

M I L O S A S S I

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE DEI CONTI
CONSULENTE DEL TRIBUNALE
CURATORE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI

G.E. DOTT. MAURIZIO CIOCCA

Procedura: RGE n.7715/2023

Promossa da: GUZZI Davide e LUSENTI Giuliana

In danno di: XXXX XXXXXX

PERIZIA DI STIMA

**DEL PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELLA
QUOTA DI PARTECIPAZIONE DI PROPRIETA'**

DEL SIG. XXXXXX XXXX

AVENTE VALORE NOMINALE DI EURO 10.000,00

PARI ALL'INTERO CAPITALE SOCIALE DI

"CORIMA SRL"

C.F. E R.I. 09076000968 - REA MI-2067060

CON SEDE IN PIAZZALE TRIPOLI 22

20146 MILANO

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO	3
2. OGGETTO DELL'INCARICO E FINALITA' DELLA STIMA	3
3. TERMINI ASSEGNATI PER L'ASSOLVIMENTO DELL'INCARICO	4
4. CONSULENTI TECNICI DELLE PARTI	5
5. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA	5
6. FORMAZIONE DELLA BASE INFORMATIVA DI RIFERIMENTO E LIMITI DELLA STIMA	5
7. ANALISI DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI DISPONIBILI	7
7.1. DATI VISURA STORICA CCIAA DI CORIMA SRL (CFR. ALL. 4)	7
COSTITUZIONE ED ATTIVITÀ SVOLTA	7
CAPITALE SOCIALE E SOCI	8
ORGANO AMMINISTRATIVO	8
ATTI O FATTI PUBBLICATI AL REGISTRO DELLE IMPRESE	8
7.2. DATI AGENZIA ENTRATE – RISCOSSIONE (CFR. ALL. 5)	9
7.3. DATI INAIL (CFR. ALL. 6)	10
7.4. DATI INPS (CFR. ALL. 7)	10
7.5. DATI CENTRALE RISCHI BANCA D'ITALIA (CFR. ALL. 8)	10
7.6. DATI PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO (CFR. ALL. 9)	10
7.7. DATI CATASTO TERRENI E FABBRICATI (CFR. ALL. 10)	10
7.8. DATI AGENZIA ENTRATE TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (CFR. ALL. 12)	10
7.9. DISPOSIZIONI STATUTARIE (CFR. ALL. 11)	11
8. CONCLUSIONI	11

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, dott. Milo Sassi, nato a Londra (GB), il 31.10.1971, con Studio in Milano, viale Corsica 2, iscritto all'ODCEC di Milano al numero 5709, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al numero 10151, nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare identificata in epigrafe, ha ricevuto incarico dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Maurizio Ciocca, di procedere alla stima del valore della quota di partecipazione pari all'intero Capitale Sociale di "CORIMA SRL" (nel prosieguo anche solo "CORIMA"), c.f. 09076000968 e REA MI-2067060, con sede in via Piazzale Tripoli 22, 20146 Milano, di proprietà del debitore esecutato, sig. XXXXXX XXXX, nato a Cosenza (CS), il 18.07.1970, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli ed ha prestato il giuramento di rito con deposito nel fascicolo telematico in data 07.012025.

Nessun Custode delle quote è invece stato nominato.

2. OGGETTO DELL'INCARICO E FINALITA' DELLA STIMA

Giusta il provvedimento assunto dall'ill.mo G.E. in occasione dell'udienza del 24.12.2024, oggetto del presente elaborato peritale è la stima del «*presumibile valore di realizzo attualmente derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto della presente procedura esecutiva*», verificando altresì «*se le medesime partecipazioni siano liberamente trasferibili*».

Quanto sopra, ai fini della fissazione, ex articolo 532 c.p.c., del prezzo minimo della vendita da eseguirsi nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare *de qua*.

A tale riguardo, si precisa che le valutazioni ed i giudizi espressi nel presente elaborato assumono validità solo ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura esecutiva ed unicamente per le finalità per le quali è stato conferito

mandato dall'ill.mo G.E. La stima qui operata, pertanto, non potrà in alcun modo essere utilizzata per fini diversi ovvero da terze parti.

3. TERMINI ASSEGNATI PER L'ASSOLVIMENTO DELL'INCARICO

L'ill.mo G.E. ha fissato l'udienza ex art. 530 c.p.c. al 15.04.2025, ore 9.30, disponendo che lo scrivente «*depositi telematicamente la propria relazione di stima entro trenta giorni prima dell'udienza*» ed «*invii copia del medesimo elaborato peritale ai creditori procedenti e intervenuti nonché al debitore esecutato, se costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria*».

L'elaborato peritale è stato depositato dallo scrivente nel fascicolo informatico della Procedura in data 22.03.2025.

