TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO [redacted] **nr. 26/2016**

G.D.: Dott.ssa Cecilia MARINO

COLLEGIO CURATORI: Dott. Carlo CAPPELLACCI, Avv. Mario RAVINALE, Dott. Luciano QUATTROCCHIO

PERITO: Dr. Valter BULLIO – Via Roasio n. 1 – Torino Tel. 011/77.16.066, e-mail valter.bullio@studiobullio.it

CONSULENZA TECNICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

- IL QUESITO pag. 4

- LA DOCUMENTAZIONE pag. 5

- L'ANALISI RICHIESTA pag. 6

- CONCLUSIONI pag. 49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto Dr. Valter BULLIO, dopo aver esaminato gli atti e la documentazione acquisita, ed aver svolto operazioni peritali è in grado di riferire alla S.V. in ordine al quesito formulato, come riportato nelle pagine seguenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IL QUESITO

Valutazione della partecipazione pari al 22,88 % detenuta da [redacted] in fallimento in GEOSVILUPPO SRL.

La quota di partecipazione pari a nominali € 375.278,44 in piena proprietà, è oggetto di sequestro preventivo, mentre sul residuo valore nominale risultano iscritti i seguenti vincoli.

[redacted] – Pignoramento [redacted]	€ 42.801,56
[redacted] – Sequestro giudiziario [redacted] ciascuno in ragione di 1/3	€ 520.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA DOCUMENTAZIONE

Lo scrivente ha avuto a disposizione la documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali, come analiticamente descritta in allegato.

Sulla scorta della disamina non sono emerse censure.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ANALISI RICHIESTA

Vengono qui di seguito evidenziati i dati quali risultano dalla VISURA CERVED e dalla documentazione acquisita.

SEDE: OLBIA (SS) Piazza Regina Margherita nr. 28

C.F.: 02330090909

NR. REA: SS/166335

DATA COSTITUZIONE: 5 novembre 2008 rogito [redacted] (Rep. nr. 210520 – Racc. nr. 42505)

DURATA: 31/12/2050

OGGETTO SOCIALE: *"- la realizzazione, ricostruzione, adattamento, ampliamento, completamento, ammodernamento, acquisto, vendita, locazione e gestione diretta ed indiretta di:*

- strutture ricettive anche integrate comprese quelle classificabili ai sensi della L.R. 22/84, e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle relative infrastrutture complementari e di pertinenza incluse quelle congressuali e di ristoro, stabilimenti balneari ed idrotermali, campi da golf;

- centri sportivi polivalenti, compresi i centri federali sportivi, nonché delle relative infrastrutture complementari e di pertinenza ed i servizi propedeutici all'esercizio della attività sportiva;

- complessi turistico-ricettivi e residenziali in genere, anche con la modalità del time share;

- centri commerciali e direzionali;

- edifici da destinare all'esercizio dell'attività di istruzione scolastica, compresa quella universitaria;

- la gestione diretta e non, senza limitazione di superficie anche con asporto, di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bar, pubs, ristoranti, motels, alberghi, pensioni, appartamenti, rifugi, residences, attività alberghiere, anche gestite in time share, pizzerie, mense, self services, rosticcerie, paninoteche, snack bars, fast food, gelaterie, pasticcerie, discoteche, nights, sale da ballo, taverne, sale giochi, parco giochi;

- la gestione in proprio e per conto di terzi di negozi e punti vendita di qualsiasi superficie per la vendita sia al minuto che all'ingrosso di prodotti e merci di qualsiasi genere; - la prestazione di servizi agli operatori economici in genere in materia di: organizzazione, ristrutturazione, aggiornamento, analisi e revisioni aziendali, instaurazione di rapporti di collaborazione tra operatori italiani e stranieri; assistenza nella stipula di accordi di collaborazione fra operatori italiani e stranieri anche attraverso la costituzione di società miste e simili; realizzazione e predisposizione di studi di fattibilità, ricerche, e valutazioni di congruità tecnico-economica.

- l'impianto e la gestione, avvalendosi di professionisti regolarmente abilitati, di: centri di medicina e chirurgia estetica e termale, centri estetici di bellezza, centri di salute, benessere e talassoterapia; centro di discipline naturali; centro di medicina sportiva; ambulatori ed impianti per prestazioni sanitarie al pubblico e/o a favore di enti mutualistici, assistenziali, previdenziali, assicurativi, istituti a carattere scientifico, enti territoriali, locali, comunali, provinciali, regionali, nazionali, internazionali, organismi in genere facenti capo al servizio sanitario nazionale e non; studi radiologici e fisioterapici; laboratorio di analisi. - l'attività di produzione, organizzazione di viaggi e soggiorni, intermediazione nei predetti servizi o anche, entrambe le attività, ivi compresi i compiti di assistenza ed accoglienza ai turisti, secondo quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previsto dalla convenzione internazionale relativa al contratto di viaggio (ccv) di cui alla legge 27 dicembre 1977, n. 1084. al fine di realizzare l'oggetto sociale e, quindi, quale attività non prevalente, la società potrà: compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili; prestare avalli, fidejussioni ed ogni altra garanzia, anche reale, anche a favore di terzi; assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società od imprese avente oggetto analogo o connesso od affine al proprio, nonché in altre società. tutte le attività finanziarie, qualificate tali dalla legge, e l'assunzione di partecipazioni sociali non saranno comunque svolte nei confronti del pubblico.".

CAPITALE SOCIALE: € 4.100.000

SOCI:

[redacted]	€ 1.930.312,80		
[redacted]	€ 445.456,80		
[redacted]	€ 296.971,20		
[redacted]	€ 296.971,20		
[redacted]	€ 110.208,00		
[redacted]	€ 82.000,00		
[redacted]	€ 938.080,00	di cui	€ 375.278,44 (sequestro preventivo)
			€ 42.801,56 (pignoramento [redacted] trascritto 14/11/2011)
			€ 520.000,00 (sequestro giudiziario pro quota 1/3 [redacted] trascritto 21/03/2013)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

Enrico Giuseppe ZAMPEDRI	Pres.
Paolo PAPETTI	Cons.
Paolo FACCHINELLI	Cons.

REVISORE LEGALE: Massimo CALVI

Viene qui di seguito riportato l'art. 7 dello Statuto Sociale che regola il trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi e segnatamente:

"*7. I trasferimenti delle partecipazioni sono soggetti alla seguente disciplina.*

7.1.1 Per "partecipazione" (o "partecipazioni") si intende la partecipazione di capitale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di sottoscrizione alla stessa pertinenti.

7.1.2 Per "trasferimento" si intende il trasferimento per atto tra vivi.

7.1.3 Nella dizione "trasferimento per atto tra vivi" s'intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, contratti di permuta, conferimento, dazione in pagamento, trasferimento del mandato fiduciario e donazione. In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, i soci acquisteranno la partecipazione versando all'offerente la somma determinata di comune accordo. In mancanza di accordo, la valutazione della partecipazione è effettuata con le modalità ed i criteri di cui al successivo art. 11.

7.1.4 L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

7.1.5 Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguito prescritto, l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

7.2.1 Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili liberamente solo a favore:

a. di altri soci;

b. del coniuge di un socio;

e. di parenti in linea retta di un socio, in qualunque grado;

d. di·società controllanti, controllate, collegate o comunque appartenenti al medesimo gruppo della società socia;

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci regolarmente iscritti a libro dei soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.

