

# M I L O   S A S S I

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE DEI CONTI  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE  
CURATORE FALLIMENTARE

## TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI

G.E. DOTT.SSA D'ANGELO FLAMINIA

**Procedura:** RGE n.393/2025

**Promossa da:** Marcello PITTA

**In danno di:** Giorgio BALDISSERRI

## PERIZIA DI STIMA

DEL PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO

DERIVANTE DALLA VENDITA DELLA

QUOTA DI PARTECIPAZIONE DI PROPRIETA'

DEL SIG. GIORGIO BALDISSERRI

AVENTE VALORE NOMINALE DI EURO 10.296,00

PARI AL 99% DEL CAPITALE SOCIALE DI LOREMAR SRL

C.F. E R.I. 02348380151 – REA MI - 861439

CON SEDE IN MILANO VIA GIUSEPPE RIPAMONTI 166

Viale Corsica 2

20137 Milano - MI

Tel. 02.400.44.314

milو.sassi@pec.it

## **INDICE:**

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO .....	4
2.	OGGETTO DELL'INCARICO E FINALITA' DELLA STIMA .....	4
3.	TERMINI ASSEGNATI PER L'ASSOLVIMENTO DELL'INCARICO .....	5
4.	CONSULENTI TECNICI DELLE PARTI .....	5
5.	OPERAZIONI PERITALI .....	6
6.	CENNI SULLA SOCIETA' LOREMAR SRL.....	7
	<i>Breve sintesi della Società ed attività svolta.....</i>	<i>7</i>
	<i>Capitale Sociale e Soci .....</i>	<i>8</i>
	<i>Organo Amministrativo.....</i>	<i>9</i>
	<i>Organo di controllo.....</i>	<i>9</i>
	<i>Altre cariche.....</i>	<i>9</i>
	<i>Lo stato di crisi di LOREMAR.....</i>	<i>10</i>
7.	DATA DI RIFERIMENTO, BASE DATI E LIMITI DELLA STIMA .....	11
	<i>Data di riferimento della stima.....</i>	<i>11</i>
	<i>Base informativa di riferimento.....</i>	<i>11</i>
8.	LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO E I RELATIVI SALDI .....	15
	<i>La Proposta concordataria.....</i>	<i>15</i>
	<i>L'esecuzione del Piano di riparto.....</i>	<i>18</i>
	<i>La situazione patrimoniale al termine della Procedura (31.12.2022).....</i>	<i>21</i>
	<i>Le movimentazioni finanziarie intervenute sul conto corrente della Procedura dopo la dichiarazione di esecutorietà del riparto finale.....</i>	<i>23</i>
9.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE STAGGITA .....	26
	<i>Risposta al quesito.....</i>	<i>26</i>

	<i>Principali metodi di valutazione invalsi nella prassi.....</i>	<i>26</i>
	<i>Peculiarità della società oggetto di stima e Scelta del criterio di valutazione.....</i>	<i>36</i>
	<i>Valutazione del Patrimonio di LOREMAR SRL.....</i>	<i>37</i>
	<i>Conteggi conclusivi .....</i>	<i>46</i>
10.	VALORIZZAZIONE DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE STAGGITA.....	47
11.	OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA DI PERIZIA .....	47
	<i>Trasmissione dell'elaborato peritale .....</i>	<i>48</i>
	<i>Osservazioni del CTP e brevi repliche del CTU.....</i>	<i>48</i>

## **1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto, dott. Milo Sassi, nato a Londra (GB), il 31.10.1971, con Studio in Milano, viale Corsica 2, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al numero 5709, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al numero 10151, nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare identificata in epigrafe, ha ricevuto incarico dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Silvia Vaghi, di procedere alla stima del valore della quota di partecipazione pari al 99% del Capitale Sociale di LOREMAR SRL (d'ora in avanti, più semplicemente LOREMAR), c.f. 02348380151 e REA MI-861439, con sede in via Giuseppe Ripamonti 166, Milano, di proprietà della Parte debitrice esecutata, sig. Giorgio BALDISSERRI, nato a Milano, il 19/03/1956, c.f. BLDGRG56C19F205D. Lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli ed ha prestato il giuramento di rito in occasione dell'udienza del 19.06.2025.

## **2. OGGETTO DELL'INCARICO E FINALITA' DELLA STIMA**

In adempimento all'ordinanza del 19.06.2025 (doc. 1), il presente elaborato peritale ha per oggetto la stima del *«presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali»*.

Nello specifico, la stima è finalizzata a supportare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nella fissazione, ai sensi dell'articolo 532 c.p.c., del prezzo minimo di vendita nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare in oggetto. Tale specifica finalità ha guidato lo scrivente Esperto nell'individuazione della configurazione di valore e, di conseguenza, della metodologia di stima adottata.

Si specifica, infine, che la presente stima non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle demandate dall'Ill.mo G.E.

### **3. TERMINI ASSEGNATI PER L'ASSOLVIMENTO DELL'INCARICO**

L'ill.mo G.E. ha fissato i seguenti termini per l'assolvimento dell'incarico conferito:

- > 25.06.2025: termine per l'eventuale nomina dei CTP;
- > 15.09.2025: termine per la trasmissione, da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio, della bozza di relazione ai Consulenti delle Parti;
- > 30.09.2025: termine per la trasmissione delle osservazioni alla bozza di relazione da parte dei Consulenti delle Parti o dei procuratori costituiti al CTU;
- > 17.10.2025: termine per il deposito, da parte del CTU, della relazione definitiva, delle osservazioni delle Parti e di una sintetica valutazione sulle stesse.

L'udienza per l'esame della perizia di stima e per gli adempimenti di cui all'art. 530 c.p.c. era stata inizialmente fissata per il 28.10.2025, alle ore 12:40.

Senonché, in data 14.09.2025, lo scrivente ha depositato istanza di proroga dei suddetti termini; con successivo provvedimento, l'Ill.mo G.E. li ha così rideterminati:

- > 17.11.2025: termine per la trasmissione della bozza di relazione ai Consulenti delle Parti;
- > 02.12.2025: termine per la trasmissione delle osservazioni alla bozza di relazione da parte dei Consulenti delle Parti o dei procuratori costituiti al CTU;
- > 19.12.2025: termine per il deposito, da parte del CTU, della relazione definitiva, delle osservazioni delle Parti e della sintetica relazione sulle stesse.

L'udienza per l'esame della perizia di stima e per gli adempimenti ex art. 530 c.p.c. è stata conseguentemente fissata per il 13.01.2026, alle ore 11:30

### **4. CONSULENTI TECNICI DELLE PARTI**

Il creditore procedente, con annotazione a verbale nell'udienza del 19.06.2025 e, successivamente, mediante deposito nel fascicolo della Procedura in data

24.06.2025, ha nominato quale Consulente Tecnico di Parte lo stesso avv. Marcello PITTA, con studio in Piazza Borromeo 1, 20123 Milano.

Il debitore esecutato, nei termini fissati dal Giudice, non ha invece provveduto alla nomina di alcun Consulente Tecnico di Parte.

L'avv. PITTA, in qualità di Consulente di Parte, ha collaborato in modo fattivo e proficuo allo svolgimento delle operazioni peritali, fornendo dati e informazioni utili al corretto assolvimento dell'incarico.

#### **5. OPERAZIONI PERITALI**

Come stabilito nell'udienza di conferimento dell'incarico del 19.06.2025, le operazioni peritali si sono regolarmente aperte in data 27.06.2025, alle ore 14.30, presso lo Studio dell'Esperto stimatore in Viale Corsica 2, 20137 Milano, alla sola presenza dell'avv.to Marcello PITTA, creditore procedente, intervenuto in qualità di Consulente Tecnico di Parte.

Nessun soggetto è invece comparso per il debitore esecutato.

Gli intervenuti hanno preliminarmente proceduto all'esame della documentazione disponibile relativa alla Procedura di Concordato LOREMAR, Tribunale di Milano n. 23/2018, la quale, ad un primo esame, è risulta incompleta.

Parimenti, la documentazione contabile della Società rinvenuta nel fascicolo della Procedura è risultata incompleta e significativamente lacunosa. In particolare, si è accertato che l'ultimo bilancio di esercizio depositato presso il Registro delle Imprese risale al 31.12.2022, circostanza che lo rende ormai datato e non idoneo a rappresentare l'attuale situazione economico-patrimoniale della società.

Preso atto della necessità di acquisire ulteriore documentazione indispensabile per l'assolvimento della stima, le operazioni peritali si sono concluse alle ore 15:45,

previa redazione del relativo processo verbale (doc. 2).

Nel prosieguo, lo scrivente Esperto – non ritenendo necessaria la convocazione di ulteriori sessioni in seduta collegiale – ha autonomamente provveduto all’acquisizione e all’elaborazione della documentazione costituente la base informativa per l’esecuzione del mandato conferito dall’Ill.mo G.E.

Ove ritenuto opportuno, il sottoscritto ha interloquito con il CTP nominato, al fine di richiedere chiarimenti ovvero ottenere ulteriore documentazione ritenuta utile o necessaria alla stima demandata.

## **6. CENNI SULLA SOCIETA' LOREMAR SRL**

### ***Breve sintesi della Società ed attività svolta***

LOREMAR SRL è una società a responsabilità limitata con sede legale in Milano, via Giuseppe Ripamonti 166, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 02348380151, nonché al REA della Camera di Commercio di Milano al n. 861439, con un capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato, pari a euro 10.400,00, il tutto come da visura aggiornata che si allega (doc. 3).

In base all’ultimo statuto (doc. 4), l’oggetto sociale di LOREMAR SRL è il seguente:

*«[...] l’assunzione di partecipazioni in altre società od imprese, nonché ogni operazione relativa ai titoli e alle partecipazioni societarie.*

*Essa potrà prestare garanzie anche nell’interesse di terzi e potrà compiere altresì tutte le altre operazioni commerciali, industriali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, che saranno ritenute dall’Amministratore unico necessarie od utili per il conseguimento dell’oggetto sociale, e potrà pure assumere partecipazioni od interessenze in altre Società, costituite o costituende, od Imprese aventi oggetto analogo od affine o comunque, connesso al proprio sia direttamente che indirettamente.*

*La Società inoltre potrà acquisire, costruire e vendere immobili e compiere ogni operazione relativa per la loro conduzione ed il loro miglioramento».*

*Nella Proposta Concordataria datata 05.11.2018 (doc. 5) si legge che «Loremar S.r.l. nasce con lo scopo di raccogliere all'interno di un'unica persona giuridica tutti i beni immobili riconducibili alla proprietà della famiglia Baldisserri.*

*Sino alla loro morte, soci risultavano essere i genitori del sig. Baldisserri Giorgio, ossia i sig.ri Guerra Anna e Baldisserri Walter, mentre la carica di amministratore unico era ricoperta dal dott. Salvi Vittorio, commercialista di fiducia dei soci.*

*In sede di successione ereditaria, le quote sociali vennero integralmente acquisite dal sig. Giorgio Baldisserri, che divenne altresì amministratore unico della società».*

*Inoltre, sempre nella sopra menzionata Proposta, si precisa che «Loremar S.r.l. è una società che, di fatto, nonostante la sua iscrizione al Registro delle Imprese derivante dalla forma sociale, non ha mai svolto in modo stabile e continuativo alcuna attività di natura commerciale legata alla compravendita immobiliare, né alla locazione dei beni immobili di proprietà aziendale. La stessa si è invece storicamente configurata, quantomeno nelle intenzioni del suo precedente socio, ormai defunto, Baldisserri Walter (padre dell'attuale socio unico ed amministratore unico Baldisserri Giorgio), quale "cassaforte" per il patrimonio immobiliare della famiglia»*

### **Capitale Sociale e Soci**

In base alle attuali risultanze del Registro delle Imprese, il Capitale Sociale di LOREMAR SRL, pari ad euro 10.400,00, sarebbe sottoscritto come segue:

<u>Cognome</u>	<u>Nome</u>	<u>Codice Fiscale</u>	<u>CS</u>	<u>%CS</u>
BALDISSERRI	Giorgio	BLDGRG56C19F205D	10.296,00	99,00%
BALDISSERRI	Walter	BLDWTR27A11E289T	104,00	1,00%



Al riguardo, tuttavia, si precisa quanto segue.

Con determina n. 1683/2024 del 18.12.2024 il Conservatore del Registro delle Imprese ha disposto l'iscrizione d'ufficio nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'art. 2190 c.c. e del comma 1 dell'art. 40 del dl 76/2020, della riunione tra nuda proprietà ed usufrutto relativamente alla quota di nominali euro 10.296,00 della società LOREMAR S.r.l., già detenuta in nuda proprietà dal sig. Giorgio BALDISSERI e in usufrutto dalla sig.ra Anna GUERRA, a seguito della quale il sig. Giorgio BALDISSERI diviene pieno proprietario della suddetta quota con effetto dall'08.02.2016.

Secondo quanto evidenziato dal creditore procedente negli atti della Procedura esecutiva, tuttavia, il sig. BALDISSERRI Walter è deceduto in data 29.04.2007 (doc. 6).

In data 09.01.2025 è stato iscritto al Registro delle Imprese l'atto di pignoramento della quota di partecipazione al capitale sociale della società LOREMAR, intestata al sig. Giorgio BALDISSERRI (pari al 99%), in favore del creditore, avv. Marcello Pitta.
--

### **Organo Amministrativo**

L'Organo amministrativo attualmente in carica è l'Amministratore Unico, nominato con atto del 15.09.2011 ed iscritto in data 18.10.2011, nella persona del sig. Giorgio BALDISSERRI, c.f. BLDGRG56C19F205D.
---

**Organo di controllo**

La Società non è dotata di un organo di controllo.

### ***Altre cariche***

In data 21.03.2019 è stata iscritta presso il Registro delle Imprese la carica di					
Commissario	Giudiziario,	conferita	all'avv.	Gianfranco	BENVENUTO
(c.f. BNVGFR57C26D612V), con poteri di sorveglianza sull'esecuzione del					

concordato omologato dal Tribunale di Milano.

