

TRIBUNALE DI VERONA

-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

ELABORATO PERITALE DEL C.T.U.

Esecuzione mobiliare n. 2229/2019 R.G.

Parte Attrice: CREDEM EUROMOBILIARE Private Banking S.p.a.
(difesa dagli Avv. G. M. Belligoli, Avv. G. C. Sutich, Avv. S. Grevet Fetà)
C.T.P. Dott. Stefano Puglisi

Parte Convenuta: [REDACTED]
C.T.P. non nominato

Giudice Istruttore: Dott. Nicola Campedelli

C.T.U.: Dott. Mattia Corradi

C.T.U.

Mattia Corradi – Dottore Commercialista e Revisore Legale

Studio in Verona – Piazza Cittadella n. 16

Tel. 045.8002400 Fax 045.8007605

Pec: dottcomm.mattia.corradi@legalmail.it



Sommario

PREMESSA.....	3
INTRODUZIONE.....	3
A) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
B) STIMA DEL SOCIETA' IMMOBILIARE PACENGO SRL in liquidazione	4
B.1) Società Cooperativa Edilizia Pacengo	4
B.2) Immobiliare Pacengo Srl.....	5
B.3) La messa in liquidazione e i contenziosi in essere.....	5
B.4) Scelta del Metodo Valutativo e determinazione del valore.....	6
C) TRASFERIBILITA' QUOTE	9
D) TENTATIVO CONCILIATIVO	10
E) CONCLUSIONI	10
Allegati:.....	11





PREMESSA

- in data 05.07.2023 il sottoscritto Mattia Corradi, Dottore Commercialista iscritto all'O.D.C.E.C. di Verona con il n. 798/A e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, con studio in Verona, Piazza Cittadella 16, veniva nominato CTU nella causa in epigrafe (allegato 1);
- in data 12.07.2023 prestava giuramento di rito e veniva chiamato a rispondere a mezzo relazione scritta al seguente quesito (allegato 2):
"stimmi le quote pignorate; evidenzi se vi sono limitazioni alla libera cedibilità delle quote; riferisca di ogni elemento utile alla causa; tenti la conciliazione; acceda alla società ed ogni altro ente pubblico o privato, incluso il commercialista".
- Parte Attrice nominava, quale C.T.P. il Dott. Stefano Puglisi, mentre il Convenuto non procedeva alla nomina del proprio C.T.P;
- con provvedimento del 30.11.2023, su istanza dello scrivente, è stata concessa una proroga del termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale;
- in data 19.01.2024 il CTU presentava istanza per l'esibizione documenti ex art. 210 c.p.c.;
- nell'udienza del 08.03.2024, a seguito della richiesta di documenti, veniva ordinato dal G.E. al terzo pignorado - Immobiliare Pacengo Srl in liquidazione – l'esibizione di una serie di documentazione, differendo i termini di consegna dell'elaborato peritale definitivo al 16.10.2024;
- stante la ritardata approvazione del bilancio 2023, con provvedimento del 09.10.2024, su istanza dello scrivente, veniva concessa una seconda proroga per il deposito telematico dell'elaborato peritale;
- in data 19.12.2024 il CTU trasmetteva al CTP la bozza dell'elaborato peritale, dando termine sino al 18.01.2025 di fare pervenire le proprie osservazioni (non pervenute).

INTRODUZIONE

Con ricorso del 24.07.2019 il Tribunale di Verona autorizzava Banca Euromobiliare S.p.A. al sequestro conservativo dei beni mobili e immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

Con atto del 27.07.2019 Banca Euromobiliare S.p.A chiedeva il sequestro delle quote sociali della società Immobiliare Pacengo Srl di proprietà del [REDACTED] per un valore nominale di



€ 41.965,61; tale provvedimento veniva notificato in data 01.08.2019 alla società Immobiliare Pacengo Srl e, con deposito presso la casa comunale di Verona, al [REDACTED]

A seguito di istanza di conversione del sequestro in pignoramento del 27.04.2023, parte Attrice richiedeva la vendita delle quote pignorate il 12.05.2023.

A) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il 31.07.2023 hanno avuto inizio - via web - le operazioni peritali; era presente il solo CTP nominato di parte Attrice – Dott. Stefano Puglisi.

In data 14.09.2023 è avvenuto un colloquio con uno dei liquidatore della società Immobiliare Pacengo Srl in liquidazione – sig. Mauro Vanzini (in collegamento era presente anche il CTP di Parte attrice) al fine di capire meglio le dinamiche aziendali, i motivi della messa in liquidazione e le tempistiche di un'eventuale chiusura della stessa.

In data 30.11.2023 effettuava un incontro presso lo studio dei consulenti fiscali della società per raccogliere informazioni (Studio Bravi ed associati).

In data 14.12.2023 il CTU faceva un sopralluogo presso il cantiere di Pacengo (VR) con l'Ing. Lovato, direttore ai lavori incaricato da Immobiliare Pacengo.

Nel corso delle operazioni peritali è avvenuta l'approvazione del bilancio al 31.12.2022 (settembre 2023 - allegato 3) a cui ha partecipato il nominato custode Avv. Luigi Nunziata, e l'approvazione del bilancio al 31.12.2023 (settembre 2024 - allegato 4) a cui ha partecipato anche il CTU come delegato del custode.

Il tentativo conciliativo, al momento, non portato ad esito positivo.

B) STIMA DEL SOCIETA' IMMOBILIARE PACENGO SRL in liquidazione

B.1) Società Cooperativa Edilizia Pacengo

Nel 2010 viene costituita la Società Cooperativa Edilizia Pacengo con scopo mutualistico e senza fini di speculazione [REDACTED] scopo era quello di ottenere, tramite l'esercizio della forma cooperativa, la realizzazione di case di abitazione mediante il proprio apporto economico anche mediante contributi pubblici di edilizia residenziale [REDACTED] senza di speculazione commerciale ed industriale; il



principale obiettivo era quello di far acquisire la casa di abitazione ai propri soci al minor costo possibile mediante l'eliminazione del profitto imprenditoriale. Per il raggiungimento di tale scopo la cooperativa stipulava con ogni socio un contratto di prenotazione dell'alloggio. Nell'ottobre 2012 veniva eliminata la mutualità prevalente con conseguente iscrizione nella sezione delle cooperative diverse da quelle a mutualità prevalente.

B.2) Immobiliare Pacengo Srl

Con atto del 29.09.2013 del notaio De Micheli avviene la trasformazione da società cooperativa a società a responsabilità limitata con capitale 100.000 euro (allegato 5). Nel corso degli anni si sono poi susseguite diverse delibere di aumento del capitale sociale per arrivare agli attuali euro 1.300.000. Nella sua attuale e ultima versione dello statuto dell'anno 2018 (allegato 6), la società ha per oggetto sociale l'acquisto di immobili per la successiva vendita; la lottizzazione, l'urbanizzazione e la trasformazione di terreni di qualsiasi natura in nome e contro proprio o di terzi; la costruzione diretta o mediante appalto e la vendita di fabbricati sia civili che industriali; impresa edile; la demolizione, la ristrutturazione e il restauro di fabbricati ed opere in genere; la gestione ed amministrazione di immobili sia in Italia che all'Estero nonché l'amministrazione e la gestione di patrimoni immobiliari in genere; l'Immobiliare Pacengo è in sostanza a una società immobiliare.

L'attività originariamente iniziata per costruire alloggi per i soci della cooperativa, si è successivamente modificata in attività edile vera e propria avente ad oggetto un'opera di lottizzazione sul lago di Garda e precisamente nel comune di Lazise (VR).

L'attività ha avuto il suo maggior completamento a cavallo degli 2019-2020-2021 dove è stata realizzata e venduta la maggior parte della lottizzazione e, nel giugno 2024 è stato venduto l'ultimo lotto; residuano da terminare le opere di urbanizzazione e perequazione.

