

**Giampaolo Morea**  
Commercialista e Revisore dei Conti

**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI SALERNO**

**Consulenza Tecnica di Ufficio**  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO: **RGE 2554 / 2022**

GIUDICE: dott. Salvatore Caligiuri

CONSULENTE TECNICO: dott. Giampaolo Morea

Studio Via Lanzalone n. 12 – 84124 Salerno

Tel. 089 231035 Fax 089 2571887

C.F. MRO GPL 64B18 H703G P.Iva 04279990651

Posta elettronica certificata: [giampaolomorea@pec.it](mailto:giampaolomorea@pec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Indice

PREMESSA

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

**QUESITO N. 1)** proceda – per ciascuna delle due società – ad una valutazione dell'intero capitale sociale fornendo una stima dell'effettivo valore economico dello stesso

VALUTAZIONE DELLA SOCIETA' **GE.IM. SRL**

VALUTAZIONE DELLA SOCIETA' [REDACTED]

**QUESITO N. 2)** determini – per ciascuna delle due società – il conseguente valore economico della quota pignorata in piena proprietà del debitore OMISSIS.

VALORE DELLA QUOTA IN GE.IM. SRL

VALORE DELLA QUOTA IN [REDACTED]



**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

**Premessa**

Con atto di precetto notificato in data 10 marzo 2022 la società CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL e per essa BARCLAYS BANK IRELAND PLC (creditore procedente) ha intimato al debitore esecutato OMISSIS di pagare la somma totale di € 122.895,25 oltre alle spese di notifica del precetto, agli interessi successivi come dovuti sino al saldo effettivo, oltre a tutte le successive occorrenze, oltre C.P.A. e I.V.A. come per legge su diritti ed onorari, oltre ogni altra somma dovuta al momento del pagamento ai sensi delle norme contrattuali e di legge sui finanziamenti di credito fondiario;

Il creditore procedente fonda la sua pretesa sul contratto di mutuo con garanzia ipotecaria 92/273999 in Salerno il 30 aprile 2007 a rogito Notaio Dott. PALMIERI Eduardo rep.n.37830 racc. n.7707, munito di formula esecutiva in data 18/07/2007;

Con atto notificato in data 12/05/2022 ad istanza dell'Istituto ricorrente, l'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno sottoponeva a pignoramento le quote di partecipazione del debitore esecutato nella GE.IM. S.r.l. con C.F. 03866420650 e nella [REDACTED]

Ritenendo il G.E. di non poter rilevare dagli atti il valore effettivo delle quote in piena proprietà del debitore OMISSIS ed oggetto del pignoramento e considerato necessario, al fine di disporre la vendita, stabilire l'effettivo valore economico del capitale sociale di ciascuna delle sue società così da pervenire al valore economico delle quote pignorate che, rispettivamente, rappresentano il 32,00% del capitale sociale della GE. IM. S.r.l. ed il 33,33% del capitale sociale della [REDACTED]. disponeva la presente consulenza tecnica d'ufficio.

La S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nell'emarginato procedimento, l'incarico di predisporre una consulenza estimativa rispondendo ai quesiti formulati nel corso dell'udienza del 9 settembre 2022 e qui di seguito riportati:

- 1) proceda – per ciascuna delle due società – ad una valutazione dell'intero capitale sociale fornendo una stima dell'effettivo valore economico dello stesso;**
- 2) determini – per ciascuna delle due società – il conseguente valore economico della quota pignorata in piena proprietà del debitore OMISSIS.**

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

**Svolgimento operazioni peritali**

All'apertura delle operazioni peritali fissata per il 13 Dicembre 2022 nessuna delle parti in causa compariva. Cosicché il sottoscritto CTU, con messaggio pec del 15 dicembre 2022 indirizzato ai difensori delle parti in causa, formulava richiesta che gli venisse fornita tutta la documentazione riferita alle società oggetto di stima e utile per il compiuto espletamento dell'incarico e precisamente:

gli atti costitutivi con visure storiche della titolarità delle quote di partecipazione al capitale delle società; gli ultimi tre modelli redditi corredati da ricevuta di trasmissione all'Agenzia delle Entrate; ultimi tre bilanci di verifica e bilanci CEE corredati da nota integrativa regolarmente approvati e depositati presso il Registro delle Imprese; i registri dei beni ammortizzabili e le relative fatture di acquisto; le schede contabili (mastrini) degli ultimi tre esercizi; i dettagli clienti, fornitori, creditori e debitori vari per gli ultimi tre esercizi; gli atti di acquisto di immobili e i contratti di finanziamenti correlati.

Nessuno degli interpellati dava seguito alla richiesta.

Pertanto, l'espletamento dell'incarico affidato al sottoscritto CTU si è basato sui riscontri e la documentazione autonomamente reperiti nonché informazioni fornite dal consulente fiscale della società utili, quantomeno, a verificare le evidenze emergenti dai bilanci delle società oggetto di stima.



**QUESITO N. 1)**



Pagina | 2

Studio Via Lanzalone n. 12 – 84124 Salerno

Tel. 089 231035 Fax 089 2571887

C.F. MRO GPL 64B18 H703G P.Iva 04279990651

Posta elettronica certificata: [giampaolomorea@pec.it](mailto:giampaolomorea@pec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proceda – per ciascuna delle due società – ad una valutazione dell'intero capitale sociale fornendo una stima dell'effettivo valore economico dello stesso.