In data 25.05.2019 è stata inoltre iscritta presso il Registro delle Imprese la carica di Liquidatrice Giudiziaria, attribuita alla dott.ssa Laura Maria Ferdinanda TOSARELLI (c.f. TSRLMR67B67F205Y), con i poteri previsti dalla legge.

### ***Lo stato di crisi di LOREMAR***

La Società, operante quale immobiliare di famiglia, ha attraversato negli ultimi anni un periodo di progressiva crisi. Alcune vicende personali che hanno coinvolto l'amministratore unico e socio di maggioranza, sig. Giorgio BALDISSERRI, hanno determinato l'impossibilità di proseguire l'attività d'impresa: nessun immobile è stato venduto, acquistato o locato.

Ne è conseguita l'impossibilità di generare rendite sufficienti a coprire le spese correnti di gestione, prime tra tutte le spese condominiali, nonché a far fronte al sempre più crescente indebitamento.

Tale situazione ha reso necessario per la Società presentare una proposta di concordato al fine di fronteggiare il proprio stato di insolvenza.

Più esattamente, nel Ricorso per l'ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo ex art. 161, comma 6, L.F., del 26.03.2018 (doc. 7), si legge che «*Negli ultimi anni la crisi del mercato immobiliare nonché alcune gravi vicissitudini personali del sig. Giorgio Baldisserri, tra cui la separazione dalla moglie, hanno impedito allo stesso la prosecuzione, in capo a Loremar S.r.l., dell'attività di impresa: nessun immobile è più stato venduto, acquistato o locato e la società non ha ricavato alcun reddito. Le difficoltà economiche dell'amministratore e della società si sono tradotte nell'impossibilità di far fronte alle spese correnti di gestione degli immobili, con particolare riferimento al regolare pagamento delle spese condominiali.*

*Sul punto si evidenzia sin d'ora che gli unici soggetti creditori della società, oltre ad Agenzia delle Entrate - Riscossione (già Equitalia Nord S.p.a.) sono proprio i Condomini all'interno dei quali sono allocati gli immobili di proprietà di Loremar S.r.l.». Nella sentenza di omologa della Procedura di Concordato Preventivo di LOREMAR, pubblicata in data 24.09.2019 (doc. 8), si prende pertanto atto che: «[...] ricorre inoltre una situazione di crisi, con evidente incapacità di far fronte ai propri debiti, ampiamente argomentata dalla stessa ricorrente e dimostrata dalle esecuzioni avviate sugli immobili della debitrice».*

## **7. DATA DI RIFERIMENTO, BASE DATI E LIMITI DELLA STIMA**

### ***Data di riferimento della stima***

Avuto riguardo alla documentazione contabile ed extracontabile disponibile, la presente stima fa riferimento alla data del 2 settembre 2025. Ciò risponde all'esigenza di fissare un punto fermo in un contesto caratterizzato da marcata dinamicità e continuo aggiornamento delle informazioni disponibili.

Eventuali mutamenti successivi a tale data intervenuti nell'assetto patrimoniale e finanziario del Concordato non ancora definitivamente portato a compimento, stante la pendenza e/o la non completa definizione di alcune vertenze, ovvero nel patrimonio di LOREMAR, stante l'indisponibilità delle relative scritture contabili, dovranno essere attentamente vagliati al fine di verificare l'attualità delle stime qui operate, nonché la validità delle valutazioni e delle conclusioni cui lo scrivente è pervenuto senza tener conto di tali mutamenti.

### ***Base informativa di riferimento***

La base informativa rappresenta l'insieme delle informazioni e degli elementi

raccolti dall'esperto per lo svolgimento dell'incarico. La sua formazione e il suo apprezzamento costituiscono la prima fase fondamentale del processo valutativo.

Secondo i Principi Italiani di Valutazione (PIV, Principio I.5.1) «*La valutazione deve esprimere un giudizio informato. L'esperto deve dunque precisare la base informativa di cui ha fatto uso e le eventuali limitazioni rilevate. La base informativa deve risultare ragionevolmente obiettiva e completa*».

Il sottoscritto, pertanto, in conformità con i suddetti Principi, fornisce di seguito un'indicazione analitica della documentazione utilizzata ai fini della costruzione della base informativa, evidenziando le gravi e rilevanti limitazioni.

\* \* \*

Ai fini dell'assolvimento del proprio mandato, lo scrivente ha acquisito ed utilizzato la documentazione qui appresso elencata, ancorché in modo non necessariamente esaustivo.

*Relativamente alla procedura di Concordato Preventivo Liquidatorio, Tribunale di Milano, RG n.23/2018.*

- Ricorso per ammissione procedura Concordato Preventivo del 28.03.2018;
- Decreto Tribunale del 07.06.2018 (doc. 9);
- Proposta concordataria del 05.11.2018;
- Memoria integrativa del 11.12.2018 (doc. 10);
- Memoria integrativa del 01.02.2019 (doc. 11);
- Comunicazione del Commissario ex art.171 L.F. del 01.02.2019 (doc. 12);
- Decreto di apertura della Procedura di Concordato del 07.03.2019 (doc. 13);
- Relazione del Commissario ex art. 172 L.F. del 10.05.2019 (doc. 14);
- Riparto finale del 15.09.2022 (doc. 15);



- Centrale Rischi della Banca d'Italia (doc. 34);

*Relativamente alla corrispondenza intercorsa.*

- Corrispondenza BALDISSERRI (doc. 35);

- Corrispondenza avv. BENVENUTO (doc. 36);

- Corrispondenza avv. BOTTINI (doc. 37).

L'elencazione che precede non può comunque ritenersi esaustiva, poiché la base informativa costituita ai fini dell'assolvimento del mandato conferito comprende ulteriori documenti, dati e informazioni non riportati analiticamente nel presente elaborato.

\* \* \*

In merito alla completezza della documentazione disponibile e, di conseguenza, ai limiti della base informativa su cui si fonda la presente relazione, si deve precisare che la stessa risulta gravemente deficitaria con specifico riferimento alla contabilità della società LOREMAR (che solo in parte coincide con quella della Liquidazione).

Nonostante i reiterati solleciti dallo scrivente Esperto (doc. 35), l'Amministratore Unico della società, sig. Giorgio BALDISSERRI, non ha fornito le scritture contabili né la documentazione di supporto essenziale (quali, ad esempio, gli estratti conto bancari), rendendo impossibile una completa ricostruzione delle operazioni societarie.

Tale omissione impedisce, di fatto, la ricostruzione delle operazioni realizzate da LOREMAR relativamente a tutte le partite contabili che non siano state gestite dalla Procedura di Concordato. Tale lacuna assume particolare rilievo se si considera, a titolo esemplificativo, che in data 28.02.2023 la Società ha incassato la somma di euro 150.425,49 in esecuzione del suddetto riparto, senza che sia determinabile né

la concreta disponibilità di tale importo, né la sua effettiva destinazione.

Si evidenzia, inoltre, che l'ultimo bilancio d'esercizio depositato presso il Registro delle Imprese è quello chiuso al 31.12.2022, quindi particolarmente datato.

Conseguenza diretta di quanto esposto è che le valutazioni e le risultanze del presente elaborato peritale si fondano esclusivamente sulla documentazione prodotta dagli organi del Concordato Preventivo e su quella acquisita dallo scrivente Esperto presso i pubblici registri e archivi.

È pertanto del tutto evidente che questa grave lacuna documentale costituisce un preciso limite del presente elaborato, che dovrà essere debitamente e attentamente tenuto in considerazione dai destinatari della stessa.

\* \* \*

Per tutto quanto sopra evidenziato, lo scrivente CTU si riserva di integrare e/o modificare le valutazioni di cui alla presente stima, ove l'Amministratore Unico di LOREMAR SRL, odierno debitore esecutato, sig. BALDISSERRI, dovesse rendere disponibile le scritture e la documentazione contabile della Società, utile ai fini dell'ampliamento della base dati su cui fondare l'apprezzamento e la valutazione delle poste attive ovvero passive del Patrimonio della Società oggetto di stima.

## **8. LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO E I RELATIVI SALDI**

### ***La Proposta concordataria***

LOREMAR ha presentato, in data 28.03.2018, ricorso per l'ammissione al concordato preventivo "in bianco" (doc. 7), riservandosi di depositare successivamente la proposta, il piano e la documentazione prescritti dall'art. 161, commi 2 e 3, L.F.

Con decreto del 07.06.2018 (doc. 9), il Tribunale di Milano ha concesso alla società ricorrente termine fino all'08.09.2018 per la presentazione di una proposta definitiva

di concordato – comprensiva del Piano e della documentazione completa – ovvero
di una domanda di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti, nominando al
contempo Commissario Giudiziale l'avv. Gianfranco BENVENUTO.

Con istanza del 31.08.2018, la Società ha richiesto una proroga del termine per il deposito della proposta concordataria. Con decreto del 06.09.2018, il Tribunale ha accolto la richiesta, fissando il nuovo termine al 05.11.2018, che la Società ha puntualmente rispettato mediante il deposito della domanda completa (doc. 5).

All'esito dell'esame della Proposta, il Tribunale ha formulato alcuni rilievi critici, a cui la Società ha dato riscontro mediante il deposito di due memorie integrative volte a «*sistemare, stabilizzare e completare la domanda ancora incerta e confusa*» (doc. 10 e doc. 11).

La proposta concordataria ha così assunto la sua formulazione definitiva, prevedendo:

- il pagamento integrale delle spese di procedura e dei crediti prededucibili;
- il pagamento integrale dei crediti assistiti da privilegio;
- il pagamento integrale dei crediti chirografari.

Il Piano proponeva:

- |   |   |
|---|---|
| - | l'utilizzo dell'incasso derivante dalla vendita di tutti gli immobili costituenti il Patrimonio della Società, configurando pertanto di un concordato di natura integralmente liquidatoria;           |
| - | l'impiego delle disponibilità liquide della società derivanti dalla vendita coattiva, ormai conclusa, di uno degli immobili di proprietà della Società, e precisamente dell'immobile sito in Imperia. |

La tempistica di esecuzione del Piano era prevista in 18 mesi dall'omologa.



In sostanza, il Piano alla base della proposta concordataria, di carattere esclusivamente liquidatorio, si fondava sul realizzo di tutte le attività di LOREMAR, nella previsione che la liquidazione totale del patrimonio della Società consentisse l'integrale soddisfacimento dei creditori.

Con decreto del 07.03.2019, pubblicato il 21.03.2019 (doc. 13), il Tribunale di Milano – esaminato il Ricorso e la documentazione allegata, ritenuta la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 160 L.F. – ha dichiarato aperta la procedura di Concordato Preventivo della società LOREMAR:

- delegando alla procedura il Giudice dott.ssa Alida PALUCHOWSKI;
- confermando l'avv. Gianfranco BENVENUTO nell'incarico di Commissario;
- disponendo la convocazione dei creditori per l'udienza del 26.06.2019.

Il Commissario Giudiziale ha depositato la propria relazione ex art. 172 L.F. in data 10.05.2019, apportando alcune rettifiche agli importi indicati nel Piano.

Con la relazione 172 L.F. il Commissario formulava un giudizio complessivamente positivo, così concludendo: *«La proposta di concordato avanzata da LOREMAR è, in sé, semplice, in quanto si sostanzia in una cessio bonorum, ovverosia nella cessione a favore dei creditori di tutte le proprie sostanze allo scopo di soddisfare i propri debiti; il piano proposto dal debitore non si discosta da quello che si realizzerebbe anche in un'ipotesi fallimentare. [...] Detto ciò, in questa fase spetta ai creditori della società esprimersi sulla proposta concordataria così come formulata, avendo quale unico termine di raffronto la teorica alternativa del fallimento della società».*

All'adunanza dei creditori del 26.06.2019 la maggioranza è stata immediatamente raggiunta e nei successivi venti giorni è pervenuto anche il voto favorevole dell'Agenzia delle Entrate.

Con provvedimento del 24.07.2019, il Tribunale, su relazione del Giudice Delegato, ha dichiarato approvato il Concordato e ha fissato l'udienza di omologa per il giorno 12.09.2019.

Il Commissario ha depositato il proprio parere ex art. 180 L.F. in data 02.09.2019, confermando integralmente le valutazioni positive già espresse nella relazione ex art. 172 L.F., non essendo intervenuti fatti idonei a modificarle.

Pertanto, con decreto del 12.09.2019, pubblicato in data 24.09.2019 (doc. 8) il Tribunale ha omologato il Concordato Preventivo di LOREMAR, nominando quale Liquidatore Giudiziale la dott.ssa Laura TOSARELLI.

Nei mesi successivi è stata quindi avviata l'attività liquidatoria in esecuzione della Proposta omologata.

#### ***L'esecuzione del Piano di riparto***

In data 22.10.2019 il Liquidatore Giudiziario ha depositato il Piano delle attività di liquidazione, successivamente eseguito secondo le modalità in esso previste.

In attuazione del Programma di liquidazione, gli immobili di proprietà di LOREMAR sono stati alienati in quattro lotti; inoltre, sono stati incassati il fondo spese disposto con la sentenza, le somme provenienti dalla Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n.115/2013 del Tribunale di Imperia, nonché gli interessi attivi maturati sui saldi di corrente della Procedura.

Il Liquidatore Giudiziale ha quindi effettuato due riparti parziali:

- in data 04.11.2020, per euro 145.714,05;
- in data 10.02.2022, per euro 148.689,06.

Poiché il Commissario Giudiziale ha richiesto ed ottenuto dal Giudice Delegato il nulla osta al deposito del rendiconto della procedura, pur in pendenza di due giudizi

passivi e con il necessario accantonamento delle somme ulteriormente reclamate, in data 02.08.2022, è stato depositato il Rendiconto della Gestione, sul quale il Giudice Delegato ha apposto il proprio visto nella stessa data.

