



TRIBUNALE DI LIVORNO

CANCELLERIA ESECUZIONI



RG n. 1786/2017

BANCA MONTE DEI PASCHI S.p.A.

CONTRO

G.I. Dott.ssa Sara Micheletti



C.T.U. Dott.ssa Susanna Corsini





SOMMARIO

PREMESSA..... 3
OPERAZIONI SVOLTE IN DATA 6.2.2018..... 3
DESCRIZIONE DELL’AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE 5
IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO 8
DESCRIZIONE DEL LAVORO..... 8
CONCLUSIONI..... 14



PERIZIA DI STIMA



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 22 novembre 2017, la sottoscritta Dott.ssa Susanna Corsini, iscritta all'Ordine dei Commercialisti di Livorno, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura di esecuzione immobiliare RG n. 1786/2017, dal G.I. Dott.ssa Sara Micheletti, per rispondere con relazione scritta sul seguente quesito:

“Provveda il C.T.U. alla stima del valore dei titoli e di quant'altro pignorato” con riferimento, sulla base degli atti di causa, ai titoli pignorati e beni correlati, della “_____” di proprietà della “_____”.

Il giuramento secondo la formula di rito, risale all'udienza del 19 gennaio 2018, ore 9,00.

La scrivente, come fissato in sede di giuramento, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 06 febbraio 2018 alle ore 10:00, presso il proprio studio in via Marradi, 4 a Livorno.

OPERAZIONI SVOLTE IN DATA 6.2.2018

Premesso che le Parti non hanno nominato nessun CT di Parte, la sottoscritta, nel luogo ed all'ora fissata, attesi 20 minuti, ha proceduto ad esaminare il fascicolo telematico rilevando la necessità di richiedere la consegna della documentazione contabile alla società debitrice.

E' stata tempestivamente richiesta a mezzo pec la seguente documentazione:

1. Ultimi 3 bilanci e dichiarazioni relativi ai periodi 2014, 2015 e 2016, da verificarne la completezza;
2. Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.2017;
3. Atto di conferimento;

4. Lista beni immobili, cespiti e rimanenze;
5. Libro assemblee e amministratore;
6. Dettaglio eventuali debiti residui al 31.12.2017 relativi a contratti di leasing in essere (con evidenza delle eventuali somme scadute);
7. Dettaglio eventuali variazioni intervenute nelle consistenze immobiliari successivamente all'atto di conferimento;
8. Bilancio d'esercizio al 31.12.2016;
9. Bilancio d'esercizio al 31.12.2015;
10. Situazione Patrimoniale al 30 settembre 2017 – data più prossima al momento del pignoramento;
11. Unico S.C. 2017;
12. Unico S.C. 2016;
13. Unico S.C. 2015;
14. Copia di eventuali contratti di leasing in corso;
15. E/C bancari anno 2017;
16. Registro fatture emesse anno 2017;
17. Registro fatture d'acquisto anno 2017;
18. Registro dei beni ammortizzabili.
19. Rimanenze di merci, materie prime, materiali di consumo alla data del pignoramento.
20. Copia Atto Costitutivo e Statuto;

Il tutto relativamente alla società emittente i titoli di cui al pignoramento.

La società debitrice non ha risposto alla pec in questione e neppure ai solleciti successivi.

Si è reso infine necessario che la Scrivente, tramite un Collaboratore di studio, si recasse alla sede della società a Rosignano per verificare l'esistenza della sede stessa e cercare un contatto con un Responsabile.

In tale occasione, in data 12 marzo 2018, è stato possibile accertare che all'indirizzo indicato quale sede legale è presente solo la sede della "".

Comunque la visita è risultata produttiva in quanto si è potuto prendere contatto con Responsabili di quest'ultima società.

