

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI MOBILIARI

R.G.Es. Civ. 1687/2022

G.E. Dott. Massimo Giunta

Custode: Dott.ssa Anja Bajić

Prossima udienza: 07/12/2023 ore 14,00

Nel processo di esecuzione civile promosso ad istanza di

Contro

***RELAZIONE DI STIMA DELLA QUOTA SOCIALE DELLA
SIRCA DI [REDACTED] E C. SAS***

PREMESSO

- che al fine di predisporre la vendita su istanza del creditore procedente all'udienza del 16/03/2022 la sottoscritta Anja Bajic, Dottore commercialista con studio in Bologna, Via Tagliapietre nr. 7, veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione lo stimatore delle quote sociali pignorate della SIRCA di [REDACTED] e c. sas alla quale veniva posto il seguente quesito:

“Dica lo stimatore, acquisita ogni documentazione di pertinenza della società le cui partecipazioni sono state oggetto di pignoramento ed istanza di vendita e ritenuta utile allo scopo, esperita ogni e più opportuna indagine, autorizzato lo stimatore ad ogni accesso in loco, anche con l'assistenza della forza pubblica (designata nel Comando della Guardia di Finanza territorialmente competente), tenuto conto delle dimensioni della società stessa e per la quale si richiede una valutazione, nonché del settore in cui opera,

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

dell'oggetto sociale e del tipo di attività effettivamente svolta, dell'entità della partecipazione e dei limiti alla circolazione della quota da evidenziare, quale sia il più probabile valore di realizzo di ciascuna partecipazione, oggetto del pignoramento, individuando e proponendo altresì le forme tecniche più idonee in ragione della possibile ricorrenza dei diversi sistemi di cui all'art.2471 c.c.

lo stimatore provvederà a depositare in cancelleria un elaborato entro il termine del 29/07/2023 dopo aver acquisito l'eventuale avviso di esperti nominati dalle parti, indicando nella relazione i criteri estimativi seguiti, le operazioni di accesso e riscontro compiute, il prezzo di possibile messa in vendita, le opportunità suggerite per la ricerca dei possibili acquirenti, gli indici di deprezzamento del valore rispetto alla prosecuzione della procedura”

- che in data 31/03/2023 sono iniziate regolarmente le operazioni peritali; (all.nr.1)
- che nel corso delle operazioni peritali, a seguito dell'incontro con l'amministratore avvenuto il 04/05/2023 (all.nr.2) nonché i colloqui con il legale del creditore procedente si è ritenuto necessario chiedere la nomina del perito immobiliare per la stima del compendio individuato nella persona del Geom. Marco Gozzoli con studio a Bologna iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Bologna;
- che il perito ha fornito un preventivo pari ad € 2.500,00 oltre oneri che risulta accettato dal creditore procedente;
- che, tenendo conto della tempistica richiesta dal perito per la valutazione degli immobili (45/60 gg) il CTU, concordemente con il creditore procedente, aveva chiesto un termine nuovo per il deposito della stima per il 02/10/2023 che è stato concesso dal Giudice in data 08/06/2023;
- che in data 07/06/2023 il Geom. Gozzoli chiedeva al legale dell'amministratore di fissare un appuntamento per i sopralluoghi degli

immobili il quale comunicava che *“il Sig. XXX partirà per una trasferta lavorativa all'estero con rientro previsto per l'inizio del prossimo mese di luglio;”*

- che, non essendo pervenute delle notizie, in data 10/07/2023 il Custode chiedeva al legale dell'amministratore di fissare un appuntamento per la visione degli immobili al quale veniva risposto in data 18/07/2023 che ciò non sarebbe stato possibile nella seconda parte del mese di luglio;
- che in data 27/07/2023, dopo ulteriore sollecito del Custode, il legale del sig. xxx proponeva l'appuntamento per la visita per il 04 o per il 23 agosto e mentre il Geometra Gozzoli comunicava la propria disponibilità per il 04 di agosto il legale dell'amministratore in data 31/07/2023 provvedeva a disdire l'appuntamento per l'impossibilità del cliente;¹
- che a seguito di ulteriori mail e raccomandate è stato accordato ed effettuato in data 04/09 il sopralluogo degli immobili di San Lazzaro di Savena mentre per l'immobile sito a Casalfiumanese è stato possibile fissare l'appuntamento con la Sig.ra xxxxx socia della Sirca nonché la persona che occupa il predetto immobile per il giorno 14/09/2023;
- che tenendo conto che non era stato possibile predisporre la stima degli immobili, concordemente con il creditore procedente è stato chiesto un termine nuovo per il deposito della stima per il 30/11/2023 che è stato concesso dal Giudice in data 28/09/2023;
- che in data 28/07/2023 l'amministratore della società Sig. XXX XXX delegava lo stimatore ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Finanziari ed Enti locali competenti (Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate-Riscossione, Comune di San Lazzaro e Comune di Casalfiumanese) relative agli eventuali debiti pendenti dalla società, verso