7.2.2.1 Pertanto il socio che intende vendere o comunque trasferire la propria partecipazione dovrà darne comunicazione a tutti i soci risultanti dal libro dei soci mediante lettera raccomandata A.R. inviata al domicilio di ciascuno di essi indicato nello stesso libro; la comunicazione deve contenere le generalità del cessionario e le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento. I soci destinatari delle comunicazioni di cui sopra devono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto della partecipazione cui la comunicazione si riferisce facendo pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata consegnata alle poste non oltre trenta giorni dalla data di ricevimento (risultante dalla relativa cartolina) della offerta di prelazione.

7.2.2.2 Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione al valore nominale della partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

7.2.2.3 Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono valersene e che non vi abbiano espressamente e preventivamente rinunziato all'atto dell'esercizio della prelazione loro spettante.

7.2.3. La prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente.

7.2.4. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta.".

L'art. 7 sello Statuto Sociale fa espresso riferimento all'art. 11 (liquidazione delle partecipazioni) che a meri fini di completezza si riporta.

"11.1 Nelle ipotesi previste dall'articolo 9, le partecipazioni saranno rimborsate al socio in proporzione del patrimonio sociale.

Il patrimonio della società è determinato dall'organo amministrativo, sentito il parere dei sindaci e del revisore, se nominati, tenendo conto del valore di mercato della partecipazione riferito al momento di efficacia del recesso determinato ai sensi del precedente articolo.

Ai fini della determinazione del valore di mercato occorre aver riguardo alla consistenza patrimoniale della società e alle sue prospettive reddituali. In caso di disaccordo, la valutazione delle partecipazioni, secondo i criteri sopra indicati, è effettuata, tramite relazione giurata, da un esperto nominato dal Tribunale nella cui circoscrizione si trova la sede della società, che provvede anche sulle spese, su istanza della parte più diligente. Si applica il primo comma dell'articolo 1349 c.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.2 Il rimborso delle partecipazioni deve essere eseguito entro sei mesi dall'evento dal quale consegue la liquidazione. Il rimborso può avvenire mediante acquisto da parte degli altri soci proporzionalmente alle loro partecipazioni o da parte di un terzo concordemente individuato dai soci medesimi. Qualora ciò non avvenga, il rimborso è effettuato utilizzando riserve disponibili o in mancanza riducendo il capitale sociale corrispondentemente.
In questo ultimo caso si applica l'articolo 2482 c.c., e qualora sulla base di esso non risulti possibile il rimborso della partecipazione del socio receduto, la società si scioglie ai sensi dell'articolo 2484, comma primo n. 5 c.c.".

Lo scrivente per le motivazioni espresse nel capitolo "L'ANALISI RICHIESTA" ha provveduto alla valutazione della partecipazione applicando il metodo patrimoniale e non anche il metodo reddituale, in considerazione della peculiarità dell'attività sociale (immobiliare).

Lo scrivente ha evidenziato nel prospetto sotto riportato le assemblee di approvazione dei bilanci relativi agli esercizi dal 2008 al 2022, e l'organo amministrativo e di controllo in carica.

BILANCI	ASSEMBLEE	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE / AMMINISTRATORE UNICO		COLLEGIO SINDACALE / REVISORE	
31/12/2008	29/04/2009	Paolo PAPETTI	Pres.	Nicola CAPORALE	Pres.
		Lidia DALLABONA	A.D.	Carlo REDONA	Sindaco
		Mario GAVINO DOCCHE	A.D.	Stefano CONSOLI	Sindaco
31/12/2009	20/09/2010	Paolo PAPETTI	Pres.	Nicola CAPORALE	Pres.
		Lidia DALLABONA	A.D.	Carlo REDONA	Sindaco
		Mario GAVINO DOCCHE	A.D.	Stefano CONSOLI	Sindaco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31/12/2010	28/04/2011	Paolo PAPETTI	Pres.	Nicola CAPORALE	Pres.
		Lidia DALLABONA	A.D.	Carlo REDONA	Sindaco
		Mario GAVINO DOCCHE	A.D.	Stefano CONSOLI	Sindaco
31/12/2011	26/04/2012	Paolo PAPETTI	Pres.	Nicola CAPORALE	Pres.
		Lidia DALLABONA	A.D.	Carlo REDONA	Sindaco
		Mario GAVINO DOCCHE	A.D.	Stefano CONSOLI	Sindaco
31/12/2012	20/06/2013	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	Stefano CONSOLI	Sindaco Unico
31/12/2013	28/04/2014	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	Stefano CONSOLI	Sindaco Unico
31/12/2014	29/04/2015	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	Stefano CONSOLI	Sindaco Unico
31/12/2015	27/04/2016	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	//	
31/12/2016	26/04/2017	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	//	
31/12/2017	30/04/2018	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	//	
31/12/2018	29/04/2019	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	//	
31/12/2019	08/05/2020	Paolo PAPETTI	Amm. Unico	Massimo CALVI	Revisore
31/12/2020	29/04/2021	Enrico Giuseppe ZAMPEDRI	Pres.	Massimo CALVI	Revisore
		Paolo PAPETTI	Cons.		
		Paolo FACCHINELLI	Cons.		
31/12/2021	27/04/2022	Enrico Giuseppe ZAMPEDRI	Pres.	Massimo CALVI	Revisore
		Paolo PAPETTI	Cons.		
		Paolo FACCHINELLI	Cons.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31/12/2022	27/04/2023	Enrico Giuseppe ZAMPEDRI	Pres.	Massimo CALVI	Revisore
		Paolo PAPETTI	Cons.		
		Paolo FACCHINELLI	Cons.		

Lo scrivente ha compilato una serie cronologica di indici circa l'andamento aziendale dal 2008 (primo esercizio sociale) al 2022 (ultimo bilancio approvato e depositato) (EURO/000).

RISULTATI ECONOMICI	**UTILE (PERDITA)**
2008	(26)
2009	(136)
2010	(217)
2011	(82)
2012	86
2013	(52)
2014	(36)
2015	(4.027)
2016	(2.967)
2017	107
2018	280
2019	611
2020	(159)
2021	(1.338)
2022	(40)

RICAVI

2008 ZERO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2009	ZERO
2010	Trascurabile
2011	4
2012	202
2013	14
2014	2
2015	2
2016	2
2017	602
2018	522
2019	1.107
2020	121
2021	108
2022	17

RAPPORTO TRA ONERI FINANZIARI E FATTURATO

2008	Trascurabile	/	ZERO	=	ZERO
2009	34	/	ZERO	=	ZERO
2010	25	/	Trascurabile	=	Trascurabile
2011	27	/	4	=	675,00
2012	29	/	202	=	14,36
2013	4	/	14	=	28,57
2014	5	/	2	=	250,00
2015	+1	/	2	=	+50,00
2016	1	/	2	=	50,00
2017	1	/	602	=	0,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2018	2	/	522	=	0,38
2019	1	/	1.107	=	0,09
2020	5	/	121	=	4,13
2021	14	/	108	=	12,96
2022	15	/	17	=	88,23

