

la seguente relazione:

COMPENDIO PIGNORATO

Oggetto del pignoramento e della conseguente esecuzione è la quota di nominali Euro 47.500, pari al 50% del capitale sociale, già intestate a Cremonini Franco della società Sole s.r.l. con sede in Comacchio (FE), fraz. Lido delle Nazioni, Viale Portogallo, 81 iscritta al Registro delle Imprese al n. 00361940380, rappresentante anche il codice fiscale, ed al repertorio Economico Amministrativo con il n. FE – 60776. Oggetto della società è “l’acquisto, la costruzione, sia in proprio che per conto terzi di fabbricati, la vendita, la permuta, la gestione di beni immobili, civili, industriali ed agricoli, nonché gestione di aziende ad indirizzo turistico”. La suddetta quota sociale, da visura effettuata presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Ferrara, risulta intestata come di seguito:

- a [REDACTED] una quota di nominali Euro 11.875,00 pari al 12,5% del capitale sociale;
- a [REDACTED] una quota di nominali Euro 35.625,00 pari al 37,5% del capitale sociale.

La quota, come sopra identificata, pur in presenza, rilevata dalla documentazione del Registro delle Imprese, di apparente titolarità di terzi deve intendersi di effettiva proprietà di [REDACTED] stante la sentenza n. 3333/2004, Cron. 769/2004, nella causa, iscritta al N. 8312/1994 R.G., promossa dalla Banca Agricola Mantovana nei confronti di Cremonini Franco ed altri, con la quale è stata dichiarata la simulazione assoluta e la conseguente nullità del contratto in data 28/12/1993 con il quale [REDACTED] cedette a suo tempo la quota sociale pari al 50% del capitale della Sole s.r.l..

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Dopo aver svolto le verifiche preliminari di cui si è precedentemente detto, il sottoscritto, al fine di determinare il valore del compendio pignorato, ha ritenuto di acquisire la seguente documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- bilancio composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico al 31/12/2003;
- bilancio composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico al 31/12/2004;
- bilancio composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico al 31/12/2005;
- situazione contabile al 31/12/2006;
- situazione contabile al 21/02/2007;
- situazione riepilogativa cespiti attivi;
- scheda contabile di mastro "Debiti Vari" - conto "Immobiliare Teodorico";
- contratto di conto corrente tra la Sole s.r.l. e la Immobiliare Teodorico S.r.l..

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

L'esame della documentazione contabile acquisita, con specifico riferimento ai bilanci degli esercizi 2003, 2004 e 2005 oltre alla situazione contabile dell'esercizio 2006 rivela una società in sostanziale stato di liquidazione. L'attività svolta, infatti, negli ultimi anni può essere essenzialmente ricondotta alla cessione degli immobili-merce costituenti le "rimanenze" della società al 31/12/2002, all'incasso dei crediti ed al pagamento dei debiti a tale data esistenti. Ciò emerge con grande chiarezza dalla lettura dei bilanci degli

esercizi considerati. Il sostanziale stato di liquidazione della società è peraltro comprensibile e giustificato dalle azioni esecutive avviate su quote costituenti il 50% del capitale sociale e quindi una percentuale tale da poter risultare decisiva nell'esercizio delle funzioni dell'assemblea dei soci.

A giudizio del sottoscritto ciò impone l'adozione, nella valutazione del patrimonio della società, e quindi, di conseguenza in percentuale, del valore della quota pignorata, del metodo patrimoniale puro. Stante la sostanziale prolungata inattività non appare che vi possano essere componenti reddituali rilevanti nella stima del valore della società e tantomeno la determinazione di alcun valore di avviamento, inteso come capacità della società di produrre un reddito superiore a quello medio del settore nel quale la stessa opera. Ciò premesso, il sottoscritto, al fine di fornire la risposta al quesito postogli, ha approfondito le risultanze della situazione contabile al 31/12/2006 con specifico riferimento alle poste patrimoniali attive e passive.

Le risultanze contabili possono riassumersi, con riferimento alla data del 21/02/2007, come di seguito:

ATTIVO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni materiali (al netto dei fondi di ammortamento)	0
Debiti vari – saldi attivi	541.711,60
Competenze soci – saldi attivi	2.465,02
Erario c/IVA – saldi attivi	10.376,92
Erario c/imposte – saldi attivi	8.960,65
Banche c/c – saldi attivi	113,94

PASSIVO PATRIMONIALE

Erario c/sostituto d'imposta - saldi passivi	126,92
--	--------

Gli elementi sopra esposti vengono di seguito singolarmente esaminati al fine di determinare i valori che possano essere utilizzati nonché quantificare con sufficiente certezza il valore di mercato delle quote sociali.

