

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione Terza Civile

n. 6489/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Perito estimatore Dott. Alfredo Haupt

\* \* \*

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA DELLA PARTECIPAZIONE**

**PIGNORATA NELLA SOCIETA' ITALYGROWTH S.R.L.,**

(CON SEDE IN MILANO (MI), VIA BELGIRATE 15, C.F. 11252850968)

\* \* \*

nella procedura esecutiva mobiliare in epigrafe

promossa da

\_\_\_\_\_, con l'avvocato

Manuela Sorcetti

creditori procedenti

\* \* \*

Il sottoscritto Alfredo Haupt, dottore commercialista, revisore legale, codice fiscale HPT LRD 66C12 F205 T, con studio in Milano (MI), corso Italia 1, indirizzo di posta elettronica [alfredo.haupt@studiohaupt.it](mailto:alfredo.haupt@studiohaupt.it), indirizzo di posta elettronica certificata [alfredo.haupt@odcec milano.it](mailto:alfredo.haupt@odcec milano.it), nominato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 10 settembre 2025, comunicato con biglietto di Cancelleria in data 11 settembre 2025, con incarico per la stima del «valore di realizzo attualmente derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto della presente procedura esecutiva ...», espone nel seguito, previo giuramento



prestato con deposito in data 12 settembre 2025 del conferente atto, la presente relazione di stima, articolata nei capitoli e paragrafi indicati nel sommario che segue, con relativo deposito nella Cancelleria, nonché trasmissione, a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente, al debitore esecutato ed alla società la cui quota forma oggetto del pignoramento, nel termine concesso sino a trenta giorni prima dell'udienza *ex art. 530 c.p.c.* fissata per il giorno 10 febbraio 2026, e quindi:

#### SOMMARIO

I.	INTRODUZIONE	
I.1	Premessa	p. 3
I.2	La partecipazione pignorata	p. 4
II.	LE OPERAZIONI PERITALI	
II.1	Le attività strumentali all'elaborato peritale	p. 4
II.2	La documentazione esaminata	p. 11
III.	LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE PIGNORATA	
III.1	Cenni storici ed attività svolta	p. 15
III.2	La partecipazione di collegamento	p. 20
III.3	Dati patrimoniali ed economici	p. 24
III.4	Le metodologie di valutazione, brevi lineamenti teorici	p. 32
III.5	La motivata individuazione della metodologia di valutazione	p. 35
IV.	LA STIMA DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE PIGNORATA NELLA SOCIETÀ ITALYGROWTH S.R.L.	
IV.1	La stima del valore della partecipazione pignorata nella	



	società Italygrowth S.r.l. secondo i metodi patrimoniali	p. 36
IV.2	Le conclusioni sulla stima del valore della partecipazione pignorata nella società Italygrowth S.r.l.	p. 37
V.	IL REGIME DEL TRASFERIMENTO DELLE QUOTE	
V.1	Le norme di funzionamento della società Italygrowth S.r.l. in materia di diritto di prelazione e gradimento	p. 39
I.	INTRODUZIONE	

### **I.1 Premessa**

Con provvedimento in data 10 settembre 2025, comunicato con biglietto di Cancelleria in data 11 settembre 2025, il Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca, nominava lo scrivente perito estimatore, assegnando il seguente quesito:

*«Esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita tutta la documentazione utile o anche solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali comunque tenuti dalla società, raccolte le opportune informazioni presso Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate - Riscossione, Inps, Inail o altri istituti pubblici sull'esistenza e sull'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, dica il perito estimatore il 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, anche ai fini di cui all'art. 2471, c. 3, c.c.».* Si dà quindi atto che, in data 12 settembre 2025, lo



scrivente perito estimatore depositava l'accettazione dell'incarico, prestando il giuramento secondo la formula rito, e che, in data 15 settembre 2025, il creditore procedente notificava il provvedimento anzidetto allo scrivente perito estimatore, a ciò onerato nel termine di dieci giorni dalla relativa comunicazione.

## **I.2 La partecipazione pignorata**

Si riferisce che forma oggetto dell'atto di pignoramento notificato in data 14 luglio 2025 al debitore esecutato, la partecipazione totalitaria di euro 10.000,00 i.v. nella società Italygrowth S.r.l. con socio unico, con sede legale in Milano (MI), via Belgirate 15, codice fiscale 11252850968, destinataria di pari notifica in data 16 luglio 2025. Si dà quindi atto che detto pignoramento risulta iscritto nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi in data 30 luglio 2025 al n. PRA/617009/2025/CMIAuto di protocollo, con relativa evidenza, con *«nota: in data 30/07/2025 è stato depositato atto di pignoramento delle quote di partecipazione nella società "Italygrowth S.r.l." di proprietà del \_\_\_\_\_ (creditori procedenti: \_\_\_\_\_)»,* riportata con riferimento ai *«vincoli sulla quota»*.

## **II. LE OPERAZIONI PERITALI**

### **II.1 Le attività strumentali all'elaborato peritale**

Si dà atto che, nell'udienza anzidetta, il Giudice dell'Esecuzione autorizzava l'acquisizione della documentazione strumentale all'elaborato peritale presso i pubblici uffici, sentito altresì l'organo amministrativo della società partecipata dal debitore esecutato, con raccolta delle opportune informazioni, in particolare, presso Agenzia



delle Entrate, Agenzia delle Entrate Riscossione, I.N.P.S., I.N.A.I.L., sull'esistenza di eventuali debiti non risultanti dalle scritture contabili.

In ragione di quanto sopra, lo scrivente perito estimatore, previo esame della visura camerale ordinaria in data 12 settembre 2025, da subito acquisita per i necessari riscontri prodromici all'accettazione dell'incarico, procedeva alle richieste documentali presso i predetti pubblici uffici, acquisendo i seguenti riscontri:

- l'elenco delle cartelle / avvisi di pagamento, trasmessi dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, con posta elettronica certificata in data 16 ottobre 2025, in evasione della conferente richiesta con pari mezzo del 9 ottobre 2025, con evidenza di un carico affidato di euro 76.490,77 complessivi, oltre euro 2.354,97 per interessi moratori, euro 258,40 per oneri e diritti, per un totale di euro 79.104,14 **(Allegato A)**;
- l'elenco delle partite aperte per gestione separata contributiva e, per tutte le gestioni, affidate all'Agente della riscossione, trasmesso dall'I.N.P.S., Sede di Milano, con posta elettronica certificata in data 10 ottobre 2025, in evasione della conferente richiesta con pari mezzo del 9 ottobre 2025, con evidenza delle rispettive risultanze di euro 900,50 e di euro 8.210,74 **(Allegato B)**;
- la comunicazione proveniente dall'I.N.A.I.L., pervenuta con nota di posta elettronica certificata in data 14 ottobre 2025, in evasione della conferente richiesta con pari mezzo in data 9 ottobre 2025, con precisazione che *«la società Italygrowth S.r.l., codice fiscale 11252850968, risulta non essere iscritta e non avere una posizione*



---

In seguito alla corrispondenza di posta elettronica certificata intercorsa in data 9 ottobre e 19 novembre 2025, il debitore esecutato, nella qualità di legale rappresentante della società dallo stesso partecipata, quale socio unico, si rendeva disponibile a relativa audizione, infine intervenuta in data 26 novembre 2025 (**Allegato E**), nel corso della quale i) assumeva l'impegno a *«provvedere alla raccolta della documentazione richiesta»*, nonché *«alla relativa trasmissione al perito entro e non oltre il giorno 5 dicembre 2025»*, e ii) riferiva che *«la società Porti Verdi S.r.l., con sede legale in Milano (MI), piazzale F. Martini 3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10905730965, partecipata al 20%, è attualmente debitrice per circa euro 100 mila verso la società Italygrowth S.r.l., in dipendenza di un precedente finanziamento soci, e che tale credito potrà essere recuperato ove la partecipata riuscirà a realizzare il progetto attualmente in corso, che prevede la commercializzazione di un prodotto*

---

*»*. Al riguardo di tale progetto, il debitore esecutato e legale rappresentante della società dallo stesso partecipata in via totalitaria, precisava che lo stesso *«dipende dalla ultimazione di sperimentazioni in corso, che permetterà al suddetto prodotto di diventare un dispositivo medico, formulando una ipotesi temporale di conclusione delle sperimentazioni entro il primo trimestre 2026»*, e che *«tale prospettiva di sviluppo della partecipata è incerta solo nei tempi, ma non nella effettiva realizzazione, che consentirà un notevole incremento di valore del capitale economico»*. In ragione di quanto così rappresentato, lo scrivente perito



estimatore richiedeva, nel corso dell'audizione, di poter accedere alla documentazione nel caso pervenuta da tale società collegata, relativa alle proiezioni reddituali e conseguente ipotizzabile valore economico della stessa, all'esito della conclusione, con esito positivo, delle riferite sperimentazioni. Tuttavia, stante il difetto di alcuna produzione documentale, nel termine convenuto del 5 dicembre 2025, lo scrivente perito estimatore procedeva, con nota di posta elettronica certificata in pari data, alla reiterazione della richiesta documentale precedentemente formulata ed altresì, all'esito della predetta audizione, rinnovando la ulteriore richiesta riferita alle «vi) proiezioni reddituali disponibili della società partecipata al 20%, Porti Verdi S.r.l., con sede legale in Milano (MI), piazzale F. Martini 3, codice fiscale 10905730965», con ulteriore sollecito con pari mezzo in data 18 dicembre 2025, che veniva infine riscontrato con (solo parziale) trasmissione documentale in data 19 dicembre 2025 (**Allegato F**), come *infra* riferito.