In occasione dell'udienza del 15.04.2025 – all'esito dell'esame della Perizia di stima resa – l'ill.mo G.E. ha:

invitato «*l'esperto stimatore ad eseguire le ispezioni ipotecarie relative alla società CORIMA SRL perlomeno con riferimento alle Conservatorie della Regione Lombardia*»

disposto «*che il medesimo esperto stimatore provveda – entro il 15.5.2025 – al deposito di un elaborato peritale conseguentemente aggiornato*»,

avvisato le parti «*che, entro sette giorni prima dell'udienza di seguito indicata, possono depositare note alla relazione peritale purché abbiano provveduto, almeno quattordici giorni prima della medesima udienza, ad inviare le predette osservazioni all'esperto stimatore, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo posta ordinaria*».

Dal che, il sottoscritto esperto ha provveduto ad aggiornare il presente elaborato conformemente alle indicazioni fornite dal Magistrato.

4. CONSULENTI TECNICI DELLE PARTI

Nessuna delle Parti si è avvalsa della facoltà di nominare consulenti tecnici di fiducia.

5. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

La presente stima fa riferimento alla data del 28.02.2025.

6. FORMAZIONE DELLA BASE INFORMATIVA DI RIFERIMENTO E LIMITI DELLA STIMA

La base informativa costituisce l'insieme della documentazione e delle informazioni ed elementi raccolti dall'esperto per l'espletamento del proprio incarico.

La formazione e l'apprezzamento della base informativa rappresenta la prima fondamentale fase del processo valutativo.

Ai fini della compiuta formazione della base dati sopra descritta, lo scrivente ha ripetutamente tentato di entrare in contatto con la Società CORIMA SRL, sia a mezzo PEC all'indirizzo registrato presso l'Indice nazionale degli indirizzi di posta elettronica certificata (INI-PEC) e la Camera di Commercio di Milano (*cf.* All. 1); sia a mezzo Raccomandata A.R. indirizzata alla sede legale della Società (*cf.* All. 2).

Analoga comunicazione è stata inviata, senza successo, anche all'Amministratore della Società al domicilio risultante dagli archivi della CCIAA (*cf.* All. 3).

Senonché, nessuna delle comunicazioni trasmesse dallo scrivente – pur regolarmente ricevute – ha ottenuto riscontro da parte della Società.

Non è stato quindi possibile avere accesso alle scritture contabili, ai libri sociali ed in genere alla documentazione commerciale della Società, così come non è stato possibile acquisire una situazione patrimoniale e reddituale aggiornata della stessa.

Tenuto conto di quanto sopra, la base informativa funzionale alla stima demandata è stata implementata unicamente attingendo alla documentazione, ai dati ed alle

informazioni desumibili dai pubblici registri, in primo luogo il Registro delle Imprese.

In particolare, lo scrivente ha autonomamente acquisito la seguente documentazione:

- Visura storica CCIAA (*cf.* All. 4);
- Dettagli AE-R in riscontro alla richiesta dello scrivente del 02.02.2025 (*cf.* All. 5);
- Dettagli INAIL in riscontro alla richiesta dello scrivente del 02.02.2025 (*cf.* All. 6);
- Dettagli INPS in riscontro alla richiesta dello scrivente del 02.02.2025 (*cf.* All. 7);
- Dettagli CR in riscontro alla richiesta dello scrivente del 02.02.2025 (*cf.* All. 8);
- Dettagli PRA (*cf.* All. 9);
- Dettagli Agenzia Entrate Territorio (*cf.* All. 10);
- Atto costitutivo e Statuto della Società (*cf.* All. 11);
- [Ispezione ipotecaria nazionale per soggetto](#) (*cf.* All. 12).

Purtroppo, per quanto attiene ai dati disponibili presso la Camera di Commercio di Milano, mette conto evidenziare che sin dalla sua costituzione, avvenuta nell'aprile del 2015, CORIMA SRL non ha mai depositato alcun bilancio di esercizio.

La mancata pubblicazione dei bilanci di esercizio, da un lato, e l'impossibilità di acquisire le scritture contabili della Società, dall'altro, hanno reso di fatto impossibile la formazione di una adeguata base dati informativa e, quindi, *rebus sic stantibus*, è in concreto infattibile implementare un processo valutativo sufficientemente attendibile che porti ad una corretta stima del valore dell'azienda oggetto di apprensione esecutiva.

7. ANALISI DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI DISPONIBILI

7.1. DATI VISURA STORICA CCIAA DI CORIMA SRL (cfr. AII. 4)

Costituzione ed Attività svolta

CORIMA SRL è stata costituita in data 28.04.2015 con atto del Notaio Paolo DE MARTINIS, rep. n.115280, ed iscritta presso il registro delle Imprese in data 07.05.2015 al REA n. MI- 2067060.