**VALUTAZIONE DELLA  
SOCIETA' GE.IM. S.r.l.**

**DESCRIZIONE DELLA SOCIETA'**

La società Ge.im. S.r.l. C.F. e P.IVA 03866420650 avente sede legale in Salerno, Largo Dogana Regia 15 esercita di fatto attività di gestione immobiliare.

Risulta attualmente dotata di un capitale sociale sottoscritto e versato di nominali € 550.000 suddiviso tra i seguenti soci:

- 1) OMISSIS quota nominale € 176.000,00 versato € 176.000,00 pari al 32% del capitale sociale;
- 2) OMISSIS quota nominale 176.000,00 versato 176.000,00 pari al 32% del capitale sociale;
- 3) OMISSIS quota nominale 198.000,00 versato 198.000,00 pari al 36% del capitale sociale.

La società, costituita in data 22/01/2002 per atto del Notaio Valente Andrea sotto la forma di società in accomandita semplice, veniva trasformata in società a responsabilità limitata con atto pubblico redatto dal notaio Eduardo Palmieri del 13.12.2007.

Nel mese di settembre 2011 si procedeva all'aumento del capitale sociale col conferimento da parte del socio OMISSIS della nuda proprietà di alcuni immobili più innanzi precisamente individuati.

**EVOLUZIONE DELLA GESTIONE DELLA SOCIETA' NEL PERIODO 2018 - 2021**

Ai fini della valutazione del capitale economico della società si ritiene necessario esaminare preliminarmente l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società.

Di seguito si riporta il dettaglio dei bilanci relativi agli esercizi 2018, 2019, 2020 e 2021 approvati dall'Assemblea dei Soci ed integrati con le informazioni rinvenibili nelle relative note integrative:

Stato patrimoniale	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Attivo</b>				
A) Crediti verso soci X versamenti ancora dovuti	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>				
I - Immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
II - Immobilizzazioni materiali				
Fabbricati strumentali				
Valore lordo	952.709	952.709	952.709	952.709
Ammortamenti	225.410	240.155	266.450	278.990
<b>Totale Fabbricati strumentali</b>	<b>727.299</b>	<b>712.554</b>	<b>686.259</b>	<b>673.719</b>

**Giampaolo Morea**  
Commercialista e Revisore dei Conti

<b>Fabbricati in costruzione</b>				
Valore lordo	35.830	35.830	15.830	15.830
Ammortamenti	0	0	0	0
<b>Totale Fabbricati in costruzione</b>	<b>35.830</b>	<b>35.830</b>	<b>15.830</b>	<b>15.830</b>
<b>Altri beni</b>				
Valore lordo	41.025	24.582	36.742	26.018
Ammortamenti	10.167	10.724	10.724	0
<b>Totale Altri beni</b>	<b>30.858</b>	<b>13.858</b>	<b>26.018</b>	<b>26.018</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>793.987</b>	<b>762.242</b>	<b>728.512</b>	<b>715.567</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
<b>I - Rimanenze</b>				
<b>II - Crediti</b>				
Entro	72.380	17.700	9.492	9.544
Oltre	288.597	353.277	373.277	373.276
<b>Totale crediti</b>	<b>360.977</b>	<b>370.977</b>	<b>382.769</b>	<b>382.820</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>	<b>21.927</b>	<b>15.314</b>	<b>34.244</b>	<b>26.387</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>382.904</b>	<b>386.291</b>	<b>417.013</b>	<b>409.207</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>1.176.891</b>	<b>1.148.533</b>	<b>1.145.525</b>	<b>1.124.774</b>
<b>Passivo</b>				
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>I - Capitale sociale</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>16.331</b>	<b>17.440</b>	<b>27.500</b>	<b>28.238</b>
<b>VI - Altre riserve</b>	<b>130.724</b>	<b>151.781</b>	<b>157.574</b>	<b>171.591</b>
<b>IX - Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>22.166</b>	<b>15.800</b>	<b>14.755</b>	<b>17.984</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>719.221</b>	<b>735.021</b>	<b>749.829</b>	<b>767.813</b>
<b>D) DEBITI</b>				
entro	28.707	8.768	10.879	14.355
oltre	428.963	404.744	384.817	342.606
<b>Totale Debiti</b>	<b>457.670</b>	<b>413.512</b>	<b>395.696</b>	<b>356.961</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>1.176.891</b>	<b>1.148.533</b>	<b>1.145.525</b>	<b>1.124.774</b>

CONTO ECONOMICO	2018	2019	2020	2021
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>				
01) ricavi vendite e prestazioni	71.672	65.474	59.923	53.495
02) variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00	0,00	0,00
05) altri ricavi e proventi	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>71.672</b>	<b>65.474</b>	<b>59.923</b>	<b>53.495</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
06) materie prime e sussidiarie	164	0,00	100	0
07) per servizi	3.353	4.364	3.420	4.592
08) per godimento beni di terzi	4.220	4.718	1.695	3.177
09) per il Personale	0,00	0,00	0,00	0,00
10) ammortamenti e svalutazioni	25.890	15.302	25.890	12.945
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) accantonamenti rischi	0,00	0,00	0,00	0,00
13) altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