Nel successivo Progetto di riparto finale del 15.09.2022 (doc. 15), il Liquidatore Giudiziale ha rendicontato le seguenti entrate ed uscite relative all'attività liquidatoria sino a quel momento svolta.

Entrate

Liquidità di cassa (rinvenienti dai c.c.)	euro	15.100,00
Vendita immobili	euro	1.130.914,78
Recupero crediti	euro	259.972,47
<u>Interessi attivi</u>	<u>euro</u>	<u>130,87</u>
Totale entrate	euro	1.406.118,12

Uscite

Spese bancarie	euro	149,38
Spese procedura	euro	29.403,96
Prededuzioni	euro	58.923,72
Imposte e tasse – Erario	euro	39.152,12
Spese per pubblicità e inserzioni	euro	7.147,80
Spese condominiali in prededuzione	euro	14.234,35
<u>1° e 2° Riparto parziale</u>	<u>euro</u>	<u>294.403,11</u>
Totale uscite	euro	443.414,44
<u>Somme disponibili</u>	<u>euro</u>	<u>962.703,68</u>

Alla data del 15.09.2022, pertanto, le somme disponibili per il riparto erano pari ad euro 962.703,68, pari al saldo liquido allora presente sul conto corrente della

Procedura n. 6975 (doc. 18).

In data 02.11.2022, il Liquidatore ha depositato una integrazione/rettifica al Progetto di riparto finale del 15.09.2022. Tale modifica si è resa necessaria a seguito dell'azione esecutiva promossa dall'avv. PITTA nei confronti della Procedura di Concordato, volta ad ottenere il riconoscimento di ulteriori somme rispetto a quelle costituenti lo specifico fondo già accantonato in suo favore (*cf.* infra). L'iniziativa giudiziaria ha reso opportuno prevedere un ulteriore accantonamento prudenziale, quantificato in euro 100.000.

Conseguentemente, con il Progetto di riparto finale reso esecutivo con decreto del 16.01.2023, le somme disponibili sono state rideterminate, detraendo gli stanziamenti necessari per far fronte ai potenziali esborsi derivanti dalle tre vertenze allora pendenti, come qui di seguito dettagliato.

Saldo liquido disponibile al 15.09.2022	euro	962.703,68
Onorari Commissario Giudiziale netti	(euro	36.508,86)
Onorari Liquidatore Giudiziale netti	(euro	26.644,80)
Stima ulteriori spese di procedura	(euro	1.000,00)
Fondo ulteriore vertenza PITTA	(euro	100.000,00)
Fondo vertenza AE-R	(euro	382.345,37)
Fondo vertenza AE-R – Spese legali	(euro	30.831,84)
Fondo vertenza PITTA	(euro	195.755,36)
<u>Fondo vertenza PITTA – Spese legali</u>	<u>(euro</u>	<u>39.191,96)</u>
Residuo disponibile	euro	150.425,49

Come meglio si evidenzierà oltre nel presente elaborato, le vertenze che hanno reso necessario gli accantonamenti ai fondi sono:

- Espropriazione Mobiliare presso terzi n.1833/2023 R.G.E., Tribunale di Milano (definita con ordinanza di assegnazione in favore dell'avv. PITTA);
- Ricorso LOREMAR avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia n. 5248/2019 depositata il 20.12.2019, iscritto al n. 25448/2020 R.G. Suprema Corte di cassazione, Sezione Tributaria (recentemente conclusasi in sfavore della ricorrente);
- Ricorso LOREMAR ex art. 281 *undecies* c.p.c., iscritto al n. 13634/2024 R.G. Tribunale di Milano (tutt'ora pendente).

***La situazione patrimoniale al termine della Procedura (31.12.2022)***

Le scritture annotate nel libro giornale del Liquidatore evidenziano, alla data del 31.12.2022, la seguente situazione Patrimoniale della Procedura (doc. 17).

**LIBRO GIORNALE DEL LIQUIDATORE  
SALDI DEI CONTI LOREMAR AL 31/12/2022**

Attivo		Passivo	
BNL	962.694,68	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
RITENUTE SU INTERESSI ATTIVI	25,47	RISERVA DA RIVALUTAZIONI	839.502,00
IVA SU ACQUISTI	35,20	RISERVA LEGALE	63.315,00
ERARIO C/COMPENS. IVA	9.341,00	ALTRE RISERVE	207.653,76
RATEI ATTIVI A BREVE	72,50	PERDITE PORTATE A NUOVO	(854.343,58)
		PERDITA DI ESERCIZIO	(20.444,25)
		F.DO IMPOSTE E TASSE	(5.266,37)
		SOCI C/FINANZ.INFRUTTIFERO M/L	30.000,00
		INFOCERT SPA	91,50
		ZUCCHETTI SG SRL	241,29
		GATTONI CESARE	19,01
		BREVI AVV. CARLO PAOLO	2.655,00
		ERARIO C/IRES	5.200,00
		ALTRI DEBITI	380.086,39
		DEBITI VS CONC. RISCOSSIONE	303.575,98
		DEBITI VS/PROCEDURA TRIBUNALE	8.322,12
		ANTICIPAZIONI DI TERZI	1.161,00
	<b>972.168,85</b>		<b>972.168,85</b>

I saldi risultanti dalla contabilità tenuta dal Liquidatore coincidono con quelli risultanti dal bilancio LOREAMR chiuso al 31.12.2022 (doc. 31), ultimo bilancio di esercizio pubblicato al Registro delle Imprese.

<b>31-12-2022</b>	
<b>Stato patrimoniale</b>	
<b>Attivo</b>	
<b>B) Immobilizzazioni</b>	
II - Immobilizzazioni materiali	-
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	-
<b>C) Attivo circolante</b>	
II - Crediti	
esigibili entro l'esercizio successivo	9.402
<b>Totale crediti</b>	9.402
IV - Disponibilità liquide	962.695
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	972.097
<b>D) Ratei e risconti</b>	73
<b>Totale attivo</b>	972.170
<b>Passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I - Capitale	10.400
III - Riserve di rivalutazione	839.502
IV - Riserva legale	63.315
VI - Altre riserve	207.655
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(854.344)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(20.445)
<b>Totale patrimonio netto</b>	246.083
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	(5.266)
<b>D) Debiti</b>	
esigibili entro l'esercizio successivo	701.353
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.000
<b>Totale debiti</b>	731.353
<b>Totale passivo</b>	972.170

I saldi contabili sopra esposti non recepiscono le movimentazioni connesse all'esecuzione del riparto finale, né quelle relative al pagamento degli onorari del Commissario e del Liquidatore, in quanto intervenute successivamente al

31.12.2022. Poiché dopo tale data il Liquidatore non ha più aggiornato le scritture contabili (o comunque non le ha rese disponibili allo scrivente), i saldi Patrimoniali della Procedura alla data odierna devono essere ricostruiti avendo riguardo alle movimentazioni intervenute sul cc della Procedura.

***Le movimentazioni finanziarie intervenute sul conto corrente della Procedura dopo la dichiarazione di esecutorietà del riparto finale***

Qui appresso, si riportano analiticamente le movimentazioni intervenute sul conto corrente intestato alla Procedura dopo il 31.12.2022 e sino al 02.09.2025. ha subito le seguenti movimentazioni.

<b>31/12/2022</b>	<b>962.694,68</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Saldo</b>
02/01/2023	72,50	Interessi creditorî	962.767,18
02/01/2023	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	962.760,18
26/01/2023	(4,50)	Spese e commissioni bancarie	962.755,68
26/01/2023	(150.425,49)	Bonifico LOREMAR SRL	812.330,19
27/01/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	812.329,19
27/01/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	812.328,19
06/02/2023	150.425,49	Restituzione bonifico LOREMAR SRL	962.753,68
08/02/2023	(22.953,30)	Bonifico TOSARELLI	939.800,38
08/02/2023	(30.968,41)	Bonifico BENVENUTO	908.831,97
28/02/2023	(0,50)	Spese e commissioni bancarie	908.831,47
28/02/2023	(150.425,49)	Bonifico LOREMAR SRL	758.405,98
16/03/2023	(9.954,87)	Imposte e tasse	748.451,11
03/04/2023	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	748.444,11
20/04/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	748.443,11
20/04/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	748.442,11
03/07/2023	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	748.435,11
05/07/2023	(52.536,13)	Bonifico PITTA	695.898,98
19/07/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	695.897,98
19/07/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	695.896,98
02/10/2023	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	695.889,98
13/10/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	695.888,98

13/10/2023	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	695.887,98
28/12/2023	(660.887,98)	Girofondi a c/deposito vincolato	35.000,00
02/01/2024	55,33	Interessi creditori	35.055,33
02/01/2024	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	35.048,33
25/01/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	35.047,33
25/01/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	35.046,33
31/01/2024	(23.257,26)	Bonifico AGENZIA DELLE ENTRATE	11.789,07
29/03/2024	3.964,03	Interessi creditori	15.753,10
02/04/2024	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	15.746,10
15/04/2024	660.887,98	Girofondi da c/deposito vincolato	676.634,08
19/04/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	676.633,08
19/04/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	676.632,08
21/05/2024	(610.000,00)	Girofondi a c/deposito vincolato	66.632,08
01/07/2024	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	66.625,08
12/07/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	66.624,08
12/07/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	66.623,08
22/08/2024	610.000,00	Girofondi da c/deposito vincolato	676.623,08
23/08/2024	3.687,66	Interessi creditori	680.310,74
01/10/2024	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	680.303,74
14/10/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	680.302,74
14/10/2024	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	680.301,74
17/10/2024	(650.000,00)	Girofondi a c/deposito vincolato	30.301,74
08/11/2024	(84,68)	Bonifico ZUCCHETTI	30.217,06
02/01/2025	17,29	Interessi creditori	30.234,35
02/01/2025	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	30.227,35
17/01/2025	650.000,00	Girofondi da c/deposito vincolato	680.227,35
20/01/2025	3.576,53	Interessi creditori	683.803,88
21/01/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	683.802,88
21/01/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	683.801,88
01/04/2025	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	683.794,88
22/04/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	683.793,88
22/04/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	683.792,88
15/05/2025	(653.000,00)	Girofondi a c/deposito vincolato	30.792,88
01/07/2025	(7,00)	Spese e commissioni bancarie	30.785,88
14/07/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	30.784,88
14/07/2025	(1,00)	Spese e commissioni bancarie	30.783,88
14/08/2025	653.000,00	Girofondi da c/deposito vincolato	683.783,88
18/08/2025	2.276,96	Interessi creditori	686.060,84



02/09/2025	(1.516,32)	Imposte e tasse	684.544,52
<b>02/09/2025</b>	<b>(7.733,73)</b>	<b>Bonifico BREVI</b>	<b>676.810,79</b>

Pertanto, alla data del 02.09.2025, come detto assunta quale data di riferimento del presente elaborato, il saldo del conto corrente n.6975 ammonta ad euro 676.810,79.

Come è agevole rilevare, le movimentazioni hanno riguardato:

- il pagamento disposto in favore di LOREMAR SRL a seguito del riparto finale, pari ad euro 150.425,49;
- il pagamento delle spese di prededuzione liquidate in favore del Commissario e del Liquidatore, unitamente al versamento delle relative ritenute, pari ad euro 63.876,58;
- il pagamento del saldo delle competenze spettanti all'avv. BREVI per l'assistenza resa alla Procedura nella vertenza con l'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, definita con sentenza del 02.07.2025, nonché il versamento delle relative ritenute, per complessivi euro 9.250,05;
- il pagamento di alcuni residui fornitori della procedura, quale la ZUCCHETTI SG;
- il pagamento delle spese e commissioni bancarie;
- l'incasso degli interessi creditori maturati sui depositi vincolati e sul cc.

Non sono invece note eventuali movimentazioni o variazioni intervenute nella consistenza del patrimonio di LOREMAR, in ragione della omessa presentazione delle relative scritture contabili da parte dell'Amministratore Unico.

Inoltre, non sono qui considerate le movimentazioni intervenute nella Procedura di Concordato successive al 02.09.2025.

## **9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE STAGGITA**

### ***Risposta al quesito***

Alla luce di tutto quanto sin qui evidenziato, è ora possibile affrontare il tema centrale del presente elaborato, consistente nella stima dell'attuale Patrimonio di LOREMAR SRL e, quindi, del possibile valore di realizzo attribuibile alla quota di partecipazione oggetto di apprensione nella procedura esecutiva mobiliare che ci occupa.

### ***Principali metodi di valutazione invalsi nella prassi***

In via preliminare, pare opportuno presentare qui di seguito in estrema sintesi i tratti salienti delle principali tecniche valutative elaborate dalla migliore dottrina al fine della stima del valore del Capitale Economico di un'azienda.

#### **a) Metodo analitico patrimoniale**

Il metodo patrimoniale giunge alla stima del valore del Capitale Economico della società oggetto di valutazione tramite la espressione a valori correnti ovvero a valore d'uso dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

All'esito della sopra citata attività, il valore dell'azienda (W) corrisponde pertanto al valore del patrimonio netto rettificato (K), in base alla formula:

$$W = K$$

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, infine, si distingue tra "metodi patrimoniali semplici" e "metodi patrimoniali complessi": nei primi, non sono considerati i beni immateriali non espressi nei bilanci, nei secondi, viceversa, si procede alla esplicitazione e valorizzazione anche di detti beni.

In effetti, il metodo patrimoniale complesso rappresenta una integrazione del

metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato anche ai beni intangibili.

Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, primo tra tutti l'avviamento, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o altri metodi diretti di valutazione.

#### b) Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del Capitale Economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

In casi particolari, quando l'azienda opera in condizioni tali da prevederne con ragionevole certezza il termine della vita economica utile (si pensi allo sfruttamento di beni in concessione), la durata viene assunta entro tali limiti, ricorrendo alla formula del valore attuale della rendita annua:

$$W = R a_{n|i}^{-}$$

Nella generalità dei casi, tuttavia, si ipotizza che l'azienda sia destinata a perdurare nel tempo e si assume pertanto una durata indefinita, si ché il valore dell'azienda (W) viene a corrispondere al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), così determinato:

$$W = R / i$$

Il valore del Capitale Economico si determina quindi "attualizzando" (rendita annua) ovvero "capitalizzando" (rendita perpetua) i redditi attesi (R).