Le successive richieste di consegna documentazione dirette alla SpA, dopo un primo periodo di mancati riscontri, hanno portato ad un evidente contatto tra le due società con conseguente collaborazione da parte della Debitrice nel mese di aprile.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La presente sezione assolve alle finalità di offrire una breve descrizione della struttura dell'azienda emittente i titoli oggetto di valutazione, esponendone i connotati fondamentali.

La Società "" è stata costituita in data 24 febbraio 1983 con atto a rogito Dott. Vitagliano Domenico al repert. N. , iscritta nel Collegio Notarile di Roma. La sede legale iniziale è stata stabilita in , con iscrizione al Registro Ditte (RD) al n. RM – in data __/__/1983. Successivamente la società ha effettuato trasferimenti della sede legale nei modi di seguito indicati:

- in data __/__/1994 la società trasferisce la sede legale in acquisendo presso il Registro delle Imprese di Torino il R.E.A.: TO – _____;
- in data 03/04/2000 la società trasferisce la sede legale in via acquisendo acquisendo presso il Registro delle Imprese di Pisa il R.E.A.: PI – _____;
- in data __/__/2005 la società trasferisce la sede legale in viale acquisendo acquisendo presso il Registro delle Imprese di Livorno il R.E.A.: LI – _____.

Il capitale alla data di costituzione della società è stato fissato in € 662.000.000,00. Ad oggi il Capitale sociale deliberato, sottoscritto e totalmente versato risulta essere come di seguito riportato:

CAPITALE SOCIALE IN EURO	Deliberato:	40.880.000,00
	Sottoscritto:	40.880.000,00
	Versato:	40.880.000,00
AZIONI	Numero azioni:	40.880.000
	Valore:	1,00 Euro

L'amministrazione della Società dalla sua costituzione ad oggi è sempre stato affidato ad un Consiglio di amministrazione. Dalle visure camerali risulta quanto segue:

- dalla visura camerale presso il *registro delle Imprese di Roma* l'ultimo consiglio di amministrazione risultava così costituito:

Presidente CDA:

Amministratore delegato:

Consigliere:

- dalla visura camerale presso il *registro imprese di Torino* l'ultimo consiglio di amministrazione risultava così costituito:

Presidente CDA:

Amministratore delegato:

Amministratore:

Amministratore:

Amministratore:

- dalla visura camerale presso il *registro imprese di Pisa* l'ultimo consiglio di amministrazione risultava così costituito:

Amministratore delegato:

Amministratore delegato:

Consigliere:

- Dalla visura camerale presso il registro imprese di Livorno il consiglio di amministrazione, ancora in carica, risulta così costituito:

Presidente Consiglio Amministrazione:

Amministratore delegato:

Consigliere:

Consigliere:

Consigliere:

La società ha il seguente oggetto sociale:

“La costituzione e la gestione di approdi turistici e loro infrastrutture. La società

potrà compiere tutte le operazioni industriali, finanziarie, commerciali, mobiliari ed immobiliari, che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale ad tal fine potrà anche: costituire servitù attive e passive di passaggio nei confronti o a favore di terzi; dare in sub concessione o in locazione o in uso gratuito o in comodato quei beni sociali che ritenesse necessario; prestare avalli, fidejussioni ed ogni altra garanzia, anche reale; compiere tutti gli atti formali richiesti dal demanio marittimo e dalle altre autorità competenti, per il raggiungimento dell'oggetto sociale, nonché tutti gli atti necessari per procedere alla restituzione gratuita al demanio marittimo dei beni devolvibili.”

Da una visura effettuata presso la C.C.I.A.A. risulta che le attività effettivamente svolte sono le seguenti:

Attività primaria: gestione di porto turistico;

Attività secondaria: distributore di carburante, riparazione e manutenzione di imbarcazioni da diporto (esclusi i motori).

La gestione avviene nell'ambito del Porto Cala de' Medici.