14) oneri diversi di gestione	0,00	7.618	3.441	171
<b>Totale COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>33.627</b>	<b>32.002</b>	<b>34.546</b>	<b>20.885</b>
<b>Differenza tra VALORE DELLA PRODUZIONE e COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>38.045</b>	<b>33.473</b>	<b>25.377</b>	<b>32.610</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:</b>				
16) altri proventi finanziari:	0,00	0,00	0,00	0,00
17) interessi ed altri oneri finanziari	7.667	11.922	7.478	7.860
<b>Totale PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-7.667</b>	<b>-11.922</b>	<b>-7.478</b>	<b>-7.860</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>				
18) rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>30.378</b>	<b>21.551</b>	<b>17.899</b>	<b>24.750</b>
20) Imposte sul reddito	-8.212	-5.751	-3.144	-6.766
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>22.166</b>	<b>15.800</b>	<b>14.755</b>	<b>17.984</b>

Per le caratteristiche della società e per le finalità della presente valutazione risulta evidente che l'aspetto economico assume scarso significato.

Dall'esame dei conti economici emerge chiaramente che l'attività è limitata a rilevare la gestione di una tipica azienda immobiliare di carattere essenzialmente familiare: ai RICAVI per i canoni di locazione si contrappongono costi per servizi, godimento beni di terzi e oneri diversi ma senza impiego di personale. L'altra voce di costo che ricorre per gli esercizi oggetto di esame è rappresentata, coerentemente con la presenza di contratti di finanziamento in corso, dagli oneri finanziari collegati.

**Pertanto, il metodo più consono per la valutazione è certamente il metodo patrimoniale usualmente adottato per la stima di aziende (come quella in esame) caratterizzate da significativa patrimonializzazione.**

Il metodo patrimoniale considera il patrimonio netto e i vari elementi patrimoniali ad un valore opportunamente rettificato rispetto ai criteri contabili di valutazione utilizzati nella predisposizione del bilancio di esercizio.

L'esame ai fini valutativi è limitato quindi allo stato patrimoniale del bilancio.

Va altresì ribadito che stante l'assenza della documentazione richiesta e non esibita, **la valorizzazione e quindi la valutazione è condotta esclusivamente sui dati dei bilanci disponibili integrati e rettificati con le informazioni che si è riusciti ad assumere.**

### Poste di bilancio dell'attivo dello Stato Patrimoniale

#### **A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

La voce A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti alla data del 31.12.2021 è pari a 0. Pertanto, tutte le quote sottoscritte sono state interamente liberate e il capitale sociale interamente versato.

**B) Immobilizzazioni**

**I. Immateriali**

Non sono presenti.

**II. Materiali**

Il valore lordo delle immobilizzazioni materiali iscritto in bilancio è il valore di acquisto o di costruzione. Tale valore viene poi rappresentato al netto delle quote di ammortamento accantonate in appositi fondi.

Il sottoscritto Ctu, sulla base delle informazioni disponibili, ha provveduto a distinguere la complessiva voce di bilancio in tre “sottovoci” al fine di renderne più chiara la composizione.

**Fabbricati strumentali**

La “sottovoce” più significativa è certamente rappresentata dai **Fabbricati strumentali**

Fabbricati strumentali	2021
Valore lordo	952.709
Ammortamenti	278.990
<b>Totale Fabbricati strumentali</b>	<b>673.719</b>

In assenza di documentazione, si è provveduto ad accertare il numero e la tipologia degli immobili in questione nonché i diritti vantati dalla società sugli stessi sulla scorta di una visura catastale aggiornata (i dati rilevati sono stati successivamente confermati anche dal consulente fiscale della società). Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei cespiti in parola:

**IMMOBILI INTESTATI A GE.IM. SRL**

	COMUNE	Indirizzo catastale	Identificativi catastali	CAT	Z.C	CL	CONSISTENZA	Dati di superficie	RENDITA	diritti
1	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 105-107 Piano T	Fol 5 Partic. 344 Sub 54	C/1		5	139 m2	159 m2	2.828,43	Piena proprietà
2	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 125 Piano 2	Fol 5 Partic. 344 Sub 59	A/5		2	4,0 vani	96 m2 - escluse aree scoperte: 95 m	148,74	Piena proprietà
3	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 125 Piano 2	Foglio 5 Particella 344 Subalterno 61	A/5		2	4,0 vani	103 m2 - escluse aree scoperte: 100 m2	148,74	Piena proprietà
4	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA Piano 1	Foglio 5 Particella 344 Subalterno 66	A/5		2	4,0 vani	97 m2 - escluse aree scoperte: 96 m2	148,74	Piena proprietà
5	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 125 Piano 1	Foglio 5 Particella 344 Subalterno 68	A/5		2	4,0 vani	103 m2 - escluse aree scoperte: 100 m	148,74	Piena proprietà
6	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 125 Piano 2	Foglio 5 Particella 344 Subalterno 60	A/4		1	2,5 vani	65 m2 - escluse aree scoperte: 65 m	87,80	Piena proprietà
7	PONTECAGNANO FAIANO	VIA PICENZA n. 125 Piano 1	Foglio 5 Particella 344 Subalterno 67	A/5		2	2,5 vani	66 m2 - escluse aree scoperte: 66 m	92,96	Piena proprietà
8	SALERNO	VIA PORTA ELINA n. 11 Scala U Interno 5 Piano 2	Foglio 64 Particella 1536 Subalterno 13	A/2	5	6	6,5 vani	164 m2 - escluse aree scoperte: 160 m	1.738,91	Piena proprietà
9	SALERNO	LARGO DOGANA REGIA n. 15 Piano 5	Foglio 64 Particella 1259 Subalterno 25	A/2	5	5	4,0 vani	151 m2 - escluse aree scoperte: 139 m2	911,03	Nuda proprietà