¹ V. mail legale debitore per i chiarimenti e l'allegata documentazione- all nr.10

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

l'Amministrazione Pubblica nonché a chiedere il rilascio di copia degli eventuali estratti di ruolo;

- che, nonostante le richieste in sede di audizione dell'amministratore nonché i solleciti da parte dello stimatore, non risultano consegnati i documenti di cui l'amministratore faceva cenno nel verbale del 04/05 come ad esempio la dichiarazione di successione del Sig. xxx XXX, eventuali estratti conto della società e contratti di affitto;
- che risultano mancanti inoltre i documenti a supporto dei finanziamenti soci rappresentati nel prospetto inviato dal commercialista fino all'anno 2015 ed eventuali altri finanziamenti dei soci per i costi della società sostenuti nel periodo successivo;
- che a seguito della richiesta dello stimatore di fissare un appuntamento (anche via web) con l'amministratore in data 24/10/2023 veniva informato dal legale del Sig. XXX che lo stesso era impossibilitato a fissare un incontro a breve e che preferiva essere aggiornato via mail in merito alle risposte pervenute dei creditori della società; (all.nr.3)
- che a seguito delle mail dello Stimatore del 27/09 e del 10/10 p.v. (all.nr.4) di richiesta di integrazione dei documenti nonché di chiarimenti per i prospetti dei finanziamenti soci ricevuti dal commercialista della società rimaste prive di riscontro fino alla data del 03/11/2023 in cui il commercialista della società Dott. xxxx informava di non possedere alcun documento richiesto, lo stesso giorno lo stimatore provvedeva ad inviare una lettera all'Amministratore in cui venivano esposti i debiti della società come pervenuti allo stimatore dagli enti a quella data concedendo un termine fino al 13/10 per le eventuali osservazioni **che non risultano pervenute**; (all.nr.5)

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

- che in data 20/10/2023 veniva inviata la bozza della relazione ai legali dei creditori per le eventuali osservazioni entro il 27/10/2023;
- che in data i legali di creditore intervenuto e del debitore hanno comunicato di non avere delle osservazioni alla relazione in bozza per cui nessuna modifica va posta alla bozza; (all.nr.10)
- che nella stessa mail il legale del debitore ha precisato che *“ al fine di chiarire quanto indicato a pagina 3, che il Sig. XXX non ha dato disdetta all'appuntamento fissato con il Geom. Gozzoli. Come risulta dallo scambio di comunicazioni qui allegato, era stata indicata la disponibilità per il sopralluogo per i giorni 4 e 23 agosto, in entrambi i casi nel pomeriggio, e il Geom. Gozzoli ha risposto proponendo il 4 agosto alle ore 9:30 ed escludendo il 23 agosto. Con la successiva comunicazione nell'interesse del Sig. XXX, invero, è stato confermato che quest'ultimo, come già indicato in precedenza, non era disponibile nell'orario proposto dal perito.”*

CIO' PREMESSO

Il C.T.U., esaminati gli atti di causa e le produzioni documentali della parte, presenta la propria

**RELAZIONE DI STIMA DELLE QUOTE SOCIALI
DELLA SIRCA DI [REDACTED] E C. SAS**

INDICE

1. “Sulla società e sulla quota di XXX XXX nella Sirca di XXXXXXXXXXXX e C. sas”	
1.1. La società	pag. 9
1.2. Oggetto sociale e settore di appartenenza	pag. 9
1.3. L’entità della partecipazione e i limiti alla circolazione della quota	pag. 10
2. “I criteri estimativi seguiti”	pag. 11
3. “ Quale sia il più probabile valore di realizzo di ciascuna partecipazione, oggetto del pignoramento”	pag. 15
4. “ Le opportunità suggerite per la ricerca dei possibili acquirenti, gli indici di deprezzamento del valore rispetto alla prosecuzione della procedura”	pag. 18