“Il porto di Cala de' Medici, situato geograficamente sul Mar Ligure, è il principale porto turistico di Rosignano Solvay, nel comune di Rosignano Marittimo; realizzato nei primi anni del XXI secolo, è tra i maggiori approdi per imbarcazioni da diporto della provincia di Livorno. Nel 2015 è stato nominato tra i migliori "Marina Resort " italiani ottenendo la prestigiosa certificazione RINA. Ha ottenuto dal 2011 la prima Bandiera Blu per la particolare attenzione che la gestione attua nel rispetto delle tematiche ambientali.

Da allora ha sempre ottenuto questo riconoscimento ed è stato indicato come una struttura di eccellenza in ambito di risparmio energetico e tutela dell'ambiente

Nel 2016 la diga foranea è stata allungata nella sua martellata sommersa al fine di permettere la permanenza di imbarcazioni e navi oltre i 36 metri.

Cala de' Medici dispone di circa 650 posti barca dei quali una parte vengono riservati alle imbarcazioni in transito automaticamente da un software innovativo e sperimentale.

L'utilizzo dei posti barca è subordinato alla partecipazione azionaria dei singoli Soci alla società per azioni

I servizi offerti sono: servizio ormeggiatori, ormeggi al transito, guardianaggio, rifornimento carburante, riparazioni meccaniche ed elettriche, alaggio, scivolo, acqua in banchina, allaccio alla rete elettrica, allaccio alla rete televisiva, copertura WI-FI, servizi igienici, attrezzature per disabili, centro di primo soccorso, noleggio barche, noleggio auto elettriche e biciclette, lavanderia a gettoni, servizio supermarket a bordo. Il porto

offre un servizio di foresteria tutto l'anno.

IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Considerato quanto riferito nel paragrafo precedente si è reso necessario procedere ad una stima del valore dei titoli mediante una determinazione del valore di mercato attuale dei beni immobili corrispondenti ai titoli stessi, anzichè procedere alla valutazione classica del valore mediante analisi di bilancio ed applicazione dei metodi patrimoniali e reddituali.

Metodo di valutazione utilizzato: valore di mercato aggiornato dei beni immobili.

DESCRIZIONE DEL LAVORO

Dai documenti forniti dalla srl debitrice è risultato che i certificati azionari corrispondono al valore dei beni immobili ben identificabili ed identificati.

Per questo motivo la documentazione necessaria a svolgere la perizia non era più rappresentata da quanto già richiesto, bensì da atti e documenti probatori che potessero collegare i titoli azionari ai vari beni.

Detta documentazione è stata fornita dalla società Debitrice; trattandosi di risultanze derivanti anche dai libri sociali della “”, è stato chiesto riscontro a quest’ultima.

Di seguito si fornisce elenco delle azioni oggetto di pignoramento da parte della Banca Monte dei Paschi spa, con riferimento del numero del certificato azionario rappresentante ognuno, il numero azioni ivi indicato in relazione alla tipologia di bene correlate.

Tipo bene	mt	identificativo bene	nm certif. Azionario	Numero azioni
BOX	-	BX004	1123	15.138
		BX005	1124	15.138
		BX006	1125	15.138
		BX007	1126	15.138

	BX008	1127	15.138
	BX009	1128	15.138
	BX010	1129	15.138
	BX011	1130	15.138
	BX012	1131	15.138
	BX014	1132	15.138
	BX015	1133	15.138
	BX016	1134	15.138
	BX017	1135	15.138
	BX018	1136	15.138
	BX019	1137	15.138
	BX020	1138	15.138
	BX021	1139	15.138
	BX022	1140	15.138
	BX023	1141	15.138
	BX025	1143	15.138
	BX027	1145	15.138
	BX028	1146	15.138
	BX029	1147	15.138
	BX030	1148	15.138
	BX031	1149	15.138
	BX032	1150	15.138
	BX033	1151	15.138
	BX034	1152	15.138
	BX035	1153	15.138
	BX036	1154	15.138
	BX040	1158	15.138
	BX042	1159	15.138
	BX046	1160	15.138
	BX047	1161	15.138
	BX060	1165	15.138
	BX062	1166	15.138
	BX064	1167	15.138
	BX072	1168	15.138
	BX075	1171	15.138
	BX078	1174	15.138
	BX080	1176	15.138
	BX081	1177	15.138
	BX095	1188	15.138
	BX096	1189	15.138
	BX100	1191	15.138
	BX102	1193	15.138
	BX165	1215	15.138
	BX312	1222	15.138
	BX328	1231	15.138
	BX333	1236	15.138
	BX334	1237	15.138