B.3) La messa in liquidazione e i contenziosi in essere

Nell'ottobre 2021, avendo realizzato quasi completamente il proprio progetto di lottizzazione del comune di Lazise (VR) ed avendo venduto la quasi totalità dei propri terreni, l'assemblea dei soci ha deciso per la liquidazione volontaria della società. Sono stati nominati due liquidatori (i sig. ~~ra~~ Daniele Morena e Mauro Vanzini – già membri del precedente Consiglio di amministrazione).

A seguito della vendita dei lotti, con uno degli acquirenti, sono emersi alcuni contenziosi che sono stati oggetto di accordo di mediazione con l'organismo MedyaPro in data 04.03.2024 (allegato 7).



La controversia e il relativo accordo prevedono lo svincolo di un deposito fiduciario di € 700.000,00 originariamente detenuto presso un notaio a garanzia di una servitù “altius non tollendi”; attualmente detto importo è in custodia presso l’Avv. Creazzo di Verona (legale di Parte acquirente) che quindi detiene undici assegni circolari – che saranno restituiti a Immobiliare Pacengo al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all’ottenimento dell’agibilità degli edifici costruendi da parte dell’Acquirente. Sono altresì previste delle penali a carico di Immobiliare Pacengo per ogni giorno di ritardo dalla realizzazione di quanto stabilito entro i termini prefissato in sede di mediazione, il primo scadente il 31.10.2024.

B.4) Scelta del Metodo Valutativo e determinazione del valore

Il valore di un’azienda è un concetto astratto e controvertibile, in quanto in sostanza risulta essere il valore di scambio che scaturisce da una trattativa negoziale tra domanda e offerta.

Per esprimere il valore in un dato numerico, nella prassi, si è soliti utilizzare uno o più criteri valutativi che esulano dalla forza contrattuale delle parti e da altri fattori soggettivi.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in particolare dello stato di liquidazione della società essendo l’attività quasi completamente terminata, il metodo di valutazione adottato ai fini della stima delle quote di Immobiliare Pacengo Srl in liquidazione è stato il metodo Patrimoniale semplice, utilizzando i criteri di liquidazione; tale metodo considera il valore economico di un’azienda come il valore del capitale netto opportunamente rettificato:

$$W = K'$$

dove

W = valore economico

K' = patrimonio netto rettificato

Coerentemente con tale criterio, si è provveduto quindi a valutare analiticamente le singole poste dello stato patrimoniale, sulla base del presunto valore di realizzo per le poste dell’attivo e sulla base del presunto costo di estinzione per quelle passive. La variazione del criterio – da logica di funzionamento a logica di liquidazione – determina delle rettifiche ed in alcuni casi può generare delle plusvalenze con relativo effetto fiscale. La formula, quindi, può essere così meglio rappresentata:



$$W = PN + R - I$$

dove

PN = patrimonio netto contabile

R = rettifiche di valore che compongono il patrimonio aziendale

I = carico fiscale latente sui plusvalori

Come base di valutazione è stato utilizzato lo Stato Patrimoniale del bilancio di verifica al 31.12.2023 (allegato 8).

Le voci dell'attivo patrimoniale oggetto di particolare attenzione sono state:

- Rimanenze di magazzino: contengono l'unico terreno commerciabile ancora di proprietà della società, che risulta essere stato venduto nel giugno 2024 per un valore di 710.000 ma con un incasso di soli 360.000 euro (con residuo compensato con opere che Immobiliare Pacengo avrebbe dovuto sostenere per la convenzione PUA), con conseguente rettifica per la differenza tra il valore iscritto in bilancio e il valore di realizzo.
- Crediti Vari vs Terzi: questa voce va ulteriormente suddivisa in
 - Acconti pagati ai soci sul residuo attivo di € 3.724.177,25 voce ritenuta quindi non esigibile e conseguentemente interamente azzerata
 - Deposito fiduciario relativo all'accordo di mediazione di € 700.000 di cui sopra a cui non si è ritenuto necessario apporre modifiche
- Titoli Negoziabili: sono investimenti di liquidità a capitale non garantito e quindi soggetti a volatilità di mercato, prudenzialmente svalutati del 5%
- Ratei e risconti attivi sono stati interamente azzerati in quanto non monetari