**Giampaolo Morea**  
Commercialista e Revisore dei Conti

10	SALERNO	LARGO DOGANA REGIA Piano 2	Foglio 64 Particella 1259 Subalterno 40	C/2	5	3	9 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	43,09	Nuda proprietà
11	SALERNO	LARGHETTO CONSERVATORIO VECCHIO Piano T	Foglio 64 Particella 1259 Subalterno 39	C/2	5	3	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	43,09	Nuda proprietà
12	SALERNO	VIA SAN LEONARDO n. 151 Piano 2	Foglio 44 Particella 15 Subalterno 23	A/2	3	1	7,5 vani	171 m <sup>2</sup> - escluse aree scoperte: 168 m <sup>2</sup>	464,81	Piena proprietà
13	SALERNO	VIA SAN LEONARDO n. SNC Interno 1 Piano T	Foglio 44 Particella 743 Subalterno 3	C/6	2	6	25 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	198,84	Piena proprietà
14	SALERNO	VIA SAN LEONARDO n. SNC Interno 6 Piano 1	Foglio 44 Particella 743 Subalterno 23	C/6	2	1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	40,34	Piena proprietà
15	SALERNO	VIA SAN LEONARDO n. SNC Interno 2 Piano T	Foglio 44 Particella 743 Subalterno 4	C/6	2	6	23 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	182,93	Piena proprietà
									7.227,19	

Dalle informazioni fornite dal consulente fiscale della società emerge quanto segue:

- le unità immobiliari da n. 1 a n. 8 (già in capo alla società in accomandita semplice) risultano valorizzati con riferimento alla data di trasformazione in società a responsabilità limitata (2007) per il complessivo importo di € 465.608;
- le unità immobiliari da n. 9 a n. 11 risultano conferite in società dalla OMISSIS per la sola nuda proprietà al valore complessivo di € 120.101 in occasione dell'aumento di capitale eseguito nell'anno 2011;
- le unità immobiliari da n. 12 a n. 15 sono state acquistate nel mese di aprile del 2008 dalla società ██████████ per il prezzo complessivo di € 367.000.

La somma dei tre valori appena indicati coincide con il valore lordo delle immobilizzazioni così come esposto in bilancio. I detti immobili, come emerge dalla lettura dei bilanci societari, non sono mai stati oggetto di rivalutazione.

Considerata la mancata produzione della documentazione a suo tempo richiesta e che sarebbe stata di ausilio all'attività del sottoscritto Ctù, si è provveduto a verificare la congruenza dei valori di bilancio quantomeno con i valori rilevanti ai fini fiscali in ipotesi di compravendita degli immobili in questione.

Gli esiti di tale calcolo sono di seguito riportati:

COMUNE DI SALERNO (CATASTO FABBRICATI)											
FGL	NUM	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA	DIRITTO	QUOTA	VALORE	CALCOLO
64	1259	39	5	C/2	3	9 m <sup>2</sup>	43,09	NP	1/1	3.258,00	= 43,09 x 120,00 x 1,05 x 1/1 x 60,00/100
64	1259	40	5	C/2	3	9 m <sup>2</sup>	43,09	NP	1/1	3.258,00	= 43,09 x 120,00 x 1,05 x 1/1 x 60,00/100
64	1259	25	5	A/2	5	4 vani	911,03	NP	1/1	68.874,00	= 911,03 x 120,00 x 1,05 x 1/1 x 60,00/100
44	743	4	2	C/6	6	23 m <sup>2</sup>	182,93	PP	1/1	23.050,00	= 182,93 x 120,00 x 1,05 x 1/1
44	743	23	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	40,34	PP	1/1	5.083,00	= 40,34 x 120,00 x 1,05 x 1/1
44	743	3	2	C/6	6	25 m <sup>2</sup>	198,84	PP	1/1	25.054,00	= 198,84 x 120,00 x 1,05 x 1/1
44	15	23	3	A/2	1	7,5 vani	464,81	PP	1/1	58.567,00	= 464,81 x 120,00 x 1,05 x 1/1
64	1536	13	5	A/2	6	6,5 vani	1.738,91	PP	1/1	219.103,00	= 1.738,91 x 120,00 x 1,05 x 1/1
										406.247,00	

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (CATASTO FABBRICATI)											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

FGL	NUM	SUB	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA	DIRITTO	QUOTA	VALORE	CALCOLO
5	344	67		A/5	2	2,5 vani	92,96	PP	1/1	11.713,00	= 92,96 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	60		A/4	1	2,5 vani	87,80	PP	1/1	11.063,00	= 87,80 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	68		A/5	2	4 vani	148,74	PP	1/1	18.742,00	= 148,74 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	66		A/5	2	4 vani	148,74	PP	1/1	18.742,00	= 148,74 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	61		A/5	2	4 vani	148,74	PP	1/1	18.742,00	= 148,74 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	59		A/5	2	4 vani	148,74	PP	1/1	18.742,00	= 148,74 x 120,00 x 1,05 x 1/1
5	344	54		C/1	5	139 m <sup>2</sup>	2.828,43	PP	1/1	121.170,00	= 2.828,43 x 40,80 x 1,05 x 1/1
<b>218.914,00</b>											

Il valore complessivamente riferito agli immobili in questione e conseguito applicando i coefficienti di rivalutazione catastali sopra indicati è di € 625.161.