In linea di principio, sarebbe più opportuno procedere alla puntuale attualizzazione dei redditi futuri, piuttosto che capitalizzare un reddito medio atteso.

Tuttavia, poiché l'attualizzazione su un orizzonte temporale sufficientemente lungo risulta difficoltosa per effetto dell'aleatorietà insita nella determinazione dei singoli risultati futuri, che oltre tutto aumenta esponenzialmente all'aumentare dell'orizzonte temporale di riferimento, si comprende il motivo per il quale spesso si preferisca applicare convenzionalmente la formula della capitalizzazione ad un flusso di reddito medio costante.

È infatti prassi ormai consolidata procedere all'individuazione di un reddito medio prospettico, proiettando nel futuro la situazione economica aziendale storica, tentando di rappresentare un reddito che mediamente l'impresa sia in grado di produrre in futuro, ipotizzandone inoltre una manifestazione costante nel tempo.

La configurazione del reddito (  $R$  ) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione diviene quindi quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; medio, nel senso che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

Il reddito medio normale (  $R$  ) atteso è calcolato con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento regolari e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, eliminando ovvero operando inoltre una ridistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc ...); il medesimo, inoltre, deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle

eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (  $i$  ) utilizzato incorpora sia il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), sia altresì l'adeguata remunerazione dello specifico rischio connesso alla società.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità di reddito dell'impresa attese per il futuro, che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, presenta tuttavia l'innegabile pregio di considerare l'azienda come un complesso economico unitario generatore di risultati economici.

c) Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma dell'avviamento

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obbiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il criterio in parola prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio

netto della società mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge la stima autonoma dell'avviamento, che rettificherà – in aumento (avviamento positivo, *Goodwill*) ovvero in diminuzione (avviamento negativo, *Badwill*) – il già menzionato valore patrimoniale.

$$W = K + A, \text{ in caso di } \textit{Goodwill}$$

$$W = K - B, \text{ in caso di } \textit{Badwill}$$

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (*Goodwill*) ovvero minore (*Badwill*) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi aventi pari caratteristiche.

Il modello misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del *Goodwill* si presenta con tre formule alternative:

1. con attualizzazione limitata del reddito differenziale medio (o sovra reddito medio);
2. con attualizzazione dei redditi differenziali analitici per "n" anni;
3. con capitalizzazione illimitata del reddito differenziale medio.

La prima formula si esprime in questo modo:

$$W = K + (R - i''K) a_n^{-1},$$

Dove:

K = Capitale netto rettificato (che può essere sostituito, in talune categorie di aziende e in date situazioni, dal capitale netto comprensivo dei valori attribuiti agli intangibili specifici, cioè dal valore di K')

R = Reddito medio normale atteso per il futuro

$n$  = Numero definito e limitato di anni (corrispondente alla durata del reddito differenziale)

$i''$  = Costo del capitale ( $K_e$ )

$i'$  = Tasso di attualizzazione del reddito differenziale

La seconda formula si esprime invece in questo modo:

$$W = K + (R_1 - i''K_1) v^1 + (R_2 - i''K_2) v^2 + (R_3 - i''K_3) v^3 \dots$$

La formula in questione assume come riferimento non già il reddito differenziale medio atteso, ma una serie di dati analitici esprimenti il risultato di alcuni anni futuri; questa formula può essere utilizzata in presenza di budget e piani formalizzati, che esprimano credibilmente (cioè, sulla base di ipotesi enunciate e spiegate) i risultati degli esercizi futuri, sull'arco di "n" anni.

Infine, la terza formula definisce il valore dell'azienda come somma del patrimonio netto rettificato ( $K$  oppure  $K'$ ) e di un Goodwill calcolato come rendita, temporalmente illimitata, del reddito differenziale ( $R - i''K$ ) oppure ( $R - i''K'$ ); ossia:

$$W = K + \frac{(R - i''K)}{i'}$$

$$W = K + \frac{(R - i''K')}{i'}$$

L'ipotesi in questo caso accolta è dunque che il reddito differenziale (ossia, il sovra reddito) si produca indefinitamente nel tempo.

#### d) Applicazione del metodo misto in caso di aziende in perdita

L'esperienza storica dimostra come il modello misto patrimoniale e reddituale sia particolarmente idoneo per valutare le aziende che operano in perdita, alle quali è spesso difficoltosa l'applicazione del metodo reddituale.

La migliore pratica professionale è giunta a considerare il modello misto come l'approccio che meglio risponde allo scopo della valutazione di aziende in perdita e, pertanto, esso viene ad essere utilizzato in casi di aziende che operano in condizioni di redditività sistematicamente negativa.

In tale contesto, il Badwill è inteso come la diminuzione di valore che viene applicata al valore patrimoniale dell'azienda in perdita (o non sufficientemente redditizia) per esprimere il valore economico dell'azienda stessa.

$$W = K - B$$

In particolare, sul punto si osserva che il Badwill è idealmente costituito da due essenziali componenti: le "perdite attese per il futuro" e la "perdita di remunerazione del capitale investito" rispetto al suo rendimento normale atteso; in effetti, appare intuitivo che la riduzione del valore patrimoniale dell'azienda debba essere ricondotto non soltanto alle perdite attese per il futuro, ma anche dalla mancata remunerazione per "n" anni futuri del capitale investito rispetto ai tassi di rendimento normali attesi per siffatto capitale (la mancata remunerazione, infatti, va riferita al costo del capitale proprio  $K_e$ ).

Quanto alla durata della stima del Badwill, la pratica professionale fa generalmente riferimento ad un periodo di 3-5 anni; sebbene non vi sia concettualmente alcuna ragione per limitare la grandezza di "n" – ciò, anche in ragione del fatto che, in una situazione di perdite, la limitazione di "n" potrebbe essere contraria al principio della prudenza – è peraltro indiscutibile che man mano ci si allontani nel futuro, i dati di perdita diventano progressivamente più incerti, atteso che ben difficilmente le previsioni di perdita possono essere considerate attendibili oltre i 2-3 anni.

Le formule per il calcolo del Badwill sono molteplici.



Una prima formulazione ipotizza una durata illimitata delle perdite:

$$B = \frac{(R - i''K)}{i}$$

Una seconda formulazione ipotizza invece una durata limitata delle perdite, con utilizzo di un reddito medio atteso:

$$B = (R - i''K) a_{\overline{n}|i'}$$

Una terza formulazione prende in considerazione gli specifici risultati degli anni a venire di volta in volta attualizzati in base al tasso  $i'$ :

$$B = (R_1 - i''K) v^1 + (R_2 - i''K) v^2 + (R_3 - i''K) v^3 \dots$$

Una particolare impostazione della sopra citata formula prevede la diminuzione del valore di K in funzione delle sole perdite supportate anno per anno (in tal caso, è intuitivo comprendere come venga tuttavia ad essere esclusa dai calcoli la componente del Badwill consistente nella mancata remunerazione del capitale investito rispetto ai rendimenti normali attesi).

Se si indicano tali perdite con  $P_1, P_2, P_3 \dots$  si avrà, in luogo del generico K,  $K_1 = K - P_1$ ,  $K_2 = K - (P_1 - P_2)$ ,  $K_3 = K - (P_1 - P_2 - P_3) \dots$  e così via.

In tal caso, la formula precedente proposta prevede la sostituzione di K con  $K_n$  nella accezione sopra precisata:

$$B = (R_1 - i''K_1) v^1 + (R_2 - i''K_2) v^2 + (R_3 - i''K_3) v^3 \dots$$

#### e) Metodo finanziario

L'approccio basato sui flussi di cassa è caratterizzato da connotati di forte razionalità, in quanto rispetta i principi generali delle valutazioni finanziarie, ed è un criterio facilmente applicabile ad aziende i cui flussi siano stimabili con sufficiente attendibilità.

Un fattore che ne limita l'operatività è tuttavia rappresentato dalla difficoltà di stimare alcune variabili aziendali: la determinazione futura dei flussi di cassa è infatti strettamente connessa alle strategie e alle politiche aziendali, che, a loro volta, sono il frutto di specifiche e soggettive scelte imprenditoriali, fattori che al momento della valutazione sono spesso estremamente difficili da prevedere.

È chiaro, quindi, che l'applicabilità del metodo e la sua credibilità aumentano qualora si disponga di piani strategici aziendali che consentano una stima sufficientemente attendibile dei flussi di cassa attesi per il futuro.

Invero, per l'applicazione di tale metodo risulta indispensabile poter disporre di piani finanziari previsionali sufficientemente attendibili, dei budget dell'esercizio e degli esercizi futuri, dei budget di cassa, delle situazioni di tesoreria, di liquidità e del circolante, ma soprattutto del rendiconto finanziario.

La determinazione dei flussi, la scelta del tasso di attualizzazione, l'orizzonte temporale di valutazione, l'individuazione degli elementi chiave per la determinazione del valore finale sono un insieme di operazioni estremamente delicate e segnate da forte incertezza, che non di rado il valutatore non è in grado di superare a causa della carenza di informazioni sull'azienda e sul settore oggetto di valutazione.

Operativamente, la valutazione dei flussi di cassa attesi presenta il problema di quantificare, in termini certi, una corrente finanziaria futura "incerta".

Le formule su cui si basa il metodo finanziario, nella sua versione più conosciuta, ossia l'Unlevered Discounted Cash Flows Analysis, sono le seguenti:

$$I = \sum CFi \times vi + Vf \times vn \qquad W = I - Da$$

dove:

$I$  = valore dell'investimento netto

$CF$  = flussi di cassa attesi anno per anno

$n$  = durata (in anni) del periodo di previsione analitica del flusso di cassa

$v$  = coefficiente di attualizzazione al costo medio ponderato del capitale (WACC)

$V_f$  = valore finale, cioè dell'anno  $n$ , dell'investimento (c.d. Terminal Value)

$Da$  = valore attuale dei debiti finanziari (talora sostituito dal valore nominale)

#### f) Metodo misto EVA

Tale metodo (EVA - Economic Value Added) nasce come criterio di determinazione delle performance aziendali e conseguentemente è applicato anche come criterio di valutazione. Esso misura il sovra-reddito che l'impresa produce nello svolgimento dell'attività operativa al netto della congrua remunerazione del capitale di debito e di quello di rischio. Si tratta di un metodo particolarmente indicato per valutare le aziende che presentano tassi di crescita assai sostenuti.

#### g) Metodo dei multipli

Nella valutazione delle realtà aziendali è anche frequente il ricorso ai moltiplicatori e cioè al rapporto tra la capitalizzazione borsistica di analoghe società concorrenti e parametri diversi, quali, a seconda dei casi, l'utile netto, l'EBIT, il fatturato, ecc...

La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell'azienda con i valori riconosciuti dal mercato per realtà affini.

Il momento critico di questo metodo risiede nella elevata volatilità dei risultati che ne derivano, conseguenza dell'ampio range di oscillazione dei corsi di borsa, e tale volatilità mal si concilia con le esigenze di stabilità proprie delle valutazioni alle quali viene richiesto un elevato grado di scientificità.

È probabilmente questo uno dei motivi per il quale il criterio dei multipli viene generalmente impiegato quale metodo di controllo delle valutazioni operate con uno o più criteri principali.

***Peculiarità della società oggetto di stima e Scelta del criterio di valutazione***

Il metodo di valutazione adottato è stato individuato dallo scrivente tenendo specificamente conto, da un lato, della finalità dell'incarico ricevuto e, dall'altro, della peculiare situazione della Società oggetto di analisi.

In primo luogo, si evidenzia che la stima è finalizzata a determinare il presumibile valore di realizzo della quota di partecipazione nel capitale sociale della Società LOREMAR oggetto di pignoramento (pari al 99% del relativo capitale), al fine di individuare, ai sensi dell'art. 532 c.p.c., il prezzo minimo per l'eventuale vendita coattiva.

In secondo luogo, si rappresenta che la società oggetto di valutazione, all'esito della procedura di Concordato Liquidatorio cui è stata sottoposta, è stata integralmente spogliata del proprio patrimonio immobiliare e mobiliare, alienato e tradotto in liquidità per soddisfare i debiti accertati ovvero ancora *sub iudice* in attesa della definizione delle controversie ancora pendenti.

In tale contesto, lo scrivente ritiene che il metodo di valutazione più appropriato sia il metodo del Patrimonio Semplice, applicato in un'ottica prettamente liquidatoria e, dunque, prescindendo da ogni prospettiva di continuità aziendale.

Si evidenzia, infine, che la piena tutela degli interessi sia della Parte esecutata sia della Parte procedente sarà comunque garantita dalla vendita competitiva da effettuarsi nell'ambito della procedura esecutiva, la quale consentirà al mercato di esprimere l'effettivo grado di appetibilità della partecipazione.

### **Valutazione del Patrimonio di LOREMAR SRL**

Avendo riguardo al metodo di valutazione prescelto, il valore del Patrimonio della Società oggetto di stima (W) è pertanto determinato quale somma algebrica delle poste "Attive" e "Passive", valutate secondo criteri di liquidazione.

Di seguito si procede all'esame analitico degli ultimi saldi patrimoniali disponibili per LOREMAR SRL, come desumibili dalle scritture contabili della Procedura, prendendo le mosse dalla situazione al 31.12.2022, qui nuovamente riportata.

