

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO**

---



**Esecuzione Mobiliare  
Procedura R.G.E. n.19/2024**

**Promossa da MELE Antonello  
Contro  
Con l'intervento di**

**Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Paola Francesca ZAMBONINI  
C.T.U. : Rag.Riccardo NUCERA**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO  
della quota di partecipazione detenuta da**

- NOVEMBRE 2024 -

---



**Al Tribunale Civile e Penale di LECCO****Esecuzione Mobiliare  
Procedura R.G.E. n.19/2024****Promossa da MELE Antonello****Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Paola Francesca ZAMBONINI  
C.T.U. : Rag.Riccardo NUCERA****RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO  
della quota di partecipazione detenuta**

Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione,

Il sottoscritto Rag.Riccardo NUCERA nato a LECCO il 19/12/1968 ed ivi domiciliato presso il suo Studio in LECCO – Largo Caleotto n.29 – Complesso MERIDIANA – Torre B, Codice Fiscale NCRRCR68T19E507G, professionista iscritto presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di LECCO al n. 144 d'Ordine, Sezione A,

**P R E M E S S O**

- Che con Suo provvedimento assunto all'udienza del 07/07/2024 la S.V.Ill.ma nominava lo scrivente quale C.T.U. per la stima del valore economico della quota di partecipazione detenuta dal debitore con sede legale in \_\_\_\_\_, ivi assegnando allo scrivente termine sino al 15/12/2024 per il deposito della sua relazione nel fascicolo telematico previa acquisizione (senza assegnazione di uno specifico termine al riguardo) delle osservazioni delle parti e stesura delle relative repliche.
- Che con propria dichiarazione del 13/07/2024 resa ai sensi dell'art.201 C.p.c. parte intervenuta ha provveduto alla designazione del proprio C.T.P. nella persona del Rag.Paolo BIANCHI (come meglio ivi identificato e domiciliato).
- Che parte attrice e parte convenuta, invece, non hanno altrettanto provveduto alla designazione, nei termini e con le modalità di rito, alla designazione di un proprio C.T.P.
- Che le operazioni di C.T.U. si sono quindi svolte alla presenza delle parti in data 01/08/2024 – 13/09/2024 – 07/10/2024 e 11/11/2024, come risulta da appositi verbali che si allegano in copia (Cfr.Allegati n.1-2-3-4).
- Che l'incarico di cui alla presente procedura (n.19/2024) fa seguito ad altro di analogo contenuto ed oggetto già svolto dallo scrivente sempre con funzioni di C.T.U. (oltre che di Custode Giudiziario) disposto sempre dalla S.V.Ill.ma nell'ambito della precedente procedure esecutiva n.14/2019 poi estinta.

Ciò premesso lo scrivente C.T.U. presenta la seguente

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO**della quota di partecipazione sociale detenuta dal socio/debitore  
articolata come segue:

nella società



<b>I</b>	<b><u>L'OGGETTO DELLA STIMA</u></b>	
a)	Dati identificati e cenni storici e gestionali della società partecipata	Pag. 002
b)	La quota di partecipazione oggetto di stima	Pag. 004
c)	1. L'attività di impresa attualmente esercitata dalla società partecipata	Pag. 004
	2. Le previsioni statutarie che regolano eventuali diritti di prelazione e/o riserve di gradimento	Pag. 004
	3. Le previsioni statutarie che regolano l'esercizio dei diritti sociali dei soci	Pag. 005
d)	I dati economici della società partecipata	Pag. 007
e)	Le scritture contabili della società partecipata	Pag. 008
f)	La situazione patrimoniale della società partecipata alla data del 31/08/2024	Pag. 008
<b>II</b>	<b><u>LA STIMA</u></b>	
g)	1. I principali criteri di valutazione	Pag. 010
	2. La scelta del procedimento e del metodo di valutazione adottato	Pag. 017
h)	La determinazione del patrimonio netto sociale	Pag. 019
i)	La stima delle singole componenti patrimoniali	Pag. 021
j)	La stima della componente di avviamento	Pag. 041
k)	La normalizzazione del conto economico e del reddito	Pag. 044
l)	La determinazione dei parametri utilizzati per la stima del capitale economico	Pag. 044
<b>III</b>	<b><u>LE CONCLUSIONI</u></b>	
m)	La stima del valore economico della quota detenuta dal debitore	Pag. 044
n)	Note e considerazioni di potenziale rilevanza da parte del C.T.U.	Pag. 045
<b>IV</b>	<b><u>ALLEGATI</u></b>	Pag. 048

