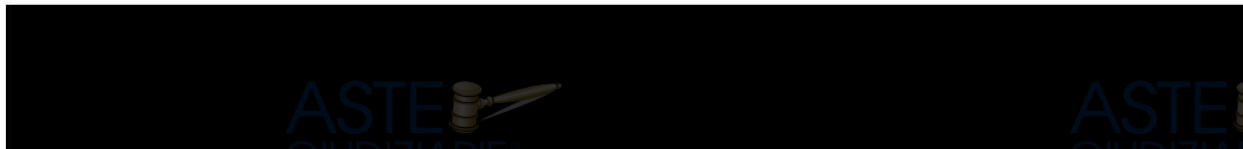
2. Non sono mai stati depositati i bilanci d'esercizio in Camera di Commercio;
3. La documentazione consegnatami è parziale ed incompleta per esprimere un giudizio prettamente contabile sul valore delle partecipazioni oggetto di pignoramento;
4. Per la valutazione degli immobili è stato preso come riferimento la valutazione espressa nella perizia di stima redatta dall' Arch. ██████████ in data 09/01/2022 e svalutata del 15%, ma poiché gli immobili si trovano all'interno di una procedura esecutiva il prezzo di stima può essere suscettibile di variazioni in aumento o diminuzione;
5. Per la valutazione dell'auto si è fatto riferimento a provider specializzati nel settore dell'*automotive*, ma non si è tenuto conto dello stato dell'automobile e dei km percorsi in quanto il sottoscritto non ne è a conoscenza.
6. Proprio per la totale assenza di scritture contabili non si è in grado di stabilire se esistono eventuali debiti verso istituti di credito, verso fornitori, verso dipendenti oppure verso altri, oltre a quelli di natura tributaria e previdenziale già accertati in precedenza. Si precisa che sui beni della Società, alla data di redazione della presente perizia, non sono stati riscontrati ulteriori iscrizioni di gravami e/o pignoramenti e/o ipoteche oltre a quelli elencati in precedenza.
7. Il mancato confronto con l'organo amministrativo non ha permesso di tenere in considerazione eventuali rischi per la società derivanti da cause legali in corso e/o da contenziosi in corso. Tali rischi, prudenzialmente, sono stati in ogni caso quantificati forfettariamente nel f.do rischi ed oneri.
8. Tra la documentazione ricevuta sono stati rinvenuti alcuni estratti conti (o parti di essi) risalenti al 2019 e gennaio 2020 per quanto concerne Poste Italiane – Conto Bancoposta n: 1044800652 (Cfr. Allegati 24 e 25) e dicembre 2018, gennaio, febbraio, maggio e settembre 2019 per quanto attiene a Banca Cambiano 1884 S.p.A. - Conto corrente n. 3135082/0 (Cfr. Allegati 26 e 27). Dall'analisi degli stessi, all'interno delle movimentazioni risultano accreditate somme provenienti dalle Signore ██████████ con causale "Finanziamento Socio". Allo stesso modo ci sono numerosi addebiti, per importi complessivi simili, con causali generiche tipo "Postagiorno Online rimborso – Es. da Immobiliare Archiano S.r.l.", "Postagiorno Online – Es. da Immobiliare Archiano S.r.l." "Addebito per ricarica carta prepagata da App/Web", "Postagiorno Online rimborso anticipazione – Es. da Immobiliare Archiano S.r.l.", "Prelievo Postmat" senza indicazione di alcun beneficiario. Lo scrivente ha tentato invano (stante la genericità delle descrizioni delle operazioni e dell'assenza del beneficiario) di ricostruire le movimentazioni bancarie per addivenire ad un saldo contabile, senza però ottenere risultati univoci ed oggettivi.

Richiamando integralmente le premesse, le limitazioni e le criticità esposte in precedenza, il sottoscritto in esecuzione all'incarico conferitogli può affermare - coscientemente - che la valutazione dei beni costituenti il complesso aziendale - della Società Immobiliare Archiano S.r.l. oggetto di stima - è stata fatta tenendo presente gli scopi voluti dal quesito posto dall'Ill.mo G.E., intesi ad accertare il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto perito, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni sopra svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata sui criteri prudenziali, determina,



il valore della Immobiliare Archiano S.r.l. in euro **115.000** (euro centoquindicimila/00) ed attesta che la quota





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Società	Stima del valore della Società Importo in €
	0
Immobiliare Archiano S.r.l.	115.000
i socio unico	0
<b>Totale</b>	<b>115.000</b>



Con osservanza. Firenze, 27 maggio 2024

Il C.T.U.  
*Tommaso Romanelli*  
Dott. Tommaso Romanelli

Elenco allegati:

- Allegato 1 – Pec di risposta del Curatore di Dott. [REDACTED]
- Allegato 2 – Relazione particolareggiata art. 130 comma 4 CCII –
- Allegato 3 – Inventario e stima dei beni redatto da ISEVG;
- Allegato 4 – Ultima relazione periodica (18/02/2024);
- Allegato 5 – Verbali delle udienze di discussione dello stato passivo del 18/04/2023;
- Allegato 6 – Verbale di udienza di discussione dello stato passivo delle domande tardive del 17/10/2023;
- Allegato 7 – Progetto di stato passivo domande tardive – udienza del 07/03/2024;
- Allegato 8 – Relata di notifica di riconsegna della documentazione sequestrata;
- Allegato 9 – Elenco documentazione consegnata dalla [REDACTED] al sottoscritto;
- Allegato 10 – Comunicazione contatti Dott.ssa [REDACTED];
- Allegato 11 – Visura catastale Immobiliare Archiano S.r.l.;
- Allegato 12 - Visura storica della Società aggiornata la 14/03/2024;
- Allegato 13 - Statuto della Società
- Allegato 14 – Elenco pregiudizievoli e protesti Camera di Commercio;
- Allegato 14-bis – Minuta di valutazione immobiliare redatta dall'Archietto [REDACTED];
- Allegato 15 – Visura storica della Società Immobiliare Archino S.r.l. aggiornata al 08/03/2024;
- Allegato 16 – Atto costitutivo e statuto della Immobiliare Archiano S.r.l.;
- Allegato 17 – Certificazione notarile di vendita quote della Immobiliare Archiano S.r.l.;

- Allegato 18 – Atto di vendita quote
- Allegato 19 - Atto di vendita quote
- Allegato 20 – Atto vendita terreni e fabbricati tra [REDACTED] e Santa Felicità S.r.l.;
- Allegato 21 – Atto compravendita immobili da Santa Felicità S.r.l. ad Immobiliare Archiano S.r.l.;
- Allegato 22 – Atto di compravendita immobili da Green Park Immobiliare S.r.l. ad Immobiliare Arciano S.r.l.;
- Allegato 23 – Dichiarazione di inizio attività Immobiliare Archiano S.r.l.
- Allegato 24 – Estratto conto Banco Posta n: 1044800652 dal 04/02/2019 al 18/02/2019;
- Allegato 25 – Estratto conto Banco Posta n: 1044800652 dal 03/01/2020 al 04/02/2020;
- Allegato 26 – Estratti conto Banca Cambiano n. 3135082/0 per i mesi di gennaio, febbraio, maggio e settembre 2019;
- Allegato 27 – Estratto conto Banca Cambiano n. 3135082/0 per il mese di dicembre 2018;
- Allegato 28 – Fattura di vendita Land Rover Discovery;
- Allegato 29 – Libretto Land Rover Discovery;
- Allegato 30 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 31 – Visura Santa Felicità S.r.l.;
- Allegato 32 – Perizia Arch. [REDACTED]
- Allegato 33 – Ispezione PRA;
- Allegato 34 – Valutazioni [www.autoscout24.it](http://www.autoscout24.it);
- Allegato 35 – Bilancio 2018
- Allegato 36 – Mail Dott. [REDACTED]
- Allegato 37 – Risposta Agenzia Entrate e Riscossione;
- Allegato 38 – Visura storica aggiornata al 08/03/2024;
- Allegato 39 – Atto costitutivo e statuto Unipersonale;
- Allegato 40 – Situazione contabile ; 31/12/2023;
- Allegato 40-bis – Bilancio IV° Direttiva Gildas 31/12/2023;
- Allegato 41 – Bilancio IV° Direttiva Gildas 31/12/2022;
- Allegato 42 – Bilancio IV° Direttiva Gildas 31/12/2021;
- Allegato 43 – Fascicolo di bilancio Gildas 31/12/2020 e Verbale di approvazione (estratto CCIAA);
- Allegato 44 – Fascicolo di bilancio Gildas 31/12/2019 e Verbale di approvazione (estratto CCIAA);
- Allegato 45 – Fascicolo di bilancio Gildas 31/12/2018 e Verbale di approvazione (estratto CCIAA);
- Allegato 46 – Inventario accessori 2021;
- Allegato 47 – Inventario prodotti finiti 2021;
- Allegato 48 – Inventario tessuti 201;
- Allegato 49 – File denominato Rottamazione ter 1 Rif. AT – 04190201902965326130 - Dichiarazione di adesione del 18/04/2019 prot. W-2019041800934638;
- Allegato 50 – File denominato Rottamazione ter 2 Rif. AT – 04190201901232609720 - Dichiarazione di adesione del 15/05/2018 prot. 2018-ADERISC-2987698;

- Allegato 51 – File denominato Rottamazione ter 3;
- Allegato 52 – File denominato “Piano Ammortamento riscossione”;
- Allegato 53 – File denominato “Rottamazione quater” - Documento rif. AT – 04190202303321259180 - Dichiarazione di adesione del 30/06/2023 prot. W-2023063008643267;
- Allegato 54 – Documentazione fotografica rimanenze;