TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

Procedura esecutiva n. 1287/2024 R.G.E. mob.

creditore procedente: [redacted]

debitore esecutato: [redacted]

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giulio ZANFANTI**

—ooOoo—

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

sommario:

(1)	Premessa	pag. 3
(2)	Quesito e metodologia di svolgimento dell'incarico	pag. 3
(3)	Le operazioni peritali	pag. 4
(4)	Limitazioni alle valutazioni operate	pag. 4
(5)	Il valore di mercato delle quote intestate alla	pag. 5
	5.1) Le indagini compiute e la documentazione esaminata	pag. 6
	5.2) La stima del valore	pag. 9
(6)	Le ulteriori verifiche richieste	pag. 15
(7)	⇒ **Conclusioni**	pag. 16
(8)	Elenco degli allegati	pag. 16

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

(1) ***Premessa***

Il sottoscritto Federico Solmi, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Modena al n. 757/A, con studio in Modena, Largo Garibaldi n. 2, è stato nominato con ordinanza del Giudice Ill.mo Dott. Giulio Zanfanti del 05.07.2024, quale Esperto nell'intestata procedura esecutiva.

L'incarico e, quindi, la risoluzione del quesito formulato attiene sostanzialmente **alla determinazione del valore di mercato di quote di partecipazione.**

(2) ***Quesito e metodologia di svolgimento dell'incarico***

Il quesito posto (d'ufficio) all'esperto nel corso dell'udienza del 18.07.2024 è il seguente:

"Verifichi e determini l'esperto il valore di mercato delle quote intestate all'esecutato [redacted] ***partecipazione alla SOCIETA' AGRICOLA EMMEBI S.r.l. SEMPLIFICATA cod. fisc. 03473510368 (valore nominale quota pignorata € 100,00 pari al 100% delle quote), oggetto di pignoramento.***

Nell'espletamento dell'incarico verifichi l'Esperto la corretta trascrizione al Registro Imprese del pignoramento eseguito e se sussistono diritti di prelazione, in caso di vendita/cessione delle quote e, in caso affermativo, ne specifichi le modalità."

Le indagini peritali si sono svolte secondo la seguente metodologia e procedimento per cui l'Esperto ha provveduto a:

(1) prestare giuramento di rito e ad accettare l'incarico avanti la S.V. (in collegamento da remoto) oltre a comunicare l'inizio delle operazioni peritali per il 30.07.2024 nell'udienza del 18.07.2024 (in cui veniva concesso termine di giorni 150 dalla predetta data);
(2) dare inizio alle operazioni peritali (***all. 1);***

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

(3) proseguire le operazioni peritali in data 22.10.2025 (con termine di 150 giorni decorrente da tale prosecuzione) (***all. 2***);
(4) individuare la documentazione utile per rispondere compiutamente al quesito;
(5) fornire soluzione a quanto chiesto dal quesito;
(6) dimettere le conclusioni in calce al presente elaborato.

(3) ***Le operazioni peritali***

Le operazioni peritali (vd. verbale, all. 1) sono iniziate il giorno 30.07.2024 ed in tale occasione è stato dato atto della sola presenza del sottoscritto Esperto poiché le parti non si sono presentate e non hanno altresì provveduto alla nomina di propri consulenti.

Stante l'assenza di Consulenti Tecnici, in occasione del conferimento di incarico al sottoscritto, non è stato disposto un preventivo invio della relazione finale con richiesta di osservazioni.
Il sottoscritto è stato altresì autorizzato, ove richiesto dalle parti, a condividere, nei modi che riterrà più opportuni e con libertà di forme, i vari passaggi dell'incarico.

Una volta letto il quesito e continuato le operazioni peritali nella successiva data del 22.10.2025 (vd. verbale, all. 2), lo scrivente ha dapprima proceduto alla valutazione della partecipazione posseduta dalla nella Società Agricola Emmebi S.r.l.s. per poi procedere alle ulteriori indagini richieste, consistenti nella verifica della trascrizione del pignoramento al Registro Imprese nonché la sussistenza dei diritti di prelazione in caso di trasferimento delle partecipazioni.