Infatti, il corredo informativo messo a disposizione dal legale rappresentante della società partecipata dal debitore esecutato, coincidente con lo stesso, risulta limitato, quanto a detta società, ai bilanci per gli esercizi 2020, 2021 e 2022 pubblicati nel Registro delle Imprese e, quanto alla società collegata Porti Verdi S.r.l., alla seguente documentazione, priva di qualsivoglia dato di carattere economico-patrimoniale, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



---

La documentazione innanzi rassegnata, resa disponibile dal debitore esecutato, quale unico amministratore ed unico socio della società la cui quota totalitaria forma oggetto del pignoramento non ha pertanto consentito, per detta società, Italygrowth S.r.l., l'acquisizione di ulteriori informazioni rispetto a quelle ricavabili dalle pubbliche evidenze del Registro delle Imprese, mentre, con riguardo alla società collegata, Porti Verdi S.r.l., i documenti offerti non comprendono alcun dato quantitativo economico-patrimoniale utile al fine del presente elaborato peritale, integrando, infatti, un set informativo di carattere esclusivamente tecnico-qualitativo, 

---

residuando quindi, parimenti, i soli bilanci pubblicati nel Registro delle Imprese e, in generale, i riscontri ricavabili dai pubblici registri.

## **II.2 La documentazione esaminata**

In ragione delle attività spiegate dallo scrivente perito estimatore, sono stati in particolare acquisiti i seguenti documenti, aventi rilevanza economico-patrimoniale, utili ai fini del presente elaborato peritale, riferiti alla società partecipata dal debitore esecutato, Italygrowth S.r.l., e quindi:

- 1) visura ordinaria camerale estratta in data 12 settembre 2025 dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 2) fascicolo storico estratto in data 12 settembre 2025 dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi **(Allegato G)** e

---

<sup>1</sup> Detta documentazione non è stata qui allegata per motivi di riservatezza in relazione ad informazioni tecniche (eventualmente) tutelate, ferma la relativa esibizione su disposizione del Giudice dell'Esecuzione.





successivo aggiornamento estratto in data 8 gennaio 2026 (**Allegato H**), ad evidenza dei quali risultano pubblicati i soli bilanci, a far tempo dalla costituzione in data 4 maggio 2020, riferiti agli esercizi 2020, 2021 e 2022;

- 3) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2020 nella forma abbreviata ex art. 2435 *bis* Codice Civile, approvato in data 29 luglio 2021 (**Allegato I**), estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 4) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2021 nella forma per micro-imprese ex art. 2435 *ter* Codice Civile, approvato in data 29 giugno 2022 (**Allegato J**), estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 5) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2022 nella forma per micro-imprese ex art. 2435 *ter* Codice Civile, approvato in data 31 luglio 2023 (**Allegato K**), estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 6) visura catastale, per fabbricati e terreni, con aggiornamento sino al 25 novembre 2025 e successiva sino all'8 gennaio 2026 (**Allegato L**), con individuazione di immobile in proprietà superficiaria in Comune di Varazze (SV), via Savona 11, piano T, distinto al N.C.E.U. foglio 49, particella 847, subalterno 69, categoria A/10, consistenza 2,5 vani, euro 1.530,00 r.c., *«facente parte del porto turistico»*, costituito da *«locale commerciale facente parte del condominio denominato «Spina» ... di circa metri quadrati 60 (sessanta) di superficie ... posto al piano terreno, composto di un vano e wc, a confini: area di accesso,*



unità subalterni 57, 68 e 65, salvo altri ...», in proprietà superficiaria per la durata di «50 (cinquanta) anni a far data dal 1 (uno) ottobre 2002 (duemiladue)», con vincoli di destinazione ed obbligo di copertura assicurativa per i rischi incendio, acqua condotta e responsabilità civile, con massimale non inferiore ad euro 1 milione, nonché soggetto a clausola di gradimento (con durata limitata di cinque anni a far tempo dall'atto di acquisto), per il caso di trasferimento a soggetti terzi (diversi dal coniuge e parenti in linea retta in qualsiasi grado e *mortis causa*), con applicazione «anche in caso di cessione della maggioranza delle partecipazioni sociali dell'assegnatario/utilizzatore, di affitto o cessione di azienda o di ramo della stessa comprendente il locale nonché in qualsiasi caso di trasferimento indiretto del locale», il tutto ad evidenza e come meglio e più ampiamente risultante della nota di trascrizione presentata in data 3 maggio 2022 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Savona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4400/3500, dell'atto di provenienza per compravendita stipulata per il prezzo di euro 240.000,00 oltre I.V.A. con inversione contabile, con atto pubblico ricevuto dal notaio dott. Alberto Lepri di Varazze, al n. 14994/10484 di rep. **(Allegato M)**;

- 7) elenco delle cartelle / avvisi di pagamento, trasmessi dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, con posta elettronica certificata in data 16 ottobre 2025;
- 8) elenco delle partite aperte per gestione separata contributiva e, per tutte le gestioni, affidate all'Agente della riscossione, trasmesso



dall'I.N.P.S., Sede di Milano, con posta elettronica certificata in data 10 ottobre 2025;

- 9) comunicazione proveniente dall'I.N.A.I.L., pervenuta con nota di posta elettronica certificata in data 14 ottobre 2025.

Sempre all'esito di quanto sopra, sono stati acquisiti i seguenti documenti, aventi rilevanza economico-patrimoniale, utili ai fini del presente elaborato peritale, riferiti alla società collegata, Porti Verdi S.r.l., e quindi:

- 1) fascicolo storico estratto in data 9 ottobre 2025 dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi **(Allegato N)** e successivo aggiornamento estratto in data 8 gennaio 2026 **(Allegato O)**, ad evidenza dei quali risultano pubblicati i soli bilanci, a far tempo dalla costituzione in data 9 luglio 2019, riferiti agli esercizi 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023;
- 2) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2020 nella forma abbreviata *ex art. 2435 bis* Codice Civile, approvato in data 15 luglio 2021, estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi **(Allegato P)**;
- 3) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2021 nominalmente redatto nella forma abbreviata *ex art. 2435 bis* Codice Civile (invero incompleto rispetto alla informativa minima della nota integrativa *ex art. 2427* Codice Civile richiesta da detta forma di redazione), approvato in data 30 novembre 2022 **(Allegato Q)**, estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 4) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2022 nominalmente sempre



redatto nella forma abbreviata *ex art. 2435 bis* Codice Civile (invero parimenti incompleto rispetto ai contenuti minimi della nota integrativa *ex art. 2427* Codice Civile richiesta da detta forma di redazione), approvato in data 30 novembre 2023 (**Allegato R**), estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;

- 5) bilancio per l'esercizio al 31 dicembre 2023 ancora nominalmente redatto nella forma abbreviata *ex art. 2435 bis* Codice Civile (invero sempre risultante incompleto ai contenuti minimi della nota integrativa *ex art. 2427* Codice Civile richiesta da detta forma di redazione), approvato in data 15 ottobre 2025 (**Allegato S**), estratto dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- 6) visura catastale, per fabbricati e terreni, con aggiornamento sino al 25 novembre 2025 e successivo all'8 gennaio 2026 (**Allegato T**), con esito negativo, senza dunque riscontro di alcun bene immobile.

### III. LA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE PIGNORATA

#### **III.1 Cenni storici ed attività svolta**

La trattazione che segue viene partitamente proposta con riferimento 1) alla società partecipata dal debitore esecutato, Italygrowth S.r.l., ed 2) alla relativa collegata, Porti Verdi S.r.l.

Risulta, sulla scorta delle evidenze del Registro delle Imprese, che la società partecipata in via totalitaria dal debitore esecutato, Italygrowth S.r.l., è stata costituita con atto ricevuto in data 4 maggio 2020 dal notaio dott. Alberto Paleari di Milano al n. 99673/41448 di rep. ed iscritta in data 8 maggio 2020 nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, con unico socio ed unico amministratore, sin *ab*



*origine, in persona del corrente debitore esecutato, nella corrente forma, sede e capitale sociale, non risultando rilevabili relative modifiche annotate.*