In base al suo statuto, l'attività svolta da CORIMA SRL è la seguente:

«- *l'acquisto, la vendita e la permuta di beni immobili di ogni genere e specie e di diritti immobiliari;*

- *la locazione e la gestione, anche per conto terzi, di beni immobili in genere destinati ad attività commerciali, industriali, artigianali, residenziali, turistico-ricettive, impianti sportivi e balneari;*

- *la costruzione, con il sistema dell'appalto per conto di terzi e con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta, di opere edilizie ed affini di interesse sia pubblico, sia privato, di edifici destinati a case per abitazione e negozi, di opifici industriali, di strade, di ponti, di opere pubbliche in genere, di edifici alberghieri;*

- *la costruzione di impianti idraulici, fognari, elettrici e di climatizzazione;*

- *la costruzione e la ristrutturazione di edifici residenziali, industriali e commerciali, nonché di strade, ponti, gallerie ed opere edili in genere;*

- *la ristrutturazione, il risanamento e la manutenzione di opere di manufatti edilizi;*

- *la prestazione di servizi di imbiancatura, verniciatura, rivestimento, di opere e manufatti edilizi».*

Avendo riguardo ai dati risultanti al Registro delle Imprese, la Società ha dichiarato di svolgere la seguente attività: «*Lavori edili*».

Avendo riguardo ai dati risultanti all'Agenzia delle Entrate, recepiti dal Registro delle Imprese, la Società ha dichiarato di svolgere la seguente attività: «Codice: 68.1 - compravendita di beni immobili effettuata su beni propri».

Capitale Sociale e Soci

Alla data di riferimento della presente stima, il Capitale Sociale di CORIMA SRL – pari ad euro 10.000 – è così sottoscritto.

<u>Cognome</u>	<u>Nome</u>	<u>Codice Fiscale</u>	<u>CS</u>	<u>%CS</u> XXXX
XXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	10.000,00	100%	

Il sopra indicato Capitale Sociale, tuttavia, risulta versato per il solo 25%.

Organo Amministrativo

L'Organo amministrativo della Società attualmente in carica è l'Amministratore Unico nominato, sig. XXXX XXXXXX (altresì odierno debitore esecutato), nato a Cosenza (CS) il 18.07.1970, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX.

Atti o fatti pubblicati al Registro delle Imprese

- ▶ Pratica del 16-10-2023
Pratica con protocollo n. 885597/MI del 21 -12 -2023
composto dalle seguenti parti:
 - ALTRO DOCUMENTO
- ▶ Trasferimento ed altre operazioni su quote di s.r.l. del 12-10-2015
Pratica con protocollo n. 293358/MI del 19 -10 -2015
composto dalle seguenti parti:
 - ALTRO DOCUMENTO
- ▶ Pratica del 09-10-2015
Pratica con protocollo n. 286855/MI del 09 -10 -2015
composto dalle seguenti parti:
 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

▶ <input type="checkbox"/> Pratica del 09-10-2015
Pratica con protocollo n. 286855/MI del 09 -10 -2015 composto dalle seguenti parti: • PROCURA
▶ <input type="checkbox"/> Pratica del 01-10-2015
Pratica con protocollo n. 280099/MI del 01 -10 -2015 composto dalle seguenti parti: • VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
▶ <input type="checkbox"/> Pratica del 01-10-2015
Pratica con protocollo n. 280099/MI del 01 -10 -2015 composto dalle seguenti parti: • PROCURA
▶ <input type="checkbox"/> Pratica del 01-07-2015
Pratica con protocollo n. 195334/MI del 01 -07 -2015 composto dalle seguenti parti: • PROCURA
▶ <input type="checkbox"/> Atto costitutivo del 28-04-2015
Pratica con protocollo n. 106755/MI del 06 -05 -2015 composto dalle seguenti parti: • ALTRO DOCUMENTO • ATTO COSTITUTIVO

Dall'analisi degli atti depositati e dei fatti iscritti al Registro delle Imprese, emerge che la società ha provveduto all'ultimo deposito nel lontano ottobre 2015.

Ulteriore indice di scarsa operatività dell'impresa *de qua* è la cancellazione d'ufficio dell'indirizzo PEC "corimasoreli@pec.it" e la sua sostituzione con l'indirizzo PEC istituzionale "9076000968@impresa.italia.it" a seguito della determinazione del conservatore del Registro Imprese di Milano n. 992 del 29.07.2022.

7.2. DATI AGENZIA ENTRATE – RISCOSSIONE (cfr. All. 5)

Su richiesta dello scrivente, l'Agenzia Entrate-Riscossione ha reso disponibile l'estratto dei ruoli posti in riscossione dal predetto agente alla data del febbraio 2025. Tale estratto fornisce contezza di una complessiva posizione debitoria a titolo di cartelle ed avvisi di complessivi euro 296.851,01.