		BX339	1241	15.138
		BX341	1243	15.138
		BX342	1244	15.138
BOX Totale				817.452
PA	-	297	1254	8.257
		502	1328	8.257
		506	1331	8.257
		507	1332	8.257
		508	1333	8.257
		509	1334	8.257
		510	1335	8.257
		511	1336	8.257
		513	1338	8.257
		514	1339	8.257
		515	1340	8.257
		516	1341	8.257
		517	1342	8.257
		518	1343	8.257
		521	1346	8.257
		522	1347	8.257
		523	1348	8.257
		524	1349	8.257
		525	1350	8.257
		526	1351	8.257
		527	1352	8.257
		528	1353	8.257
		529	1354	8.257
		530	1355	8.257
		531	1356	8.257
		532	1357	8.257
		533	1358	8.257
		534	1359	8.257
		535	1360	8.257
		536	1361	8.257
		537	1362	8.257
		538	1363	8.257
		539	1364	8.257
		540	1365	8.257
		541	1366	8.257
		542	1367	8.257
		543	1368	8.257
		544	1369	8.257
		545	1370	8.257
		546	1371	8.257
		547	1372	8.257
		548	1373	8.257

		549	1374	8.257
		550	1375	8.257
		551	1376	8.257
		552	1377	8.257
		553	1378	8.257
		554	1379	8.257
		555	1380	8.257
		556	1381	8.257
		557	1382	8.257
		559	1383	8.257
		560	1384	8.257
		561	1385	8.257
		562	1386	8.257
		563	1387	8.257
		564	1388	8.257
		565	1389	8.257
		566	1390	8.257
		567	1391	8.257
		568	1392	8.257
		569	1393	8.257
		570	1394	8.257
		572	1396	8.257
		573	1397	8.257
		574	1398	8.257
PA Totale				544.962
PB	10	I09	1552	34.863
		I30	1537	34.863
		L03	1547	34.863
		L04	1551	34.863
		L28	1545	34.863
		L29	1546	34.863
		L30	1548	34.863
		L31	1549	34.863
	11	G01	1480	39.450
		G02	1481	39.450
		G05	1483	39.450
		G06	1484	39.450
		G13	1489	39.450
	13	G23	1499	48.623
		G31	1507	48.623
		G32	1508	48.623
		G33	1509	48.623
		G34	1510	48.623
		G35	1511	48.623
		G36	1512	48.623
		G37	1513	48.623

	22	DP46	1446	106.422
		DP47	1447	106.422
		DP48	1448	106.422
	24	DP58	1455	124.771
		DP67	1462	124.771
	27	DP4	1442	142.201
	30	DP3	1440	165.138
PB Totale				1.741.285
Totale complessivo				3.103.699

Il totale complessivo delle azioni sopra indicate, del valore nominale unitario di € 1,00 = risulta corrispondere a quanto indicato dal Legale Banca MPS.

Accertata la corrispondenza si tratta di valutare i beni immobili corrispondenti a ciascun certificato azionario.

Prendendo come punto di partenza la perizia immobiliare predisposta da società incaricata a suo tempo, primaria nel settore, la R.E.A.G. – Real Estate Advisory Group S.p.A. per Gruppo Tedeco srl, relativa ai valori immobiliari del 2010 ed aggiornata al 30.4.2013, la scrivente ha eseguito ricerche che attestassero le variazioni dei valori intervenuti dal 30.4.2013 ad oggi.