RAPPORTO TRA CREDITI E DEBITI

2008	1.921	/	3.154	=	60,91
2009	2.433	/	3.394	=	71,69
2010	2.783	/	784	=	354,97
2011	2.848	/	1.227	=	232,11
2012	2.601	/	1.097	=	237,10
2013	674	/	106	=	635,85
2014	716	/	29	=	2.468,97
2015	311	/	687	=	45,27
2016	115	/	613	=	18,76
2017	189	/	79	=	239,24
2018	380	/	400	=	95,00
2019	22	/	607	=	3,62
2020	63	/	635	=	9,92
2021	86	/	622	=	13,83
2022	83	/	656	=	12,65

RAPPORTO TRA DEBITI E FATTURATO

2008	3.154	/	ZERO	=	ZERO
2009	3.394	/	ZERO	=	ZERO
2010	784	/	Trascurabile	=	Trascurabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2011	1.227	/	4	=	30.675,00
2012	1.097	/	202	=	543,07
2013	106	/	14	=	757,14
2014	29	/	2	=	1.450,00
2015	687	/	2	=	34.350,00
2016	613	/	2	=	30.650,00
2017	79	/	602	=	13,12
2018	400	/	522	=	76,63
2019	607	/	1.107	=	54,83
2020	635	/	121	=	524,79
2021	622	/	108	=	575,93
2022	656	/	17	=	3.858,82

Gli indici non sono sostanzialmente significativi stante la tipologia della società (gestione immobiliare).

Viene qui di seguito riportata la composizione del Patrimonio Netto come desunto dai bilanci acquisiti

PATRIMONIO NETTO	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Capitale sociale	10.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000
Vers. in c/ aumento capitale	6.600.000	//	//	//	//	//	//
Vers. in c/ capitale	3.700.000	//	//	//	//	//	//
Riserva legale	//	//	//	//	//	//	//
Riserva strordinaria	//	//	//	//	//	//	//
Riserva da conv. EURO	//	- 1	1	//	//	- 1	//
Utile (perdite) portate a nuovo	//	- 135.828	- 161.480	- 378.059	- 459.751	- 373.959	- 26.458
Utile (perdita) esercizio	- 25.651	- 25.651	- 216.579	- 81.692	85.792	- 52.499	- 36.381
TOTALE	**10.284.349**	**11.338.520**	**11.121.942**	**11.040.249**	**11.126.041**	**11.073.541**	**11.037.161**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATRIMONIO NETTO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Capitale sociale	11.500.000	11.500.000	4.100.000	4.100.000	4.100.000	4.100.000	4.100.000	4.100.000
Vers. in c/ aumento capitale	//	//	//	//	//	//	//	//
Vers. in c/ capitale	//	//	//	//	//	//	//	//
Riserva legale	//	//	//	2.503	16.490	47.055	47.055	47.055
Riserva strordinaria	//	//	//	104.583	370.333	894.046	735.174	735.175
Riserva da conv. EURO	//	1	- 1	//	//	//	//	//
Utile (perdite) portate a nuovo	- 462.839	-4.489.663	- 57.027	- 57.027	- 57.027	//	//	- 40.151
Utile (perdita) esercizio	-4.026.824	-2.967.364	107.087	279.736	611.305	- 158.872	-1.337.654	-1.337.654
TOTALE	**7.010.337**	**4.042.974**	**4.150.059**	**4.429.795**	**5.041.101**	**4.882.229**	**3.544.575**	**3.504.425**

La riduzione del Patrimonio Netto deriva dalle perdite di esercizio, conseguenti alla svalutazione della voce "MAGAZZINO".

Lo scrivente al fine di fornire un quadro esaustivo in merito all'attività svolta da GEOSVILUPPO ha estrapolato dalle note integrative ai bilanci quanto rappresentato in punto dalla società.

BILANCIO 2009

"Sottoponiamo nuovamente alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31/12/2009, poiché l'organo amministrativo ha verificato che gli importi esposti in bilancio e relativi alle rimanenze per opere in corso di esecuzione ed alle immobilizzazioni per opere in corso di esecuzione, sono errati nella loro ripartizione, mentre il saldo contabile della somma dei due importi è rimasto invariato.

Tale errore è stato conseguente alla valutazione dei valori da imputare in capo ai beni che sono individuati tra le immobilizzazioni e rimanenze e sono relativi alle costruzioni che si stanno effettuando in Olbia nel comparto [redacted] *"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BILANCIO 2011

"La società opera nel settore immobiliare ed è attualmente coinvolta in un investimento che sta realizzando in Olbia (OT) nel compendio chiamato [redacted] *L'investimento si propone di edificare, tramite ditte appaltatrici, un'importante struttura composta da parte turistico-residenziale e parte alberghiera. Il progetto è inoltre in attesa di avere accettazione da parte della Regione Sardegna di una importante variante che consentirà importanti miglioramenti sulla realizzazione del progetto e sul ritorno attesa dall'investimento."*

BILANCIO 2012

"La società opera nel settore immobiliare ed attualmente cura un investimento che sta realizzando in Olbia (OT) nel compendio chiamato [redacted] *Il progetto si propone di edificare, tramite imprese appaltatrici, un'importante struttura composta da parte turistico-residenziale e parte alberghiera.*

La sua realizzazione è tuttavia ancora nella fase che può condurre ad importanti varianti rispetto alle autorizzazioni già avute, perché si sono prospettati mutamenti significativi alle cubature edificabili sui terreni di proprietà, che però al momento non hanno ancora trovato il dato concludente di un nuovo piano regolatore esecutivo.

Conflitti tra il Consorzio Industriale Provinciale del Nord Est Sardegna (C.I.P.N.E.S.) e la Regione Sardegna, risolti con una recente Ordinanza del Consiglio di Stato, hanno infatti indotto il predetto Consorzio ed il Comune di Olbia a formare un nuovo progetto di insediamento industriale, nel quale si ritiene che debba trovare inserimento anche la progettazione della nostra società, capace di beneficiare del predetto cambiamento delle cubature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sotto questo aspetto l'esercizio in corso acquista una notevole importanza, anche perché ci si aspetta che porti nuove prospettive in un mercato che si è fatto particolarmente difficile."

BILANCIO 2013

"La società opera nel settore immobiliare ed attualmente cura un investimento che sta realizzando in Olbia (OT) nel compendio chiamato [redacted] *Il progetto si propone di edificare, tramite imprese appaltatrici, un'importante struttura composta da parte turistico-residenziale e parte alberghiera.*

La sua realizzazione è tuttavia ancora nella fase che può condurre ad importanti valorizzazioni rispetto alle autorizzazioni già avute, perché si sono prospettati mutamenti significativi alle cubature edificabili sui terreni di proprietà e la possibilità di realizzare ulteriori tipologie edilizie. Al momento, tuttavia, tali possibili mutamenti non hanno ancora trovato conclusione nell'iter amministrativo di approvazione della NUOVA VARIANTE URBANISTICA, approvata dal C.I.P.N.E.S. il 21/01/2014 e in attesa di pronunciamento della regione Sardegna entro il mese di maggio 2014.

Sotto questo aspetto, l'esercizio in corso acquista una notevole importanza, anche perché ci si aspetta che porti nuove prospettive in un mercato che si è fatto particolarmente difficile."