PREMESSA

In premessa lo stimatore rileva che, ai fini della valutazione della quota pignorata **SIRCA DI ~~XXXXXXXXXXXX~~ E C. SAS** era necessario raccogliere tutte le informazioni e i chiarimenti possibili sulle prospettive della vita societaria nonché acquisire documentazione di pertinenza della società.

In data 13/07/2022 il Custode, risultando la società priva di posta elettronica certificata, ha inviato una raccomandata a.r. alla società e alla residenza dei rappresentanti della stessa (Sig.ri) con la richiesta dell’ esibizione di una copia del Libro giornale, degli inventari e delle scritture ausiliarie degli anni 2020 e 2021, Registri Iva e registro dei beni ammortizzabili anni 2020 e

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

2021, Estratti conto della società anni 2020 e 2021 oltre alla Situazione Patrimoniale e C/Economico oltre agli estratti conto aggiornati a data recente; inoltre gli amministratori venivano convocati nello studio del custode per il giorno 21/07/2022; nessuno si era presentato alla riunione né risultava pervenuta alcuna documentazione.

In data 04/05/2023 si è tenuto un incontro con il rappresentate della società Sig. XXX XXX in cui si è riferito in merito alla società come dettagliatamente rappresentato nell'allegato verbale.

La richiesta dei documenti invece rimaneva priva di riscontro fino alle date del 03/05 e dell'08/05/2023 in cui il commercialista della società Dott. xxx provvedeva ad inviare alcuni documenti richiesti: libro beni ammortizzabili alla data del 31/12/1987, modello unico 2020, 2021 e 2022 e un prospetto dei finanziamenti soci.

Ha comunicato inoltre che:

“La società è una immobiliare pura ha al suo interno due immobili che occupano i soci da sempre, non svolge nessuna attività quindi non ha né fatture emesse né ricevute, è in contabilità semplificata, ha debiti importanti per IMU non pagata da dieci anni.

Per quanto riguarda le Sue richieste:

- * Non esiste il libro giornale, inventari e scritture ausiliarie*
- * Non esiste una situazione patrimoniale né economica, trattandosi di una società di comodo viene dichiarato il reddito che scaturisce dal calcolo di dette società*
- * La società non mi ha mai fornito un estratto conto bancario, per tanti anni non l'ha avuto, probabilmente è stato aperto nel 2022*
- * I registri Iva non presentano rilevazioni in quanto come ho detto non ci sono operazioni attive né passive*
- * Il registro dei cespiti è allegato così come è allegato un prospetto dei finanziamenti soci eseguiti e che sarebbero da rimborsare.”*

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

Come anticipato nelle premesse, in data 27/09 nonché in data 10/10 sono stati richiesti i documenti inerenti al prospetto dei finanziamenti soci, alla dichiarazione di successione, agli estratti conto, agli altri costi sostenuti ed agli eventuali contratti di affitto del terreno di proprietà rimaste prive di riscontro fino alla data del 03/11/2023 in cui il Dott.xxx informava di non possedere alcun documento richiesto; pertanto lo stesso giorno lo stimatore provvedeva ad inviare una lettera all'amministratore in cui venivano esposti i debiti della società come pervenuti allo stimatore dagli enti oltre alle dichiarazioni circa la conferma dell'attivo e del passivo della società concedendo poi un termine fino al 13/10 per le eventuali osservazioni **che non risultano pervenute; non risultano pervenute nemmeno le sottoscrizioni delle succitate dichiarazioni da parte dell'amministratore (all.nr.5)**

Pertanto nella presente stima le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione sono state desunte dalle informazioni come fornite dagli enti creditori su delega da parte dell'amministratore nonché dalla perizia del Geom. Marco Gozzoli che si allega alla presente al nr. 6.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di realizzo della partecipazione, oggetto del pignoramento, la sottoscritta si pregia ad illustrare quanto segue.