(4) ***Limitazioni alle valutazioni operate***

Si rende opportuno specificare in questa sede che le richieste di colloqui con il legale rappresentante della Società Agricola Emmebi S.r.l.s. nonché di acquisizione della documentazione contabile e fiscale della medesima si sono rivelate infruttuose nella misura in cui non è stato possibile eseguire una verifica documentale formale della

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Società, posto che l'unico ed ultimo bilancio depositato presso il registro imprese si riferisce all'esercizio 2018 e la [redacted] in qualità di legale rappresentante, ha fornito allo scrivente alcuni documenti in bozza, risalenti nel tempo e dalla stessa dichiarati inattendibili, come si vedrà nel prosieguo**.**

Non essendo stato pertanto possibile effettuare un riscontro circa le consistenze patrimoniali della società attraverso una verifica puntuale della documentazione contabile e societaria (le scritture contabili), si ritiene doveroso evidenziare che le seguenti valutazioni si fondano sulle risultanze documentali ottenute da fonti pubbliche, dalla stessa Sig.ra [redacted] nonché da soggetti terzi.

(5) ***Il valore di mercato delle quote intestate alla*** [redacted]

Il presente paragrafo ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato delle quote di partecipazione intestate all'esecutato Sig.ra [redacted] rappresentanti il 100% del capitale sociale della Società Agricola Emmebi S.r.l.s.

La **Società Agricola EMMEBI S.r.l.s.** è stata costituita in data 27.03.2017 a mezzo notaio Rolando Rosa (rep. N. 121655/21016) nella forma di società a responsabilità semplificata ed iscritta al Registro Imprese di Modena al numero 03743510368 n. Rea MO-413954 (si veda visura storica della società, ***all. 3)***.

La sede legale è attualmente posta in Modena (MO) frazione Montale, Strada Contrada n. 372/5.

Al momento di redazione della presente relazione il capitale sociale risulta pari ad euro 100,00 sottoscritto e versato integralmente dalla esecutata Sig.ra [redacted];

Da una verifica eseguita presso il Registro Imprese la Sig.ra [redacted] risulta titolare delle predette quote dalla costituzione oltre a ricoprire la carica di Presidente del

[1] Le quote della Sig. [redacted] risultano oggetto di pignoramento da parte dalla società [redacted]

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Consiglio di Amministrazione dal 23.10.2018 (in precedenza Amministratore Unico dalla costituzione).
L'altro membro del Consiglio di Amministrazione è il consigliere sig. [redacted]

Non ricorrendone i presupposti di legge, la società non dispone dell'organo di controllo.

Come risulta dai dati camerali la società ha per oggetto sociale *"'l'esercizio in forma associata delle attività agricole previste dall'art.2135 del Codice Civile e dalle Leggi Speciali, e delle attività connesse, compresa l'attività agrituristica, svolte su fondi di proprietà della Società e/o dei Soci, oppure assunti in affitto, in comodato e in compartecipazione stagionale dalla società ovvero dai singoli Soci.*
La Società, esclusivamente in via strumentale al raggiungimento dell'oggetto sociale, potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali ed immobiliari ed inoltre potrà compiere, in via non prevalente e del tutto accessoria e strumentale e comunque con espressa esclusione di qualsiasi attività svolta nei confronti del pubblico, operazioni finanziarie e mobiliari, concedere fidejussioni, avvalli, cauzioni, garanzie esclusivamente per conto dei soci e/o di società partecipate, nonché assumere, solo a scopo di stabile investimento e non di collocamento, sia direttamente che indirettamente, partecipazioni in società italiane ed estere (anche comportanti responsabilità illimitata per le obbligazioni delle medesime) aventi oggetto analogo, affine o commesso al proprio. Sono espressamente escluse dall'oggetto sociale tutte quelle attività per le quali fonti normative in generale prescrivano requisiti incompatibili con quelli della società."

(5.1) ***<u>Le indagini compiute e la documentazione esaminata</u>***

Al fine di espletare compiutamente l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha prontamente preso contatto telefonico con la Sig.ra [redacted] in data 10.09.2024 e nella successiva data del 27.09.2024 ha inviato una PEC alla società con lo scopo di ottenere la documentazione utile alle verifiche richieste (***all. 4)***.

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Le operazioni peritali sono state successivamente sospese con provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott. Zanfanti in data 05.10.2024 (a seguito di opposizione da parte della esecutata [redacted], il quale ha disposto un primo rinvio all'udienza del 24.02.2025 poi nuovamente all'11.04.2025.
Infine, con ordinanza del 15.08.2025, l'Ill.mo G.E. Dott. Zanfanti ha disposto la ripresa delle operazioni peritali le quali, previa comunicazione alle parti a cura del sottoscritto, sono proseguite in data 22.10.2025.