#### **LIBRO GIORNALE DEL LIQUIDATORE** **SALDI DEI CONTI LOREMAR AL 31/12/2022**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
BNL	962.694,68	CAPITALE SOCIALE	10.400,00
RITENUTE SU INTERESSI ATTIVI	25,47	RISERVA DA RIVALUTAZIONI	839.502,00
IVA SU ACQUISTI	35,20	RISERVA LEGALE	63.315,00
ERARIO C/COMPENS. IVA	9.341,00	ALTRE RISERVE	207.653,76
RATEI ATTIVI A BREVE	72,50	PERDITE PORTATE A NUOVO	(854.343,58)
		PERDITA DI ESERCIZIO	(20.444,25)
		F.DO IMPOSTE E TASSE	(5.266,37)
		SOCI C/FINANZ.INFRUTTIFERO M/L	30.000,00
		INFOCERT SPA	91,50
		ZUCCHETTI SG SRL	241,29
		GATTONI CESARE	19,01
		BREVI AVV. CARLO PAOLO	2.655,00
		ERARIO C/IRES	5.200,00
		ALTRI DEBITI	380.086,39
		DEBITI VS CONC. RISCOSSIONE	303.575,98
		DEBITI VS/PROCEDURA TRIBUNALE	8.322,12
		ANTICIPAZIONI DI TERZI	1.161,00
	<b>972.168,85</b>		<b>972.168,85</b>

#### **Attività**

##### **Liquidità giacente sul c.c. n.6975 (saldo contabile al 31.12.2022 euro 962.694,68)**

Come già evidenziato, il saldo del conto corrente vincolato alla Procedura di Concordato Preventivo R.G. n. 23/2019, acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro alla data del 02.09.2025 ammonta ad euro 676.810,79.

Crediti vs Erario per Iva (saldo contabile al 31.12.2022 euro 9.376,20)

I crediti verso l'Erario per IVA vengono riconosciuti nella sola misura risultante dalla dichiarazione IVA 2023 anno fiscale 2022 (doc. 38), pari ad euro 9.341,00.

Crediti vs Erario per Ires (saldo contabile al 31.12.2022 euro 25,47)

I crediti verso l'Erario per ritenute d'acconto subite, e quindi per IRES, vengono riconosciuti nella misura risultante dalla dichiarazione dei Redditi 2024 anno fiscale 2023 (doc. 39), pari ad euro 25.

Ratei attivi (saldo contabile al 31.12.2022 euro 72,50)

In assenza di informazioni circa l'origine della presente posta, lo scrivente ritiene opportuno procedere al suo integrale azzeramento.

Fondo imposte e tasse (saldo contabile al 31.12.2022 euro 5.266,37)

Nell'ultimo bilancio di LOREMAR disponibile, ossia quello riferito all'esercizio 2022, la presente posta risulta iscritta tra le passività con segno negativo, assumendo di fatto natura di componente attivo.

Considerata l'assenza di adeguate informazioni che ne chiariscano l'esatta origine, lo scrivente ritiene opportuno procedere al suo integrale azzeramento.

Precisazioni sul possibile attivo residuo

Secondo le informazioni dell'Agenzia del Territorio, LOREMAR risulterebbe attualmente ancora intestataria di un immobile sito in Milano, via Vallazze n.96, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 275, Mappale 779, Subalterno 3 (doc. 25).

Tuttavia, la documentazione della Procedura di Concordato Preventivo evidenzia che tale intestazione deriva da un mero errore catastale.

Nell'ultima versione della Proposta concordataria, infatti, si legge:

«[...] nel ricorso introduttivo del marzo 2018 veniva indicata l'esistenza nel compendio immobiliare, di un appartamento di categoria A/3 sito in Milano, via Vallazze n. 96, identificato catastalmente al foglio 275, mappale 779, subalterno 3.

Tale indicazione risulta erronea e dovuta esclusivamente ad un errore della Conservatoria competente territorialmente, che ha associato al codice fiscale di Loremar S.r.l. i dati catastali di un bene in realtà di proprietà di soggetti terzi».

Alla luce dei riscontri effettuati, lo scrivente non ritiene necessario procedere ad alcuna appostazione.

#### Passività

##### Debito verso soci per finanziamenti (saldo contabile al 31.12.2022 euro 30.000,00)

Nell'ultimo bilancio di LOREMAR disponibile, ossia quello relativo all'esercizio 2022, la posta contabile in esame risulta iscritta tra i debiti a medio/lungo termine.

Sebbene l'Amministratore e Socio di maggioranza della Società, sig. BALDISSERRI, non abbia fornito alcuna indicazione e/o chiarimento circa la destinazione della somma di euro 150.425,49 percepita dalla Procedura di Concordato a titolo di riparto finale, si ritiene comunque ragionevole presumere che tale importo sia stato almeno in parte utilizzato per restituire il finanziamento soci in esame.

Lo scrivente ritiene pertanto opportuno procedere al suo integrale azzeramento.

Per completezza, si osserva che la mancata dimostrazione della concreta destinazione del sopra citato importo di euro 150.425,49 potrebbe, in astratto, giustificare l'iscrizione di un credito risarcitorio nei confronti del sig. BALDISSERRI.

Tuttavia, la sostanziale incapienza patrimoniale di quest'ultimo comporterebbe, in ogni caso, la necessità di una immediata svalutazione fino al suo integrale azzeramento, rendendo di fatto priva di utilità una tale appostazione contabile.

Debiti verso fornitori (saldo contabile al 31.12.2022 euro 3.006,80)

Alla luce delle ultime movimentazioni intervenute sul conto corrente della Procedura e del riscontro fornito dal Commissario Giudiziario alle richieste dello scrivente (doc. 36), si procede all'integrale azzeramento della posta.

Debiti verso Erario (saldo contabile al 31.12.2022 euro 5.200,00)

Alla luce delle ultime movimentazioni intervenute sul conto corrente della Procedura e tenuto conto che i debiti tributari verranno rilevati tramite apposito stanziamento, questa posta viene integralmente azzerata.

Debiti vs Procedura e Anticipazioni (saldo contabile al 31.12.2022 euro 693.145,49)

Tenuto conto che i debiti verranno rilevati con specifici e distinti stanziamenti, lo scrivente ritiene opportuno procedere all'integrale azzeramento della presente posta contabile.

Decreto Ingiuntivo R.G. n. 18772/2022 ed Espropriazione Mobiliare presso terzi R.G.E. n.1833/2023, Tribunale di Milano

La procedura esecutiva RGE n.1833/2023 si è conclusa con l'assegnazione in favore dell'avv. PITTA della somma di euro 52.536,13 (doc. 20), già corrisposta dalla Procedura di Concordato con bonifico del 05.07.2023 (doc. 18).

Nessuno stanziamento si rende pertanto necessario.

Ricorso R.G. n.25448/2020, Corte di cassazione

Come già anticipato, il ricorso LOREMAR avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia n. 5248/2019, si è concluso con un giudizio sfavorevole alla ricorrente. La Sentenza n. 17948/2025 del 02.07.2025 (doc. 21) ha infatti cassato la decisione impugnata e ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso originariamente proposto da LOREMAR avverso l'estratto di ruolo.



Conseguentemente, lo scrivente ha provveduto a stanziare gli importi dovuti da LOREMAR ad AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sulla base dell'estratto dei ruoli ricevuto, aggiornato al 29.07.2025 (doc. 32), per complessivi euro 393.710,20. Vengono inoltre stanziati interessi di mora per euro 766,89, precisando che gli stessi sono stati conteggiati dal 29.07.2025 al 02.09.2025 sull'importo del residuo carico a ruolo al tasso del 2,68% fissato dal Decreto del direttore AdE del 23.05.2019. Non si ritiene invece necessario alcuno stanziamento per spese legali, dato che il dispositivo della sentenza della Suprema Corte ha disposto la compensazione delle spese dell'intero giudizio e che le competenze dell'avv. BREVI risultano già integralmente saldate dalla Procedura di Concordato.

Debiti Ricorso LOREMAR ex art. 281 undecies c.p.c., iscritto al n. 13634/2024 R.G.

Dall'esame del ricorso introduttivo di LOREMAR e delle successive memorie (doc. 22), risulta che le richieste avanzate dalla Società contro l'avv. Marcello PITTA sono finalizzate a:

- 1) Dichiarare la nullità dell'ipoteca volontaria - LOREMAR chiede al Tribunale di accertare e dichiarare la nullità dell'ipoteca volontaria di euro 180.000 che la Società aveva costituito a favore dell'avv. PITTA nel 2012. La motivazione legale fornita è che l'atto notarile sia nullo perché non specifica il credito che l'ipoteca intendeva garantire (violando il principio di specialità), non indicando né i soggetti, né la fonte, né la prestazione del credito stesso.
- 2) Disconoscere le pretese creditorie dell'Avv. PITTA - Di conseguenza, LOREMAR chiede di accertare che le pretese creditorie dell'avv. PITTA nei suoi confronti sono infondate. Nello specifico, viene chiesto di dichiarare infondata la pretesa relativa al debito di euro 164.020,06 (derivante da una ricognizione di debito del 2012 fatta

da Giorgio BALDISSERRI per prestazioni professionali rese a lui e ad altre società, ma non a LOREMAR). Si chiede inoltre di dichiarare infondata la pretesa basata sulla sentenza n. 6683/2023, che ha condannato solo il sig. BALDISSERRI (e non LOREMAR) al pagamento di tale somma.

3) Accertare che LOREMAR non deve più nulla - Come conclusione logica dei punti precedenti, LOREMAR ha chiesto al Tribunale di accertare e dichiarare che la società «nulla più deve a favore dell'avv. Marcello Pitta». Questo perché l'unica altra garanzia prestata (un impegno del 2015 per euro 37.644,05) è già stata onorata e pagata.

4) Condannare l'Avv. PITTA al pagamento delle spese legali - Infine, LOREMAR chiede la condanna dell'avv. PITTA alla rifusione delle spese di lite.

\* \* \*

Dall'analisi degli atti depositati dall'avv. Marcello PITTA, ed in particolare la "Comparsa di costituzione e risposta" e le "Note con precisazione delle conclusioni", è possibile ricostruire le domande da lui formulate al Tribunale.

1) Rigetto delle domande di LOREMAR: L'avv. PITTA chiede il rigetto integrale di tutte le domande proposte da LOREMAR.

2) Domanda Riconvenzionale Principale (Condanna di LOREMAR): L'avv. PITTA chiede che LOREMAR sia condannata al pagamento dell'importo di euro 164.020,06, oltre interessi; somma corrispondente al debito accertato con sentenza n. 6683/2023 a carico di Giorgio BALDISSERRI. La pretesa si fonda sulla tesi secondo cui LOREMAR avrebbe assunto la qualità di "garante personale" per tutte le obbligazioni contratte dal sig. BALDISSERRI.

3) Richiesta Preliminare (Chiamata del Notaio): L'avv. PITTA chiede l'autorizzazione a chiamare in causa il notaio, dott. Massimo LINARES, rogante l'atto di costituzione

dell'ipoteca, affinché lo tenga indenne nell'eventualità in cui l'ipoteca stessa venga dichiarata nulla.

4) Domanda Riconvenzionale Subordinata (Condanna del Notaio): In via subordinata – e dunque solo nell'ipotesi in cui ( *i* ) venga accolta la domanda di LOREMAR e dichiarata la nullità dell'ipoteca e ( *ii* ) venga rigettata la domanda riconvenzionale principale proposta nei confronti di LOREMAR – l'avv. PITTA chiede la condanna del notaio Massimo LINARES al risarcimento del danno, quantificato in euro 164.020,06 oltre interessi, importo che l'ipoteca (ritenuta nulla) avrebbe dovuto garantire.

5) Spese legali: L'avv. PITTA, infine, chiede la condanna della parte soccombente al pagamento delle spese legali del giudizio.

\* \* \*

Pur non essendo possibile effettuare una previsione certa circa l'esito della vertenza, lo scrivente ritiene sussistano comunque elementi idonei per formulare un giudizio prognostico razionale (cioè, basato su un ragionamento logico e coerente), condivisibile (ossia chiaro e comprensibile), nonché oggettivo (non influenzato da considerazioni meramente soggettive), su cui fondare a sua volta la stima di una eventuale passività da conteggiare nel Patrimonio di LOREMAR.

Si ricorda, infatti, che in base al citato Principio Contabile OIC 31:

- l'iscrizione di un fondo rischi è ammessa solo qualora la passività, stimabile in modo attendibile, non sia semplicemente possibile, bensì probabile; ed inoltre
- un evento è qualificato come probabile allorquando il suo accadimento è ritenuto più verosimile del contrario.

Ne consegue che lo stanziamento di un fondo rischi sarà giustificabile secondo i principi contabili OIC 31 solo qualora il giudizio prognostico di soccombenza di LOREMAR sia più probabile che non il contrario.

Orbene, lo scrivente è dell'opinione che un esito del giudizio favorevole a LOREMAR sia più probabile rispetto ad un esito sfavorevole.

Valgano, al riguardo, le seguenti considerazioni.

*Quanto all'ipoteca* - La giurisprudenza di legittimità è ormai consolidata nel ritenere nulla l'ipoteca che non individui puntualmente il credito garantito. L'articolazione del ricorso LOREMAR richiama una linea interpretativa nota (Cass. n.3997/2000; Cass. n.23669/2006; Cass. n.5630/2017; Cass. n.19977/2022), che appare difficilmente superabile dal convenuto.

*Quanto alla garanzia fideiussoria* - Dall'esame della documentazione in atti, emergono una serie di elementi, puntualmente valorizzati dalla difesa di LOREMAR, che – nell'ambito di una interpretazione ermeneutica del documento 04.08.2015, conforme ai principi di cui all'art. 1362 c.c. – porterebbero a far propendere per una limitazione della garanzia al solo importo di euro 37.644,05.

In effetti, la difesa di LOREMAR mostra chiaramente che l'ipoteca del luglio 2012 risulta temporalmente e funzionalmente collegata alla ricognizione del debito rilasciata nel giugno 2012, pari a euro 164.020,06; mentre la garanzia del 04.08.2015, successiva di tre anni, appare invece correlata, temporalmente e funzionalmente, alla nuova ricognizione di debito sottoscritta nella medesima data del 04.08.2015.