Dal punto di vista del passivo le rettifiche hanno riguardato:

- Ratei e risconti passivi che sono stati interamente azzerati
- Il debito per la caparra confirmatoria è stato azzerato in quanto scomputato dall'incasso della vendita dell'ultimo terreno avvenuta nel 2024 e quindi non più esistente
- Stanziamento di un fondo per spese e altri oneri (es. penali per ritardi nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e perequative PUA) da sostenere dal 01.01.2024 per concludere la liquidazione della società.
- Stanziamento di una voce inerente alle spese ancora da sostenere per terminare le opere di urbanizzazione e perequative
- Rilevazione del debito V. [REDACTED] per gli acconti di utili deliberati e distribuiti agli altri soci
- Le restanti voci del passivo non sono state oggetto di rettifica.



Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle rettifiche patrimoniali come sopra descritte:

ATTIVO				PASSIVO			
	31/12/2023	Rettifiche	31/12/2023		31/12/2023	Rettifiche	31/12/2023
RICMANENZE	734.374,00	374.374,00	360.000,00	PATRIMONIO NETTO	5.888.040,49	-	5.888.040,49
Rimanenze op. lav. Ultran.	734.374,00	374.374,00	360.000,00	Capitale sociale	1.300.000,00	-	1.300.000,00
CREDITI VARI	4.536.215,53	3.724.177,25	812.038,28	Riserva legale	170.979,61	-	170.979,61
ANTICIPI A FORNITORI	112.038,28	-	112.038,28	Riserva straordinaria	17.944,31	-	17.944,31
Anticipi a fornitori terzi	112.038,28	-	112.038,28	Altre riserve	3.174.669,32	-	3.174.669,32
CREDITI VARI V/TERZI	4.424.177,25	3.724.177,25	700.000,00	Versamenti in c/aumento cap.	6.996,92	-	6.996,92
crediti vari v/terzi	3.724.177,25	3.724.177,25	-	Riserva capitale c/conferimento	1.740.048,71	-	1.740.048,71
deposito presso notaio	700.000,00	-	700.000,00	Perdite portate a nuovo	- 370.318,11	-	- 370.318,11
ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMM.	729.297,47	36.464,87	692.832,60	Perdita es. 2023	- 152.280,27	-	- 152.280,27
TITOLI NEGOZIABILI	729.297,47	36.464,87	692.832,60	FONDO RISCHI E ONERI	49.826,00	-	49.826,00
Altri titoli negoziabili	729.297,47	36.464,87	692.832,60	FONDO IMPOSTE	49.826,00	-	49.826,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE	323.757,61	-	323.757,61	Fondo imposte contenzioso tributario	49.826,00	-	49.826,00
BANCHE C/C	323.356,61	-	323.356,61	DEBITI COMMERCIALI	343.460,96	-	343.460,96
Banca c/c	323.356,61	-	323.356,61	FATTURE/NOTE CREDITO DA	331.622,96	-	331.622,96
CASSA	401,00	-	401,00	Fatture da ricevere da fornitori terzi	331.622,96	-	331.622,96
cassa contanti	401,00	-	401,00	FORNITORI	11.838,00	-	11.838,00
RATEI E RISCONTI ATTIVI	6.797,48	6.797,48	-	Fornitori terzi Italia	11.838,00	-	11.838,00
ratei attivi	722,04	722,04	-	CONTI ERARIALI	6.454,36	-	6.454,36
risconti attivi	6.075,44	6.075,44	-	ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA	3.732,70	-	3.732,70
CONTI ERARIALI	109.788,65	-	109.788,65	Erario c/rit. Su redd. Lav. Dip.	3.492,70	-	3.492,70
ERARIO C/IVA	107.367,09	-	107.367,09	Erario c/rit. Red. Lav. Aut.	240,00	-	240,00
erario c/liquidazione iva	107.367,09	-	107.367,09	ENTI PREVIDENZIALI	2.721,66	-	2.721,66
ERARIO C/SOSTITUTO IMPOSTA	677,14	-	677,14	Inps collaboratori	2.721,66	-	2.721,66
erario c/ritenuta su altri redditi	677,14	-	677,14	ALTRI DEBITI	151.356,28	- 150.000,00	1.356,28
ERARIO C/RIT. SUBITE E CR. IMPOSTA	1.743,92	-	1.743,92	DEBITI VARI	150.000,00	- 150.000,00	-
ritenute subite su interessi attivi	1.743,20	-	1.743,20	Debiti per caparre confirmatorie	150.000,00	- 150.000,00	-
erario c/crediti imposta vari	0,72	-	0,72	COMPETENZE SOCI	1.356,28	-	1.356,28
ERARIO C/IMPOSTE	0,50	-	0,50	Debiti vs soci per capitale da rimb.	1.356,28	-	1.356,28
Erario c/ires	-	-	-	RATEI E RISCONTI PASSIVI	1.092,65	- 1.092,65	-
Erario c/irap	0,50	-	0,50	ratei passivi	1.092,65	- 1.092,65	-
				ALTRE RETTIFICHE	-	1.679.936,33	1.679.936,33
				Costi da sostenere per ultimazione lavori	1.461.882,00	1.461.882,00	1.461.882,00
				Debito vs [redacted] acconti utili	168.054,33	168.054,33	168.054,33
				F.do ulteriori rischi (penali ritardi ecc)	50.000,00	50.000,00	50.000,00
TOTALE ATTIVO	6.440.230,74	4.141.813,60	2.298.417,14	TOTALE PASSIVO	6.440.230,74	1.528.843,68	7.969.074,42