*La società ha ad oggetto, secondo le previsioni dell'articolo 3 delle norme di funzionamento, «la seguente attività: 1. L'attività di consulenza aziendale, commerciale, amministrativa e in materia di strategie di marketing, a favore di aziende nazionali e internazionali, volta anche al potenziamento delle reti commerciali di vendita, alla formulazione di politiche in materia di prezzi, all'organizzazione delle vendite e dei canali di pubblicità, alla promozione, alla distribuzione, alla fidelizzazione ed all'assistenza ai clienti; 2. L'attività di consulenza gestionale, organizzativa, direzionale, strategica ed ingegneristica, a favore di aziende nazionali e internazionali, anche al fine di indirizzare, migliorare ed efficientare i processi aziendali, in particolare quelli riferiti all'ambito dell'organizzazione aziendale, dello sviluppo, programmazione e pianificazione e del controllo, anche con riferimento alle operazioni straordinarie e di riorganizzazione societaria, nonché per il reperimento di capitali di liquidità e/o investitori finanziari; 3. L'attività di consulenza nel settore dell'informatica, delle tecnologie dell'informatica e del settore IT in generale, a favore di aziende nazionali e internazionali, con particolare riferimento alla consulenza su hardware, software, sicurezza informatica e data management, all'innovazione tecnologica ed alle altre tecnologie dell'informazione, volta all'analisi dei bisogni e dei problemi degli utenti, al fine del perseguimento della migliore soluzione; la pianificazione, la progettazione, l'implementazione di progetti IT e l'assistenza (anche in*



outsourcing) di software applicativo e sistemi informatici compresi i siti web e ogni altra piattaforma internet; 4. La prestazione di servizi e di consulenza a favore di aziende nazionali e internazionali in materia di sicurezza sul lavoro, prevenzione infortuni e malattie professionali, la salute e l'igiene ambientale e della persona nell'ambiente di lavoro ed esterno e sistemi per la certificazione di qualità. La società quindi si propone, tra l'altro, di fornire: - il servizio di fornitura e assistenza di sistemi portatili antincendio e di sanificazione comprensivo di cartellonistica e relativi dispositivi DPI e dispositivi medici; servizi di studio e assistenza per la realizzazione del sistema qualità conforme alle norme di legge, locali, italiane ed europee, di volta in volta in vigore; - servizi di studio e assistenza per certificazioni tecniche e professionali di sicurezza del lavoro, igiene industriale, certificazioni energetiche ed ambientali, del prodotto, ivi compresa la realizzazione dei corsi obbligatori in tema di sicurezza sul lavoro; - servizi di studio e assistenza per l'implementazione dei sistemi di gestione di sicurezza, gestione e valutazione dei rischi, attività di formazione e assunzione di incarichi in qualità di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, assistenza e consulenza su brevetti e certificazioni di merci e prodotti. 5. La prestazione di servizi di consulenza a favore di aziende nazionali e internazionali nel campo alimentare, nutrizionale ed in genere nel settore naturale e del benessere, ivi compresa l'attività di consulenza in materia di igiene e sicurezza alimentare (H.A.C.C.P. e Qualità); 6. La formazione nei settori per i quali viene prestata l'attività di consulenza, consistente nella



progettazione e realizzazione di corsi e servizi di formazione professionale (quali, ad esempio, corsi di formazione commerciale, manageriale, gestionale informatica, e tecnica), alta formazione ed organizzazione di corsi e seminari; 7. commercio nazionale ed estero, al dettaglio e all'ingrosso, di qualsiasi bene e natura, mobiliare ed immobiliare, anche di natura medico-sanitaria (Medical Devices, DPI, farmaci e presidi medici), alimentare (anche bevande), integratori alimentari e non. 8. L'attività di ricerca e selezione del personale, consistente nel ricercare e individuare il lavoratore più idoneo a soddisfare le esigenze dell'impresa, che presuppone l'esercizio di varie attività quali l'analisi delle esigenze dell'impresa, la realizzazione di un programma di ricerca delle candidature più idonee, la valutazione dei candidati individuati sulla base del profilo professionale, il tutto nel rispetto delle vigenti norme in materia; 9. L'ideazione, l'organizzazione, l'allestimento, la promozione e la gestione in tutte le sue fasi di eventi B2B e B2C quali, a titolo meramente esemplificativo, business travel, conferenze, convegni, congressi, meeting, fiere, mostre, manifestazioni varie, rassegne, esibizioni artistiche, feste e cerimonie; 10. La gestione di attività commerciali quali, a titolo meramente esemplificativo, bar, enoteche, trattorie, pizzerie, ristoranti, strutture alberghiere e residence nonché la gestione di aziende agricole e vitivinicole e il commercio, in qualsiasi forma, anche online, e per qualsiasi destinatario, al dettaglio e all'ingrosso, per conto proprio o per conto terzi ivi compresa l'attività



di importazione ed esportazione dei relativi prodotti; la gestione di supermercati, ipermercati e centri commerciali in genere; 11. La gestione di parcheggi, parcheggi automatici, parcheggi a Silos, autorimesse, con prestazione di ogni inerente servizio, compresa la guardiana; 12. L'esercizio dell'attività di assunzione, detenzione e gestione di partecipazioni ed investimento nel capitale, sia direttamente che indirettamente, in società ed imprese, in Italia e/o all'estero, costituite o costituende, anche con riferimento a start up innovative di cui agli artt. 25-31 del D.L. 179/2012 (convertito nella Legge 221/2012 e successive modificazioni), a PMI innovative di cui all'art. 4 del D.L. 3/2015 (convertito nella Legge 33/2015 e successive modificazioni) e a gestori di portali finalizzati alla raccolta di capitali per start up e PMI innovative; 13. L'esercizio dell'attività di acquisto, vendita, locazione, gestione e permuta di beni immobili di ogni genere, natura e provenienza. La costruzione, la ristrutturazione e la valorizzazione di beni immobili propri, rustici ed urbani, sia civili che industriali e commerciali, per la loro vendita in blocco o frazionata; 14. L'attività di amministrazione di condomini. Per le attività riservate la Società si avvarrà di professionisti iscritti agli albi, oltre attività strumentali. A fronte di tale oggetto, che appare straordinariamente esteso, risulta, ad evidenza del Registro delle Imprese, l'inizio, in data 14 maggio 2020, delle sole attività di «commercio all'ingrosso di prodotti medicali e ortopedici», quale attività prevalente esercitata presso la sede legale, classificazione Ateco 2025 codice 46.46.3, e di





*«commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici», classificazione Ateco 2025 codice 46.46.10, con importanza secondaria. Non risultano unità locali.*

### **III.2 La partecipazione di collegamento**

Come innanzi riferito, la società il cui intero capitale sociale forma oggetto del procedimento di espropriazione in epigrafe partecipa nel capitale della società Porti Verdi S.r.l., con sede legale in Milano (MI), piazzale F. Martini 3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10905730965, in forza di atto stipulato in data 22 giugno 2020 ed iscritto in data 2 luglio 2020, tra la stessa, quale avente causa, ed il corrente relativo unico socio ed unico amministratore, nonché debitore esecutato, quale dante causa, in ragione di una quota di euro 2.000,00 nominali, pari al 20% (venti per cento) del capitale sociale di euro 10.000,00 i.v.

Risulta, sulla scorta delle evidenze del Registro delle Imprese, che detta società collegata, Porti Verdi S.r.l., è stata costituita con atto ricevuto in data 9 luglio 2019 dal notaio dott. Dario Cortucci di Milano ed iscritta in data 12 luglio 2019 nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi. Tale società ha ad oggetto, secondo le previsioni dell'articolo 3 delle norme di funzionamento, *«l'esercizio delle attività di: - ricerca, progettazione, innovazione e produzione di sistemi impianto tecnologicamente avanzati per il trattamento naturale dell'acqua; - ricerca nell'ambito del settore antinquinamento, dell'ecologia, dei porti verdi, del recupero e della separazione dei rifiuti, in particolare dei rifiuti solidi e liquidi galleggianti; - innovazione, progettazione tecnologicamente*



avanzata, prototipazione e produzione ad alta tecnologia, per conto proprio o di terzi, di imbarcazioni da lavoro, in particolare antinquinamento ed ecologiche, di imbarcazioni da lavoro in genere, di attrezzature per la pulizia e lo smaltimento dei rifiuti, di piattaforme, pontoni galleggianti, pontili, cassoni ribaltabili, contenitori vari, generatori, natanti, motobarche, galleggianti, di strumenti, mezzi ed opere in genere marittime, lacuali e subacquee, in particolare nei settori dell'ecologia, antinquinamento, dei porti verdi e delle aree protette, di imbarcazioni da lavoro in genere; - ricerca, progettazione, prototipazione e produzione tecnologicamente avanzata, per conto proprio o di terzi, di imbarcazioni innovative per il trasporto di cose e persone, e di imbarcazioni in genere con particolare attenzione al mondo delle disabilità e del superamento delle barriere per i portatori di handicap; - commercializzazione di tutti i beni e prodotti derivanti dalle attività di cui ai punti precedenti, sia propri che di terzi; - acquisto, anche tramite leasing, affitto, gestione, refitting, ristrutturazione, restauro, vendita e permuta di imbarcazioni da lavoro di tutti i tipi e di imbarcazioni per il trasporto di persone e merci e di imbarcazioni in genere; - noleggio di imbarcazioni, in genere, con o senza personale a bordo; - attività di spedizioni acquatiche anche con rimorchio; - ogni attività in campo marittimo, lacuale e fluviale per la protezione delle coste dall'inquinamento e la tutela dell'ambiente; - prevenzione, monitoraggio, e controllo dell'inquinamento dei porti, mari, laghi, bacini artificiali, fiumi e canali; - attività di "bunkeraggio" delle navi in porto ed alla fonda; - progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione di sistemi ecologici integrati tecnologicamente avanzati (discariche,