7.3. DATI INAIL (cfr. All. 6)

Su richiesta dello scrivente, l'INAIL ha reso disponibile l'estratto della posizione debitoria alla data del febbraio 2025, ulteriore e diversa da quanto mandato in riscossione tramite AE-R, pari a complessivi euro 1.740,99.

7.4. DATI INPS (cfr. All. 7)

Su richiesta dello scrivente, l'INPS ha precisato che alla data del febbraio 2025 non sussistono posizioni debitorie ulteriori e diverse da quelle mandate in riscossione tramite AE-R.

7.5. DATI CENTRALE RISCHI BANCA D'ITALIA (cfr. All. 8)

A riscontro della richiesta formulata dallo scrivente, la Banca d'Italia ha fornito i dati della Centrale Rischi alla data del febbraio 2025, da cui non sono emerse posizioni oggetto di segnalazione.

7.6. DATI PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO (cfr. All. 9)

All'esito dell'ispezione degli archivi del Pubblico Registro Automobilistico effettuata dal sottoscritto, non sono emersi automezzi intestati a CORIMA SRL.

7.7. DATI CATASTO TERRENI E FABBRICATI (cfr. All. 10)

All'esito dell'ispezione degli archivi di Agenzia Entrate Territorio operata dal sottoscritto non sono emersi terreni o fabbricati intestati a CORIMA SRL.

7.8. DATI AGENZIA ENTRATE TERRITORIO – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (cfr. All. 12)

Come espressamente richiesto dall'ill.mo G.E. in occasione dell'udienza del 15.04.2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una ispezione su scala nazionale agli archivi informatizzati del Servizio di Pubblicità Immobiliare tenuti dall'Agenzia delle Entrate Territorio, che ha prodotto esito negativo (cfr. All. 12).

Considerato che la data di costituzione di CORIMA è abbondantemente successiva al periodo in cui le varie Conservatorie nazionali risultano informatizzate, la suddetta ispezione porta ad escludere, con un ragionevole grado di certezza, l'assenza di trascrizioni a favore della sopra menzionata società.

Per completezza, peraltro, si segnala che le Conservatorie di Trieste, Trento e Bolzano adottano il sistema del Catasto Tavolare (o Libro Fondiario), non integrato con la banca dati informatizzata nazionale.

7.9. DISPOSIZIONI STATUTARIE (cfr. All. 11)

Ai sensi dello Statuto sociale, in caso di trasferimento delle quote di partecipazione al Capitale Sociale di CORIMA SRL per atto tra vivi spetta agli altri soci il diritto di gradimento (patto 10.1), nonché il diritto di prelazione (patto 10.3).

Per un approfondimento in merito alle modalità di esercizio del diritto di gradimento e di prelazione si rinvia all'esame dello Statuto aggiornato, qui allegato.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, come già in precedenza osservato, si ribadisce che la grave carenza e lacunosità della base informativa di riferimento non consente l'implementazione di un processo valutativo sufficientemente razionale ed affidabile per la stima del presumibile valore di realizzo della quota di partecipazione in CORIMA SRL oggetto di apprensione esecutiva nella presente Procedura.

Dal che, ai fini della vendita della anzidetta quota di partecipazione, l'unico dato dotato di sufficiente razionalità di cui si dispone è il valore nominale della quota, il quale, al netto del capitale non ancora versato, ammonta ad euro 2.500,00.

Importo che, avendo riguardo a tutto quanto evidenziato ed osservato, lo scrivente Perito consiglia di assumere ai fini delle disposizioni di cui agli artt. 530 e 532 c.p.c.

~ ~ ~ ~

Rassegnando il presente elaborato peritale, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e – ringraziando l’ill.mo Giudice per la fiducia accordata – resta sin d’ora a disposizione per qualsivoglia chiarimento fosse da quest’ultimo ritenuto opportuno.

Milano, 14 maggio 2025

Dott. Milo Sassi

Allegati

-  All 01.01, PEC 2025 02 02.pdf
-  All 01.02, PEC 2025 02 27.pdf
-  All 02, Racc AR 2025 02 27.pdf
-  All 03, Racc AR 2025 02 27.pdf
-  All 04, Visura storica CORIMA.pdf
-  All 05, Risposta AE-R.pdf
-  All 06, Risposta INAIL.pdf
-  All 07, Risposta INPS.pdf
-  All 08, Risposta Banca Italia.pdf
-  All 09, PRA.pdf
-  All 10, Agenzia Entrate Territorio.pdf
-  All 11, Atto costitutivo e Statuto.pdf
-  All 12, Ispezione nazionale servizio pubblicità immob.pdf