Una volta riprese le operazioni peritali lo scrivente ha inviato PEC al legale della Sig.ra [redacted], attraverso la quale richiedere nuovamente la documentazione utile alle verifiche richieste (***all. 5***) ed in data 22.10.2026 il commercialista Dott. [redacted], per conto della esecutata, ha trasmesso via PEC allo scrivente diversa documentazione della società con la seguente precisazione (***all. 6 e all. da 7 a 17)***:
"Gentilissimo collega, per conto di [redacted] *allego alla presente la documentazione che la stessa mi ha inviato.*
Da quanto mi è stato comunicato non è in grado di produrre altra documentazione avendo avuto problemi con il professionista cui aveva affidato incarico."

- EMMEBI SRLS NOTA INTEGRATIVA 2023;
- EMMEBI SRLS SOC. AGR. BILANCIO 2020;
- EMMEBI SRLS VERBALE APPROVAZIONE BILANCIO 2022;
- EMMEBI SRLS VERBALE APPROVAZIONE BILANCIO 2023;
- Iva 2021;
- Redditi 2019;
- Bilancio 2019;
- Dichiarazione Iva 2019;
- Dichiarazione Iva 2020;
- EMMEBI BILANCIO 2022;
- EMMEBI SRLS NOTA INTEGRATIVA 2023;

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Esaminata la documentazione ricevuta, assolutamente insufficiente a ricostruire il patrimonio della società in oggetto, lo scrivente ha provveduto a formulare alcune domande via mail alla Sig.ra [redacted] circa la consistenza delle poste contabili indicate nei bilanci ricevuti (***all. 18***), la quale ha fornito riscontro via mail come segue ***(all. 19)***:

"1) L'ultimo bilancio approvato e depositato è quello relativo all'anno 2018. Relativamente ai bilanci provvisori a lei consegnati (anni 2022-2023) gli stessi non sono stati mai approvati poiché non corrispondono alle risultanze contabili. A tale proposito preciso che il conto della società acceso in data 23/08/2019 è stato estinto in data 10/09/2021 e non erano presenti altri conti correnti. (Allegato 1).
Avevo conferito incarico al Dott. [redacted] *con studio in* [redacted] *al quale avevo corrisposto il compenso richiesto per la tenuta della contabilità e per gli adempimenti fiscali; lo stesso non ha provveduto, a questo punto, ad adempiere al mandato. Mi sono attivata per contattarlo ma mi è stato impossibile in quanto non si fa più trovare. Per tale ragione ho incaricato un avvocato penalista affinché valuti se vi siano responsabilità penali a carico del Dott.* [redacted] *e ciò a tutela mia e della società.*
Tutta la documentazione contabile della Emmebi di cui ero in possesso l'avevo consegnata personalmente al Dott. [redacted] *presso lo studio del medesimo in* [redacted] *nell'unica occasione in cui mi sono ivi recata.*
La Emmebi ha cessato l'attività nel 2021 e da quel momento in poi non sono state effettuate operazioni attive;
2) per quanto riguarda i beni materiali non esiste nulla, al di fuori dell'immobile;
3) per quanto riguarda le rimanenze indicate nella bozza di bilancio provvisorio 2023 non sono in grado di comprendere di cosa si tratti in quanto non risultano in realtà beni in giacenza;
4) L'importo indicato nel bilancio provvisorio 2023 pari ad euro 64.000,00 è stato inserito dal [redacted] *arbitrariamente in quanto l'unico c/c della società era presso Poste Italiane, acceso in data 23/08/2019 ed estinto in data 10/09/2021 e non erano presenti altri conti correnti. (Vedi Allegato);*

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

5) La società, per quanto io possa ricordare, dall'anno 2021 non vanta crediti nei confronti di nessuno, mentre per quanto riguarda i debiti, non avendo a disposizione la contabilità aggiornata, non sono in grado di dettagliare l'eventuale importo dei debiti."

Con medesima mail il legale rappresentante ha prodotto altra documentazione relativa ai debiti presso Agenzia Entrate e Riscossione oltre ad un estratto conto al 30.09.2019 acceso presso Banco Posta di Rovereto sulla Secchia pressoché illeggibile (***all. 20 e 21***)

Lo scrivente Esperto ha poi effettuato un ulteriore tentativo di acquisire informazioni e documentazione sociale via mail ad un professionista il cui nominativo risulta nella documentazione prodotta (tale Dott. [redacted]) ma senza ottenere risposta (***all. 22***).
Infine, si è provveduto a reperire la seguente ulteriore documentazione (***all. da 23 a 25)*** presso i pubblici uffici (Registro Imprese, Agenzia Entrate, PRA, Agenzia Entrate Riscossione) riconducibile sempre alla Società Agricola Emmebi S.r.l.s.:

- visura nominativa ottenuta dal P.R.A.;
- certificazione dei carichi pendenti ottenuta dall'Agenzia Entrate Modena;
- elenco situazione debitoria ottenuta dall'Agenzia Entrate Riscossione;

(5.2) ***<u>La stima del valore</u>***

Per determinare il capitale economico di una azienda e quindi il "valore" della stessa, occorre tenere in considerazione sostanzialmente due elementi: da una parte, il patrimonio aziendale vero e proprio, dall'altra, la capacità prospettica di produrre flussi reddituali e/o finanziari.
Senza volersi dilungare sui principali metodi di valutazione individuati dalla dottrina prevalente e sovente utilizzati nella pratica professionale per la determinazione del valore economico di un'azienda funzionante, il metodo considerato più idoneo dallo scrivente al caso di specie è rappresentato dal metodo patrimoniale.

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la ri-espressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda corrisponde pertanto al valore del patrimonio netto rettificato a valori correnti.

Tale metodo non consente di valutare l'azienda nel suo aspetto più compiutamente reddituale di unità economica funzionante, trascurandone la sistematica attitudine a produrre redditi (cosiddetto "avviamento"). D'altra parte, la circostanza che la Società Agricola Emmebi S.r.l.s. abbia cessato l'attività nel 2021, unitamente all'assenza di prospettive circa la produzione di redditi futuri (come risulta dalle informazioni ottenute via mail dalla Sig.ra [redacted] (cfr all. 19)), oltre al fatto che l'attuale patrimonio pare risulti composto esclusivamente da un compendio immobiliare a prevalente uso abitativo, rende maggiormente idoneo il metodo prescelto rispetto a metodi reddituali.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue solitamente tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi non sono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali; nei secondi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali. I metodi patrimoniali risultano evidentemente metodi ideali per la valutazione di aziende il cui valore complessivo è strettamente connesso al valore intrinseco delle singole attività possedute; nel caso invece in cui il valore di una azienda dipenda in parte o prevalentemente dalle proprie potenzialità economiche piuttosto che dall'effettivo patrimonio investito, è chiaro come tali metodi non siano particolarmente adeguati.

Metodo patrimoniale semplice

Ai fini della presente valutazione, come in precedenza evidenziato, si è pertanto fatto espresso riferimento alla documentazione ricavata dai pubblici registri nonché alle informazioni e stime rese da Professionisti terzi.

ATTIVITA'

La società risulta proprietaria di un complesso immobiliare sito nel Comune di Romans D'Isonzo (GO) ed identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Foglio 1 – Sezione A – mappali:

- 321 sub 1 - Via Lottieri n. 9 - p.T - cat. A/2 - classe 2 - Consistenza vani 2,5 - Superficie catastale totale 66 m2 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 m2 - Rendita € 154,94
- 321 sub 2 - Via Lottieri n. 9 - p.T - cat. C/2 - classe 2 - Consistenza 28 m2 - Superficie catastale 30 m2 - Rendita € 36,15
- 321 sub 3 - Via Lottieri n. 9 - p.T - cat. C/6 - classe 5 - Consistenza 84 m2 - Superficie catastale totale 143 m2 - Rendita € 225,59
- Foglio 1 – Sezione A – mappale:
- 156/3 sub 1 - Via Lottieri n. 9 - p.T.1 - cat. C/2 - classe 3 - Consistenza 159 m2 - Superficie catastale totale 109 m2 - Rendita € 246,35

nonché identificato al Catasto Terreni del Comune di Romans D'Isonzo – Sezione Fratta di Romans come segue:

156/3 - di ha 00.01.28 – Ente Urbano

321 - di ha 00.71.73 – Ente Urbano

Per la valutazione di tale compendio immobiliare (unico attivo riferibile alla società oggetto della presente valutazione) lo scrivente ha fatto espresso riferimento alla perizia di stima depositata dal CTU nominato nella presente esecuzione Geom. [redacted] ***(all. 26)***.

Nella propria relazione, il Geom. Barozzi dà evidenza delle caratteristiche generali degli immobili e della verifica circa la conformità urbanistica e catastale degli stessi attraverso un puntuale elenco delle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Romans D'Isonzo, riscontrando alcune difformità tra quanto legittimato e quanto realizzato ed evidenziando i costi di regolarizzazione.