*inceneritori, impianti di riciclaggio e di smaltimento delle acque reflue); - servizi di raccolta dei rifiuti solidi e liquidi di qualsiasi genere e tipo, in particolare con imbarcazioni e sistemi innovativi a ciò destinate, servizi antinquinamento in generale, raccolta, trasporto, stoccaggio, smaltimento, lavorazione e riciclo di rifiuti di ogni genere e tipo; - servizi di consulenza innovativi e tecnologicamente avanzati in ambito portuale per il conseguimento dello status "Porto Verde"; - bonifiche, recupero e trattamento di idrocarburi, sostanze oleose, sostanze grasse, materiali inquinanti; - commercializzazione di rifiuti di ogni tipo e di prodotti risultanti dal loro riciclo e lavorazione; - decontaminazione e ripristino del territorio e dell'ambiente; - esecuzione di lavori generali di costruzione, acquisto e vendita, locazione, sviluppo e promozione di beni immobili, connessi al comparto ecologico e marittimo, di lavori edili, compresi scavi, sbancamenti, costruzione strade, gallerie, viadotti, demolizioni in generale, smantellamento di costruzioni, attrezzature e parti meccaniche, di opere marittime, per conto proprio o di terzi, enti privati e pubblici, nazionali e stranieri; - consulenza ed assistenza nei settori di cui sopra, nel settore ambientale, delle analisi chimiche, delle emissioni nell'aria e nell'acqua, del rispetto dei livelli di legge di emissioni e rumori; - assunzione di partecipazioni in società ed imprese in qualunque forma ed ovunque costituite ed operanti, aventi oggetto simile e/o connesso al proprio; coordinamento tecnico, amministrativo, finanziario, gestionale, operativo delle società partecipate; concessione di finanziamenti e prestazione di garanzie a favore delle società partecipate, esclusa qualsiasi attività nei confronti del pubblico. Per tutto quanto sopra la*



società potrà avvalersi, oltre che dei propri dipendenti, di consulenti, procacciatori di affari, scout, dealer, agenti, predisponendo gli opportuni contratti e mandati. Potrà ideare, registrare, acquistare, utilizzare e trasferire brevetti, svolgere ricerche di mercato, svolgere servizi di elaborazione dati per conto proprio e per conto di terzi, concedere ed ottenere licenze di sfruttamento commerciale e licenze di sfruttamento brevetti. La società potrà svolgere attività di supporto logistico, strutturale e marketing per conto di aziende ed enti italiani ed esteri, pubblici e privati, che operino in analoghi settori e che necessitino di tali supporti; potrà svolgere, per conto loro, attività di ricerca, sviluppo, selezione e formazione del personale sia in Italia che all'estero; potrà inoltre partecipare per conto proprio o di terzi a manifestazioni, fiere, eventi, work shop, predisponendo tutto il materiale, marketing e pubblicitario necessario, cartaceo o su qualunque supporto multimediale; potrà operare nel settore pubblicitario definendo i contratti e la politica della comunicazione previa autorizzazione scritta relativamente al marchio ed all'immagine aziendale. Potrà svolgere per conto di terzi, enti pubblici o privati, italiani od esteri, attività di "general contractor", partecipando a gare ed appalti pubblici e privati, in Italia e all'estero, il tutto con l'esclusione delle attività riservate a professionisti iscritti a Ordini o Albi Professionali», oltre attività strumentali. Anche per detta società collegata, a fronte di un tale ampio oggetto sociale, risulta, ad evidenza del Registro delle Imprese, l'inizio, in data 2 giugno 2019, della sola «attività di ingegneria», quale attività prevalente esercitata presso la sede legale, classificazione Ateco 2025 codice



71.12.10. Non risultano parimenti unità locali.

### III.3 Dati patrimoniali ed economici

Nel seguito, si riferisce sui dati patrimoniali ed economici rilevati per la società partecipata dal debitore esecutato in via totalitaria, Italygrowth S.r.l., nonché con riferimento alla relativa partecipata di collegamento ex art. 2359, terzo comma, Codice Civile, Porti Verdi S.r.l.

Con riferimento alla società Italygrowth S.r.l., l'esame dei dati economico-patrimoniali risulta limitata, come prima narrato, ai bilanci pubblicati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 (a partire dalla relativa costituzione in data 4 maggio 2020), 2021 e 2022, corrispondentemente estratti dal Registro delle Imprese, come riportati nelle seguenti tabelle.

ITALYGROWTH S.R.L. - STATO PATRIMONIALE, ATTIVO ESERCIZI 2020-2022 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
<b>B)</b>	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>8.215</b>	<b>7.963</b>	<b>304.104</b>
I	Immobilizzazioni immateriali	1.107	830	553
	totale immobilizzazioni immateriali	1.107	830	553
II	Immobilizzazioni materiali	5.108	5.133	301.551
	totale immobilizzazioni materiali	5.108	5.133	301.551
III	Immobilizzazioni finanziarie	2.000	2.000	2.000
	partecipazioni	2.000	2.000	2.000
<b>C)</b>	<b>Attivo circolante</b>	<b>169.603</b>	<b>122.689</b>	<b>132.038</b>
I	Rimanenze	10.000	10.000	10.000
	totale rimanenze	10.000	10.000	10.000
II	Crediti	108.222	105.008	116.490
	verso clienti	26.478	n/d	n/d
	verso imprese controllate	61.600	n/d	n/d
	tributari	1.481	n/d	n/d
	verso altri	18.663	n/d	n/d
	totale crediti	108.222	105.008	116.490
IV	Disponibilità liquide	51.381	7.681	5.548
	depositi bancari e postali	40.381	n/d	n/d
	denaro e valori in cassa	11.000	n/d	n/d
	totale disponibilità liquide	51.381	7.681	5.548
<b>D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Ratei e risconti	0	0	0
<b>A, B, C, D)</b>	<b>Totale attivo</b>	<b>177.818</b>	<b>130.652</b>	<b>436.142</b>



Come evidenziato nella tabella che precede e nella successiva, relativa al passivo ed al patrimonio netto, i dati di composizione dei crediti, delle disponibilità liquide e dei debiti sono risultati disponibili per il solo esercizio 2020, non potendosi invece disporre di tali dettagli con riguardo ai successivi esercizi.

ITALYGROWTH S.R.L. - STATO PATRIMONIALE, PASSIVO E P/N ESERCIZI 2020-2022 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
<b>A)</b>	<b>Patrimonio netto</b>	<b>111.123</b>	<b>48.841</b>	<b>51.110</b>
<b>I</b>	Capitale	10.000	10.000	10.000
<b>II</b>	Riserva sovrapprezzo	0	0	0
<b>IV</b>	Riserva legale		5.500	5.500
<b>VI</b>	Altre riserve	0	0	0
	Altre riserve	0	0	25.999
<b>VIII</b>	Utili (perdite) a nuovo	0	95.623	33.065
<b>VI</b>	Utili (perdite) dell'esercizio	101.123	(62.282)	(23.454)
	<b>totale patrimonio netto</b>	<b>111.123</b>	<b>48.841</b>	<b>51.110</b>
<b>B)</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	totale fondi per rischi ed oneri	0	0	0
<b>C)</b>	<b>Trattamento fine rapporto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D)</b>	<b>Debiti</b>	<b>66.695</b>	<b>81.811</b>	<b>385.032</b>
	debiti verso soci	0	n/d	n/d
	debiti verso banche	0	n/d	n/d
	debiti verso altri finanziatori	0	n/d	n/d
	acconti	0	n/d	n/d
	debiti verso fornitori	15.395	n/d	n/d
	debiti tributari	45.336	n/d	n/d
	debiti istituti di previdenza	1.302	n/d	n/d
	altri debiti	4.662	n/d	n/d
	<b>totale debiti</b>	<b>66.695</b>	<b>81.811</b>	<b>385.032</b>
<b>E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A, B, C, D, E)</b>	<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>177.818</b>	<b>130.652</b>	<b>436.142</b>

Pur nel limite dei dati patrimoniali acquisiti, può osservarsi preliminarmente i) un significativo incremento delle immobilizzazioni materiali nell'esercizio 2022, sino al valore contabile di euro 301.551,00 al netto dell'ammortamento, che appare poter essere ricondotto, all'acquisto, proprio in detto esercizio, della proprietà superficiaria dell'immobile in Varazze (SV), come innanzi riferito, ii) la significativa presenza di crediti verso imprese collegate (come rubricate nel bilancio),



secondo quanto rilevabile sulla scorta dei dati riferiti all'esercizio 2020, *rectius* collegate, per i quali, l'unico amministratore della società anzidetta, Italygrowth S.r.l. e debitore esecutato, dichiarava, nel corso della relativa audizione in data 26 novembre 2025, che «la società *Porti Verdi S.r.l.*, con sede legale in Milano (MI), piazzale F. Martini 3, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10905730965, partecipata al 20%, è attualmente debitrice per circa euro 100 mila verso la società Italygrowth S.r.l., in dipendenza di un precedente finanziamento soci, e che tale credito [invero non risultante nei saldi di bilancio disponibili della collegata debitrice, qui in seguito riportati, n.d.r.] potrà essere recuperato ove la partecipata riuscirà a realizzare il progetto attualmente in corso, che prevede la commercializzazione di un prodotto «

\_\_\_\_\_ », iii) un saldo significativo, in rapporto alle dimensioni dell'impresa, dell'ammontare di euro 11.000,00 per denaro e valori in cassa, compreso nelle disponibilità liquide del 2020, pur apparendo tale voce di minore rilevanza negli esercizi successivi, contraddistinti, infatti, da saldi rilevantemente ridotti, iv) un andamento in riduzione del patrimonio netto contabile, pur rilevandosi, per l'esercizio 2022, la apparente costituzione di una riserva di euro 25.723,00 complessivi, ricavabile quale differenza tra il valore del patrimonio netto contabile al 31 dicembre 2022 e la somma algebrica dell'omologo dato riferito al precedente esercizio 2021 ed il risultato dell'esercizio 2022 (i.e. 51.110,00 – (48.841,00 – 23.454,00) ).