BILANCIO 2015

"La Società opera nel settore immobiliare ed attualmente cura un investimento che sta realizzando in Olbia (OT) nel compendio chiamato [redacted] *Il progetto si propone di edificare, tramite imprese appaltatrici, un'importante struttura composta da parte turistico-residenziale e parte casa vacanza.*

La sua realizzazione è tuttavia ancora nella fase che può condurre ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

importanti valorizzazioni rispetto alle autorizzazioni fino ad oggi ottenute, perché si sono prospettati mutamenti significativi alle cubature edificabili sui terreni di proprietà e la possibilità di realizzare ulteriori tipologie edilizie. Nel corso del 2015 è stata accolta una variante al Piano regolatore territoriale, approvata dal C.I.P.N.E.S. in data 27/01/14 e rimasta in attesa di pronunciamento da parte della Regione Sardegna fino a giugno 2015. In data 24/06/2015 con "Determinazione Nr. 1703/Dg Prot. N. 28176" la Regione Sardegna porta a conclusione l'iter sulla revisione delle pianificazione territoriale presentata dal C.I.P.N.E.S., riguardante lo sviluppo e l'incremento dell'utilizzazione edificatoria produttiva delle proprietà che interessa, tra le altre, anche il comparto D/G6 dove la "Geosviluppo srl" porta avanti i propri progetti turistico-immobiliari.

Di particolare interesse risulta la norma contenuta nell'allegato Art. 31 della normativa tenica di attuazione del P.R.I. consortile, che, pronunciandosi sulla destinazione alberghiera del comparto territoriale D/G6, amplia il tetto volumetrico.

La "Determinazione" approvata dalla Regione Sardegna e pubblicata definitivamente sul B.U.R.A.S. il 20/10/2015, tra le altre cose, apre a nuovi scenari, prospettando agli immobili in costruzione la possibilità di un futuro diverso, lasciando alla "Geosviluppo srl" anche la possibilità di vendere a terzi le singole unità."

BILANCIO 2020

"Allo stato attuale Geosviluppo srl risulta proprietaria di:

una palazzina "corpo 9"

a - cielo terra su tre piani fuori terra costituita da 8 CAV (casa-appartamento-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vacanza) disposte tre al piano terra, tre al piano primo e due al II° piano.

b - terreno edificabile con progetto planivolumetrico approvato il 04/10/2018 per una volumetria complessiva di ciraca mc. 63.000,00 di cui mc 52.000,00 ancora da realizzare. Il progetto planivolumetrico autorizzato, per impegni assunti nella Convenzione urbanistica, scade il 04/10/2021 Il "corpo 9" (costituito da CAV arredate) è pervenuto in proprietà alla Geosviluppo srl a seguito di operazioni di permuta che ha visto la cessione di porzioni di terreno con relativa volumetria in cambio di prestazioni tecniche (progettazione del planivolumetrico approvato nel 2018 e successiva progettazione esecutiva delle CAV), della costruzione delle 8 CAV e di opere di urbanizzazione sui terreni di proprietà della Geosviluppo srl.

Il tutto si è concluso e perfezionato con l'atto ricognitivo del 08/04/2020."

BILANCIO 2021

"Allo stato attuale Geosviluppo srl risulta proprietaria, nel compendio denominato [redacted] sito nel Comune di Olbia (SS), di:

una palazzina "corpo 9"

a - cielo terra su tre piani fuori terra costituita da 8 CAV (casa-appartamento-vacanza) disposte tre al piano terra, tre al piano primo e due al II° piano.

b - terreno edificabile di mq. 48.000 circa per una volumetria complessiva di mc. 63.000,00 di cui mc 52.000,00 ancora da realizzare."

BILANCIO 2022

"Allo stato attuale Geosviluppo srl risulta proprietaria, nel compendio denominato [redacted] sito nel Comune di Olbia (SS), di:

una palazzina "corpo 9"

a – cielo terra su tre piani fuori terra costituita da 8 CAV (casa-appartamento-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vacanza) disposte tre al piano terra, tre al piano primo e due al II° piano.

B – terreno edificabile di mq. 48.000 circa per ima volumetria complessiva di mc. 63.000,00 di cui mc 52.000,00 ancora da realizzare.

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile si segnala che proseguono le attività da parte del Consiglio di Amministrazione per valutare tutte le possibili opportunità di sviluppo del terreno edificabile.

Importante notizie in merito alla possibile riqualificazione del [redacted] *e alle conseguenti potenzialità di sviluppo delle aree circostanti arrivano dal Cnipes Gallura.*

Quest'ultimo ha ottenuto dal Ministero dell'Università un finanziamento di oltre 2 milioni per la costruzione di alloggi per gli studenti e così ha avviato e rinforzato due percorsi strategici: da una parte, il rilancio produttivo dell'ex [redacted] *dall'altra il consolidamento dell'Università di Olbia."*

Le note integrative su riportate evidenziano come inizialmente GEOSVILUPPO era stata costituita per la realizzazione di un compendio immobiliare costituito da una parte turistico-residenziale e da una parte alberghiera.

Nel corso degli esercizi le aspettative si sono via via ridimensionate fino a che la società ha assunto un ruolo puramente immobiliare.

Lo scrivente, nel prospetto sotto riportato, ha evidenziato, sulla scorta dei bilanci acquisiti, l'evoluzione della voce "MAGAZZINO".

MAGAZZINO	SALDO INIZIALE	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO FINALE
2008	ZERO	3.000.000	//	3.000.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2009	3.000.000	1.920.600	//	4.920.600
2010	4.920.600	//	3.150.000	1.770.600
2011	1.770.600	60.819	//	1.831.419
2012	1.831.419	200.818	//	2.032.237
2013	2.032.237	680	//	2.032.917
2014	2.032.917	71.218	//	2.104.135
2015	2.104.135	7.871.538 giroconto da imm. 470.000 giroconto da c/ anticipi 911.600 incrementi 9.253.138	4.000.000 (svalutazione)	7.357.273
2016	7.357.273	62.654	2.947.543 (svalutazione)	4.472.384
2017	4.472.384	25.746	464.154	4.033.976
2018	4.033.976	584.042	174.169	4.443.849
2019	4.443.849	1.593.921	413.494	5.624.276
2020	5.624.276	20.000	190.824	5.453.453
2021	5.453.453	//	1.373.453 (svalutazione)	4.080.000
2022	4.080.000	//	//	4.080.000

GEOSVILUPPO dal 2015 al 2021 ha operato una svalutazione complessiva della voce in € 8.320.996.

Lo scrivente, nel prospetto sotto riportato, ha evidenziato, sulla scorta dei bilanci acquisiti, l'evoluzione della voce "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	SALDO INIZIALE	INCREMENTI	DECREMENTI	SALDO FINALE
2008	ZERO	8.400.000	//	8.400.000
2009	8.400.000	2.857.400	3.920.000	7.337.400
2010	7.337.400	//	//	7.337.400
2011	7.337.400	243.275	//	7.580.675
2012	7.580.675	3.275	//	7.583.950
2013	7.583.950	2.720	//	7.586.670
2014	7.586.670	284.868	//	7.871.538
2015	7.871.538	//	7.871.538	ZERO

La voce nel 2015 è stata girocontata da un incremento del magazzino.

Lo scrivente dall'esame delle note integrative ha estrapolato stralci dei commenti riportati sulle voci "MAGAZZINO" e "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI" al fine di fornire un quadro esaustivo sull'evoluzione di tali voci.