Immobilizzazioni materiali

Si tratta di un compressore iscritto tra i “mobili e arredi” al costo storico di Euro 144,61 e di una fotocopiatrice iscritta tra le “macchine da ufficio elettroniche” ad un costo storico di Euro 1.265,32. Entrambi i beni risultano acquisiti nel 1999 ed interamente ammortizzati. Si presumono quindi di modestissimo valore e si valutano complessivamente in Euro 100,00.

Debiti Vari – saldi attivi

Il conto, pur essendo intestato come “debiti vari”, avendo saldo attivo deve essere considerato rappresentativo di voci di credito. Si tratta della voce numericamente e sostanzialmente più rilevante nella Sole s.r.l.. In realtà si tratta di un unico credito, vantato da Sole s.r.l. nei confronti della società Immobiliare Teodorico s.r.l. con sede in Portogaribaldi (FE) viale Bonnet 116. Il rapporto di credito-debito tra le società trae origine da un contratto di conto corrente stipulato tra le stesse in data 19/12/2000 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera A). Il contratto di conto corrente ha decorrenza 01/01/2001 e durata annuale, con rinnovo tacito.

Da segnalare che le società appaiono collegate (attraverso quote di partecipazione ed amministratori facenti parte della famiglia [REDACTED]).

Attualmente, infatti, vi è identità di organo amministrativo nella persona di [REDACTED] mentre fino al 30/05/2003 la Sole s.r.l. era amministrata da un CdA composto da [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] poi

successivamente, fino al 26/09/2005, da un CdA composto da [REDACTED]

[REDACTED]

Alla data del 21/02/2007 il saldo del rapporto di conto corrente era a credito della società Sole s.r.l. per Euro 541.711,60. In merito all'entità del credito ed alla sua esigibilità il sottoscritto ha richiesto conferma scritta, a mezzo lettera raccomandata, sia alla società debitrice che a quella creditrice ottenendo, per iscritto, conferma dei dati risultanti dalla contabilità. Il sottoscritto, mediante acquisizione dei mastri contabili ha quindi ricostruito l'intera storia del rapporto di conto corrente intercorso tra le due società dal 01/01/2001 fino al 31/12/2006, data nella quale risulta l'ultimo movimento ed un saldo pari a quello attuale. Nella sostanza l'intero rapporto, presentando dal maggio 2001 fino ad oggi un saldo a credito della Sole s.r.l., anche per importi in alcuni momenti molto più elevati di quelli risultanti al 21/02/2007, ha rappresentato una sostanziale erogazione di finanziamenti da parte della stessa società nei confronti della Immobiliare Teodorico s.r.l.. Il contratto di conto corrente, in merito alla remunerazione dei finanziamenti erogati dalla Sole s.r.l. stabilisce che la stessa debba essere compensata:

- “da prestazioni di servizi che la società Immobiliare Teodorico s.r.l., con proprio personale, dovrà fornire alla Sole s.r.l., ed aventi per oggetto l'allestimento e la posa in opera di mobili e arredi;
- da prestazioni di servizi di carattere amministrativo e gestionale che la società Immobiliare Teodorico s.r.l., con proprio personale, dovrà fornire alla società Sole s.r.l.”.

Nella documentazione contabile della società Sole s.r.l. però non vi è traccia della “remunerazione” dei finanziamenti così come sopra pattuita. E' solo il caso di evidenziare che non vi è possibilità che la “compensazione” prevista in