Nella tabella che segue sono riportati i dati economici ricavati dai bilanci pubblicati per i soli esercizi 2020, 2021 e 2022.

ITALYGROWTH S.R.L. - CONTO ECONOMICO ESERCIZI 2020-2022 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
<b>A)</b>	<b>valore della produzione</b>			
1)	ricavi vendite	367.465	23.909	28.631
	merci c/vendite	147.465	n/d	n/d
	prestazioni di servizi	220.000	n/d	n/d
	<b>totale ricavi vendite</b>	<b>367.465</b>	<b>23.909</b>	<b>28.631</b>
5)	altri ricavi	997	149	2
	<b>totale valore della produzione</b>	<b>368.462</b>	<b>24.058</b>	<b>28.633</b>
<b>B)</b>	<b>costi della produzione</b>			
6)	materie prime, suss., cons., merci	(146.406)	(19.691)	(11.513)
	prodotti finiti c/acquisti	(142.155)	n/d	n/d
	trasporti su acquisti	(120)	n/d	n/d
	beni costo unitario deduzione integrale	(1.113)	n/d	n/d
	altri	(3.018)	n/d	n/d
	<b>tot. materie prime, suss., cons., merci</b>	<b>(146.406)</b>	<b>(19.691)</b>	<b>(11.513)</b>
7)	servizi	(76.850)	(64.636)	(30.237)
	trasporti e spedizioni	(3.602)	n/d	n/d
	spese postali	(2)	n/d	n/d
	consulenze tecniche	(10.000)	n/d	n/d
	spese legali e consulenze professionali	(3.360)	n/d	n/d
	consulenze commerciali	(25.455)	n/d	n/d
	spese di rappresentanza	(541)	n/d	n/d
	spese viaggio	(2.910)	n/d	n/d
	soggiorni (alberghi e ristoranti)	(789)	n/d	n/d
	spese manutenzione autovetture	(2.066)	n/d	n/d
	compensi amministratori	(9.500)	n/d	n/d
	contributi I.N.P.S.	(2.168)	n/d	n/d
	assicurazioni	(792)	n/d	n/d
	pedaggi e parcheggi autovetture	(645)	n/d	n/d
	servizi bancari	(326)	n/d	n/d
	altre spese	(14.694)	n/d	n/d
	<b>totale spese servizi</b>	<b>(76.850)</b>	<b>(64.636)</b>	<b>(30.237)</b>
8)	godimento beni di terzi	(362)	(322)	(1.063)
	noleggi	(108)	n/d	n/d
	royalties, diritti d'autore, brevetti	(254)	n/d	n/d
	<b>totale godimento beni di terzi</b>	<b>(362)</b>	<b>(322)</b>	<b>(1.063)</b>
9)	costi del personale	0	0	0
10b)	ammort. immob. immateriali e materiali	(732)	(1.218)	(6.196)
	ammortamento costi impianto	(277)	0	(277)
	ammortamento altri beni materiali	(455)	(1.218)	(5.919)
	<b>tot. amm. immob. immat. e materiali</b>	<b>(732)</b>	<b>(1.218)</b>	<b>(6.196)</b>
10c)	svalutazione crediti	0	0	0
11)	variazione rim. mat. prime, cons.	0	0	0
14)	oneri diversi di gestione	(1.864)	(469)	(3.078)
	imposta di bollo	(14)	n/d	n/d
	altre imposte e tasse deducibili	(510)	n/d	n/d
	contributi associazioni di categoria	(757)	n/d	n/d
	omaggi a clienti	(582)	n/d	n/d
	sanzioni amministrative	(1)	n/d	n/d
	<b>totale oneri di gestione</b>	<b>(1.864)</b>	<b>(469)</b>	<b>(3.078)</b>
	<b>totale costi della produzione</b>	<b>(226.214)</b>	<b>(86.336)</b>	<b>(52.087)</b>
<b>A)-B)</b>	<b>diff. val. e costi della produzione</b>	<b>142.248</b>	<b>(62.278)</b>	<b>(23.454)</b>
<b>C)</b>	<b>proventi ed oneri finanziari</b>			
17)	int. ed altri oneri finanziari	(450)	(4)	0
	<b>totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(450)</b>	<b>(4)</b>	<b>0</b>
<b>A,B,C,D)</b>	<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>141.798</b>	<b>(62.282)</b>	<b>(23.454)</b>
20)	imposte correnti, differite ed ant.	(40.675)	0	0
21)	<b>utile (perdita) esercizio</b>	<b>101.123</b>	<b>(62.282)</b>	<b>(23.454)</b>





Anche con riferimento ai dati economici sopra riportati, può parimenti rilevarsi la disponibilità del dettaglio delle voci di ricavo e di costo per il solo esercizio 2020, che, peraltro, risulta caratterizzato da volumi di attività di rilevante maggiore significatività rispetto agli esercizi successivi, nonché da un risultato positivo, seguito invece, per gli esercizi 2021 e 2022, da perdite, in parte coperte dalla suddetta riserva contabilizzata nell'esercizio 2022.

Parimenti per la società Porti Verdi S.r.l., l'esame dei dati economico-patrimoniali risulta limitata, come prima riferito, ai bilanci pubblicati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 (a partire dalla relativa costituzione in data 9 luglio 2019), al 31 dicembre 2020, 2021, 2022 e 2023, questi ultimi corrispondentemente estratti dal Registro delle Imprese, come riportato nelle seguenti tabelle.

PORTI VERDI S.R.L. - STATO PATRIMONIALE, ATTIVO ESERCIZI 2020-2023 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
<b>B)</b>	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>14.061</b>	<b>14.560</b>	<b>10.025</b>	<b>10.025</b>
<b>I</b>	Immobilizzazioni immateriali	14.061	14.560	10.025	10.025
	totale immobilizzazioni immateriali	14.061	14.560	10.025	10.025
<b>II</b>	Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
	totale immobilizzazioni materiali	0	0	0	0
<b>III</b>	Immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
	totale immobilizzazioni finanziarie	0	0	0	0
<b>C)</b>	<b>Attivo circolante</b>	<b>96.030</b>	<b>104.471</b>	<b>7.578</b>	<b>7.888</b>
<b>I</b>	Rimanenze	39.810	39.810	0	0
	totale rimanenze	39.810	39.810	0	0
<b>II</b>	Crediti	47.613	50.470	5.629	6.871
	verso clienti	2.585	n/d	n/d	n/d
	verso imprese controllate	0	n/d	n/d	n/d
	tributari	3.875	n/d	n/d	n/d
	verso altri	41.153	n/d	n/d	n/d
	totale crediti	47.613	50.470	5.629	6.871
<b>IV</b>	Disponibilità liquide	8.607	14.191	1.949	1.017
	depositi bancari e postali	n/d	n/d	n/d	n/d
	denaro e valori in cassa	n/d	n/d	n/d	n/d
	totale disponibilità liquide	8.607	14.191	1.949	1.017
<b>D)</b>	Ratei e risconti	0	0	0	0
	Ratei e risconti	0	0	0	0
<b>A, B, C, D)</b>	<b>Totale attivo</b>	<b>110.091</b>	<b>119.031</b>	<b>17.603</b>	<b>17.913</b>



PORTI VERDI S.R.L. - STATO PATRIMONIALE, PASSIVO E P/N ESERCIZI 2020-2023 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
A)	Patrimonio netto	13.479	14.226	17.603	17.913
I	Capitale	10.000	10.000	10.000	10.000
II	Riserva sovrapprezzo	0	0	0	0
IV	Riserva legale	16	16	763	763
VI	Altre riserve	314	314	314	3.691
VIII	Utili (perdite) a nuovo	0	3.149	3.149	3.149
VI	Utili (perdite) dell'esercizio	3.149	747	3.377	310
	<b>totale patrimonio netto</b>	<b>13.479</b>	<b>14.226</b>	<b>17.603</b>	<b>17.913</b>
B)	Fondi per rischi ed oneri	0	0	0	0
	<b>totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C)	Trattamento fine rapporto	0	0	0	0
D)	Debiti	96.612	104.805	0	0
	debiti verso soci	77.224	n/d	n/d	n/d
	debiti verso banche	0	n/d	n/d	n/d
	debiti verso altri finanziatori	0	n/d	n/d	n/d
	acconti	1.278	n/d	n/d	n/d
	debiti verso fornitori	9.526	n/d	n/d	n/d
	debiti tributari	7.900	n/d	n/d	n/d
	debiti istituti di previdenza	684	n/d	n/d	n/d
	altri debiti	0	n/d	n/d	n/d
	<b>totale debiti</b>	<b>96.612</b>	<b>104.805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
E)	Ratei e risconti	0	0	0	0
A, B, C, D, E)	<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>110.091</b>	<b>119.031</b>	<b>17.603</b>	<b>17.913</b>

In relazione ai dati patrimoniali innanzi riportati, può preliminarmente osservarsi, come prima accennato, che non risulta potersi rilevare, sulla scorta delle risultanze disponibili, alcun debito della società Porti Verdi S.r.l. «per circa euro 100 mila verso la società Italygrowth S.r.l., in dipendenza di un precedente finanziamento soci», come invece dichiarato dal legale rappresentante di detta ultima società, coincidente con il debitore esecutato, nel corso dell'audizione in data 26 novembre 2025, posto, infatti, che, tale società collegata espone, diversamente, nei bilanci degli ultimi esercizi disponibili, relativi al biennio 2022-2023, l'assenza di alcun debito. Al pari di quanto sopra, anche la composizione dei dati del conto economico, come in seguito riportati, risultano disponibili, nel periodo in esame, per il solo esercizio 2020. Si rileva, inoltre, con riguardo all'esercizio 2023, una incongruenza tra il totale



della voce A di euro 9.000,00 e le componenti A.1 di euro 3.572,00 e A.5 di euro 9.000,00 (con totale, infatti, di euro 12.572,00), oltre un diverso dato comparativo delle rimanenze 2022, rispetto al relativo bilancio.