Una volta quantificate le rettifiche e non essendo emersi plusvalori latenti si può determinare il valore di liquidazione sulla base della formula precedentemente descritta:

Patrimonio Netto contabile (K)	31/12/2023	5.888.040,49
Rettifiche valore		5.670.657,28
Patrimonio Netto Rettificato (K')		217.383,21
QUOTA [redacted]	4,20%	9.130,09
credito [redacted] vs società per acconti utili distribuiti		168.054,33
VALORE COMPLESSIVO QUOTA [redacted]		177.184,42

Il valore della quota (4,20%) del patrimonio netto rettificato di spettanza del Sig. [redacted] è quindi pari ad euro 9.130,09 a cui va aggiunto il credito del medesimo [redacted] (imputato al 100%) nei confronti della società per gli acconti di utili già distribuiti agli altri soci e a non lui invece non erogati pari al euro



168.054,33. Tali importi, non essendo stati accantonati esplicitamente in sede di bilancio sono stati indicati come debiti distinti nelle rettifiche e successivamente sommati interamente al valore della quota.

Gli importi, il valore della quota e il credito per gli acconti di utili distribuiti, sommati tra di loro danno il valore complessivo della quota pari ad euro 177.184,42 che prudenzialmente viene arrotondando per difetto ad euro **€ 175.000,00.**

C) TRASFERIBILITA' QUOTE

L'ultima versione dello Statuto di Immobiliare Pacengo Srl, aggiornata al 28.05.2018, al capitolo 7) Trasferimento delle partecipazioni sociali tratta le modalità e tempistiche del trasferimento delle quote tra soci, in particolare l'art. 7.1 recita. *"In caso di trasferimento delle partecipazioni sociali, per atto tra vivi, spetta agli altri soci il diritto di prelazione a parità di condizioni, precisandosi che per "trasferimento" si intende qualsiasi negozio, a titolo oneroso o gratuito, avente ad oggetto o la piena proprietà o la nuda proprietà o l'usufrutto di detti partecipazioni o diritti in forza del quale si consegua, in via diretta o indiretta, il risultato del mutamento di titolarità di detti partecipazioni o diritti.*

Il diritto di prelazione è escluso nei trasferimenti che avvengono a favore di altri soci".