contratto possa essere effettuata in via extracontabile in quanto ciò configurerebbe compensi di partite espressamente vietati dal Codice Civile. La corretta contabilizzazione, infatti, non potrebbe prescindere dall'evidenziare, da una parte, l'ammontare degli interessi spettanti a fronte dei finanziamenti erogati e dall'altra l'ammontare dei ricavi per servizi prestati. Solo a seguito dell'evidenziazione delle rispettive voci di ricavo e dell'emersione dei conseguenti crediti, questi ultimi avrebbero potuto essere correttamente compensati tra le due società. La mancata evidenziazione dei ricavi da parte della società Immobiliare Teodorico s.r.l. con corrispondente costo da contabilizzarsi (ovviamente per competenza) nella contabilità della Sole s.r.l. fa ritenere al sottoscritto che tale attività di servizi, in favore della Sole s.r.l. non sia mai stata effettivamente prestata anche, probabilmente, per la sostanziale inattività della società, negli ultimi anni, come già precedentemente illustrato. L'inesistenza nella documentazione contabile degli interessi derivanti dall'erogazione da parte della Sole s.r.l. di somme di denaro a titolo di finanziamento, e quindi della remunerazione di tali finanziamenti, non appare quindi in alcun modo giustificata. Il sottoscritto quindi, alla luce di quanto sopra esposto, ha ritenuto di calcolare la remunerazione per i finanziamenti che la Sole s.r.l. ha erogato nel corso del periodo 01/01/2001 – 21/02/2007 mediante applicazione del tasso di interesse legale. I calcoli effettuati sono esplicitati nel prospetto allegato sotto la lettera B) ed hanno permesso di determinare interessi attivi da computarsi in favore della Sole s.r.l. per complessivi Euro 294.421,29. Il valore del credito vantato nei confronti della Immobiliare Teodorico, al lordo degli interessi di cui si è detto sopra, viene quindi complessivamente valutato in Euro 836.132,89.

Competenze soci – saldi attivi

Si tratta con ogni probabilità di crediti nei confronti di soci sorti in epoca remota ed intestati a soggetti, escluso [REDACTED] non più facenti parte della compagine sociale. Nonostante i tentativi di approfondimento della natura di tali crediti non si è potuto giungere con certezza all'individuazione dei rapporti intercorsi tra i soci e la società che hanno generato il credito iscritto in contabilità. Non sembra vi siano fondate possibilità di realizzo di detto credito che viene di conseguenza integralmente svalutato.

Erario c/IVA – saldi attivi

Trattasi di un credito derivante da liquidazione IVA annuale del periodo di imposta 2006 per Euro 10.250,00 e di ulteriore IVA a credito su acquisti effettuati nel periodo di imposta 2007 per Euro 126,92. Il credito complessivo di Euro 10.376,92 viene assunto al valore nominale in quanto considerato senz'altro esigibile.

Erario c/imposte – saldi attivi

Trattasi di saldi a credito per imposte dirette ammontanti a Euro 1.678,05 per Irap a credito e 7.282,60 per Ires a credito. Stante la sostanziale inattività della società e la conseguente inesistenza di ricavi imponibili possono considerarsi integralmente esigibili e di conseguenza vengono assunti al valore nominale per complessivi Euro 8.960,65.

Banche c/c – saldi attivi

Trattasi di liquidità da assumersi al valore nominale in Euro 113,94.

Erario c/sostituti di imposta – saldi passivi

Trattasi di ritenute effettuate su compensi erogati per attività di lavoro autonomo da versarsi all'erario nei termini di legge. Vengono di conseguenza assunti al nominale per Euro 126,92.

CONCLUSIONI

Le verifiche effettuate dal sottoscritto hanno quindi condotto alla determinazione del patrimonio netto della società Sole s.r.l., per differenza tra le poste iscritte nell'attivo e quelle iscritte nel passivo, come di seguito indicato:

ATTIVO PATRIMONIALE

Immobilizzazioni materiali	100,00
Debiti vari – saldi attivi	836.132,89
Competenze soci – saldi attivi	0,00
Erario c/IVA – saldi attivi	10.376,92
Erario c/imposte – saldi attivi	8.960,65
Banche c/c – saldi attivi	113,94
Totale attivo	855.684,40

PASSIVO PATRIMONIALE

Erario c/sostituto d'imposta - saldi passivi	126,92
Totale passivo	126,92

PATRIMONIO NETTO SOLE S.R.L.	855.557,48
-------------------------------------	-------------------

Al compendio pignorato, individuato in una quota di nominali Euro 47.500,00 pari al 50% del capitale sociale della società Sole s.r.l., deve attribuirsi un valore di mercato pari al 50% del patrimonio netto della stessa società. Detto valore, in base alle risultanze contabili e alle rettifiche operate, come sopra evidenziate, viene individuato in Euro 427.778,74. Al fine di rispondere al quesito postogli, il sottoscritto, arrotondando l'importo derivante dai conteggi sopra esposti, valuta il reale valore di mercato del compendio pignorato in complessivi **Euro 425.000,00**.

Ferrara,

Il CTU

dott. Roberto Favero

Allegati:

- A) Contratto di conto corrente del 19/12/2000;
- B) Prospetto di calcolo degli interessi legali;
- C) Perizia tecnica del consulente di parte attrice del rag. Alessio Ascanelli.