PORTI VERDI S.R.L. – CONTO ECONOMICO ESERCIZI 2020-2023 (EURO)

	descrizione	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
<b>A)</b>	<b>valore della produzione</b>				
1)	ricavi vendite	9.348	4.452	3.572	3.572
	merci c/vendite	n/d	n/d	n/d	n/d
	prestazioni di servizi	n/d	n/d	n/d	n/d
	<b>totale ricavi vendite</b>	<b>9.348</b>	<b>4.452</b>	<b>3.572</b>	<b>3.572</b>
2)	var. riman. prodotti, in corso lav., finiti	39.810			
5)	altri ricavi	3	44.000	4.000	9.000
	<b>totale valore della produzione</b>	<b>49.161</b>	<b>48.452</b>	<b>7.572</b>	<b>9.000</b>
<b>B)</b>	<b>costi della produzione</b>				
6)	materie prime, suss., cons., merci	(7.566)	(5.895)	0	(5.515)
	prodotti finiti c/acquisti	n/d	n/d	n/d	n/d
	trasporti su acquisti	n/d	n/d	n/d	n/d
	beni costo unitario deduzione integrale	n/d	n/d	n/d	n/d
	altri	n/d	n/d	n/d	n/d
	<b>tot. materie prime, suss., cons., merci</b>	<b>(7.566)</b>	<b>(5.895)</b>	<b>0</b>	<b>(5.515)</b>
7)	servizi	(27.714)	(37.767)	0	(371)
	trasporti e spedizioni	n/d	n/d	n/d	n/d
	spese postali	n/d	n/d	n/d	n/d
	consulenze tecniche	n/d	n/d	n/d	n/d
	spese legali e consulenze professionali	n/d	n/d	n/d	n/d
	consulenze commerciali	n/d	n/d	n/d	n/d
	spese di rappresentanza	n/d	n/d	n/d	n/d
	spese viaggio	n/d	n/d	n/d	n/d
	soggiorni (alberghi e ristoranti)	n/d	n/d	n/d	n/d
	spese manutenzione autovetture	n/d	n/d	n/d	n/d
	compensi amministratori	n/d	n/d	n/d	n/d
	contributi I.N.P.S.	n/d	n/d	n/d	n/d
	assicurazioni	n/d	n/d	n/d	n/d
	pedaggi e parcheggi autovetture	n/d	n/d	n/d	n/d
	servizi bancari	n/d	n/d	n/d	n/d
	altre spese	n/d	n/d	n/d	n/d
	<b>totale spese servizi</b>	<b>(27.714)</b>	<b>(37.767)</b>	<b>0</b>	<b>(371)</b>
8)	godimento beni di terzi	(216)	(3.024)	(3.024)	0
	inoleggi	n/d	n/d	n/d	n/d
	royalties, diritti d'autore, brevetti	n/d	n/d	n/d	n/d
	<b>totale godimento beni di terzi</b>	<b>(216)</b>	<b>(3.024)</b>	<b>(3.024)</b>	<b>0</b>
9)	costi del personale	(686)	0	0	0
10b)	ammort. immob. immateriali e materiali	(2.518)	0	0	0
	ammortamento immob. immateriali	(2.518)	0	0	0
	ammortamento immob. materiali	0	0	0	0
	<b>tot. amm. immob. immat. e materiali</b>	<b>(2.518)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10c)	svalutazione crediti	0	0	0	0
11)	variazione rim. mat. prime, cons.	(909)	0	0	0
14)	oneri diversi di gestione	(1.186)	(617)	0	(2.552)
	imposta di bollo	n/d	n/d	n/d	n/d
	altre imposte e tasse deducibili	n/d	n/d	n/d	n/d
	contributi associazioni di categoria	n/d	n/d	n/d	n/d
	omaggi a clienti	n/d	n/d	n/d	n/d
	sanzioni amministrative	n/d	n/d	n/d	n/d
	<b>totale oneri di gestione</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(617)</b>	<b>0</b>	<b>(2.552)</b>
	<b>totale costi della produzione</b>	<b>(40.795)</b>	<b>(47.303)</b>	<b>(3.024)</b>	<b>(8.438)</b>
<b>A)-B)</b>	<b>diff. val. e costi della produzione</b>	<b>8.366</b>	<b>1.149</b>	<b>4.548</b>	<b>562</b>
<b>C)</b>	<b>proventi ed oneri finanziari</b>				
16), 17)	int. ed altri oneri finanziari	(41)	(114)	136	(132)
	<b>totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(41)</b>	<b>(114)</b>	<b>136</b>	<b>(132)</b>
<b>A,B,C,D)</b>	<b>risultato prima delle imposte</b>	<b>8.325</b>	<b>1.035</b>	<b>4.684</b>	<b>430</b>
20)	imposte correnti, differite ed ant.	(5.176)	(288)	(1.307)	(120)
21)	<b>utile (perdita) esercizio</b>	<b>3.149</b>	<b>747</b>	<b>3.377</b>	<b>310</b>



Appare opportuno far evidenza che il debitore esecutato, nel corso della relativa ricordata audizione in data 25 novembre 2025, in qualità di unico amministratore della società Italygrowth S.r.l., riferiva, con riguardo alla collegata Porti Verdi S.r.l., come prima ricordato, di un relativo *«progetto attualmente in corso, che prevede la commercializzazione di un prodotto*

*\_\_\_\_\_»*, precisando, al riguardo, *«che tale progetto della partecipata dipende dalla ultimazione di sperimentazioni in corso, che permetterà al suddetto prodotto di diventare un dispositivo medico, formulando una ipotesi temporale di conclusione delle sperimentazioni entro il primo trimestre 2026»* e riferiva inoltre *«che tale prospettiva di sviluppo della partecipata è incerta solo nei tempi, ma non nella effettiva di realizzazione, che consentirà un notevole incremento di valore del capitale economico»*. Tuttavia, come innanzi riferito, risultano del tutto indisponibili eventuali proiezioni reddituali sulla scorta delle quali poter inferire una stima, ancorché evidentemente aleatoria, di un accrescimento del valore del capitale economico della partecipazione di collegamento, e, inoltre, alcune circostanze, *infra* riferite, relative a variazioni della compagine sociale e dell'organo amministrativo di detta società collegata, Porti Verdi S.r.l., potrebbero militare in senso contrario. Infatti, in data 30 novembre 2022, si riunisce l'assemblea convocata per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno *«1. analisi della situazione economico, finanziaria, patrimoniale e gestionale della società con assunzione delle conseguenti delibere; 2. dimissioni dei consiglieri* \_\_\_\_\_ *e*



*nomina del nuovo C.d.A.; 3. approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021; 3. contratti con fornitori, contratti con clienti e rapporti con i professionisti», riscontrandosi, in particolare, sulla scorta della relativa trattazione, che il presidente dell'adunanza «provvede ad illustrare ai soci la situazione economico finanziaria della società evidenziando le molteplici problematiche gestionali ad essa connesse e che hanno portato all'uscita di due soci fondatori ed il subentro di due nuovi soci di capitale», prendendo poi atto delle dimissioni rassegnate dai consiglieri indicati nell'ordine del giorno. In effetti, in data 14 ottobre 2022, risultano due trasferimenti di quote per nominali di euro 3.500,00 complessivi, pari dunque al 35% del capitale sociale, appunto conseguenti ad un andamento gestionale critico, secondo la narrazione offerta nel verbale dell'assemblea con esame, tra l'altro, del bilancio 2021.*

Occorre quindi dare atto, all'esito della trattazione che precede, *da un lato*, della indisponibilità di dati economico-patrimoniali aggiornati, attesa la pubblicazione dei bilanci della società interamente partecipata dal debitore esecutato, Italygrowth S.r.l., e della società collegata, Porti Verdi S.r.l., rispettivamente sino all'esercizio 2022 e 2023, non disponendosi nemmeno di dati previsionali, ciò che dunque non consente, all'evidenza, di poter concludere con una valutazione peritale ragionevolmente rappresentativa del capitale economico della partecipazione pignorata, come riferito nella trattazione che segue.

#### **III.4 Le metodologie di valutazione, brevi lineamenti teorici**

Sono qui preliminarmente esposti, per completezza di trattazione, in via sintetica, i profili teorici delle metodologie valutative c.d. assolute (o



dirette), costituite, in particolare, dai metodi patrimoniali, reddituali e dai metodi misti con determinazione autonoma del *goodwill*, nonché quelle fondate sui metodi c.d. relativi (o indiretti), rappresentati dai modelli dei multipli riferiti a società comparabili, ciò al fine di dare conto della motivata individuazione della metodologia ritenuta meglio applicabile alla fattispecie in esame.