BILANCIO 2008

Rimanenze

"- Rimanenza iscritta negli acconti, dovuta all' acquisto di due contratti preliminari per la realizzazione di due torri direzionali in comune di Olbia (OT). Tale rimanenza è valorizzata al costo di acquisto.

Immobilizzazioni materiali

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale avvenuto mediante conferimento di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il predetto bene consiste nel diritto di diventare proprietaria di determinati terreni, sia pure sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva.

Il prezzo convenuto per l'acquisto dei predetti terreni, sarà dato dal costo delle opere di urbanizzazione relative ai progetti che su tali terreni devono essere realizzati."

BILANCIO 2009

*"**Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali, sono valutate al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione. Come già riportato nella premessa, l'importo di tale appostazione è aumentato rispetto al bilancio al 31/12/2009, già approvato e depositato al Registro Imprese, e corregge in tal modo una errata ripartizione valutata in base ai mc della realizzazione, e delle spese sostenute. In particolare le immobilizzazioni materiali riguardano lavori in corso esclusivamente finalizzati alla costruzione di un hotel, la cui valorizzazione corretta, ora esposta in bilancio ed uguale alle risultanze contabili, è pari ad € 7.337.400.

Poiché si tratta esclusivamente di immobilizzazioni in corso non si procede al calcolo dell'ammortamento.

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale avvenuto mediante conferimento di [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto di diventare proprietaria di determinati terreni, sia pure sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva.

Il prezzo convenuto per l'acquisto dei predetti terreni, sarà dato dal costo delle opere di urbanizzazione relative ai progetti che su tali terreni devono essere realizzati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rispetto all'esercizio precedente, c'è stato un aumento dovuto alla ripartizione della volumetria dei sopracitati terreni tra immobili che rimarranno nelle immobilizzazioni (realizzazione di un hotel) e terreni sui quali sono in corso di costruzione gli immobili merce. Inoltre nel 2009 ci sono state le prime fatture di avanzamento lavori che sono andate ad incremento."

calcolo dell'ammortamento.

Rimanenze

Come per le immobilizzazioni materiali, anche le rimanenze sono oggetto di rettifica rispetto al bilancio al 31/12/2009 precedentemente depositato. Le Rimanenze iscritte nei lavori in corso sono relative alla realizzazione delle torri direzionali e alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita. Anche in questo caso la corretta ripartizione dei costi tra le immobilizzazioni e i beni merce consegue una variazione dei valori in precedenza indicati che ora corrispondono ad € 4.920.600=.

BILANCIO 2010

*"**Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali, sono valutate al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e riguardano lavori in corso esclusivamente finalizzati alla costruzione di un hotel, la cui valorizzazione esposta in bilancio che corrisponde alle risultanze contabili, è pari ad € 7.337.400.

Poiché si tratta esclusivamente di immobilizzazioni in corso non si procede al calcolo dell'ammortamento.

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale avvenuto mediante conferimento di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il predetto bene consiste nel diritto di diventare proprietaria di determinati terreni, sia pure sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva.

Il prezzo convenuto per l'acquisto dei predetti terreni, sarà dato dal costo delle opere di urbanizzazione relative ai progetti che su tali terreni devono essere realizzati.

Il fatto saliente del 2010 riguarda la presentazione, in Regione Sardegna, di una variante che ci consentirà di aumentare la volumetria in maniera consistente, oltre che autorizzarci ad effettuare dei cambi di destinazione.

Ci sono buone prospettive circa l'esito positivo di tale pratica e siamo in attesa della firma definitiva."

Rimanenze

Dopo la modifica degli accordi contrattuali del 30/07/2010, tra Geosviluppo Srl e [redacted] *le rimanenze iscritte nei lavori in corso sono relative solamente alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita.*

Infatti con la risoluzione dei contratti di compravendita delle torri 6 e 7, è stato abbandonato il progetto di costruzione della parte direzionale. Le rimanenze sono valutate al costo di costruzione.

BILANCIO 2011

*"**Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali, sono valutate al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e riguardano lavori in corso esclusivamente finalizzati alla costruzione di una struttura ricettiva, la cui valorizzazione esposta in bilancio che corrisponde alle risultanze contabili, è pari ad € 7.580.675.

Durante l'esercizio l'attività immobiliare è consistita esclusivamente nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione di opere di urbanizzazione relative all'adeguamento della viabilità esterna al comparto interessato alle nuove costruzioni, opere necessarie ai fini degli obblighi da convenzione.

Poiché si tratta esclusivamente di immobilizzazioni in corso non si procede al calcolo dell'ammortamento.

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale avvenuto mediante conferimento di [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto di diventare proprietaria di un terreno acquistato e pagato sulla base di un contratto sottoposto a condizione di avvenuta esecuzione di determinati lavori di edificazione; questo valore è stato incrementato dalle spese sinora sostenute per la costruzione degli immobili. Tutti i termini sono fin'oggi stati rispettati.

Inoltre nel corso dell'esercizio è stata presentata presso la Regione Sardegna, per quanto Ente competente, come già accennato, una Variante che dovrebbe essere ormai in via di accettazione, che consentirebbe un aumento consistente della volumetria e delle destinazioni d'uso."

Rimanenze

Dopo la modifica degli accordi contrattuali del 30/07/2010, tra Geosviluppo Srl e [redacted] *le rimanenze iscritte nei lavori in corso sono relative solamente alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita.*

Infatti con la risoluzione dei contratti di compravendita delle torri 6 e 7 è stato abbandonato il progetto di costruzione della parte direzionale. Le rimanenze sono valutate al costo di costruzione.

Come per le immobilizzazioni, l'incremento dell'esercizio confluito nelle rimanenze, riguarda esclusivamente le opere di urbanizzazione esterne di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si faceva cenno prima.

BILANCIO 2012

*"**Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali, sono valutate al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e riguardano lavori in corso esclusivamente finalizzati alla costruzione di una struttura ricettiva, la cui valorizzazione esposta in bilancio che corrisponde alle risultanze contabili, è pari ad € 7.583.950.=

Poiché si tratta esclusivamente di immobilizzazioni in corso non si procede al calcolo dell'ammortamento.

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale avvenuto mediante conferimento di [redacted]

(ora [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto per Geosviluppo Srl di diventare proprietaria di un terreno acquistato e pagato sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva di avvenuta esecuzione di determinati lavori di edificazione; questo valore è stato incrementato dalle spese sinora sostenute per la costruzione degli immobili.

L'anno 2012 può essere considerato come un periodo di attesa, circa la forma definitiva che assumerà l'investimento.

Infatti le vicende che hanno visto contrapporre la Regione Sardegna al C.I.P.N.E.S., circa l'approvazione di una nuova situazione urbanistica, relativa ai suoli sui quali Geosviluppo Srl vanta dei diritti, hanno portato ad una bocciatura del progetto originario, predisposto dal C.I.P.N.E.S., e indotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lo stesso Consorzio ad operare, in accordo col Comune di Olbia, per la predisposizione di una destinazione urbanistica delle predette aree del tutto nuova.

Le informazioni di cui disponiamo ci inducono a ragionevolmente ritenere che sarà adottata una soluzione capace di rendere disponibili per la costruzione cubature più favorevoli, rispetto a quelle attualmente disponibili."