Sempre in ottica interpretativa, pare significativo che l'avv. PITTA, sia con la PEC dell'ottobre 2022 sia con il ricorso per decreto ingiuntivo del novembre 2022, abbia azionato nei confronti di LOREMAR solo il credito di euro 37.644,05 e non anche

quello di euro 164.020,06, pur sostenendo che entrambe le pretese sarebbero garantite dal medesimo atto fideiussorio. Se è vero che la natura della garanzia fideiussoria di cui si discute non può dipendere dalle azioni intraprese dall'avv. PITTA, è altrettanto vero che queste ultime paiono a chi scrive più coerenti con una interpretazione limitata della garanzia rilasciata con l'atto del 04.08.2015, piuttosto che con una interpretazione estesa.

Vieppiù, la garanzia di LOREMAR è gratuita e, pertanto, ai sensi dell'art. 1371 c.c., nell'interpretare le clausole dubbie dell'atto costitutivo della garanzia, dovrebbe essere adottata la soluzione meno gravosa per il garante, che nel caso in esame corrisponde alla limitazione della garanzia all'importo specificatamente indicato.

Da ultimo, si osserva che l'impianto difensivo dell'avv. PITTA si fonda quasi interamente sulla formulazione letterale della frase di apertura dell'atto fideiussorio «*Le garantiamo l'adempimento di tutte le obbligazioni gravanti sul Sig. Giorgio Baldisserri nei Suoi confronti, ...*», interpretata come garanzia generale e onnicomprensiva. Le argomentazioni di LOREMAR evidenziano invece che tale affermazione generica, contenuta nelle premesse, risulta in concreto circoscritta e puntualmente delimitata nel corpo e nelle conclusioni del documento, dove l'impegno viene riferito in modo preciso al solo importo di euro 37.644,05.

In questo contesto, l'impianto difensivo dell'avv. PITTA risulta fortemente penalizzato dal rigetto dell'interrogatorio formale del sig. BALDISSERRI, così pure come di tutte le altre istanze istruttorie, essendo con ciò negata la possibilità di portare prove sul "contesto" o sulla effettiva "intenzione" delle parti.

\* \* \*

Per tutto quanto sin qui esposto, pur non essendo possibile tradurre il giudizio

prognostico sull'esito della vertenza in una puntuale percentuale di probabilità, lo scrivente ritiene che un esito favorevole alla ricorrente debba considerarsi, allo stato, quantomeno più probabile rispetto a un esito ad essa sfavorevole. Ne consegue che, tra le alternative rappresentate dall'appostazione o dalla mancata appostazione di un fondo rischi, risulta preferibile la seconda ipotesi.

Inoltre, la ripartizione delle spese legali secondo il principio della soccombenza, dovrebbe rendere superfluo lo stanziamento di un fondo a titolo di spese legali.

\* \* \*

Tutto quanto sopra, tuttavia, non senza evidenziare la rilevante alea insita nella possibilità, sempre pesete, di un esito del giudizio sfavorevole a LOREMAR.

Evenienza che porterebbe quest'ultima a dover sostenere i seguenti ulteriori importi: ( i ) euro 210.804,22 a titolo di capitale ed oneri accessori professionali, oltre interessi (doc. 40); nonché ( ii ) euro 33.714,38 a titolo di spese legali proprie e di soccombenza, calcolate al valore medio delle Tabelle del D.M. n.147/2022 per il solo primo grado di giudizio (doc. 41).

Scenario che modificherebbe profondamente il valore della quota di partecipazione oggi oggetto di valutazione.

### **Conteggi conclusivi**

In conclusione, avendo riguardo a tutto quanto sin qui argomentato, il valore del Patrimonio della Società oggetto di stima (W) è riconducibile alla seguente somma algebrica.

	<u>LOREMAR vittoriosa</u>		<u>LOREMAR soccombente</u>	
Liquidità di c.c. n.6975	euro	676.810,79	euro	676.810,79
Credito vs Erario per IVA 2022	euro	9.341,00	euro	9.341,00

Credito vs Erario per IRES 2023	euro	25,00	euro	25,00
Debito AE-R	(euro	394.477,09)	(euro	394.477,09)
Fondo spese PITTA	(euro	0,00)	(euro	210.804,22)
Fondo spese legali PITTA	(euro	0,00)	(euro	33.714,38)
Totale W	euro	291.699,80	euro	47.181,10

Ove, come ampiamente argomentato, lo scrivente ritiene preferibile la prima ipotesi e, quindi, con gli opportuni arrotondamenti

**W = euro 291.700**

#### **10. VALORIZZAZIONE DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE STAGGITA**

Tenuto conto che la partecipazione oggetto di apprensione esecutiva ammonta al 99 pro-cento del Capitale di LOREMAR SRL, il valore attribuibile a detta quota (**Wq**) ammonta a complessivi euro 288.783,00 (ossia, 291.700,00 x 99%), ossia

**Wq = euro 288.783**

A tale riguardo, si ribadisce che la presente stima fa riferimento alla data del 2 settembre 2025 e che i successivi mutamenti nell'assetto patrimoniale e finanziario del Concordato non ancora definitivamente portato a compimento, stante la pendenza e/o la non completa definizione di tutte le vertenze, ovvero nel patrimonio di LOREMAR, stante l'indisponibilità delle relative scritture contabili, dovranno essere attentamente vagliati al fine di verificare l'attualità delle stime qui operate, nonché la validità delle valutazioni e delle conclusioni cui lo scrivente è pervenuto senza tener conto di tali mutamenti.

Tra queste, merita senz'altro approfondimento la destinazione attribuita da LOREMAR alla somma di euro 137.022,55 restituita dalla Procedura di CP in esecuzione del riparto finale del febbraio 2026 (docc. 47 e 48).

## **11. OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA DI PERIZIA**

### ***Trasmissione dell'elaborato peritale***

In data 18.11.2025, lo scrivente trasmetteva alle Parti a mezzo PEC copia del proprio elaborato peritali (doc. 42).

### ***Osservazioni del CTP e brevi repliche del CTU***

Solo parte creditrice procedente ha provveduto, nei termini fissati dal Giudice, a trasmettere – con PEC del (doc. 43) – le proprie osservazioni, qui di seguito sinteticamente riepilogate.

Le osservazioni dell'Avv. Marcello Pitta si concentrano principalmente sull'attività pregressa di Loremar S.r.l., sulla situazione delle quote sociali, sulle movimentazioni finanziarie recenti e, in particolare, sulla valutazione della posta di rischio relativa alla vertenza in corso con l'Avv. Pitta stesso.

### **Oggetto sociale e attività effettivamente svolta da Loremar S.r.l.**

Il CTP segnala una presunta incoerenza tra lo statuto sociale e le affermazioni contenute negli atti della procedura concordataria, sostenendo che la società, pur formalmente abilitata allo svolgimento di attività immobiliare e finanziaria, non avrebbe mai esercitato un'attività commerciale in modo stabile e continuativo, configurandosi piuttosto come mera "cassaforte" patrimoniale della famiglia Baldisserri.

~ ~ ~

Il CTU prende atto delle osservazioni dell'Avv. Pitta, rilevando tuttavia che le stesse non sono suffragate da riscontri documentali ulteriori rispetto a quelli già acquisiti in Procedura. Ai fini della stima, si conferma l'impostazione fondata su atti ufficiali (statuto, atti del concordato, bilanci e visure) e non su mere allegazioni di parte.



Utilizzo del patrimonio sociale da parte dell'amministratore

Secondo il CTP, il patrimonio immobiliare e finanziario della società sarebbe stato utilizzato dall'amministratore come se fosse di proprietà personale, anche al fine di prestare garanzie per obbligazioni proprie, con conseguente aggravamento dell'indebitamento e accumulo di passività, in particolare condominiali.

~ ~ ~

Il CTU prende atto delle osservazioni, ma rileva che le deduzioni sull'uso del patrimonio sociale da parte dell'amministratore non sono corroborate da adeguate evidenze e riscontri.

Ricostruzione della compagine sociale

Il CTP osserva che, sulla base delle dichiarazioni rese dalla società nelle precedenti procedure concorsuali, il sig. Giorgio Baldisserri risulterebbe socio unico di Loremar S.r.l., avendo acquisito integralmente le quote in sede successoria, pur prendendo atto che l'attuale pignoramento riguarda esclusivamente la quota del 99% del capitale sociale, formalmente risultante al Registro delle Imprese.

~ ~ ~

Al riguardo, si richiama la risposta fornita dal Conservatore del Registro delle Imprese, che ha escluso l'iscrizione d'ufficio del trasferimento della quota residua dell'1% per carenza dei requisiti di certezza. In assenza di aggiornamento camerale, ai fini della stima assume unicamente rilievo il 99% formalmente intestato al sig. Baldisserri, oggetto di pignoramento.

Pignoramento limitato al 99% della partecipazione

Viene precisato che il pignoramento promosso dal creditore procedente è stato limitato alla quota del 99% del capitale sociale, ritenuta pacificamente di proprietà

del debitore esecutato, stante la mancata formale ricostruzione, in sede camerale, della titolarità del residuo 1%.

~ ~ ~

Il CTU prende atto che il pignoramento è stato limitato al 99% del capitale sociale, in quanto unica quota risultante in piena proprietà del debitore esecutato nelle attuali risultanze camerali.

*Incasso della somma di euro 150.425,49 derivante dal riparto concordatario*

Il CTP richiama l'incasso, da parte della società, della somma residua del riparto finale del concordato, evidenziando l'incertezza circa l'effettiva disponibilità di tale importo in capo a Loremar S.r.l. e la mancata chiarezza sulla sua destinazione, anche in considerazione dell'accredito su un conto corrente estero intestato a un intermediario finanziario straniero.

~ ~ ~

Al riguardo, il CTU ribadisce che la destinazione della somma *de qua* non è comprovata da scritture contabili societarie o evidenze bancarie accessibili, e che, pertanto, ai fini della presente stima non è possibile valorizzare attivi posteriori al riparto privi di riscontri oggettivi.

*Ricostruzione delle vertenze giudiziali pendenti*

Secondo il CTP, alla data di approvazione del riparto finale non sarebbero state pendenti tre vertenze giudiziali, bensì due, mentre un ulteriore giudizio sarebbe stato introdotto solo successivamente.

~ ~ ~

Il CTU prende atto della puntualizzazione dell'avv.to Pitta, osservando peraltro che la stessa è ininfluente ai fini delle stime operate.

Azzerramento delle poste attive e passive di difficile realizzo

Il CTP dichiara di condividere, in linea generale, l'azzerramento delle poste attive e passive extracontabili di incerta esigibilità, proponendo tuttavia di estendere tale criterio anche ai crediti verso l'Erario, ritenuti di fatto non recuperabili da una società priva di operatività e di scritture contabili aggiornate.

~ ~ ~

Il CTU non ritiene di poter concordare, atteso che – sulla scorta della documentazione fornita dal Liquidatore del Concordato preventivo – il credito Iva di euro 9.341 risulta da una dichiarazione Iva tempestivamente trasmessa.

Mancata considerazione di ulteriori oneri potenziali

Viene segnalata la mancata appostazione, nella bozza di perizia, di:

- > interessi maturati sul debito verso Agenzia delle Entrate-Riscossione;
- > imposta di registro relativa a una sentenza già pronunciata e costituente titolo esecutivo.

~ ~ ~

Il CTU concorda con la opportunità di stanziare gli interessi di mora sugli importi iscritti a ruolo sino alla data di riferimento della stima e, pertanto, ha provveduto a modificare le risultanze del presente elaborato.

Non concorda invece in merito allo stanziamento del debito per l'imposta di registro relativa alla sentenza n. 6683/2023 Tribunale di Milano, atteso che tale debito non grava sulla società, bensì sulle persone fisiche parti della procedura.

Valutazione prognostica del contenzioso pendente con il creditore procedente

Il CTP contesta la valutazione prognostica favorevole alla società, ritenendo che il rischio di soccombenza non possa essere escluso e che il relativo fondo rischi, già

stanziato in sede di procedura concordataria, non possa essere revocato né eliminato sulla base di una diversa valutazione probabilistica dell'esito del giudizio.

Il CTP evidenzia in particolare due circostanze che ritiene di primaria importanza.

La prima: il fondo rischi attinente al credito che l'Avv. Pitta vanta nei confronti di Loremar risulta stanziato da anni; e né il Giudice adito da Loremar e in via riconvenzionale dall'Avv. Pitta, né il Giudice dell'espropriazione, avrebbero il potere di revocarlo.

La seconda: non si tratta qui dell'applicazione, o meno, di principi contabili nella messa a punto di un bilancio; ma, al fine di determinare "il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali di cui si discute" di stimare l'impatto che la pendenza di un giudizio – potenzialmente non esauribile in un unico grado e durante il quale la maggior parte delle disponibilità che costituiscono il patrimonio di Loremar rimarrà sostanzialmente immobilizzata – può avere riguardo all'interesse dei terzi possibili acquirenti.

Ferme le sopra riportate considerazioni, il CTP precisa di non richiedere l'adozione dell'ipotesi "Loremar soccombente" (quella con il valore più basso), ma propone invece una soluzione intermedia al fine di non deprimere l'appetibilità della quota sul mercato.

Il CTP richiede quindi che venga attribuito al patrimonio di Loremar un valore quantomeno intermedio tra quello di "Loremar vittoriosa" e quello di "Loremar soccombente".

~ ~ ~

Attentamente esaminate e ponderate le osservazioni formulate dall'Avv.to Pitta, lo scrivente non ritiene di poterle condividere.

Quanto alla prima considerazione, ossia che *«il fondo rischi attinente al credito che l'Avv. Pitta vanta nei confronti di Loremar è già stanziato da anni; e né il Giudice adito da Loremar e in via riconvenzionale dall'Avv. Pitta, né il Giudice dell'espropriazione, hanno il potere di Revocarlo»*, lo scrivente la ritiene inconferente oltre che errata.

Inconferente, perché le valutazioni operate dallo scrivente CTU nel proprio elaborato non intervengono in alcun modo il fondo stanziato in sede concordataria, il quale rimarrà immutato sino alla conclusione della vertenza.

