

ROBERTO COSCIA
Dottore Commercialista - Revisore Legale
06127 Perugia (PG) - Via Romeo Gallenga n. 1
E-mail: roberto@studiocoscia.com
PEC: roberto.coscia@peccommercialisti.pro

TRIBUNALE CIVILE
Sezione Esecuzioni Mobiliari

R.G. Esec. Mob.:

Giudice:

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Prossima udienza: 16 settembre 2020 ore 9:00

Ill.mo Signor Giudice,
il sottoscritto dott. Roberto Coscia, Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato nella
procedura indicata in oggetto,

PREMESSO

che con provvedimento reso in data 11/12/2019, la S.V. concedeva termine alle
parti fino al 10/02/2020 per la trasmissione al CTU di una relazione di stima
asseverata dei beni immobili di proprietà della G.P.G. S.r.l., corredata dall'elenco dei
gravami, a cura e spese di parte debitrice (**allegato 1**);

che in occasione dell'udienza tenuta in data 26/02/2020 il legale del debitore
esecutato depositava perizia asseverata di stima beni immobili in proprietà della
G.P.G. S.r.l., a firma del Geom. Raniero Marchesi, e relativa ispezione catastale e
ipotecaria relativa al compendio, completa in dettaglio di ogni singola voce (**allegato
2**);

che, a seguito dell'emergenza pandemica Covid-19, l'udienza del 30/04/2020 veniva
rinviata al 16/09/2020, per le medesime incombenze;

tutto ciò premesso

PRESENTA

alla S.V. Illustrissima la seguente

INTEGRAZIONE
alla Consulenza Tecnica d'Ufficio
depositata in data 20/02/2017



1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E UTILIZZATA DAL CTU

In aggiunta alla documentazione tecnico-contabile già acquisita in occasione della relazione di stima depositata in data 20/02/2017 (meglio individuata ed elencata nel capitolo 2 di detta relazione), lo scrivente, con il consenso e l'accordo delle parti, ha acquisito la seguente ulteriore documentazione:

- a) situazione patrimoniale, finanziaria ed economica **aggiornata al 31/12/2017**, a sezioni contrapposte e con sottoconti esposti, redatta dal depositario delle scritture contabili dott. Stefano Pignatelli;
- b) perizia estimativa redatta in data 20/02/2020 a firma del geom. Raniero Marchesi, asseverata avanti all'Ufficio del Giudice di Pace di Castiglione del Lago in data 21/02/2020, avente ad oggetto gli immobili di proprietà della società G.P.G. S.r.l. (**allegato 3**);
- c) visure catastali per soggetto G.P.G. S.r.l. effettuate al 25/02/2020 (**allegato 4**);
- d) ispezioni ipotecarie per beni immobili in capo alla G.P.G. S.r.l. effettuate al 24/02/2020 (**allegato 5**).

2. LE RETTIFICHE ALLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

La situazione patrimoniale illustrata dallo scrivente CTU nella relazione depositata in data 20/02/2017, tenuto conto dei documenti ulteriormente prodotti dalle parti ed esaminati ai sensi dell'art. 198 c.p.c., viene così rettificata:

ATTIVO	VALORE CONTABILE	STIMA PERITO	VALORE RETTIFICATO CTU
immobilizzazioni immateriali	4.590		0
immobilizzazioni materiali	2.144.858	5.964.802	3.420.000
crediti	90.527		0
disponibilità liquide	1.726		0
Totale Attivo	2.241.701	5.964.802	3.420.000

Per quanto riguarda le rettifiche apportate dallo scrivente CTU ai valori degli immobili oggetto della relazione di stima asseverata dal Geom. Marchesi, si rinvia al prospetto in **allegato 6**.

È inoltre opportuno evidenziare che tutti i beni immobili oggetto di stima, in base delle risultante ipotecarie prodotte dalla parte, presentano uno o più dei seguenti **gravami**:

GRAVAME	DATA	LUOGO ISCRIZIONE	N. PART.	CAPITALE
ipoteca giudiziale	12/05/2007	Perugia	4134	€ 475.000,00
ipoteca giudiziale	11/04/2007	Roma	17222	
ipoteca giudiziale	20/10/2007	Perugia	9399	€ 1.500.000,00
ipoteca giudiziale	16/10/2007	Civitavecchia	3791	



ipoteca giudiziale	18/10/2017	Roma	46882	
ipoteca legale	22/04/2009	Perugia	2328	€ 48.058,44
ipoteca legale	09/09/2010	Perugia	5092	€ 52.769,98
ipoteca legale	07/04/2015	Perugia	983	€ 52.273,54
			TOTALE	€ 2.128.101,96