Trattandosi di un mercato immobiliare non connesso nelle oscillazioni a quelle del mercato immobiliare puro bensì a quelle del mercato nautico, trattandosi di beni utilizzabili da utenti che detengono imbarcazioni di vario tipo, la sottoscritta ha eseguito ricerche sia con il metodo comparativo (valore delle cessioni prossime nel tempo) e, soprattutto, con riguardo all'andamento del mercato nautico nell'ultimo quinquennio dal 2013 ad oggi.

Dai risultati ottenuti, allegati alla presente relazione, con particolare riferimento all'annuario statistico Ufficio studi di UCINA Confindustria nautica (in collaborazione con il Ministero Infrastrutture e trasporti), rappresentante perciò fonte certa, emerge che dall'anno 2013 ad oggi il mercato nautico ha conseguito una ripresa apprezzabile.

Esattamente nel periodo dal 2013 al 2016 la produzione destinata al mercato nazionale ha conseguito un incremento del 24,1%, oltre ad un ulteriore incremento del 15% nel biennio successivo.

In considerazione che detti aumenti del fatturato destinato al mercato italiano possano non avere riscontro immediato e proporzionale nel breve termine, si ritiene congruo e prudentiale una aumento percentuale di del 10% rispetto ai valori accertati al 30.4.2013.

Per questi motivi i valori riportati dalla perizia di valutazione sopracitata vengono come di seguito rapportati:

- Valutazione complessiva BOX n.57 € 2.000.000,00

Essendo identificati come da certificati azionari pignorati n. 54 box

€ 2.000.000,00 : 57 x 54= 1.894.737,00

Incremento valore 10% pari ad € 189.474,00

Totale valore alla data odierna **BOX**

€ 2.084.211,00

Trattasi di beni di eguale valore l'uno per l'altro e quindi

Valore unitario BOX € 2.084.211 : 54= € 38.596,5 cadauno

- Valutazione complessiva POSTI AUTO n. 88 € 1.760.000,00

Essendo identificati come da certificati azionari pignorati n. 66 posti auto

€ 1.760.000,00:88 x 66= 1.320.000,00

Incremento valore 10% pari ad € 132.000,00

Totale valore alla data odierna **POSTI AUTO**

€ 1.452.000,00

Trattasi di beni di eguale valore l'uno per l'altro e quindi:

Valore unitario POSTI AUTO € 1.452.000 : 66 = € 22.000,00 cadauno.

- Valutazione complessiva POSTI BARCA n. 32 € 4.580.000,00

Sono stati identificati come da certificati azionari n. 28 posti barca.

Partendo dal presupposto che i posti barca non hanno lo stesso valore unitario, essendo strutturalmente diversi tra loro, si è ritenuto di non procedere come fatto per la determinazione dei valori dei BOX e dei POSTI AUTO (per il cui metodo si è assunto come presupposto l'omogeneità dei valori dei singoli beni), ma mediante l'individuazione delle varie tipologie basate sul metraggio dei posti stessi, così come evidenziato nella seguente tabella. E' necessario precisare che la stima di partenza, anche in questo caso, si basa sul riferimento dettagliato per tipologia di posto barca di cui alla perizia di stima sopra citata (30 aprile 2013):

POSTI BARCA	N.	Valore iniziale unitario	Incremento 10%	Valore aggiornato unitario	Valore aggiornato totale
PB 10 mt	8	€ 90.000,00	€ 9.000,00	€ 99.000,00	€ 792.000,00
PB 11 mt	5	€ 90.000,00	€ 9.000,00	€ 99.000,00	€ 495.000,00
PB 13 mt	8	€ 110.000,00	€ 11.000,00	€ 121.000,00	€ 968.000,00
PB 22 mt	3	€ 230.000,00	€ 23.000,00	€ 253.000,00	€ 759.000,00
PB 24 mt	2	€ 260.000,00	€ 26.000,00	€ 286.000,00	€ 572.000,00
PB 27 mt	1	€ 320.000,00	€ 32.000,00	€ 352.000,00	€ 352.000,00
PB 30 mt	1	€ 350.000,00	€ 35.000,00	€ 385.000,00	€ 385.000,00
TOTALI	28			€ 1.595.000,00	€ 4.323.000,00