Rimanenze

Dopo la modifica degli accordi contrattuali del 30/07/2010, tra Geosviluppo Srl e [redacted] *le rimanenze iscritte nei lavori in corso sono relative solamente alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita. Infatti con la risoluzione dei contratti di compravendita delle torri 6 e 7 è stato abbandonato il progetto di costruzione della parte direzionale. Le rimanenze sono valutate al costo di costruzione.*

L'incremento dell'esercizio confluito nelle rimanenze, riguarda la quota di competenza delle prestazioni di [redacted] *per i lavori di realizzazione degli alloggi.*

BILANCIO 2013

*"**Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono valutate al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e riguardano lavori in corso esclusivamente finalizzati alla costruzione di una struttura ricettiva, la cui valorizzazione esposta in bilancio è pari ad €7.586.670=.

Poiché si tratta esclusivamente di immobilizzazioni in corso, non si è proceduto al calcolo dell'ammortamento.

L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprio capitale sociale, avvenuto mediante conferimento di [redacted]

(ora [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto per Geosviluppo Srl di diventare proprietaria di un terreno acquistato e pagato sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva di avvenuta esecuzione di determinati lavori di edificazione; questo valore è stato incrementato dalle spese sinora sostenute per la costruzione degli immobili.

Il 2013 è stato un anno di transizione, in attesa della forma definitiva che assumerà l'investimento.

Infatti, le vicende che hanno visto contrapporre la Regione Sardegna al C.I.P.N.E.S., circa l'approvazione di una nuova situazione urbanistica, relativa ai suoli sui quali Geosviluppo Srl vanta dei diritti, hanno portato ad una bocciatura del progetto originario, predisposto dal C.I.P.N.E.S., e indotto lo stesso Consorzio ad operare, in accordo col Comune di Olbia, per la predisposizione di una destinazione urbanistica delle predette aree del tutto nuova.

Le informazioni di cui disponiamo ci inducono ragionevolmente a ritenere che sarà adottata una soluzione capace di rendere disponibili per la costruzione maggiori cubature rispetto a quelle attualmente disponibili."

Rimanenze

Dopo la modifica degli accordi contrattuali del 30/07/2010 tra Geosviluppo Srl e [redacted] *le rimanenze iscritte nei lavori in corso sono relative solamente alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita. Infatti, con la risoluzione dei contratti di compravendita delle torri 6 e 7, è stato abbandonato il progetto di costruzione della parte direzionale. Le*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rimanenze sono valutate al costo di costruzione.

L'incremento confluito nelle rimanenze riguarda la quota di competenza delle prestazioni di [redacted] *per i lavori di realizzazione degli alloggi. Per quanto riguarda l'esercizio 2013 si tratta di modeste spese di gestione ordinaria che si riferiscono a sopralluoghi e consulenze urbanistiche.*

BILANCIO 2014

Immobilizzazioni materiali

"L'importo indicato nell'attivo è il bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale, avvenuto mediante conferimento di [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto per Geosviluppo srl di diventare proprietaria di un terreno acquistato e pagato sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva di avvenuta esecuzione di determinati lavori di edificazione; questo valore è stato incrementato dalle spese sinora sostenute per la costruzione degli immobili.

Quelli trascorsi sono anni di transizione, in attesa della forma definitiva che assumerà l'investimento.

Infatti, le vicende che hanno visto contrapporre la Regione Sardegna al C.I.P.N.E.S., circa l'approvazione di una nuova situazione urbanistica, relativa ai suoli sui quali Geosviluppo srl vanta dei diritti, hanno portato ad una bocciatura del progetto originario, predisposto dal C.I.P.N.E.S., e indotto lo stesso Consorzio ad operare, in accordo con il Comune di Olbia, per la predisposizione di una variante urbanistica delle predette aree del tutto nuova.

Le informazioni di cui disponiamo ci inducono ragionevolmente a ritenere che sarà adottata una soluzione capace di rendere disponibili per la costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

maggiori cubature rispetto a quelle attualmente disponibili.

Rimanenze

Le rimanenze sono state iscritte al costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile a ciascun bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Costruzioni in corso alloggi personale (hotel) per € 2.104.135= con un incremento rispetto al 2013 pari ad €71.218=.

Dopo la modifica degli accordi contrattuali del 30/07/2010 tra Geosviluppo srl e [redacted] *le rimanenze iscritte nei lavori incorso sono relative solamente alla costruzione di 20 alloggi destinati alla vendita. Le rimanenze sono valutate al costo di costruzione.*

L'incremento confluito nelle rimanenze riguarda la quota di competenza delle prestazioni per i lavori di realizzazione. Per quanto riguarda l'esercizio 2014 si tratta di €71.218=.

BILANCIO 2015

Immobilizzazioni materiali

"L'importo di Euro 7.871.538= indicato nel saldo iniziale al 01/01/2015 della tabella sopra riportata, e completamente stornato nel corso dell'esercizio 2015, si riferisce al bene ricevuto a seguito dell'aumento del proprio capitale sociale, avvenuto nell'esercizio 2008 mediante conferimento di [redacted]

Il predetto bene consiste nel diritto per Geosviluppo srl di diventare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietaria di un terreno acquistato e pagato sulla base di un contratto sottoposto a condizione sospensiva di avvenuta esecuzione di determinati lavori di edificazione.

La struttura da realizzare sul terreno di cui sopra è un complesso alberghiero, allo stato attuale sono stati effettuati solo progetti e lavori di realizzazione delle infrastrutture legate alla viabilità e alla messa in sicurezza del territorio. Gli incrementi che dal 2009 al 2014 hanno contribuito a formare il valore finale di Euro 7.871.538= sono attribuibili ad opere edili e progettuali.

Quelli trascorsi sono stati anni di transizione, in attesa della forma definitiva che assumerà l'investimento.

Infatti, le vicende che hanno visto contrapporre la Regione Sardegna al C.I.P.N.E.S., circa l'approvazione di una nuova situazione urbanistica, relativa ai suoli sui quali Geosviluppo srl vanta dei diritti, hanno portato ad una bocciatura del progetto originario, predisposto dal C.I.P.N.E.S., e indotto lo stesso Consorzio ad operare, in accordo con il Comune di Olbia, per la predisposizione di una variante urbanistica delle predette aree del tutto nuova.

Come accennato nella sezione "informativa sull'andamento aziendale", il 2015 ha visto la Regione Sardegna recepire la variante al Piano regolatore territoriale presentata dal C.I.P.N.E.S. in data 27/01/2014.

Le novità che interessano la Geosviluppo srl sono sostanzialmente due:

· La possibilità di usufruire di un tetto volumetrico ampliato, si parla di una percentuale massima

del 10% della volumetria complessivamente realizzabile nelle sottozone del comparto D/G.

· La prospettiva di decidere un futuro diverso della struttura alberghiera che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

andremo a costruire, lasciando alla Geosviluppo srl la possibilità di vendere a terzi le singole unità.

Tenuto conto delle nuove condizioni, la Geosviluppo srl avrà l'opportunità, a costruzione ultimata, di cedere il comparto alberghiero a terzi. A tal fine, nel corso del 2015 si è pertanto provveduto a trasferire il valore delle "immobilizzazioni in corso" a rimanenze, a seguito della sopraggiunta intenzione di considerare il bene destinato alla vendita.