## I - L'OGGETTO DELLA STIMA

### I - a) Dati identificativi e cenni storici e gestionali della società partecipata

Le visure operate dallo scrivente C.T.U. presso il Registro Imprese di LECCO hanno evidenziato i seguenti dati della società all'atto della stesura della presente Relazione di Stima (Cfr.Allegato n.5):

#### **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

<b>Data di Costituzione:</b>	14 Settembre 1984
<b>Atto Costitutivo:</b>	
<b>Forma giuridica:</b>	
<b>Sede Legale:</b>	
<b>Durata:</b>	
<b>Registro Imprese:</b>	
<b>R.E.A.:</b>	
<b>Codice Fiscale:</b>	
<b>Partita I.V.A.:</b>	

La società costituitasi in data 14/09/1984 sotto forma di società in nome collettivo con atto a firma Notaio Dr. Modesto BOSISIO è stata successivamente trasformata in società per azioni con atto a firma Notaio Dr.MESSINA del 10/01/1997. Con ulteriore atto del 20/05/2008 a firma Notaio Dr.Giuseppe MANGILI la società è stata trasformata da società per azioni nell'attuale forma giuridica di società a responsabilità limitata.

La società ha attualmente per oggetto sociale: A) la costruzione, la ristrutturazione in proprio e per conto di terzi di fabbricati civili, industriali, commerciali e rurali; l'acquisto, la vendita, la permuta di beni immobili; la locazione e l'amministrazione degli stessi di proprietà sociale; B) l'esecuzione di studi di fattibilità tecnico-economica di progetti e la prestazione, in proprio o per conto di terzi, dell'attività di progettazione anche in forma definitiva ed esecutiva di ricerca di consulenza, di direzione lavori delle opere sopra enunciate, di ingegneria civile per impianti,



macchinari ed attrezzature industriali, per infrastrutture di trasporto, di sviluppo agricolo ed altre attività analoghe e complementari nel rispetto delle norme inderogabili di legge e delle attività riservate a determinate categorie di soggetti; C) il commercio, la locazione, il noleggio di impianti, macchinari, attrezzature industriali e di autoveicoli in genere; D) la gestione di servizi di magazzinaggio e logistica per conto terzi.

In un passato (oramai abbastanza remoto) la società svolgeva invece l'attività di produzione e commercializzazione di mangimi, di cui ad oggi però residuano i soli immobili strumentali nel frattempo dismessi da tale attività, in parte locati a terzi ed in parte mantenuti sfitti o nella disponibilità della società.

All'atto della predisposizione della presente Relazione di Stima, il capitale sociale risulta ripartito tra i soci come segue:

€uro 27.000,00 pari al 27% del nominale	
€uro 36.000,00 pari al 36% del nominale	
€uro 37.000,00 pari al 37% del nominale	

La quota di partecipazione di spettanza degli Eredi di \_\_\_\_\_ risulta attualmente detenuta in comunione ereditaria pro-indiviso dai signori:

Per la quota di 2/4	
Per la quota di 1/4	
Per la quota di 1/4	

Al citato \_\_\_\_\_ veniva altresì assegnata la funzione di rappresentante comune dei comunisti intestatari della quota in comunione ereditaria ex art.2468 u.c. C.C.