Il perito ha poi operato una valutazione di tipo comparativo, riscontrandone il risultato attraverso i dati estratti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché dall'Osservatorio dinamico del Borsino immobiliare e prendendo altresì a riscontro alcune offerte di vendita.

La valutazione complessiva del [redacted] ammonta a complessivi **euro 170.000**, dato che viene assunto dal sottoscritto ai fini della presente stima.

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

In calce al proprio elaborato, il tecnico fornisce altresì la seguente precisazione, utile per le verifiche che lo scrivente ha posto in essere al fine di accertare la correlata posizione debitoria della società, meglio precisata al successivo paragrafo:
"Si dà atto che a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Romans D'Isonzo lo scrivente è venuto a conoscenza che l'intera consistenza immobiliare di cui sopra è oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare pendente avanti il Tribunale di Gorizia N.R.G. E.I. 93/2024 promossa da [redacted] *nei confronti di Società Agricola Emmebi srl Semplificata."*

Una visura negativa ottenuta dal PRA attesta che la società non risulta intestataria di beni mobili registrati e le verifiche compiute presso l'Agenzia del Territorio confermano l'assenza di altri beni immobili intestati alla società.

PASSIVITA'

I debiti analizzati in questa sezione non emergono da situazioni patrimoniali e neppure da verifiche contabili ma piuttosto, non disponendo la società di un impianto contabile attendibile, sono il risultato degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i pubblici uffici e presso terzi.
In particolare, trattasi dei debiti in carico all'Agenzia Entrate Riscossione (quali diritti camerali ed imposte non versate) e risultanti dai sistemi informatici della stessa (altresì documentati dal legale rappresentante) (vd allegati 21 e 25) i quali ammontano ad **euro 4.578,41** posto che i debiti pendenti presso l'Agenzia dell'Entrate Territoriale e dalla stessa certificati (vd allegato 24) risultano già iscritti a ruolo (e dunque ricompresi nel debito che precede).

Con rifermento alla verifica sui debiti societari, occorre dare atto, riprendendo quanto accennato durante la trattazione delle attività, che l'unico asset della società, costituito dal compendio immobiliare meglio precisato in precedenza, risulta oggetto di un procedimento esecutivo, rubricato al N.R.G. E.I. 93/2024 del Tribunale di Gorizia, promosso da un creditore della società [redacted] nei confronti di Società Agricola Emmebi S.r.l.s.

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Il sottoscritto ha preso contatti con il legale del creditore procedente ([redacted]), allo scopo di indagare sull'esistenza di eventuali posizioni debitorie oltre a quelle esposte in precedenza, così ottenendo informazioni rilevanti nonché documentazione utile (conservata a cura dello scrivente) atte a comprendere - in estrema sintesi e per quanto attiene la società oggetto di valutazione - la seguente cronologia della vicenda processuale fino alla data odierna:

- il Sig. [redacted] con Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1890/2021 emesso dal Tribunale di Modena ingiungeva alla Società Agricola Emmebi (oltre alla [redacted] ad altro soggetto in solido tra loro), il pagamento in suo favore della somma di euro 229.000;
- sulla scorta di detto titolo, nel luglio 2024 il creditore intraprendeva innanzi al Tribunale di Gorizia l'esecuzione immobiliare n. 93/2024 N.R.G. E.I. attraverso la quale viene avviata procedura esecutiva forzata sui beni immobili della Società e precedentemente indicati, depositata istanza di vendita degli stessi e fissata udienza ex art. 569 c.p.c. per il 20.02.2025;
- con ricorso per opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., depositato in data 20.02.2025 e notificato al creditore procedente in data 28.02.2025, la debitrice esecutata Società Agricola Emmebi S.r.l.s. contestava l'esistenza del credito azionato e l'illegittimità del titolo azionato, chiedendo in via preliminare e cautelare, la sospensione della procedura ex artt. 615 e 624 c.p.c. per l'intervenuto integrale soddisfacimento del credito azionato;
- all'udienza del 3.04.2025 il Giudice dell'Esecuzione disponeva la sospensione della procedura esecutiva assegnando termine di tre mesi per l'introduzione del giudizio di merito;
- in data 02.07.2025, il creditore opposto [redacted] avendo interesse a proseguire l'espropriazione immobiliare azionata, introduce tempestivamente il giudizio di merito ex art. 616 c.p.c. al fine di veder rigettare l'opposizione avversaria, con accertamento del proprio buon diritto di agire in via esecutiva in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena n. 1890/2021 del 15/07/2021, non opposto e dichiarato definitivo.