L'art. 7.2 esplica le modalità con cui tale diritto viene esercitato: *"Il socio che intende effettuare il trasferimento mediante atto tra vivi a titolo oneroso e con corrispettivo fungibile, deve prima farne offerta alle stesse condizioni agli altri soci tramite l'organo amministrativo, al quale deve comunicare l'entità di quanto è oggetto di trasferimento, il prezzo richiesto, i dati identificativi del potenziale acquirente e tutti i termini e le condizioni di stipula dell'atto traslativo.*

Entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione, l'organo amministrativo deve dare notizia della proposta di alienazione a tutti i soci, assegnando agli stessi un termine di 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione, per l'esercizio della prelazione.

Omissis.

Se sussiste concorso tra più richiedenti, ciascuno di essi effettua l'acquisto in misura proporzionale alla partecipazione al capitale sociale già di propria titolarità e quindi in capo a chi esercita la prelazione si accresce il diritto di prelazione che altri soci non esercitano."



Continua l'art. 7.3 *“Qualora il corrispettivo proposto dal proponente sia ritenuto eccessivo, ciascun socio può richiedere la nomina di un arbitratore al Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione la società ha la propria sede legale, dando di ciò notizia all'organo amministrativo entro il termine di 20 – venti – giorni dal ricevimento della notizia della proposta di alienazione, il quale a sua volta ne fa tempestiva comunicazione al proponente e agli altri soci. L'arbitratore è nominato per determinare il corrispettivo monetario della partecipazione o dei diritti che sono oggetto del proposto negozio traslativo e deve giudicare con “equo apprezzamento”, entro trenta giorni dal giorno del ricevimento dell'incarico; tale corrispettivo monetario deve essere determinato con riferimento al valore effettivo della partecipazione o dei diritti oggetto di trasferimento alla data del ricevimento della proposta di alienazione da parte dell'organo amministrativo. Omissis*

In sostanza le quote non sono liberamente trasferibili a terzi in quanto è previsto obbligatoriamente il diritto di prelazione tra i soci (escluso invece in caso di cessione ad altro socio); inoltre l'eventuale corrispettivo pattuito tra le parti, qualora ritenuto non congruo dai soci prelatizi potrà subire una limitazione al valore massimo – da determinarsi a cura di un arbitratore nominato dal Presidente del Tribunale di Verona, derogando così alla libera contrattazione delle parti.

D) TENTATIVO CONCILIATIVO

Lo scrivente si è relazionato con le parti al fine di esplorare una concreta disponibilità ad una conciliazione.

Il tentativo conciliativo; al momento, non ha avuto esito positivo.

E) CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si indica il valore della partecipazione del Sig. [REDACTED] nella società IMMOBILIARE PACENGO srl (4,20% del capitale sociale) in

€ 175.000

(centosettantacinquemila/00)

Per quanto alla trasferibilità delle quote si evidenzia che è previsto obbligatoriamente il diritto di prelazione tra i soci (escluso invece in caso di cessione ad altro socio); inoltre l'eventuale corrispettivo pattuito tra le parti, qualora ritenuto non congruo dai soci prelatizi potrà subire una limitazione al



valore massimo – da determinarsi a cura di un arbitratore nominato dal Presidente del Tribunale di Verona, derogando così alla libera contrattazione delle parti.

Ill.mo Sig. G.I., richiamate le proroghe concesse, si provvede al deposito del presente elaborato peritale.

Ringraziando per la fiducia ricevuta si resta a disposizione per ulteriori delucidazioni.

Con doverosi ossequi

Verona, 29/01/2025

Il C.T.U.

Dott. Mattia Corradi

Allegati:

- 1) Nomina CTU 05.07.2023
- 2) Giuramento e quesito 12.07.2023
- 3) Bilancio Immobiliare Pacengo Srl 31.12.2022
- 4) Bilancio Immobiliare Pacengo Srl 31.12.2023
- 5) Visura storica Immobiliare Pacengo Srl
- 6) Ultimo Statuto Immobiliare Pacengo Srl
- 7) Accordo mediazione MedyaPro
- 8) Bilancio verifica 31.12.2023 Immobiliare Pacengo Srl