Sempre all'atto della predisposizione della presente Relazione di Stima, la società risulta amministrata da un Amministratore Unico nominato nella persona di \_\_\_\_\_ (c.s.g.), in carica fino al 31/12/2025 (data di termine di validità statutaria del sodalizio sociale), con tutti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria, fatto salvo l'acquisto, alienazione e permuta di beni immobili e diritti reali immobiliari e partecipazioni – l'acquisto, alienazione ed affitto di aziende e rami di aziende – la costituzione di garanzie sia reali sia personali – l'assunzione di finanziamenti e mutui anche sotto forma di apertura di credito e la richiesta di affidamenti bancari – attività tutte riservate alla competenza dell'assemblea dei soci.



**I - b) La quota di partecipazione oggetto di stima**

La quota di partecipazione oggetto di stima, consiste nella:

- **Quota di partecipazione di nominali Euro 37.000,00 pari al 37,00% del capitale sociale della società e facenti capo**

La titolarità di tali beni in capo al socio-debitore è riscontrata dalle risultanze del R.I. di LECCO dal Fascicolo Storico della partecipata.

**I - c) 1. L'attività di impresa attualmente esercitata dalla società partecipata**

Alla data di riferimento della presente Relazione di Stima, la partecipata esercita esclusivamente l'attività di gestione ed amministrazione di beni immobili di proprietà sociale, che allo stato attuale si concretizza nella gestione di alcuni contratti di locazione su immobili di proprietà ad uso industriale/commerciale concessi in locazione a terzi e siti in AIRUNO e BRIVIO (di cui meglio si dirà oltre trattando dell'analisi e valutazione delle componenti patrimoniali attive) così come residuati a seguito della cessazione della preesistente attività storica di produzione e commercializzazione di mangimi, nonché nella concessione in uso a terzi di parte delle aree immobiliari sfitte di sua proprietà ad uso deposito e rimessaggio barche.

L'attività della partecipata risulta (allo stato) esercitata presso la sede legale nonché presso gli immobili di proprietà sociale concessi a terzi in locazione ed uso

Attualmente la partecipata risulta avere termine di validità sino al 31/12/2025, giusta delibera assunta dall'assemblea dei soci in data 21/03/2023 a rogito Dr.Andrea SALA Notaio in OLGiate MOLGORA suo Rep.n.8331/5470.

**I - c) 2. Le previsioni statutarie che regolano eventuali diritti di prelazione e/o riserve di gradimento**

Per quanto attiene alle previsioni statutarie che regolano eventuali diritti di prelazione e/o riserve di gradimento (oggetto di specifica richiesta di accertamento da parte dell'Ill.mo Sig.G.E. nell'ambito del quesito posto allo scrivente C.T.U.), l'esame dello statuto sociale aggiornato della partecipata allegato al Fascicolo Storico del R.I. (Cfr.Allegato n.5) ha consentito di evidenziare i seguenti elementi di potenziale rilevanza:

- **Art.9 – Trasferimento delle partecipazioni:** Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili sia per atto tra vivi che per causa di morte. Nel caso di comproprietà i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato ai sensi di legge.
- **Art.10 – Prelazione degli altri soci nel trasferimento delle partecipazioni:** Il socio che intende trasferire per atto tra vivi a qualsiasi titolo, oneroso o gratuito, la propria quota o il diritto di opzione a lui spettante, deve informarne l'organo amministrativo mediante lettera raccomandata inviata alla sede della società, contenente le generalità del cessionario, il prezzo richiesto e le condizioni della cessione. L'organo amministrativo ne darà comunicazione agli altri soci entro quindici giorni e questi potranno rendersi acquirenti della quota o del diritto di opzione offerti, in proporzione alle quote rispettivamente possedute, in modo da lasciare immutato il preesistente rapporto di partecipazione nel capitale. Ogni socio interessato all'acquisto deve far pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata all'indirizzo risultante dal libro soci e consegnata alle poste non oltre trenta giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'organo