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

- con atto del 15.10.2025 la Società Agricola Emmebi s.r.l.s. si costituisce nel giudizio di merito introdotto in precedenza, per contestarne integralmente il contenuto.

[redacted] ha poi informato lo scrivente che allo stato attuale non sono intervenuti nella procedura esecutiva altri creditori della società.

Alla luce di quanto testè evidenziato circa l'esistenza di un debito potenziale in capo alla Società Agricola Emmebi S.r.l.s., la valutazione del medesimo nell'ambito della presente relazione richiede un approccio prudenziale basato sull'analisi della probabilità di soccombenza e di una stima del relativo rischio.
Ciò premesso, in considerazione dell'incertezza circa i tempi nonché l'esito del giudizio di merito (la sentenza), tenuto altresì conto della finalità della presente valutazione (resa nell'ambito della procedura esecutiva e dunque non prodromica ad una contrattazione privatistica), lo scrivente ritiene prudenziale non procedere alla valutazione del predetto debito in quanto non si è nelle condizioni di eseguire un'analisi attendibile circa il grado di soccombenza.

Si sottolinea tuttavia di prestare attenzione all'esito del suindicato giudizio incardinato presso il Tribunale di Gorizia.

Riassunto

Ricapitolando le risultanze fin qui ottenute, il valore del Patrimonio dell'azienda oggetto di valutazione alla data odierna può essere così riassunto: (importi espressi in euro)

ATTIVO	
COMPENDIO IMMOBILIARE	170.000,00
TOTALE ATTIVO	170.000,00
PASSIVO	
DEBITI DA A.E. RISCOSSIONE	4.578,41
TOTALE PASSIVO	4.578,41
PATRIMONIO	165.421,59

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Dal prospetto che precede emerge che **il patrimonio espresso a valori correnti** della società risulta **pari ad euro 165.421,59.**

(6) ***Le ulteriori verifiche richieste***

Il quesito posto al sottoscritto individuava altresì le seguenti verifiche:
"Nell'espletamento dell'incarico verifichi l'Esperto la corretta trascrizione al Registro Imprese del pignoramento eseguito e se sussistono diritti di prelazione, in caso di vendita/cessione delle quote e, in caso affermativo, ne specifichi le modalità."

Si è pertanto provveduto a verificare presso i pubblici registri la trascrizione del pignoramento eseguito dalla società [redacted] nonché ad analizzare le previsioni statutarie della Società Agricola Emmebi S.r.l.s. (***all. 27)*** in merito alla sussistenza di diritti di prelazione ed alla relativa modalità di esercizio.
In merito a questo secondo punto, occorre evidenziare che la Società Agricola EMMEBI è una Società a Responsabilità Limitata Semplificata (S.r.l.s.) ed in quanto tale, si è costituita per atto pubblico mediante un atto costitutivo che risulta conforme (in quanto obbligatorio) al modello standard tipizzato, previsto dal **Decreto 23 giugno 2012, n. 138 (Tabella A).**
In detti modelli standard delle S.r.l.s. (come nel caso di specie, non avendo rilevato clausole particolari) la disciplina del diritto di prelazione è assente a livello legale: le quote sono pertanto liberamente trasferibili ai sensi dell'art. 2469 c.c.

(7) ***Conclusioni***

Alla luce delle valutazioni e verifiche testé sviluppate, è possibile dare riscontro al quesito posto come segue:

- il valore di mercato delle quote di partecipazione intestate all'esecutato Sig.ra [redacted], rappresentanti il 100% del capitale sociale della SOCIETA' AGRICOLA EMMEBI S.r.l. SEMPLIFICATA (cod. fisc. 03473510368) risulta attualmente pari ad euro 165.000,00

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

(centosessantacinquemila/00), pur richiamando l'attenzione su quanto evidenziato nella valutazione delle posizioni debitorie;

- le informazioni ricavate dal Registro Imprese di Modena confermano la corretta trascrizione del pignoramento sulle quote di partecipazione della [redacted] eseguito dalla società [redacted] con prot. n. MO - 2024 - 49829 in data 17.06.2024;
- l'atto costitutivo attualmente in vigore della Società Agricola EMMEBI S.r.l.s. non prevede il diritto di prelazione e/o clausole che limitano la trasferibilità delle quote di partecipazione.

Con osservanza.

Modena, 19 marzo 2026

L'Esperto

Dott. Federico Solmi

(8) ***<u>Elenco degli allegati</u>***

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d

Firmato Da: SOLMI FEDERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33720d