Orbene, sebbene si sia riscontrato che nel corso degli anni l'ammortamento sugli immobili in questione sia stato eseguito sulla base di quote non costanti, considerando che gli stessi non sono stati mai oggetto di rivalutazione monetaria e che, per quanto soggetti a deperibilità, difficilmente subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso, il sottoscritto Ctu ritiene di confermarne il valore così come esposto in bilancio alla data del 31.12.2021.

### **Fabbricati in costruzione**

Dalla lettura dei bilanci in esame non emergono significative informazioni in merito alla voce in esame se non la notizia che il valore di € 15.830 è rappresentativa di fabbricati in costruzione.

Fabbricati in costruzione	2021
Valore lordo	15.830
Ammortamenti	0
<b>Totale Fabbricati in costruzione</b>	<b>15.830</b>

Premesso che su detto valore non risulta che siano stati praticati ammortamenti, solo grazie alle informazioni assunte dal consulente fiscale, si è riuscito a stabilire che trattasi in realtà di acconti versati alla società "Cooperativa Acacia Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" per l'acquisto di un immobile in via di cantierizzazione.

Di fatto i lavori non sono mai iniziati e la cooperativa è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Salerno il 23/04/2021.

La società si è insinuata nel fallimento per l'importo esposto in bilancio di € 15.830.

Sulla base di tali circostanze il sottoscritto Ctu ritiene che **l'importo debba essere integralmente stralciato** anche alla luce della considerazione che trattandosi di somme da classificare al chirografo godono di scarsa se non addirittura nulla probabilità di recupero.

### **Altri beni**

Altri beni	2021
<b>Totale Altri beni</b>	<b>26.018</b>

Si tratta di una categoria residuale di beni ammortizzabili in uso alla società.

Da quanto si è riuscito a ricostruire avvalendosi delle note integrative ai bilanci oggetto di esame, la composizione dei beni in questione alla data del 31.12.2021 è rappresentata da autoveicoli aziendali

per un valore di bilancio di € 26.018.

Infatti, nell'indisponibilità dei registri dei beni ammortizzabili, ci si è dovuto attenere a quanto illustrato in nota integrativa nell'ambito del commento alle Immobilizzazioni (pag.6) che testualmente recita:

*“Il valore delle immobilizzazioni materiali presente in bilancio è pari ad € 715.567,00. Tali immobilizzazioni sono esposte al netto dei rispettivi fondi di ammortamento e sono costituite da € 15.830,00 dal valore di fabbricati in costruzione, da € 26.018,00 dal valore di autoveicoli aziendali e da 673.719,00 valore al netto del fondo di ammortamento dei Fabbricati strumentali.*

*In effetti il valore dei Fabbricati strumentali al lordo dei fondi di ammortamento è pari ad € 952.709,00 mentre il valore del rispettivo fondo di ammortamento è pari ad € 278.990,00.”*

Sebbene dal tenore del periodo appena sopra riportato sembrerebbe che il valore di € 26.018,00 sia un valore già al netto di ammortamenti, una lettura coerente con quanto si riscontra nei bilanci degli esercizi precedenti induce a ritenere che si tratti di un valore mai ammortizzato.

Pertanto, trattandosi di beni soggetti a significativo deprezzamento col trascorrere del tempo, il sottoscritto Ctu ritiene di rettificarne il valore di bilancio con l'applicazione di quote di ammortamento annue pari al 25% del loro valore di acquisto dei beni in questione.

ANNO	VALORE da ammortizzare	Quota di AMMORTAMENTO 25%
2018	30.858	7.715
2019	13.858	3.465
2020	26.018	6.505
2021	26.018	6.505
		<b>24.190</b>
		<b>Rettifica da apportare al 31.12.2021</b>

### **III. Finanziarie**

Non sono presenti Immobilizzazioni finanziarie.

## **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

### **I. Rimanenze**

Non sono presenti rimanenze.

### **II) Crediti**

Nel bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021 emergono i seguenti valori:

II - Crediti	2021
<i>Entro</i>	9.544
<i>Oltre</i>	373.276
<b>Totale crediti</b>	<b>382.820</b>

Dalle notizie emergenti dalla nota integrativa al bilancio e da una breve nota informativa trasmessa dal consulente fiscale della società a cui il sottoscritto Ctu aveva richiesto dei chiarimenti, emerge:

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

*i crediti entro l'esercizio successivo* sono rappresentati da poste di natura commerciale quali crediti verso clienti e anticipi verso fornitori. In proposito il sottoscritto Ctù ritiene di non dover operare nessuna rettifica e confermare il valore di bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021

*i crediti oltre l'esercizio successivo* sono rappresentati:

- per € 308.598 dall'accollo in data 2014 di mutuo pari a € 220.096 oltre acconti per € 88.500 versati per l'acquisto di un immobile per cui ad oggi non risulta stipulato l'atto di compravendita;
- per € 64.680 da un credito per canoni di locazione da riscuotere vantato, come emerge dalla nota del consulente fiscale della società, nei confronti dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC). Tale credito risulta già nel bilancio dell'esercizio 2018.