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

**1. “Sulla società e sulla quota di XXX xxx nella SIRCA DI
[REDACTED] E C. SAS”**

1.1) LA SOCIETÀ

SIRCA DI [REDACTED] E C. SAS

Come si evince dall'allegata visura (all.nr.7) la società con sede legale a Bologna in Via del Rondone 3 è stata costituita con atto del lontano 28/11/1970 ed è stata iscritta nel Registro delle Imprese in data 19/02/1996 (REA: BO- 203869).

L'amministrazione e la rappresentanza della società a seguito dell'atto del **07/03/2016** del Notaio Dott. Federico Tassinari (Rep. 57594) inerente al *“Subentro nella quota del defunto xxxxx e modifica patti sociali”* (all.nr.8) ed ai sensi dell'art. 7 dello statuto spettano a tutti i soci accomandatari (xxx) disgiuntamente per gli atti di ordinaria amministrazione e congiuntamente in tutti gli altri casi.

1.2.) OGGETTO SOCIALE e SETTORE

L'oggetto sociale indicato nell'art. 2 dello statuto (all.nr.7) è il seguente:

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

ART. 2) OGGETTO SOCIALE

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ATTIVITA' DI CONDUZIONE E COLTIVAZIONE DI TERRENI AGRICOLI, IN GENERE, L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI VARI, L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, LA COSTRUZIONE E CONDUZIONE DIRETTA O INDIRETTA DI IMMOBILI AD USO CIVILE, INDUSTRIALE, AGRICOLO, ALBERGHIERO E TURISTICO.

OPERAZIONI PATRIMONIALI ED INDUSTRIALI RIENTRANO NELLO SCOPO SOCIALE IN FUNZIONE DIRETTA O INDIRETTA DELLE OPERAZIONI DI CUI SOPRA.

LA SOCIETA' POTRA' ASSUMERE RAPPRESENTANZE PER LE CAUSALI DI CUI SOPRA E COMPIERE OGNI OPERAZIONE COMMERCIALE, INDUSTRIALE, FINANZIARIA, MOBILIARE E IMMOBILIARE, NECESSARIA O UTILE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, COMPRESA: L'ASSUNZIONE DI MUTUI ANCHE FONDIARI; L'ACQUISIZIONE DI QUOTE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' O IMPRESE, COSTITUITE O COSTITUENDE, AVENTI OGGETTO ANALOGO O COMPLEMENTARE AL PROPRIO; LA CONCESSIONE DI AVALLI, FIDEIUSSIONI, IPOTECHE ED ALTRE GARANZIE REALI, ANCHE A FAVORE DI TERZE PERSONE FISICHE O GIURIDICHE, IL TUTTO PER LO STRETTO FINE DELL'OGGETTO SOCIALE E NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO.

“

In ogni caso, allo stato attuale, come indicato nelle premesse, **la società risulta inattiva**; l'amministratore Sig. xxx ha specificato che *“La società è inattiva. ..gli immobili della società sono i seguenti: una villa di 2 piani più un sottotetto e una cantina e un giardino in Via Croara 17 (San Lazzaro) in cui abita la famiglia [REDACTED], un casolare di campagna in San Martino in Pedriolo (Castel San Pietro) in cui abita la seconda moglie del Sig. [REDACTED] a titolo gratuito”* (all.nr.2).

1.3.) L'ENTITÀ DELLA PARTECIPAZIONE E I LIMITI ALLA CIRCOLAZIONE DELLA QUOTA

Dalla lettura della visura della società si evince che il capitale sociale, pari ad **€ 49.100,00** interamente sottoscritto e versato, risulta così composto:

- 45% quota: € 22.095,00 xxx, socio accomandate
- 11,25% quota: € 5.523,75 xxx, socio accomandate
- 10,00% quota: € 4.941,00 xxx, socio accomandate
- 11,25% quota: € 5.523,75 xxx, socio accomandatario
- 11,25% quota: € 5.523,75 xxx, socio accomandatario

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

- 11,25% quota: € 5.523,75 xxx, socio accomandatario

Nella Visura del Registro delle Imprese risulta iscritto in data 21/06/2022 il pignoramento delle quote intestate a XXX [REDACTED] (all.nr.7).