#### *metodi patrimoniali*

La valutazione del capitale economico secondo i metodi patrimoniali è espressa in dipendenza del risultato della seguente sommatoria:

$$K = C + [(P_1 + P_2 + \dots + P_n) - (M_1 + M_2 + \dots + M_n)] \times (1-t)$$

dove il capitale netto rettificato  $K$  è il risultato della somma algebrica del capitale netto contabile  $C$  e delle plusvalenze  $P$ , nonché delle minusvalenze  $M$ , accertabili a seguito della rappresentazione a valori correnti delle componenti patrimoniali non monetarie, dedotti, se del caso, gli oneri fiscali potenziali, determinati avendo riguardo all'aliquota applicata  $t$ .

#### *metodi reddituali*

La stima del capitale economico secondo i metodi reddituali è formulata secondo la relazione funzionale del tipo  $W = f(R)$ , dove il capitale economico  $W$  rappresenta il valore assunto da una funzione  $f$  sulla base dei valori attribuibili alla variabile reddito  $R$ . Concorrono dunque, nel processo di valutazione, la definizione del i) risultato economico e, pertanto, della variabile reddito  $R$ , ii) della relazione funzionale  $f$ , iii) del tasso di attualizzazione del flusso reddituale atteso, nonché iv) della durata dell'orizzonte temporale di riferimento. Il risultato economico



concorrente nel modello valutativo deve essere previamente normalizzato (ove ad esempio fatto riferimento ad una serie storica), al fine di escludere dallo stesso le componenti straordinarie, non ripetibili.

La relazione funzionale  $f$  può essere riferita al valore attuale di una rendita posticipata annua di durata  $n$  anni al tasso di capitalizzazione  $i$ , espressa come  $W = a_{n-i} \times R$ , con il seguente fattore di sconto:

$$a_{n-i} = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$$

dove dunque  $a_{n-i}$  rappresenta il valore attualizzato al tempo  $t_0$  di una rendita futura unitaria di durata  $n$  anni al tasso di capitalizzazione  $i$ , quest'ultimo individuato, ad esempio, con riferimento al c.o.e. (i.e. *cost of equity*), rappresentativo del rendimento equivalente per investimenti alternativi a parità di rischio. Il valore del c.o.e. può essere calcolato secondo il modello quantitativo denominato *C.A.P.M. capital asset pricing model*, come indicato in seguito:

$$i = r_f + (r_m - r_f) \times \beta$$

dove il tasso di capitalizzazione  $i$  è rappresentato dal rendimento corrente dei titoli del debito pubblico  $r_f$ , ritenuti rappresentativi di investimenti a rischio nullo, aumentato della maggiorazione per il rischio d'impresa  $(r_m - r_f)$ , ponderato in ragione del coefficiente  $\beta$ , rappresentativo della volatilità del settore di relativa operatività, rispetto alle generali variabili macroeconomiche.

#### *metodi misti e misti con determinazione autonoma del goodwill*

I metodi in esame esprimono il capitale economico sulla base della



relazione funzionale  $W = f(R; K)$ , individuando quindi il capitale economico  $W$  nel valore assunto dalla funzione  $f$  in dipendenza dei valori della variabile reddito  $R$ , nonché della consistenza del capitale netto rettificato  $K$ , determinato nell'ambito dei metodi patrimoniali.

La valutazione secondo i metodi misti patrimoniali-redдитuali può quindi essere riassuntivamente descritta con la relazione funzionale (rappresentativa del modello largamente utilizzato di determinazione autonoma del *goodwill*) qui in seguito riportata e precisamente:

$$W = K + a_{n-i} \times (R - i' \times K)$$

facendo riferimento alle variabili via via prima introdotte, nonché al rendimento medio  $i'$  del settore nel quale opera la società oggetto di valutazione, dove  $(R - i' \times K)$ , rappresenta quindi il c.d. sovrareddito.

#### *Metodi dei multipli*

I metodi in esame descrivono infine il capitale economico sulla base di multipli di grandezze che caratterizzano l'impresa (i.e. ricavi, risultati economici, capitale netto), in quanto riferiti a società comparabili, per l'effetto necessariamente dipendenti dalla efficienza dei mercati. Tale metodologia valutativa risulta tuttavia appunto strettamente dipendente dalla possibilità di riscontro di realtà imprenditoriali similari.

### **III.5 La motivata individuazione della metodologia di valutazione**

In ragione delle solo parziali risultanze economiche sopra esposte, parimenti per la società partecipata dal debitore esecutato e per la società collegata, non risulta possibile disporre di una serie storica di risultati economici idonei a consentire una proiezione futura suscettiva di relativa attualizzazione, ovvero di alcuna previsione reddituale.





Sotto il profilo patrimoniale, assume rilevanza l'immobile in proprietà superficiaria della società partecipata dal debitore esecutato, che, comunque, non può essere apprezzato separatamente dalla situazione patrimoniale di detta società, la quale, tuttavia, presenta rilevanti aree di indeterminatezza, in ragione i) del difetto di risultanze contabili aggiornate, ii) della incertezza in punto esistenza ed accuratezza delle poste attive patrimoniali riscontrabili negli esercizi pregressi, nonché in punto completezza ed accuratezza delle passività di tali risalenti bilanci di esercizio, ad esempio non avendosi contezza delle dichiarazioni fiscali presentate, essendo rimaste inevase le richieste dallo scrivente perito estimatore rivolte al relativo legale rappresentante, e risultando, tuttora pendente il riscontro alla pari richiesta avanzata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, con relativo rinvio all'Ufficio Territoriale di Milano 3.

IV. LA STIMA DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE PIGNORATA NELLA SOCIETÀ ITALYGROWTH S.R.L.

**IV.1 La stima del valore della partecipazione pignorata nella società Italygrowth S.r.l. secondo i metodi patrimoniali**

La valutazione all'esame prende le mosse dal patrimonio netto contabile alla data più recente disponibile, tuttavia risalente all'esercizio 2022 e, pertanto, suscettiva di anche rilevanti modificazioni *medio tempore* intervenute, con le ulteriori limitazioni sopra richiamate. Nell'alveo di tale metodologia valutativa potrebbero astrattamente rilevare eventuali plusvalenze ovvero minusvalenze latenti riferibili al diritto di proprietà superficiaria del bene immobile sito in Comune di Varazze (SV), via



Savona 11 (ovvero 11/b), piano T, distinto al N.C.E.U. foglio 49, particella 847, subalterno 69, categoria A/10, consistenza 2,5 vani, euro 1.530,00 r.c., innanzi trattato, pervenuto alla società partecipata dal debitore esecutato, per atto di compravendita stipulato con atto pubblico ricevuto dal notaio dott. Alberto Lepri di Varazze, al n. 14994/10484 di rep., per il prezzo di euro 240.000,00 oltre I.V.A. con inversione contabile. Tuttavia, tenuto conto, da un lato, i) del maggior valore contabile delle immobilizzazioni materiali per euro 301.551,00 al netto dell'ammortamento, con difetto di informazioni di dettaglio sulla relativa composizione, e, *da altro lato*, ii) dell'epoca relativamente recente dell'acquisto immobiliare, non appare possibile addivenire alla rilevazione di alcuna rettifica patrimoniale a valori correnti per detto bene immobile, di talché la valutazione patrimoniale risulterebbe poter essere residualmente commisurata al patrimonio netto contabile al 31 dicembre 2022, come riportato nella successiva tabella, ferme le limitazioni informative innanzi richiamate, con conseguente possibili (anche significative) variazioni del valore effettivo.

PATRIMONIO NETTO CONTABILE E RETTIFICHE IMMOBILIARI AL 31 DICEMBRE 2022 (IN EURO)

descrizione	31-12-2022
A) totale patrimonio netto contabile	51.110
rettifiche patrimoniali immobiliari	0
<b>totale patrimonio netto</b>	<b>51.110</b>

#### **IV.2 Le conclusioni sulla stima del valore della partecipazione pignorata nella società Italygrowth S.r.l.**

Sulla scorta della trattazione che precede, non risulta potersi addivenire, in ragione delle rilevanti carenze informative innanzi riferite, ad un valore economico della quota pignorata, pari all'intero capitale della



società Italygrowth S.r.l., (venendo dunque meno i profili di esame relativi a sconti di minoranza ovvero a premi di maggioranza), se non con riferimento all'ultimo bilancio pubblicato nel Registro delle Imprese, riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, in ogni caso soggetto a possibili, anche rilevanti, variazioni, in ragione, ad esempio, come innanzi ricordato, i) del difetto di risultanze contabili aggiornate, ii) della incertezza in punto esistenza ed accuratezza delle poste attive patrimoniali riscontrabili negli esercizi pregressi, nonché in punto completezza ed accuratezza delle passività di tali risalenti bilanci di esercizio, ad esempio non avendosi contezza, in difetto di acquisizione delle dichiarazioni fiscali richieste dallo scrivente perito estimatore al relativo legale rappresentante, rimaste inevase, ed all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, risultando tuttora pendente il riscontro dell'Ufficio Territoriale di Milano 3.