Errata perché radicalmente diverse sono le logiche che governano una procedura concordataria, rispetto a quelle che governano la stima del valore delle quote societarie ai fini di una vendita coattiva. Infatti, gli stanziamenti dei fondi rischi e spese future in sede di Concordato preventivo sono improntati a una logica di massima prudenza e, quindi, sempre orientati per eccesso; ciò al precipuo fine di azzerare totalmente il rischio che tali fondi si rivelino in futuro insufficienti, giungendo a riparti in eccesso, con la conseguente necessità, per gli organi della procedura, di dover avanzare a posteriori richieste di ripetizione di somme indebitamente ripartite tra i creditori o la Società debitrice. Nelle procedure Concordatarie tale rischio non è ammissibile e, quindi, lo stesso deve essere necessariamente azzerato: ( i ) stanziando il fondo anche se vi è una minima possibilità che l'evento dannoso si realizzi; ( ii ) stanziando l'intero importo stimato del danno e non solo una parte di esso.

Parimenti non si condivide neppure la seconda considerazione secondo la quale l'obiettivo della presente perizia è quello di *«stimare l'impatto che la pendenza di un giudizio che è possibile non si esaurisca in un unico grado e durante il quale la maggior parte delle disponibilità che costituiscono il patrimonio di Loremar rimarrà*

*ferma dov'è, può avere riguardo all'interesse dei terzi possibili acquirenti».*

Lo scrivente deve invece stimare il congruo valore da attribuire alla quota staggita e, in tal ottica, si ribadisce la convinzione che lo stanziamento da considerare nel caso che ci occupa sia retto da principi del tutto sovrapponibili a quelli dettati dall'OIC 31 in tema di stanziamento dei fondi per rischi ed oneri nella redazione dei bilanci di esercizio, la cui basilare finalità, si rammenta, è quella di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale della Società.

Poiché non esiste ancora una sentenza passata in giudicato che accerti il debito di Loremar verso l'avv.to Pitta, inserire un debito come se fosse certo – ancorché in una misura intermedia – determinerebbe una mera illusione di precisione matematica, poiché la valutazione operata non solo rimarrebbe gravemente discrezionale (in misura certamente superiore a quella basata sul criterio del "più probabile che non"), ma soprattutto risulterebbe comunque errata, tanto in caso di soccombenza quanto in caso di vittoria di Loremar.

Ferme le articolate e puntuali argomentazioni che hanno portato lo scrivente a non stanziare il fondo "Pitta", si ribadisce che il sistema delle aste giudiziarie è progettato per trovare il prezzo di mercato attraverso i ribassi. Se il CTU avrà sopravvalutato il valore della quota non valutando adeguatamente il rischio Pitta, il mercato correggerà l'errore con una serie di aste deserte. Si tratta certamente di un costo in termini di tempo, ma non di una compressione dei diritti soggettivi: i potenziali acquirenti sono stati debitamente informati dell'alea del giudizio *de quo*; il debitore esecutato è tutelato dal rischio di uno svilimento patrimoniale anticipato delle quote staggite.

Non si può infatti omettere di rilevare come la valutazione operata dallo scrivente

porta – sebbene in modo del tutto incidentale – anche ad una maggior tutela per il debitore esecutato da possibili speculazioni: infatti, l’abbattimento anticipato del valore della quota staggita, non dettato dal mercato bensì dallo stanziamento di un fondo rischi, consentirebbe al creditore procedente di farsi assegnare la quota a quel prezzo ridotto, diventando da un lato proprietario della società e dall’altro rimanendo titolare di un credito residuo nei confronti del debitore esecutato, azionabile in ulteriori procedure esecutive; tuttavia, una volta titolare della società, il creditore procedente avrebbe anche il pieno titolo per indurre Loremar ad operare una transazione con sé stesso, incassando l’intera provvista accantonata in sede concordataria.

\* \* \*












































Con il deposito del presente elaborato lo scrivente ritiene di aver assolto al proprio mandato e, ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

*Milano, 17 novembre 2025*

*Dott. Milo Sassi*



Allegati:

 All 01, Provvedimenti G.E. 03.06.2025 e 19.06.2025.pdf	 All 28, Bil 2019.pdf
 All 02, Verbale operazioni peritali 27.06.2025.pdf	 All 29, Bil 2020.pdf
 All 03, Visura storica.pdf	 All 30, Bil 2021.pdf
 All 04, Statuto.pdf	 All 31, Bil 2022.pdf
 All 05, Proposta di concordataria 05.11.2018.pdf	 All 32, AE-R Ruoli da Saldare.pdf
 All 06, Certificato morte Walter BALDISSERRI.pdf	 All 33, Risposta INAIL.pdf
 All 07, Ricorso ammissione CP 28.03.2018.pdf	 All 34, Centrale Rischio.pdf
 All 08, Decreto omologa CP 24.09.2019.pdf	 All 35, Corrispondenza BALDISSERRI.pdf
 All 09, Decreto Tribunale 07.06.2018.pdf	 All 36, Corrispondenza avv. BENVENUTO.pdf
 All 10, Memoria integrativa del 11.12.2018.pdf	 All 37, Corrispondenza avv. BOTTINI.pdf
 All 11, Memoria integrativa del 01.02.2019.pdf	 All 38, Dichiarazione IVA 2023 FY 2022.pdf
 All 12, Comunicazione Commissario ex art. 171 LF.pdf	 All 39, Dichiarazione Redditi 2024 FY 2023.pdf
 All 13, Decreto di apertura CP del 07.03.2019.pdf	 All 40, Nota importi PITTA.pdf
 All 14, Relazione commissario del 10.05.2019.pdf	 All 41, Stima spese legali.pdf
 All 15, Riparto finale 15.09.2022.pdf	 All 42, Invio bozza prizia.pdf
 All 16, Decreto esecutività riparto finale del 16.01.2023.pdf	 All 43, Osservazioni bozza prizia PITTA.pdf
 All 17, Libro Giornale 2021-2023.pdf	
 All 18, Estratto conto rapporto n.6975.pdf	
 All 19, Chiusura saldi contabili al 31.12.2022.pdf	
 All 20, Ordinanza assegnazione Pitta.pdf	
 All 21, Sentenza Cassazione del 02.07.2025.pdf	
 All 22, Atti LOREMAR, Trib MI, RG 13634-2024.pdf	
 All 23, Atti PITTA, Trib MI, RG 13634-2024.pdf	
 All 24, Verbale e Provvedimenti.pdf	
 All 25, Ispezioni F275 M779 S3.pdf	
 All 26, Situazioni contabili LOREMAR da lug a nov 2018.pdf	
 All 27, Bil 2018.pdf	

# M I L O   S A S S I

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE DEI CONTI  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE  
CURATORE FALLIMENTARE

## TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI

G.E. DOTT.SSA D'ANGELO FLAMINIA

**Procedura:** RGE n.393/2025

**Promossa da:** Marcello PITTA

**In danno di:** Giorgio BALDISSERRI

## INTEGRAZIONE

## PERIZIA DI STIMA QUOTE

DEL 31.01.2026

---

Viale Corsica 2  
20137 Milano - MI  
Tel. 02.400.44.314  
[milo.sassi@pec.it](mailto:milo.sassi@pec.it)

---

**INDICE:**

1.	PREMESSE	3
2.	ACCERTAMENTI OPERATI	3
3.	RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI	4
4.	RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI	5
5.	L'ATTO DEL NOTAIO COZZI	6
6.	CONCLUSIONI	6

## **1. PREMESSE**

In occasione dell'udienza del 13.01.2026, il legale di Parte debitrice esecutata ha chiesto maggiori approfondimenti in merito all'immobile sito in Milano, via Vallazze n.96 di cui LOREMAR SRL risulta intestataria presso i Registri Catastali ma non presso i Registri Immobiliari.

Preso atto di quanto sopra, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa D'ANGELO, ha concesso allo scrivente Perito estimatore termine di 30 giorni per effettuare i richiesti approfondimenti, acquisendo tutta la documentazione relativa al suddetto immobile di Milano, via Vallazze n.96.

## **2. ACCERTAMENTI OPERATI**

In riscontro alla richiesta formulata dall'Ill.mo G.E., il sottoscritto Perito ha provveduto a integrare la documentazione catastale ed ipotecaria già acquisita (e prodotta come allegato sub 25), di seguito indicata:

### **1. Documentazione catastale:**

- Visura catastale storica sintetica (**doc. 44.01**)
- Visura catastale storica analitica (**doc. 44.02**)

### **2. Documentazione ipotecaria:**


- Elenco sintetico formalità (**doc. 45.00**)
- Nota di trascrizione del 26.01.1973 (**doc. 45.01**);
- Nota di trascrizione del 18.05.1979 (**doc. 45.02**);
- Nota di trascrizione del 23.05.1979 (**doc. 45.03**);
- Nota di trascrizione del 24.12.1987 (**doc. 45.04**);
- Nota di trascrizione del 30.10.1998 (**doc. 45.05**);
- Nota di trascrizione del 07.11.2002 (**doc. 45.06**);

- Nota di trascrizione del 16.07.2015 (**doc. 45.07**);
- Nota di trascrizione del 26.06.2020 (**doc. 45.08**);
- Nota di trascrizione del 14.12.2020 (**doc. 45.09**);
- Nota di trascrizione del 29.04.2021 (**doc. 45.10**);
- Nota di iscrizione del 25.09.2024 (**doc. 45.11**).

La suddetta documentazione conferma le conclusioni già rese dal sottoscritto esperto nel proprio elaborato peritale del 17.12.2025, ossia che l'intestazione risultante al Catasto dei Fabbricati in favore di LOREMAR SRL è frutto di un mero errore.

### **3. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI**

In base alle risultanze dell'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizi Catastali, LOREMAR SRL risulterebbe intestataria di un immobile sito in Milano, via Vallazze n.96, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 275, Particella 779, Sub 3.


**Immobile di catasto fabbricati**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/01/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
 Foglio **275** Particella **779** Subalterno **3**  
 Partita: **267940**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
 Comune di **MILANO (F205) (MI)**  
 Foglio **275** Particella **779**

**Classamento:**  
 Rendita: Euro **480,30**  
 Rendita: Lire **930.000**  
 Zona censuaria **2**,  
 Categoria **A/3<sup>al</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3 vani**  
**Foglio 275 Particella 779 Subalterno 3**

**Indirizzo:** **VIA VALLAZZE n. 96 Piano S1 - T**

**Dati di superficie:** Totale: **65 m²** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **65 m²**

> Intestati catastali

> 1. LOREMAR SRL (CF 02348380151)

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Più precisamente, secondo la visura catastale storica, il diritto di proprietà sul suddetto immobile sarebbe pervenuto a LOREMAR SRL in forza della scrittura privata del 29.12.1972, Notaio COZZI, rep. n. 192850.

> 1. LOREMAR SRL (CF 02348380151)  
sede in MILANO (MI)  
📅 dal 29/12/1972  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1972 Pubblico ufficiale COZZI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 192850 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 2899 registrato in data 17/01/1973 - Voltura n. 7520/1973 in atti dal 09/09/1988

Senonché, presso i Registri Immobiliari non risulta alcuna trascrizione a favore di LOREMAR SRL in forza di tale atto.

#### 4. RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Lo scrivente Perito ha infatti provveduto ad estrarre dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1) l'elenco sintetico delle formalità riguardanti la società LOREMAR SRL (**doc. 45.01**).

Sul punto, si precisa che il sistema informatizzato dei Registri Immobiliari risulta aggiornato per il periodo compreso tra il 02.01.01973 e la data odierna (periodo recuperato e validato dal 02.01.1973 al 29.04.1995 e periodo informatizzato dal 02.05.1995 al 14.01.2026) e, quindi, l'ispezione ipotecaria effettuata in via telematica è idonea a intercettare tutti gli acquisti immobiliari trascritti a favore della Società.

Il sottoscritto ha inoltre estratto tutte le note di trascrizione (a favore e contro) risultanti dal sopra citato elenco sintetico e nessuna di esse coinvolge l'immobile sito in Milano, via Vallazze n.96.

In sostanza, presso i Registri Immobiliari, in base alle ispezioni effettuate sul soggetto, a favore di LOREMAR SRL non risulta trascritto alcun atto di acquisto del predetto immobile; parimenti, in base alle ispezioni effettuate sull'immobile, non risultano trascrizioni riferibili a LOREMAR SRL.

#### **5. L'ATTO DEL NOTAIO COZZI**

L'ultimo controllo effettuato dallo scrivente, che consente di chiarire con definitiva certezza l'errore di intestazione riscontrato, riguarda l'atto che, secondo le risultanze del Catasto dei Fabbricati, costituirebbe il titolo di provenienza dell'immobile in capo a LOREMAR SRL.


Si tratta della scrittura privata del 29.12.1972, Notaio COZZI, rep. n. 192850, la quale, tuttavia, non fa in alcun modo riferimento all'immobile di Milano, via Vallazze n.96, bensì alle unità immobiliari – queste sì effettivamente di proprietà di LOREMAR – site in Milano, via Giuseppe Ripamonti 196 (**doc. 46**).


#### **6. CONCLUSIONI**


Alla luce di tutto quanto sopra, è pertanto evidente che l'intestazione catastale in esame è frutto di un mero errore e, pertanto, lo scrivente conferma le conclusioni già rese con il proprio elaborato peritale del 17.12.2025.