In relazione al **trasferimento delle quote sociali** dello statuto della società all'art. 10 viene specificato che **le quote del socio accomandatario sono trasferibili per atto tra vivi solo con il consenso di tutti i soci.**

Pertanto la circolazione della quota oggetto del pignoramento ex art. 10 Statuto sociale è subordinata al **consenso di tutti i soci come specificato nel citato articolo.**

2) “I criteri di valutazione”

In premessa va detto che nella Economia Aziendale la valutazione del capitale economico dell'impresa si attua attraverso una molteplicità di metodi tecnici noti ed utilizzati nella pratica professionale.

Questi criteri valutativi sono stati individuati nel metodo reddituale e nel metodo patrimoniale e più recentemente nel metodo finanziario, nel criterio dei valori di Borsa, nel criterio dei valori di mercato.

Il metodo reddituale si basa sulla capacità dell'azienda di produrre reddito, essendo il reddito il risultato basilare della vita aziendale.

Ma questa affermazione apparentemente logica e di immediata determinazione è in realtà di difficile traduzione in termini di calcolo, perché:

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

- Dal lato formale, perché si possono creare vari tipi di relazioni matematiche (rendita perpetua, rendita limitata ad un periodo definito, con riferimento ad un reddito medio atteso, oppure a redditi attesi nei vari anni futuri, ecc.);
- Dal lato sostanziale, poiché nel calcolo entrano parametri di assai complessa ed incerta definizione quali:

- la misura del reddito medio futuro atteso, o dei redditi dei singoli esercizi a venire;
- la misura del tasso di capitalizzazione o di attualizzazione di tali redditi, a sua volta legata ad elementi di incerta definizione quantitativa (rendimento degli investimenti “senza rischio”, con maggiorazioni in rapporto al grado di rischio; rendimenti di investimenti simili; costo medio attuale ed atteso dei capitali investiti nell’impresa; ecc.).

Il metodo patrimoniale invece corrisponde ai prezzi che dovrebbero essere pagati per acquisire i singoli elementi che compongono il capitale dell’impresa (ad esempio, nelle imprese industriali, per ricostruire gli impianti, per formare i magazzini, ecc.).

In un’impostazione più ampia, a comporre il valore patrimoniale entrerebbero anche i prezzi (od i costi di formazione interna) che dovrebbero oggi essere sopportati per dotare l’azienda dei fattori necessari al fine del suo funzionamento (ad esempio: l’autorizzazione per un’azienda commerciale, i marchi ed i brevetti per certe aziende industriali, il portafoglio premi per una compagnia di assicurazione, e così via) ovvero i cosiddetti beni immateriali.

Il limite del metodo patrimoniale è che la realtà è ben più varia e complessa, talché tale relazione è riferibile solo ad una situazione astratta. Ma l’esperienza insegna, che quando da ipotesi astratte si passa all’esame di situazioni concrete, la possibilità di pervenire alla conoscenza, dei vari tipi di

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

elementi finanziari, reddituali e patrimoniali sia inversamente proporzionale alla fondatezza concettuale di queste tre stime.

In altre parole, gli elementi che definiscono i valori patrimoniali sono ottenibili con moderate difficoltà e con buon grado di certezza, mentre gli elementi che definiscono valori reddituali sono più ardui da raccogliere e più incerti (con una incertezza che diventa sempre maggiore più ci si proietta nel futuro).

Deriva da quanto sopra la necessità di utilizzare, nella pratica delle valutazioni delle aziende, tutte le informazioni disponibili.

Tra queste, sono quasi sempre presenti, quelle patrimoniali, mentre quelle reddituali, pur essenziali, vengono usate con appropriate cautele.

Per questo la valutazione dell'azienda è spesso un tentativo di bilanciamento tra le tante informazioni disponibili, alcune delle quali appaiono logicamente essenziali ed insostituibili (come la capacità di reddito) ma gravate da incertezza, mentre altre - anche se di significato dubbio- appaiono facilmente verificabili e possono assumere caratteristiche di obiettività.

Al fine di definire il criterio di valutazione della quota della **SIRCA DI [REDACTED] E C. SAS** da utilizzare nella presente relazione lo stimatore ha preso avvio dall'esame dei dati della società rilevando che trattasi di una società immobiliare che si limita alla gestione degli immobili di proprietà.