La sua iscrizione tra le immobilizzazioni perde significato, in quanto si tratta di immobile che acquisisce capacità di produrre un reddito diretto, attraverso la sua cessione, perdento quindi quella natura di bene dal quale proviene un reddito indiretto, mediante il contributo determinante che esercita nella creazione di valore dell'impresa stessa.

Successivamente all'accoglimento della variante al P.R.T. del 27/01/2014 presentata dal CIPNES (i cui aspetti sono stati ampliamente discussi in precedenza), il valore delle rimanenze si riferisce ad una volumetria complessiva a destinazione turistico-ricettiva di circa mc 148.000,00 di cui circa mc 100.000,00 a destinazione case.

Rimanenze

L'incremento di euro 911.600 è formato da Euro 311.600= per fatture di lavori edili e progettuali effettuati nel corso del 2015, e da Euro 600.000= di fatture da ricevere da [redacted] come previsto dalla scrittura privata del 18/12/2015, dove si definiscono gli interventi edilizi da realizzare nel comparto e le relative spettanze.

Le rimanenze sono aumentate di Euro 470.000= provenientei da nr. 3 fatture emesse dalla [redacted] negli anni precedenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le fatture erano state inserite nel conto "Fornitori c/anticipi" in attesa che si risolvessero le problematiche per la variante regionale e che si ottenesse l'approvazione definitiva, clausola essenziale per il contratto Geosviluppo[redacted] Nel dicembre 2015 si è provveduto a sottoscrivere una nuova scrittura privata tra Geosviluppo srl e[redacted] che di fatto recepisce l'avvenuta approvazione e sblocca la collaborazione tra le due società.

La valorizzazione delle rimanenze al 31/12/2015, pari ad Euro 11.357.273= è stata ritenuta non in equilibrio con le valutazioni del mercato. Dopo anni di crisi economica e di difficoltà del settore immobiliare, ad oggi ancora persistenti, si è deciso di riadeguare i valori svalutando l'investimento di Euro 4.000.000=. Per determinare tale valore la Geosviluppo srl ha commissionato una perizia dettagliata al Geom. Diego Decandia."

BILANCIO 2016

Rimanenze

"L'incremento di euro 62.654= si è formato nel seguente modo:

Euro 48.500= da fatture emesse da[redacted] per le variazioni del progetto "comparto D/G6", come da contratto stipulato in data 16/11/2016.

Euro 14.154= per prestazioni professionali del Geom. Diego Decandia fatturate durante l'esercizio 2016.

La valorizzazione delle rimanenze al 31/12/2016, pari ad Euro 7.419.927= è stata ritenuta non in linea con le valutazioni del mercato. Dopo anni di crisi economica e di difficoltà del settore immobiliare, ad oggi ancora persistenti, si è deciso di adeguare i valori esposti in bilancio, a quello di mercato, valutando le rimanenze ad Euro 4.472.384=. Per determinare tale valore la Geosviluppo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

srl ha commissionato una perizia di stima alla Dott.ssa Olivia Navone."

BILANCIO 2017

Rimanenze

"L'incremento di euro 25.746= si riferisce a fatture emesse da [redacted] *per le variazioni del progetto "comparto D/G6", come da contratto stipulato in data 16/11/2016.*

Il decremento di Euro 464.154= si riferisce alla vendita parziale del terreno, comprensivo del fabbricato al rustico, appartenente ai mappali 2137-2138-2139, come da Atto Notarile stipulato in data 30/06/17. Terreni e fabbricato in questione sono stati venduti al prezzo di Euro 600.000= alla Società Pan International srl, valorizzati a rimanenze per:

Euro 300.000= per la parte del rustico ed Euro 164.154= per la parte riferita al terreno.

In data 31/12/16, la valutazione delle rimanenze è stata adeguata a valori di mercato, provvedendo alla svalutazione per Euro 2.947.543=. Le rimanenze sono state svalutate a seguito di perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Olivia Navone."

BILANCIO 2018

Rimanenze

"Le rimanenze sono state iscritte al costo di acquisto comprendenti gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo di produzione comprende anche i costi di indiretta imputazione per la quota ragionevolmente imputabile a ciascun bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'incremento di euro 584.042= si riferisce ad opere di urbanizzazione all'interno del comparto Geosviluppo.

Il decremento di euro 174.169= si riferisce alla vendita parziale del terreno appartenente ai mappali 2452-2451-2456-2457, come da Atti Notarili stipulati in data 17/10/18 e 29/09/18. I terreni in questione sono stati venduti al prezzo di Euro 518.700 = alla Società [redacted]"

BILANCIO 2019

Rimanenze

"L'incremento di euro 526.432= si riferisce ad opere di urbanizzazione all'interno del comparto Geosviluppo.

Il decremento di euro 413.494= si riferisce alla vendita parziale del terreno appartenente ai mappali 2485-2489-2500-2497-2501, per un totale di mq. 5.070,24 di superficie. I terreni in questione sono stati venduti al prezzo di Euro 1.081.300= alla Società [redacted]

Nel corso dell'esercizio si sono rilevate fatture passive emesse dalla [redacted] per un totale di euro 987.489=, destinati alla costruzione di nr. 8 abitazioni civili in categoria A/3 e nr. 16 posti auto accatastati come categoria C/6.

Altri incrementi pari ad Euro 526.432= hanno riguardato il completamento delle opere di urbanizzazione dei terreni."

BILANCIO 2020

Rimanenze

"L'incremento di euro 20.000= si riferisce ad opere di urbanizzazione all'interno del comparto Geosviluppo.

Il decremento di euro 70.824= si riferisce alla vendita parziale del terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartenente ai mappali 2550-2551-2552-2555-2572-2498-2409 per un totale di mq. 758,00 di superficie.

Il decremento di euro 120.000= si riferisce alla vendita di nr. 8 abitazioni cat. C/6. I terreni e le abitazioni in questione sono stati venduti al prezzo di Euro 89.323= alla Società [redacted]

Gestione delle CAV esistenti

Le CAV dalla loro realizzazione sono state date in gestione ad un operatore specializzato.

Causa emergenza sanitaria COVID-19, per le CAV nel 2020 è stato possibile un utilizzo molto limitato e alla scadenza del contratto di gestione (31/07/2020) lo stesso non è stato rinnovato.

Gestione dei terreni rimanenti

Per quanto riguarda il terreno edificabile, Geosviluppo srl ha presentato al CIPNES, nel corso del 2020, una variante all'originario planivolumetrico in scadenza nella seconda metà del 2021.

Allo stato attuale la variante al planivolumetrico è tutt'ora all'esame del CIPNES."

BILANCIO 2021

Rimanenze

"Nel corso del 2021 il progetto immobiliare è rimasto invariato.

Nel marzo 2022 Geosviluppo srl ha dato mandato ad un tecnico specializzato di predisporre una relazione sulla consistenza immobiliare della società, sulle attività svolte, sulla situazione autorizzativa in corso e sul valore degli immobili, anche al fine di allineare i valori di bilancio ai valori di mercato.

Per procedere al suddetto allineamento si sono rese necessarie le svalutazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentate nella tabella sopra riportata.