amministrativo; l'inutile decorso del termine suddetto equivale a rinuncia al diritto di prelazione. In caso di rinuncia da parte di uno o più soci all'esercizio della prelazione, il diritto si accresce proporzionalmente agli altri soci, salvo diverso accordo tra essi. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per la totalità della quota o dei diritti offerti; nel caso di mancato esercizio della prelazione o di esercizio parziale del diritto stesso, il socio offerente sarà libero di trasferire le quote o i diritti offerti all'acquirente ed alle condizioni indicati nell'offerta entro tre mesi dallo scadere del termine per l'esercizio della prelazione. Qualora il prezzo richiesto dall'offerente fosse ritenuto eccessivo da uno qualsiasi dei soci che abbia manifestato nei termini e nelle forme di cui sopra la volontà di esercitare la prelazione o, a cagione della natura del negozio prescelto per il trasferimento, l'offerente non lo avesse indicato, il prezzo della cessione potrà essere determinato dalle parti di comune accordo tra loro. Ove non fosse raggiunto un accordo, il prezzo sarà determinato da un unico arbitratore che, se non designato di comune accordo dalle parti, sarà nominato dal presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la società. Nell'effettuare la determinazione del prezzo, l'arbitratore dovrà riferirsi al reale valore del patrimonio della società al tempo della cessione, tenendo conto della sua situazione patrimoniale e della sua redditività. Nel caso di trasferimento di quote o di diritti di opzione senza l'osservanza di quanto sopra prescritto, l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci e non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi.

**Si ritiene esuli dalle competenze ed attribuzioni dello scrivente C.T.U. ogni ulteriore valutazione sull'operatività e/o compatibilità di tali previsioni statutarie con le eventuali future operazioni di vendita e/o realizzo della quota di spettanza del socio/debitore di cui alla presente procedura esecutiva, peraltro in relazione a quanto specificamente previsto dall'valutazioni che si ritengono invece riservate alla esclusiva competenza di giudizio dell'Ill.mo Sig.G.E.**

**Per ulteriori considerazioni in merito ad altri aspetti di carattere più genericamente "fattuale che potrebbero invece in qualche modo incidere sulla vendita e/o realizzo della quota di spettanza socio/debitore si rinvia al successivo § III – n) della presente Relazione di Stima.**

### **I – c) 3. Le previsioni statutarie che regolano l'esercizio dei diritti dei soci**

Per quanto attiene, invece, alle più generali previsioni statutarie che regolano l'esercizio dei diritti sociali dei soci della partecipata, e quindi anche quelli facenti capo al socio/debitore

l'esame dello statuto sociale aggiornato della partecipata allegato al Fascicolo Storico del R.I. (Cfr.Allegato n.5) ha consentito di evidenziare i seguenti elementi di potenziale rilevanza:

- **Art.11 – Recesso**: Il socio può recedere dalla società nei soli casi previsti dalla legge, alla quale è fatto rinvio per la relativa disciplina. Il diritto di recesso è esercitato mediante lettera raccomandata che deve essere spedita alla società entro trenta giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che lo legittima. Se il fatto che legittima il recesso è diverso da una deliberazione da iscriverne nel Registro delle Imprese, esso può essere esercitato non oltre trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del socio. Il recesso si intende esercitato il giorno in cui la comunicazione perverrà alla sede della società. Per la determinazione del valore della quota si applica l'articolo 2473 del Codice Civile.
- **Art.19 – Competenze riservate all'assemblea dei soci**: Spetta all'assemblea di deliberare in ordine alle materie riservate alla competenza dei soci dalla legge (in particolare dall'articolo 2479 del Codice Civile) e dal presente statuto, nonché sugli



argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale, sottopongono alla sua approvazione. Sono inoltre di competenza dell'assemblea le decisioni riguardo alle quali l'amministratore unico versi in conflitto di interessi con la società.