All'esito dell'analisi sopra svolta, lo scrivente perito rassegna le seguenti conclusioni, nei limiti della documentazione esaminata, riferendo che il valore della partecipazione pignorata, costituita dall'intero capitale della società Italygrowth S.r.l. con socio unico, con sede legale in Milano (MI), via Belgirate 15, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 11252850968, non risulta poter essere correntemente stimato, residuando esclusivamente un possibile parametro di riferimento del relativo valore economico, commisurato al patrimonio netto contabile al 31 dicembre 2022, pari ad euro **51.110,00** **[cinquantunomilacentodieci/00]**, tuttavia suscettivo di anche rilevanti possibili variazioni in dipendenza delle carenze informative innanzi



richiamate, tenuto altresì conto, in particolare, che tale parametro valutativo dipende inoltre da dati contabili non verificati.

V. IL REGIME DEL TRASFERIMENTO DELLE QUOTE

**V.1 Le norme di funzionamento della società Italygrowth S.r.l. in materia di diritto di prelazione e gradimento**

Ad evidenza delle norme di funzionamento della società Italygrowth S.r.l. di cui al conferente atto allegato al fascicolo storico della società estratto con aggiornamento riferito all'ultimo protocollo in data 30 luglio 2025, il regime di circolazione delle quote risulta ivi disciplinato all'articolo 9), rubricato «trasferimento delle partecipazioni», con previsione del diritto di prelazione, come in seguito riportato: *«Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili sia per atto tra vivi che a causa di morte; nel caso di trasferimento per atto tra vivi spetta il diritto di prelazione per l'acquisto agli altri soci. Nel caso di comproprietà i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato ai sensi di legge. Per l'esercizio del diritto di prelazione valgono le seguenti disposizioni e modalità: - il socio che intende trasferire in tutto o in parte la propria partecipazione dovrà comunicare la propria offerta con qualsiasi mezzo che fornisca la prova dell'avvenuto ricevimento all'organo amministrativo: l'offerta deve contenere le generalità del cessionario e le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento. L'organo amministrativo, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, trasmetterà con le stesse modalità l'offerta agli altri soci, che dovranno esercitare il diritto di prelazione con le seguenti*



modalità: a) ogni socio interessato all'acquisto deve far pervenire all'organo amministrativo la dichiarazione di esercizio della prelazione con qualsiasi mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione da parte dell'organo amministrativo; b) la partecipazione dovrà essere trasferita nei 30 giorni successivi alla data in cui l'organo amministrativo avrà ricevuto la comunicazione dei soci. - Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono valersene; - qualora nella comunicazione sia indicato come acquirente un soggetto già socio, anche ad esso è riconosciuto il diritto di esercitare la prelazione in concorso con gli altri soci; - il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta, poiché tale è l'oggetto della proposta formulata dal socio offerente; - qualora nessun socio intenda acquistare la partecipazione, offerta nel rispetto dei termini e delle modalità sopra indicati, il socio offerente sarà libero di trasferire l'intera partecipazione all'acquirente indicato nella comunicazione entro i 60 giorni successivi al giorno in cui è scaduto il termine per l'esercizio del diritto di prelazione, in mancanza di che la procedura della prelazione dovrà essere ripetuta; - la prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente. - La cessione delle partecipazioni sarà possibile senza l'osservanza delle suddette formalità qualora il socio cedente abbia ottenuto la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione per quella specifica cessione da parte di tutti gli altri soci. - Le



*partecipazioni sono trasferibili senza l'osservanza delle suddette formalità, non spettando agli altri soci il diritto di prelazione, nel caso in cui la cessione avvenga a favore del coniuge di un socio o di parenti in linea retta di un socio. L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo. Il trasferimento delle partecipazioni, se ed in quanto posto in essere con l'osservanza delle prescrizioni che precedono, avrà effetto di fronte alla Società dal momento del deposito dell'atto relativo al Registro delle Imprese. Nel caso di trasferimento per atto tra vivi, eseguito senza l'osservanza di quanto prescritto nel presente articolo, lo stesso non avrà effetto verso la Società e l'acquirente non sarà legittimato all'esercizio del diritto di voto, degli altri diritti amministrativi e dei diritti patrimoniali. Il cessionario dovrà trasmettere, nel più breve tempo possibile, copia dell'atto traslativo e della ricevuta di avvenuto deposito al Registro delle Imprese, all'Organo Amministrativo, perché possa procedere agli adempimenti prescritti dalla Legge e dal presente statuto».*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Si ha altresì cura di riferire, la clausola di gradimento relativa al diritto di proprietà superficiaria dell'immobile in Varazze (SV), via Savona 11 (ovvero 11/b), piano T, distinto al N.C.E.U. foglio 49, particella 847, subalterno 69, categoria A/10, consistenza 2,5 vani, euro 1.530,00 r.c.,



*«facente parte del porto turistico», pervenuto alla società Italygrowth S.r.l., in forza di compravendita, attualmente efficace (con durata limitata di cinque anni a far tempo dall'atto di acquisto), «anche in caso di cessione della maggioranza delle partecipazioni sociali dell'assegnatario/utilizzatore, di affitto o cessione di azienda o di ramo della stessa comprendente il locale nonché in qualsiasi caso di trasferimento indiretto del locale», il tutto ad evidenza e come meglio e più ampiamente risultante della nota di trascrizione presentata in data 3 maggio 2022 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Savona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4400/3500, relativa all'atto pubblico ricevuto dal notaio dott. Alberto Lepri di Varazze, al n. 14994/10484 di rep.*

\* \* \*

Si offrono gli allegati relativi a copia dei documenti sopra richiamati qui elencati nell'apposito indice che segue:

- (Allegato A)** elenco delle cartelle / avvisi da saldare con aggiornamento al 16 ottobre 2025, trasmessi dall'Agenzia delle Entrate Riscossione;
- (Allegato B)** elenco delle partite aperte con aggiornamento al 10 ottobre 2025, trasmesso dall'I.N.P.S., Direzione Filiale Metropolitana di Milano;
- (Allegato C)** corrispondenza di posta elettronica certificata in data 14 ottobre 2025 dell'I.N.A.I.L., Direzione Territoriale di Milano Nord;
- (Allegato D)** corrispondenza di posta elettronica certificata intercorsa



- in data 9, 16 ottobre 2025 con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano I;
- (Allegato E)** verbale dell'audizione in data 26 novembre 2025 del debitore esecutato nella qualità di legale rappresentante della società dallo stesso partecipata;
- (Allegato F)** riscontro del debitore esecutato nella qualità di legale rappresentante della società dallo stesso partecipata con posta elettronica certificata in data 19 dicembre 2025;
- (Allegato G)** fascicolo storico della società Italygrowth S.r.l. estratto in data 12 settembre 2025 dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- (Allegato H)** fascicolo storico della società Italygrowth S.r.l. estratto in data 8 gennaio 2026 dal Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi;
- (Allegato I)** fascicolo del bilancio abbreviato della società Italygrowth S.r.l. *ex art. 2435 bis* Codice Civile riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;
- (Allegato J)** fascicolo del bilancio per micro-imprese della società Italygrowth S.r.l. *ex art. 2435 ter* Codice Civile riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021;
- (Allegato K)** fascicolo del bilancio per micro-imprese della società Italygrowth S.r.l. *ex art. 2435 ter* Codice Civile riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022;
- (Allegato L)** visura catastale, per fabbricati e terreni, con aggiornamento sino al 25 novembre 2025 e successiva





sino all'8 gennaio 2026 riferita al codice fiscale  
11252850968 della società Italygrowth S.r.l.;

**(Allegato M)** nota di trascrizione presentata in data 3 maggio 2022  
all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Savona –  
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.  
4400/3500, con elenco delle formalità;

**(Allegato N)** fascicolo storico della società Porti Verdi S.r.l. estratto in  
data 9 ottobre 2025 dal Registro delle Imprese di Milano  
Monza Brianza Lodi;

**(Allegato O)** fascicolo storico della società Porti Verdi S.r.l. estratto in  
data 8 gennaio 2026 dal Registro delle Imprese di Milano  
Monza Brianza Lodi;

**(Allegato P)** fascicolo del bilancio abbreviato della società Porti Verdi  
S.r.l. ex art. 2435 *bis* Codice Civile riferito all'esercizio  
chiuso al 31 dicembre 2020;

**(Allegato Q)** fascicolo del bilancio abbreviato della società Porti Verdi  
S.r.l. ex art. 2435 *bis* Codice Civile riferito all'esercizio  
chiuso al 31 dicembre 2021;

**(Allegato R)** fascicolo del bilancio abbreviato della società Porti Verdi  
S.r.l. ex art. 2435 *bis* Codice Civile riferito all'esercizio  
chiuso al 31 dicembre 2022;

**(Allegato S)** fascicolo del bilancio abbreviato della società Porti Verdi  
S.r.l. ex art. 2435 *bis* Codice Civile riferito all'esercizio  
chiuso al 31 dicembre 2023;

**(Allegato T)** visura catastale, per fabbricati e terreni, con



aggiornamento sino al 25 novembre 2025 e successiva  
sino all'8 gennaio 2026 riferita al codice fiscale  
10905730965 della società Porti Verdi S.r.l.

Milano, 9 gennaio 2026

*Con osservanza*

*Il perito stimatore*

*dott. Alfredo Haupt*

(firma digitale)