Va osservato inoltre che sui **CREDITI** la società non ha mai ritenuto di operare svalutazioni.

Orbene, con riferimento ai **crediti esigibili oltre l'esercizio** ad avviso del sottoscritto Ctù è **necessario effettuare una svalutazione prudenziale del 50% del loro valore proprio per le circostanze che li caratterizzano.**

Più precisamente:

- l'importo di € 308.598 deve essere rettificato in € 154.299 considerato che la società sin dall'anno 2014 si è accollato un mutuo ed ha effettuato anticipazioni per l'acquisto di un immobile per il quale non è stato ancora stipulato l'atto di compravendita;
- l'importo di € 64.680 che risulta presente nei bilanci della società quantomeno dall'anno 2018 sebbene sia vantato nei confronti di un'Agenzia Nazionale prevede tempi medi di rimborso estremamente dilatati per cui anche in questo caso sembra opportuno operarne la rettifica in € 32.340.

#### ***IV. Disponibilità liquide***

Dal bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021 emerge il saldo di € **26.387** per il quale il sottoscritto Ctù non ritiene di apportare variazioni.

#### ***D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI***

Non sono presenti

#### **Poste di bilancio del passivo dello Stato Patrimoniale**

#### ***B) FONDI PER RISCHI ED ONERI***

Non sono presenti.

#### ***C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO***

Non sono presenti.

#### ***D) DEBITI***

Dal bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021 emergono i seguenti valori:

Pagina | 10

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

<b>D) DEBITI</b>	2021
entro	14.355
oltre	342.606
<b>Totale Debiti</b>	<b>356.961</b>



Il sottoscritto CTU ha condotto un accertamento numerico al fine di verificare la consistenza dei valori di bilancio in merito alla voce Debiti.

Dalle notizie fornite nella nota integrativa al bilancio, emerge quanto segue:

**debiti entro l'esercizio successivo**

Nel sottostante prospetto è indicato il valore contabile netto desumibili dal bilancio approvato alla data del 31.12.2021 della voce Debiti entro l'esercizio successivo:

<b>D) DEBITI</b>	
<b>I. Debiti entro l'esercizio successivo</b>	
Debiti per imposte	6.766
Debiti per IVA	5.589
Fornitori	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>14.355</b>

Il sottoscritto Ctu ritiene di non dover operare nessuna rettifica e confermare il valore di bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021.

**debiti oltre l'esercizio successivo**

Nel sottostante prospetto è indicato il valore contabile netto desumibili dal bilancio approvato alla data del 31.12.2021 della voce Debiti oltre l'esercizio successivo:

<b>D) DEBITI</b>	
<b>II. Debiti oltre l'esercizio successivo</b>	
Finanziamento – mutuo ipotecario	322.180
Iva a debito anni pregressi	8.638
Debito per imposte non versate anni pregressi	8.718
Debito per imposte rateizzate	3.070
<b>TOTALE</b>	<b>342.606</b>

Il sottoscritto Ctu ritiene di non dover operare nessuna rettifica e confermare il valore di bilancio d'esercizio alla data del 31.12.2021.

**D) RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Non sono presenti.



**A) PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto contabile alla data del 31.12.2021 è così rappresentato nel relativo bilancio:



**Giampaolo Morea**  
Commercialista e Revisore dei Conti

A) PATRIMONIO NETTO	2021
I - Capitale sociale	550.000
IV - Riserva legale	28.238
VI - Altre riserve	171.591
IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	17.984
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>767.813</b>

Va precisato che per il momento al patrimonio netto della società così come sopra rappresentato non viene apportata alcuna rettifica considerato che la sua consistenza, una volta iscritte le rettifiche più sopra illustrate, risulterà per differenza tra l'attivo ed il passivo accertato.

Dopo aver analizzato le voci dell'attivo e del passivo patrimoniale e aver apportato le variazioni ritenute necessarie, il sottoscritto Ctu propone di seguito la situazione patrimoniale rettificata della società alla data del 31.12.2021.