*Milano, 31 gennaio 2026*


Allegati:


 All 44.01, Visura Storica Analitica.pdf


 All 44.02, Visura Storica Sintetica.pdf


 All 45.00, Elenco sintico formalità.pdf


 All 45.01, 1972\_Acquisto [1].pdf


 All 45.02, 1979\_Acquisto [2].pdf


 All 45.03, 1979\_Acquisto [3].pdf


 All 45.04, 1987\_Cessione [4].pdf


 All 45.05, 1998\_Acquisto [5].pdf


 All 45.06, 2002\_Acquisto [6].pdf


 All 45.07, 2015\_Cessione [7].pdf

 All 45.08, 2020\_Cessione [8].pdf

 All 45.09, 2020\_Cessione [9].pdf

 All 45.10, 2021\_Cessione [10].pdf

 All 45.11, 2024\_Ipoteca [11].pdf

 All 46 Atto Notaio COZZA.pdf



**M I L O   S A S S I**

DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE DEI CONTI  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE  
CURATORE FALLIMENTARE

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE III CIVILE**

**ESECUZIONI MOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA D'ANGELO FLAMINIA**

**Procedura:** RGE n.393/2025

**Promossa da:** Marcello PITTA

**In danno di:** Giorgio BALDISSERRI

**INTEGRAZIONE**

**PERIZIA DI STIMA QUOTE**

**DEL 12.04.2026**

**INDICE:**

	1
1. PREMESSE	3
2. LE SCRITTURE CONTABILI DI LOREMAR SRL	3
3. TITOLARITA' DELLE AUTORIMESSE IN CAPO A LOREMAR	7
4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AUTORIMESSE	9
5. CONCLUSIONI	11

## **1. PREMESSE**

In occasione dell'udienza del 03.03.2026, il debitore esecutato, sig. Baldisserri, ha reso noto che due autorimesse site in Milano, via Ripamonti n. 166 – sebbene di proprietà della società LOREMAR SRL – non risulterebbero essere state oggetto di gestione e vendita nell'ambito del CP, Nonostante con la proposta concordataria l'anzidetta Società avesse posto a disposizione della procedura l'intero proprio patrimonio immobiliare. Inoltre, i suddetti immobili non sarebbero neppure stati iscritti nella contabilità di LOREMAR e, quindi, rilevati nei bilanci della stessa.

Considerato che l'eventuale sussistenza di tali beni, ove confermata, inciderebbe sul valore della quota sociale e sulla sua appetibilità sul mercato, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al sottoscritto Perito il termine di 30 giorni per procedere all'integrazione della perizia già depositata.

In particolare, è stato richiesto di verificare l'attuale titolarità delle suddette autorimesse, di procedere alla loro valorizzazione e, conseguentemente, di rideterminare il valore della quota oggetto di apprensione esecutiva.

## **2. LE SCRITTURE CONTABILI DI LOREMAR SRL**

Il sottoscritto Perito ha anzitutto provveduto a ricostruire la composizione della posta contabile "Terreni e fabbricati" iscritta nel bilancio di LOREMAR SRL del 31.12.2018 per complessivi euro 1.471.805 (**doc. 27**).

	Saldo al 31/12/2017	Variazioni	Ammortamenti dell'esercizio	Saldo al 31/12/2018
<b>Terreni e fabbricati</b>	655.000	816.805	0	1.471.805
<b>Impianti e macchinari</b>	0	0	0	0
<b>Attrezzature ind. e commerc.</b>	0	0	0	0
<b>Altri beni</b>	0	0	0	0
<b>Imm. mat. in corso e acconti</b>	0	0	0	0
<b>Totale</b>	655.000	816.805	0	1.471.805

Dall'esame della Nota Integrativa al bilancio 31.12.2018 si apprende quanto segue:

« Le immobilizzazioni materiali sono originariamente iscritte al costo di acquisto o di produzione. Le immobilizzazioni sono costituite dalle unità immobiliari site in Milano via Ripamonti n. 166 e n. 170 e a San Lorenzo a Mare (Imperia) via della Chiesa n. 20. I valori riportati in contabilità, inizialmente molto distanti per difetto da quelli reali, sono stati adeguati sulla base delle perizie tecniche [...]».

L'esatto dettaglio della posta contabile non è desumibile dai dati di bilancio e, quindi, l'informazione è stata ricavata dalla Proposta concordataria del 05.11.2018, (doc. 5), di cui si riporta qui di seguito uno stralcio.

2.2.1) Gli immobili siti in Milano

1.

*Appartamento di categoria A2 sito in Milano, via G. Ripamonti n. 166, identificato catastalmente al foglio 581, mappale 241, subalterno 91*

<b>Data della perizia</b>	12.12.2016
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Alessandra Ubertazzi (CTU)
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 609.503,60 euro

2.

*Appartamento di categoria A/2 sito in Milano, via G. Ripamonti n. 166, identificato catastalmente al foglio 581, mappale 241, subalterno 34;*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 537.600,00 euro

3.

*Autorimessa C/6 sita in Milano, via G. Ripamonti n. 170, identificata catastalmente al foglio 581, mappale 146, subalterno 40;*

<b>Data della perizia</b>	09.09.2016
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Perito Edile Mauro Angelo Tenti (CTU)
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 22.800,00 euro

4.

*Autorimessa C/6 sita in Milano, via G. Ripamonti n. 170, identificata catastalmente al foglio 581, mappale 246, subalterno 8;*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 24.960,00 euro

5.

*Autorimessa C/6 sita in Milano, via G. Ripamonti n. 170, identificata catastalmente al foglio 581, mappale 246, subalterno 7*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 24.960,00 euro

6.

*Autorimessa C/6 sita in Milano, via G. Ripamonti n. 166, identificata catastalmente al foglio 581, mappale 252, subalterno 4*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 24.960,00 euro

2.2.2) Gli immobili siti in San Lorenzo al Mare

1.

*Appartamento di categoria A/2 sito in San Lorenzo al Mare (Imperia), via della Chiesa n. 20, identificato catastalmente al foglio 3, mappale 583, subalterno 3*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato 202.272,00 euro

2.

*Autorimessa di categoria C/6 sita in San Lorenzo al Mare (Imperia), catastalmente identificata al foglio 3, mappale 581, subalterno 92*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato, cumulativamente con la cantina di cui al punto successivo, 24.750 euro

3.

*Cantina di categoria C/2, sita in San Lorenzo al Mare (Imperia), via della Chiesa n. 20, catastalmente identificata al foglio 3, mappale 589, subalterno 145*

<b>Data della perizia</b>	08.10.2018
<b>Nominativo dell'estensore</b>	Architetto Dario Beverina
<b>Valore dell'immobile indicato in perizia</b>	Il bene è stato valutato, cumulativamente con l'autorimessa di cui al punto precedente, 24.750 euro

Il cui totale ammonta al valore di bilancio di euro 1.471.805,60.

Da quanto sopra, emerge che le autorimesse site in Via Ripamonti 166, sub 88 e 89, non sono state iscritte e/o valorizzate nei bilanci di LOREMAR SRL, così come non sono state inserite nel Piano concordatario.

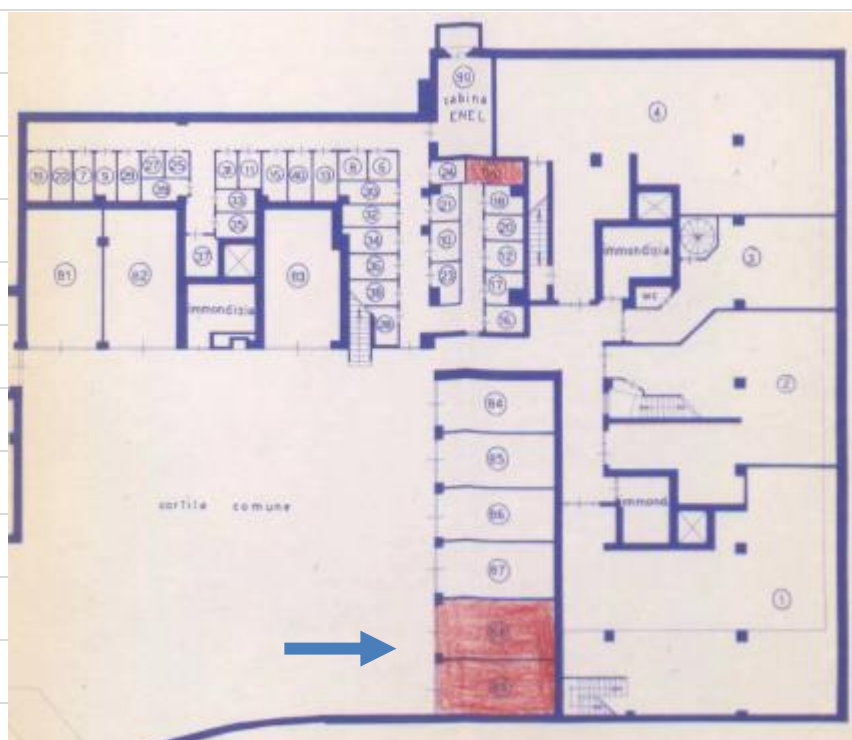
### **3. TITOLARITA' DELLE AUTORIMESSE IN CAPO A LOREMAR**

In riscontro alla richiesta formulata dall'Ill.mo G.E., lo scrivente ha quindi provveduto ad acquisire ed esaminare la scrittura privata del 29.12.1972, a rogito del Notaio COZZI, rep. n. 192850 (**doc. 46**), dalla quale si evince che con detto atto la società LOREMAR SRL ha acquistato, tra l'altro, due autorimesse private al piano interrato, contraddistinte rispettivamente con i numeri 88 e 89.

Attualmente detti box risultano identificati al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 581, Particella 241, Subalterno 88 (**doc. 47**);
- Foglio 581, Particella 241, Subalterno 89 (**doc. 48**).

Sul punto, si precisa che i box risultano ancora intestati al dante causa di LOREMAR, ossia la società RESIDENZA DERBY CROCETTA SRL, con sede in Milano (MI).





Dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate per il periodo successivo alla data di acquisto dei suddetti box non emergono atti di cessione dei beni in parola (**doc. 45**).

Se ne deve pertanto desumere che detti beni facciano tuttora parte del patrimonio di LOREMAR SRL, nonostante – come detto – gli stessi non risultino essere stati iscritti nei bilanci di esercizio della società.

#### **4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AUTORIMESSE**

La stima del valore di mercato delle autorimesse in oggetto è stata condotta adottando il criterio sintetico-comparativo, fondato sul confronto con beni analoghi per tipologia, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ubicazione, ricadenti nel medesimo ambito territoriale.

In considerazione della natura del bene, ordinariamente oggetto di contrattazione "a corpo", la determinazione del valore non viene effettuata mediante l'applicazione di un parametro unitario espresso in euro/mq, bensì mediante l'individuazione di un valore complessivo riferito alla singola unità immobiliare.

Tale impostazione risulta coerente con la prassi di mercato e con i principi estimativi consolidati, secondo cui, nel caso delle autorimesse, la superficie assume rilievo prevalentemente sotto il profilo funzionale (ossia in relazione alla concreta utilizzabilità dello spazio), piuttosto che quale base diretta di commisurazione economica.

In ambito estimativo e commerciale, infatti, il principale elemento discriminante è rappresentato dalla capacità di ricovero del bene, con conseguente classificazione in box singoli, doppi o di maggiore capienza; tale distinzione costituisce il riferimento tipologico prevalente ai fini della comparazione, mentre eventuali

differenze dimensionali all'interno della medesima categoria incidono sul valore solo in via accessoria, in funzione della maggiore o minore fruibilità degli spazi (ad esempio: possibilità di deposito accessorio, comodità di manovra, accessibilità).

Ne consegue che, a parità di ubicazione e caratteristiche qualitative, beni appartenenti alla medesima classe tipologica (ad esempio box singoli) tendono a esprimere valori di mercato sostanzialmente omogenei, con scostamenti limitati e giustificati esclusivamente da specifiche condizioni di maggiore o minore appetibilità.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente ha fatto riferimento a un insieme di fonti informative qualificate, tra cui:

- la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per quanto applicabile alla specifica tipologia (**doc. 49**);
- le quotazioni del Borsino Immobiliare (**doc. 50**);
- i listini dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano (**doc. 51**);
- le richieste economiche attualmente presenti sul mercato, con una decurtazione del 5% per tenere conto della forbice tra domanda e offerta (**doc. 52**);
- i prezzi di aggiudicazione di beni analoghi intervenuti in seno alla Procedura di Concordato nel medesimo stabile, opportunamente rivalutati ad oggi (**doc. 53**).

Sebbene le rilevazioni di mercato consentano di individuare un intervallo di valori sufficientemente definito per la zona in esame, lo scrivente ha ritenuto congruo attestare la stima verso i valori medi della forbice.

Alla luce di quanto sopra, i box ad uso autorimessa vengono valutati come segue:

- autorimessa sub 88: euro 30.000 a corpo;
- autorimessa sub 89: euro 28.000 a corpo.

La differente valorizzazione delle due autorimesse è riconducibile alla migliore fruibilità e accessibilità dell'una rispetto all'altra.

Il tutto, per un valore complessivo pari ad euro 58.000.

## **5. CONCLUSIONI**

Tenuto conto della valutazione delle due autorimesse, è possibile aggiornare il valore del Patrimonio della Società (W), oggetto di stima con l'elaborato del 17.11.2025, come segue:

$$W = \text{euro } 291.700 + 58.000 = \text{euro } 349.700$$

Tenuto conto che la partecipazione oggetto di apprensione esecutiva ammonta al 99 per cento del capitale di LOREMAR SRL, il valore attribuibile a detta quota (Wq) ammonta a complessivi euro 346.203 (ossia,  $349.700 \times 99\%$ ), che, arrotondando, risulta pari a:

$$\mathbf{Wq = euro 346.000}$$








\* \* \*

Con il deposito del presente elaborato lo scrivente ritiene di aver assolto al proprio mandato e, ringraziando l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

*Milano, 12 aprile 2026*

*Dott. Milo Sassi*

Allegati:

-  All 47, Autorimessa Sub 88.pdf
-  All 48, Autorimessa Sub 89.pdf
-  All 49, Quotazioni OMI.pdf
-  All 50, Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  All 51, Quotazioni CCIAA.pdf
-  All 52, Quotazioni Immobiliare.it.pdf
-  All 53, Valori di perizia Poposta Concordato.pdf