Per quanto riguarda il passivo, non essendo stati prodotti elementi tali da far ritenere che l'esposizione debitoria, già ricostruita nelle precedenti relazioni tecniche, sia diminuita (si rimanda alla relazione depositata in data 20/02/2017, per esaminare la composizione della massa passiva), lo scrivente ha ricavato i seguenti valori:

PASSIVO	VALORE CONTABILE	VALORE RETTIFICATO CTU
debiti	2.489.729	2.700.000
Totale Passivo	2.489.729	2.700.000

Applicando la formula del metodo patrimoniale semplice

$$\text{Attivo rettificato} - \text{Passivo rettificato} = \text{Patrimonio Netto Rettificato}$$

posto che l'attivo rettificato è stato stimato in euro 3.420.000 e il passivo rettificato in euro 2.700.000, lo svolgimento della funzione restituisce il seguente risultato:

$$3.420.000 - 2.700.000 = + 720.000$$

Il Patrimonio Netto, rettificato anche in funzione dei valori risultanti dalla perizia asseverata dal Geom. Marchesi, risulta dunque POSITIVO.

2.1. SULLA TRASFERIBILITÀ DELLE QUOTE SOCIALI

L'articolo 9 dello statuto sociale stabilisce che le partecipazioni della G.P.G. S.r.l. sono liberamente divisibili e trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte, senza subordinazione al gradimento di organi sociali, soci o terzi (art. 2469 c.c.). Trova applicazione, pertanto, la disposizione contenuta nell'articolo 2471 c.c.

Il soggetto che diviene aggiudicatario/assegnatario della partecipazione in G.P.S. S.r.l., nel caso in cui intendesse procedere successivamente alla vendita o al trasferimento anche parziale della propria quota, dovrà darne apposita comunicazione agli altri soci, i quali potranno esercitare il diritto di prelazione osservando le modalità, le condizioni e i termini previsti dall'articolo 9 dello statuto sociale.

Tali informazioni si reputano utili da fornire ad ogni potenziale soggetto aggiudicatario o assegnatario della partecipazione oggetto di pignoramento.



3. RISPOSTA AL QUESITO

Sulla scorta dei documenti prodotti dalle parti, nonché delle ulteriori informazioni acquisite dal CTU nello svolgimento del proprio incarico, all'esito dell'adozione del criterio di valutazione ritenuto più idoneo alla fattispecie che ci occupa, di seguito si fornisce la risposta al quesito formulato:

- 1) Valutazione 100 % quote della società **G.P.G. S.r.l. (c.f. 05679221001)** basata su dati aggiornati al 31/12/2017:

euro 720.000,00
(settecento ventimila /00)

2)

Giova ribadire che l'assenza dei più recenti documenti contabili ha comportato la necessità di ricorrere ad una ricostruzione in prevalenza basata su dati oggettivamente riscontrabili (visure, ispezioni ipotecarie, estratti ruoli tributari, ecc.), che tuttavia non sono immuni da variazioni.

Fatta eccezione per i debiti non riscossi presenti nei ruoli Equitalia Sud Spa, i quali possono in questa sede essere considerati veritieri e corretti, vi sono alcune poste di bilancio che, in presenza di maggiori documenti e informazioni, potrebbero essere ulteriormente rettificare.

La valutazione della componente immobiliare rappresenta l'unica "ricchezza" della società, in quanto non è ragionevole individuare la presenza di avviamento commerciale o di particolari capacità reddituali latenti, vista l'assenza di risultati reddituali positivi negli ultimi 10 anni.

La valorizzazione degli immobili è stata effettuata con l'ausilio della perizia asseverata dal Geom. Marchesi, con valori prudenzialmente rettificati dallo scrivente ove ritenuto opportuno (i beni, infatti, sono gravati da numerose formalità pregiudizievoli e, almeno *prima facie*, risultano stimati dal perito a valori considerevolmente superiori rispetto a quelli riportati nelle Banche dati OMI).



Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con il presente elaborato peritale che consta di numero cinque pagine compresa la presente e di numero 6 allegati, richiamando tutto quanto fin qui esposto, ritiene di aver portato a termine l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per ogni ulteriore richiesta di chiarimenti e/o integrazioni.

Con la massima considerazione.

Perugia, 10 settembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Roberto Coscia

ALLEGATI

- 1) Provv. GE dell'11/12/2019
- 2) Provv. GE del 26/02/2020
- 3) Perizia stima immobili asseverata dal Geom. Raniero Marchesi
- 4) Visure catastali storiche
- 5) Ispezioni ipotecarie per beni
- 6) Prospetto rettifica valori di stima immobili