Stato patrimoniale	31/12/2021	VARIAZIONI IN AUMENTO	VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	VALORI RETTIFICATI
<b>Attivo</b>				
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B) Immobilizzazioni</b>				
I - Immobilizzazioni immateriali				
Totale immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00
II - Immobilizzazioni materiali				
Valore lordo	994.557	0,00	15.830	978.727
Ammortamenti	-278.990	24.190	0,00	-303.180
Totale immobilizzazioni materiali	715.567	24.190	15.830	675.547
III - Immobilizzazioni finanziarie				
Totale immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale immobilizzazioni (B)	715.567	24.190	15.830	675.547
<b>C) Attivo circolante</b>				
I - Rimanenze				
Totale rimanenze	0,00	0,00	0,00	0,00
II - Crediti				
esigibili entro l'esercizio successivo	9.544	0,00	0,00	9.544
esigibili oltre l'esercizio successivo	373.276	0,00	186.638	186.638
Totale crediti	382.820	0,00	186.638	196.182
III - Attività finanz. che non costituiscono immobil.				
Totale attività finanz che non costituiscono immobil	0,00	0,00	0,00	0,00
IV - Disponibilità liquide				
Totale disponibilità liquide	26.387	0,00	0,00	26.387
Totale attivo circolante (C)	409.207	0,00	186.638	222.569
D) Ratei e risconti				
Totale ratei e risconti (D)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale attivo	1.124.774	24.190	202.468	898.116
<b>Passivo</b>				
B) Fondi per rischi e oneri				
Totale fondi per rischi ed oneri	0,00	0,00	0,00	0,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subord.	0,00	0,00	0,00	0,00
D) Debiti				
esigibili entro l'esercizio successivo	14.355	0,00	0,00	14.355
esigibili oltre l'esercizio successivo	342.606	0,00	0,00	342.606
Totale debiti	356.961	0,00	0,00	356.961
E) Ratei e risconti				
Totale ratei e risconti	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale passivo (B+C+D+E)	356.961	0,00	0,00	356.961
<b>PN</b>	<b>767.813</b>		<b>226.658</b>	<b>541.155</b>

In dipendenza delle rettifiche apportate per complessivi € 226.658, il Patrimonio netto e quindi il valore della società GE.IM. S.r.l. si attesta sul valore di € 541.155.



**VALUTAZIONE DELLA  
SOCIETA'**

**DESCRIZIONE DELLA SOCIETA'**

La società [redacted] C.F. e P.IVA [redacted] ha sede legale in Salerno, [redacted] ed è stata costituita con atto del 16/05/2006 per atto del Notaio Biase Donato Maria.

Dai dati della visura camerale emerge che la società risulta dotata di un Capitale sociale sottoscritto di nominali € 100.000,00, ma versato solo per € 25.000,00.

A questo proposito occorre precisare che probabilmente si tratta di un dato non aggiornato (in quanto non comunicato all'Ufficio) dal momento che dal bilancio chiuso al 31.12.2012 emerge il richiamo ed il versamento dei restanti € 75.000.

Cosicché, alla luce dell'ultima variazione della compagine societaria emergente dalla visura camerale, il capitale risulta così ripartito:

- 1) OMISSIS titolare di quota nominale di € 50.000,00 pari al 50% del capitale sociale;
- 2) OMISSIS titolare di quota nominale € 50.000,00 pari al 50% del capitale sociale.

Per quanto emerge dalla lettura dei bilanci la società ha esercitato di fatto attività di costruzione di immobili.

**EVOLUZIONE DELLA GESTIONE DELLA SOCIETA'**

Anche per la società in esame non è stata fornita la documentazione richiesta. Se inoltre si considera il fatto che l'ultimo bilancio depositato presso il Registro delle Imprese è quello al 31/12/2013, le informazioni su cui ha dovuto operare il sottoscritto Ctu sono estremamente ridotte e datate.

Vengono riportati di seguito i prospetti dei bilanci disponibili e relativi agli esercizi 2011-2012-2013.

Stato patrimoniale	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
<b>Attivo</b>			
A) Crediti verso soci X versamenti ancora dovuti	75.000	0,00	0,00
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I - Immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00
II - Immobilizzazioni materiali			
Valore lordo	0,00	30.000	30.000
Ammortamenti	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	0,00	30.000	30.000
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			

**Giampaolo Morea**  
Commercialista e Revisore dei Conti

<b>I- Rimanenze</b>			
Rimanenze di merci	193.232	0,00	0,00
Rimanenze di fabbricati	0,00	193.232	193.232
<b>II - Crediti</b>			
Entro	135	831	1.682
Oltre	0,00	0,00	0,00
<b>Totale crediti</b>	<b>135</b>	<b>831</b>	<b>1.682</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>	<b>219</b>	<b>323</b>	<b>3.362</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>193.586</b>	<b>194.386</b>	<b>198.276</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>268.586</b>	<b>224.386</b>	<b>228.276</b>
<b>Passivo</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale sociale	100.000	100.000	100.000
IV - Riserva legale	338	338	338
VI - Altre riserve		0,00	0,00
VIII- Utile (Perdite) portati a nuovo	-30.709	-45.924	-54.980
IX - Utile (Perdita) dell'esercizio	-15.215	-9.055	-8.384
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>54.414</b>	<b>45.358</b>	<b>36.974</b>
<b>D) DEBITI</b>			
entro	0,00	3.969	8.039
oltre	214.172	175.059	183.263
<b>Totale Debiti</b>	<b>214.172</b>	<b>179.028</b>	<b>191.302</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>268.586</b>	<b>224.386</b>	<b>228.276</b>

CONTO ECONOMICO	2011	2012	2013
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>			
01) ricavi vendite e prestazioni	0,00	0,00	0,00
02) variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00	0,00
05) altri ricavi e proventi	0,00	0,00	0,00
<b>Totale VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
06) materie prime e sussidiarie	50	0,00	0,00
07) per servizi	185	4.078	4.187
08) per godimento beni di terzi	0,00	0,00	0,00
09) per il Personale	0,00	0,00	0,00
10) ammortamenti e svalutazioni	0,00	0,00	0,00
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00
12) accantonamenti rischi	0,00	0,00	0,00
13) altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	9.075	511	0,00
<b>Totale COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.310</b>	<b>4.589</b>	<b>4.187</b>
<b>Differenza tra VALORE DELLA PRODUZIONE e COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>-9.310</b>	<b>-4.589</b>	<b>-4.187</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:</b>			
16) altri proventi finanziari:	0,00	0,00	0,00
17) interessi ed altri oneri finanziari	5.905	4.467	4.197