- **Art.20 – Quorum deliberativo dell'assemblea dei soci:** Le deliberazioni assembleari aventi ad oggetto:
  - o l'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili, la nomina e la revoca degli amministratori, dell'organo di controllo e/o del soggetto incaricato di effettuare la revisione legale dei conti;
  - o la determinazione del compenso degli amministratori e dei componenti l'organo di controllo o del revisore;
  - o l'azione di responsabilità nei confronti degli amministratori e dei componenti l'organo di controllo;
  - o il compimento degli atti di amministrazione di cui all'articolo 29) del presente statuto

sono adottate con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale. Tutte le altre deliberazioni, ed in particolare quelle aventi ad oggetto:

- o le modificazioni dello statuto sociale;
- o le operazioni che comportino una sostanziale modifica dell'oggetto sociale;
- o la riduzione del capitale per perdite o al di sotto del minimo legale;
- o lo scioglimento anticipato della società o la proroga della sua durata;
- o la nomina e la revoca dei liquidatori, la determinazione dei loro poteri e dei criteri di svolgimento della liquidazione;
- o la revoca dello stato di liquidazione

sono adottate con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno due terzi del capitale sociale. Sono comunque fatti salvi i casi in cui la legge richiede inderogabilmente diverse e specifiche maggioranze.

Deve quindi derivarsi che **l'effettiva "influenza" sui quorum deliberativi dell'assemblea dei soci derivanti dalla partecipazione oggetto di stima e riconducibile al socio/debitore (pari al 37,00%) risulta sussistere solo per le deliberazioni di carattere "straordinario" (seppur in senso atecnico) come sopra specificamente enunciate dallo Statuto, ma non anche per le ulteriori di carattere più "generale" per le quali è invece prevista la sola maggioranza del capitale, in se già riconducibile alla restante compagine sociale.**

- **Art.38 – Clausola compromissoria:** Tutte le controversie, purchè compromissibili, che dovessero insorgere fra i soci ovvero tra i soci e la società, gli amministratori, i liquidatori, i componenti l'organo di controllo o il revisore saranno devolute al giudizio di un collegio arbitrale composto di tre membri, nominati dal Presidente del Tribunale nel cui circondario ha sede la società su istanza della parte più diligente. Il collegio arbitrale deciderà a maggioranza, ex bono et aequo, entro sessanta giorni dalla nomina. La presente clausola compromissoria è vincolante per la società e per tutti i soci; è altresì vincolante, a seguito dell'accettazione dell'incarico, per amministratori, liquidatori, componenti l'organo di controllo e revisore, relativamente alle controversie dagli stessi promosse o insorte nei loro confronti. Le modifiche dell'atto costitutivo, introduttive o soppressive di clausole compromissorie, devono essere approvate dall'assemblea col voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale, salvo il diritto di recesso per i soci assenti o dissenzienti.



### III – LE CONCLUSIONI

#### III – m) La stima del valore economico della quota detenuta dal debitore

Alla luce di tutte quante le considerazioni come sopra sin qui svolte, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter stimare il valore complessivo della partecipata società come segue:

- <b>Patrimonio netto rettificato</b>	€uro 5.600.000,00
- <b>Avviamento</b>	€uro 265.000,00
<b>Valore COMPLESSIVO DELL'AZIENDA (società)</b>	<b>€uro 5.865.000,00</b>

all'art.27 7<sup>^</sup> comma Legge n.392/78 ovvero se il contratto debba piuttosto ritenersi "vincolato" fino alla scadenza (in proroga) del 14/10/2026.

<sup>12</sup> Stante quanto indicato alla nota precedente, lo scrivente ritiene congruo comunque stimare sussistenti sufficienti garanzie di permanenza de rapporto contrattuale attualmente in essere almeno fino alla data di scioglimento della partecipata attualmente fissata al 31/12/2025, e ciò anche in considerazione del possibile "interessamento" all'acquisto pur informalmente manifestato (o quanto meno "non escluso") dal conduttore; data peraltro poi non così distante dalla scadenza "naturale" del contratto fissata per il 14/10/2026.



Per derivazione quindi, può conclusivamente pervenirsi anche alla determinazione del **valore della quota di partecipazione di nominali Euro 37.000,00 pari al 37,00% del capitale sociale della società e facenti capo al socio/debitore che si indica (previo opportuno arrotondamento) in complessivi Euro 2.175.000,00.**