Totale valore alla data odierna **POSTI BARCA**

€ 4.323.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONCLUSIONI

La scrivente consulente, richiamato quanto fin qui esposto nella presente relazione, trae le seguenti conclusioni:

Quesito

“Provveda il C.T.U. alla stima del valore dei titoli e di quant'altro pignorato”

Con riferimento, sulla base degli atti di causa, ai beni corrispondenti ai certificati azionari, come precedentemente descritto, della società “
di proprietà della “

Determina il VALORE ECONOMICO ATTUALE DEI CERTIFICATI AZIONARI/BENI IMMOBILI SOPRA EVIDENZIATI

in complessivi € 7.859.211,00, così come di seguito precisato:

VALORE ATTUALE al 30 aprile 2018	
BOX	€ 2.084.211,00
POSTI AUTO	€ 1.452.000,00
POSTI BARCA	€ 4.323.000,00
VALORE TOTALE	€ 7.859.211,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Deve essere tenuto presente, al fine di procedere ad una vendita dei beni, che, esiste un debito nei confronti di _____, collegato ai _____ certificati azionari sopra indicati e che questo, alla data del 15 maggio 2018 ammonta a totali € 666.090,92.

Detto importo è variabile nel tempo in quanto rappresentante gli oneri connessi al godimento delle infrastrutture portuali.

Tale debito fa carico direttamente a ciascun raggruppamento di azioni e dovrà essere saldato dalla venditrice al momento della vendita stessa o, scorporando l'ammontare di detto debito dal corrispettivo di alienazione, dovrà essere accollato da parte acquirente.

L'art. 7 dello Statuto di MCDM spa prevede che: “le azioni, fatti slavi i limiti di cui al precedente art. 6, sono liberamente trasferibili per atto tra vivi. Tuttavia l'efficacia del trasferimento dei titoli azionari nei confronti della Società è subordinata al pagamento di tutti gli oneri scaduti a carico del Socio”.

Ciò significa che l'acquirente, per godere dei diritti connessi alla qualità di Socio, dovrà saldare il debito relativo al raggruppamento di azioni acquistate.

Nella presente perizia si ritiene opportuno indicare, come sopra fatto, i valori dei certificati/beni senza eseguire la detrazione del relativo importo del debito essendo, quest'ultimo, incrementabile nel tempo.

Viene allegata tabella riportante ammontare di detti oneri riferibili a ciascun gruppo azionario rappresentante beni, con quantificazione degli stessi alla data di stesura della presente relazione.

Ciò al fine di fornire dati chiari ed utilizzabili nelle future vendite, precisando che dovrà essere aggiornato l'importo a debito per ciascu certificato alla data della

vendita.

Ritenuto di aver svolto in maniera compiuta l'incarico ricevuto, nel ringraziare per la fiducia accordata, la scrivente rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento al riguardo.



Con osservanza.

Livorno, 28 maggio 2018



Il C.T.U.

Dott.ssa Susanna Corsini

ALLEGATI:

- **TABELLA IMPORTI DEBITO A CARICO DI CIASCUN BENE**
- Estratto perizia Immobiliare R.E.A.G. - valori al 30.4.2013;
- Visura camerale – registro imprese Livorno;
- Visura camerale – registro imprese Pisa;
- Visura camerale – registro imprese Torino;
- Visura camerale – registro imprese Roma;
- Visura camerale
- N. 2 ricerche evoluzione mercato