Per tali società l'applicazione del **metodo patrimoniale semplice** è sufficiente alla determinazione del valore del capitale economico dell'azienda considerata.

Questo perché nella valutazione delle attività componenti il patrimonio sono già presenti le informazioni che necessitano e che nel caso in esame sono date dai valori reali.

Pertanto nella presente relazione di stima delle quote della SIRCA DI
[REDACTED] E C. SAS verrà applicato dallo stimatore
il criterio del patrimoniale semplice.

- ONERI FISCALI POTENZIALI

Un problema rilevante posto nell'adozione del metodo patrimoniale (applicato nel nostro caso agli immobili) è la corretta attribuzione alle plusvalenze accertate in sede di riesposizione di valori corretti, dei potenziali carichi fiscali che esse sconterebbero.

E' vero che si tratta di carichi potenziali, ma è comunque necessario considerarli, come peraltro sono considerate le plusvalenze anch'esse potenziali.

In entrambi i casi si tratta di anticipare ad oggi valori (positivi e negativi) destinati a manifestarsi nel futuro in un tempo non definito.

Le soluzioni possibili sono due:

- 1) la valutazione del carico fiscale in base alle attuali aliquote correnti
- 2) la valutazione del carico fiscale in base ad aliquote ridotte

La seconda soluzione è generalmente preferibile in quanto nella realtà il realizzo di plusvalenze si coniuga con l'utilizzo di norme (esempio leggi di rivalutazione) atte a consentire alle aziende l'adeguamento dei bilanci ai valori inflattivi con una riduzione dei carichi fiscali.

Per quanto riguarda la misura è difficile dare la quantificazione in quanto essa sarebbe da studiare caso per caso.

In via meramente indicativa si è ritenuto di applicare l'aliquota del 25% in quanto il differimento nel tempo della plusvalenza va a collocarsi per gli

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

immobili nel medio periodo e per le partecipazioni nel periodo e pertanto nel caso in esame si utilizza una aliquota media.

3) “Quale sia il più probabile valore di realizzo di partecipazione”

Nel presente capitolo la sottoscritta dà seguito all'esame dell'attivo e del passivo patrimoniale della

SIRCA DI [REDACTED] E C. SAS

addivenendo poi alla quantificazione del capitale netto.

ATTIVO PATRIMONIALE

Valutazione dei beni immobili

Si fa presente che il Geom. Marco Gozzoli è stato incaricato per svolgere una stima di massima degli immobili residenziali e dopo aver reperito la documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate e svolto il sopralluogo agli immobili ha redatto la sua perizia di stima (All.nr.6) che valuta:

- l'immobile di San Lazzaro di Savena, frazione Croara, Via Croara 17 in

€ 1.700.000

- l'immobile di Casalfiumanese (BO), località San martino in Prediolo, via Fiagnano 38 in

€ 500.000

TOTALE € 2.200.000

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

PASSIVO PATRIMONIALE

I debiti della società nei confronti di: Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate e Riscossione, Comune di San Lazzaro e Comune di Casalfiumanese ammontano ad un totale di **€ 107.204,59** come documentato nelle dichiarazioni pervenute dagli enti che si allegano alla presente (all.nr.9) ed espongono di seguito:

1	Comune di San Lazzaro	59.661,00 €
2	Comune di Casalfiumanese	38.877,68 €
3	Agenzia delle Entrate - riscossione	8.148,64 €
4	Agenzia delle Entrate	517,27 €
	Totale debiti	107.204,59 €

Per quanto riguarda i **finanziamenti soci**, come indicati nei prospetti inviati dal Dott. xxx, nel periodo dal 1998 al 2015 - l'anno in cui è stata aperta la successione del Sig. xxxx- e che risulterebbero maturati per un ammontare totale di **€ 537.311,63**, seguendo l'atto di "Subentro nella quota del socio defunto" redatto il 24/02/2016 dal Notaio Dott. Federico Tassinari (Rep. 57597 Racc. 36705) sarebbero da ripartire tra i soci in proporzione delle rispettive quote societarie ma nonostante i vari solleciti per avere i documenti inerenti (ad es. dichiarazione di successione) oltre alla richiesta di conferma di tali importi tramite una dichiarazione scritta dell'amministratore **nulla risulta pervenuto** e pertanto non è possibile dare atto dei predetti finanziamenti.