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

<b>Totale PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	-5.905	-4.467	-4.197
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
18) rivalutazioni	0,00	0,00	0,00
19) svalutazioni	0,00	0,00	0,00
<b>Totale RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	0,00	0,00	0,00
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	-15.215	-9.055	-8.384
20) Imposte sul reddito		0,00	0,00
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	-15.215	-9.055	-8.384

Sulla scorta dei bilanci disponibili si osserva:

per quanto riguarda le **immobilizzazioni materiali di € 30.000**, (imputate per la prima volta nel bilancio chiuso al 31.12.2012) non si è in grado di stabilire se trattasi di terreni o civili abitazioni e né se siano ancora nella disponibilità della società o siano stati alienati. In ogni caso si precisa che sulla base di consultazione telematica dei dati catastali per la provincia di Salerno effettuata dal sottoscritto Ctu non emergono immobili di alcun tipo intestati alla società;

per quanto riguarda le **rimanenze** che, secondo quanto emerge dalla nota integrativa, dovrebbero essere rappresentate alla data del 31.12.2013 da fabbricati in costruzione non si è in grado di stabilirne se siano ancora nella disponibilità della società o siano stati alienate;

per quanto riguarda i **debiti** rappresentati sostanzialmente da un finanziamento/mutuo e da debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi non si è in grado di stabilirne l'attuale consistenza;

quantunque al 31.12.2013 le perdite di esercizio, ammontanti a € 63.364, superano abbondantemente il terzo del capitale, non emerge l'adozione da parte della società di provvedimenti per far fronte a tale situazione. Inoltre, non emergendo dai dati disponibili sul Registro delle imprese alcun tipo di attività successiva al deposito del bilancio chiuso al 31.12.2013 (avvenuto il 25.07.2014) se non l'iscrizione di provvedimenti del Conservatore inerenti all'indirizzo pec della società, sembra conseguenziale dedurne una volontà volta all'estinzione di fatto della società.

Tanto considerato e volendo, sulla scorta degli andamenti rilevabili dai dati emergenti dai bilanci in esame, ipotizzare il valore attribuibile alla società quantomeno alla data del 31.12.2021,

il sottoscritto Ctu ritiene plausibile assumere che anche per gli **esercizi dal 2014 al 2021** non siano stati conseguiti ricavi a fronte invece del sostenimento di costi per *oneri di gestione* e *oneri*

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

finanziari ragionevolmente quantificabili in € 8.384 (importo minimo emergente dai bilanci a disposizione del Ctù) e replicabili per ciascuno degli anni stimati.

Sulla base di tale assunto anche i bilanci degli esercizi 2014 – 2015- 2016 – 2017 – 2018 -2019 - 2020 – 2021 espongono ciascuno la perdita di € 8.384 per un importo complessivo di € 67.072 che azzerando completamente il capitale sociale determina un valore negativo del **Patrimonio Netto** come di seguito rappresentato:

PATRIMONIO NETTO AL 31.12.2013	PERDITE IPOTIZZATE MATURATE PER GLI ESERCIZI DAL 2014 al 2021	PATRIMONIO NETTO AL 31.12.2021
36.974	67.072	- 30.098

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto Ctù ritiene che il valore della società alla data del 31.12.2021 si pari a ZERO.

\*\*\*\*\*

**Quesito n.2) determini – per ciascuna delle due società – il conseguente valore economico della quota pignorata in piena proprietà del debitore OMISSIS.**

Alla luce delle valutazioni effettuate, considerato che il valore della società GE.IM S.r.l. alla data del 31.12.2021 è stimato dal sottoscritto Ctù in euro 541.155, il conseguente valore della quota pignorata in piena proprietà del debitore esecutato (pari al 32% del capitale nominale) ammonta a € 173.170.

Alla luce delle valutazioni effettuate, considerato che il valore della società [REDACTED] è stimato dal sottoscritto Ctù in euro 0 (zero), il conseguente valore della quota pignorata in piena proprietà del debitore esecutato (pari al 50% del capitale nominale) ammonta a € 0 (zero).

\*\*\*\*\*

Confidando di aver risposto in modo esaustivo al quesito posto nel conferimento dell'incarico, restando a completa disposizione per qualsivoglia chiarimento che dovesse rendersi necessario, nel rassegnare il mandato si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si porgono distinti saluti.

Con osservanza.

Salerno, 03.04.2023

IL CTU

Pagina | 16

**Giampaolo Morea**  
*Commercialista e Revisore dei Conti*

(dott. Giampaolo Morea)

Allegati:

- Verbale operazioni peritali del 13.12.22.



Pagina | 17

Studio Via Lanzalone n. 12 – 84124 Salerno

Tel. 089 231035 Fax 089 2571887

C.F. MRO GPL 64B18 H703G P.Iva 04279990651

Posta elettronica certificata: [giampaolomorea@pec.it](mailto:giampaolomorea@pec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009