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

CAPITALE NETTO

In conclusione la valutazione del capitale economico della SIRCA DI
[REDACTED] E C. SAS eseguito con il metodo patrimoniale
semplice potrebbe posizionarsi attorno al seguente valore

+/-		IMPORTI
	Attivo patrimoniale	€ 2.200.000,00
	meno oneri fiscali potenziali (25%)	- € 550.000,00
	meno Passivo patrimoniale	- € 107.204,59
	Patrimonio Netto della SIRCA DI TARTARINI MASSIMO E C. SAS	€ 1.542.795,41

Pertanto sulla base di quanto finora esposto si può affermare che
il più probabile valore di realizzo della partecipazione del Sig. XXXX
nella società Sirca di [REDACTED] C. sas corrispondente
attualmente al 11,25% del Patrimonio sociale (pari ad € 1.542.795,41)
può essere quantificato in € 173.564,48.

In caso di vendita forzata della sola partecipazione pari al 11,25 %
oggetto di procedura esecutiva, la scrivente dopo aver determinato il
valore della piena proprietà, ha abbattuto di circa un 30%, il valore
sopra determinato, causa la mancanza di garanzia per vizi, la scarsa
commerciabilità del bene per motivi che verranno esposti nel paragrafo
4) se non attraverso un abbattimento del valore, oltre il fine che guida la
stima (limitazione in quanto vendita giudiziaria); ciò con le seguenti
risultanze: € 173.564,48 meno € 173.564,48*30%= € 52.069,35 uguale ad € 121.495,14
che viene arrotondato per difetto e quindi per un totale **BASE
D'ASTA pari ad € 120.000,00.**

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

4) “Le opportunità suggerite per la ricerca dei possibili acquirenti, gli indici di deprezzamento del valore rispetto alla prosecuzione della procedura”

Corre obbligo di ricordare quanto detto dalla sottoscritta nel paragrafo dedicato alla circolazione della quota e in particolare nel nostro caso di una quota che rappresenta l' 11,25% del Capitale sociale.

Il trasferimento di una quota non maggioritaria del Capitale Sociale è sottoposto a vincoli che tendono a salvaguardare l'elemento personale (data la valenza personale dei soci, il recesso di uno di loro e l'entrata di un nuovo socio sono operazioni non semplicissime che devono incontrare il gradimento degli altri membri) e che si scontrano con la scarsa appetibilità nel mercato.

Inoltre non dimentichiamo che siamo nell'ambito di una società a stretta compagine sociale familiare con diverse problematiche ed intrecci di carattere personale di non facile comprensione e trasparenza per un soggetto esterno.

Si ricorda infine che la quota in vendita è la quota del socio accomandatario di una sas in cui tale si assume la responsabilità solidale e illimitata rispondendo con il suo intero patrimonio personale.

In conclusione la sottoscritta evidenzia la scarsa commerciabilità all'esterno della compagine sociale della quota societaria intestata al Sig. xxx XXX.

Per quanto riguarda la ricerca di possibili acquirenti, al parere della sottoscritta, tale può svolgersi tramite ogni attività pubblicitaria ed informativa.

ANJA BAJIC
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA TAGLIAPIETRE, 7 – 40123 BOLOGNA
TEL.: 051/58.08.72 - FAX: 051/33.90.123
E-MAIL: anjabajic@libero.it

* * * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, con la presente relazione, che si compone di nr.19 pagine dattiloscritte e nr.10 allegati di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

LO STIMATORE

Dott.ssa Anja Bajić

Bologna, lì 28/11/2023

Allegati:

Allegato nr. 1 verbale inizio operazioni peritali

Allegato nr. 2 verbale riunione con amministratore

Allegato nr. 3 mail stimatore 27/09 e 10/10

Allegato nr. 4 mail stimatore 24/10/2023

Allegato nr. 5 lettera stimatore 04/11/2023

Allegato nr. 6 perizia Geom. Gozzoli

Allegato nr. 7 visura e statuto

Allegato nr.8 atto notaio

Allegato nr. 9 documentazione enti

Allegato nr. 10 comunicazioni legali