Gestione delle CAV esistenti

Le CAV dalla loro realizzazione sono state date in gestione ad un operatore specializzato, ma nel corso dell'esercizio 2021, causa il permanere l'emergenza sanitaria, sono rimaste inutilizzate, fatta eccezione per un breve periodo estivo.

Il valore aggiunto delle CAV era rappresentato dalla confinante struttura turistico-alberghiera-sportiva del [redacted] *che risulta chiusa da due anni per il fallimento della Società che deteneva la proprietà dell'immobile e successivamente della Società che lo aveva in gestione, con la conseguenza che è inibita per gli utilizzatori delle CAV la possibilità di fruire della suddetta struttura.*

Si evidenzia infine che per quanto previsto nella Convenzione e negli atti stipulati dalla società con il CIPNES, le CAV sono destinate a "casa vacanza" e debbono essere gestite in forma unitaria da società aventi i requisiti per la gestione di strutture turistico ricettive. Le CAV non possono infatti essere utilizzate come prima abitazione né possono essere gestite autonomamente.

Gestione dei terreni rimanenti

Il planivolumetrico approvato dal CIPNES il 04.10.2018 è scaduto il 04.10.2021.

In prospettiva della scadenza del planivolumetrico approvato, la società aveva prontamente inoltrato al CIPNES in data 11.12.2020 un progetto di variante al planivolumetrico, ma a causa di una serie di coincidenze negative, quali l'emergenza sanitaria Covid19 e la sospensione dall'incarico del direttore del CIPNES, al suddetto progetto non era ancora stato dato riscontro formale da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte del CIPNES.

Solo in data 11.03.2022 il CIPNES ha riscontrato via pec alla società, formulando i) una serie di richieste documentali integrative, ii) alcune precisazioni in merito alle modalità/tempistiche relative al progetto e iii) una richiesta per un apposito incontro da concordarsi."

BILANCIO 2022

Rimanenze

Nel corso del 2022 il progetto immobiliare è rimasto invariato.

"Le CAV dalla loro realizzazione sono state date in gestione ad un operatore specializzato.

Il valore aggiunto delle CAV era rappresentato dalla confinante struttura turistico-alberghiera-sportiva del [redacted] *che risulta chiusa da due anni per il fallimento della società che deteneva la proprietà dell'immobile e successivamente della Società che lo aveva in gestione, con la conseguenza che è inibita per gli utilizzatori delle CAV la possibilità di fruire della suddetta struttura.*

Si evidenzia infine che per quanto previsto nella Convenzione e negli atti stipulati dalla società con il CIPNES, le CAV sono destinate a "casa vacanza" e debbono essere gestite in forma unitaria da società aventi i requisiti per la gestione di strutture turistico ricettive, le CAV non possono infatti essere utilizzate come prima abitazione né possono essere gestite autonomamente.

In data 28/09/2022 vi è stato un incontro al Cipnes ove è stata confermata la disponibilità del Cipnes a valutare positivamente anche altre proposte di trasformazione urbanistico-edilizie dell'area da parte di Geosviluppo srl. Al momento non sono state individuate destinazioni urbanistico-edilizie che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consentono una valorizzazione dell'area."

Gli stralci su riportati si ritengono significativi circa l'evoluzione del progetto iniziale e i successivi ridimensionamenti, e riorganizzazione delle strategie operative.

L'espressione "valutare un'azienda" può avere vari significati, ma nel caso specifico va intesa come stima del valore, in un dato momento o periodo, dei diritti spettanti ai titolari del capitale di un'azienda comunque organizzata.

La valutazione deve essenzialmente avere riguardo all'azienda in sé con obbiettivo la determinazione del cosiddetto valore generale cioè del prezzo.

I metodi della valutazione possono essere ricondotti a:

- metodo finanziario
- metodo reddituale
- metodo patrimoniale.

Il metodo finanziario è di per sé il metodo che più si avvicina alla formula teorica, ma essendo una formula astratta non è suscettibile di applicazioni concrete e non consente una obbiettività di calcolo del valore.

Quanto al metodo reddituale, lo stesso è considerato in dottrina l'informazione basilare in vista della valutazione di un'azienda: il valore di quest'ultima infatti è concepito come direttamente collegato alla sua capacità di produrre redditi.

Il metodo reddituale dà peso a grandezze future arrivando a valutare l'azienda in base al reddito futuro previsto.

La valutazione con il metodo patrimoniale infine presenta spiccate caratteristiche di obbiettività legate solo all'accertamento di fatti o di considerazioni storiche od attuali.

Sulla scorta delle verifiche effettuate viene applicato il metodo patrimoniale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

desumendo i dati necessari dagli elementi documentali acquisiti integrati per la valutazione del magazzino dalla stima redatta dal tecnico nominato dalla procedura Ing. Gianmarco PILO.

L'Ing. Gianmarco PILO nel proprio elaborato 19 maggio 2023 rassegna le seguenti conclusioni: *"Alla luce dei calcoli sviluppati in stretta applicazione delle metodologie estimative eseguite lo scrivente indica la componente patrimoniale della ditta Geosviluppo S.r.l. derivante dagli immobili come scaturente dalla somma delle incidenze del valore dei fabbricati e dei terreni edificabili. Nella prima sezione della presente relazione di perizia è stato fornito un valore ai fabbricati di € 1.253.189,23. Nella seconda sezione è stato invece fornito il valore dei terreni edificabili pari a € 6.528.585,33. Andando a sviluppare la somma tra i due contributi indicati si ottiene il valore economico di € 7.781.774,56 che rappresenta il valore patrimoniale della ditta Geosviluppo S.r.l. derivante dagli immobili, ovvero derivante dai fabbricati e dai terreni edificabili.*

Lo scrivente precisa, come più volte ribadito alle pagine precedenti, di non aver effettuato specifici sopralluoghi all'interno degli immobili oggetto della presente relazione di perizia. Le attività peritali sono state svolte principalmente con l'analisi documentale degli atti nella disponibilità della Procedura, con il supporto dei sopralluoghi effettuati a suo tempo, all'interno delle prestazioni svolte per la procedura fallimentare della ditta [redacted]

Le otto C.A.V. esistenti, oggetto della presente relazione di perizia sono state realizzate negli anni 2018-2019 e sono arredate completamente. Gli anni addietro le otto C.A.V. esistenti ed oggetto della presente relazione di perizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

furono concesse in gestione alla ditta [redacted] *che, presumibilmente, andrà a gestirle anche nella stagione estiva 2023. Per quanto previsto nella Convenzione e negli atti stipulati dalla ditta Geosviluppo S.r.l. con il C.I.P.N.E.S., le C.A.V. saranno destinate ad uso esclusivamente per "casa vacanza" e dovranno essere gestite in forma unitaria da ditte aventi i requisiti commerciali e statutari per la gestione di strutture turistico ricettive. Le C.A.V. non potranno essere utilizzate come prima abitazione né potranno essere gestite autonomamente, diversamente da quanto previsto nella sopra citata convenzione.*

Allo stato attuale le otto C.A.V. esistenti ed oggetto della presente relazione di perizia potrebbero essere soggette a contratto di gestione turistico stagionale da parte di ditta terza (presumibilmente la ditta [redacted] *che ne limiterebbe la disponibilità a causa degli affitti brevi a soggetti turistici facendole risultare saltuariamente occupate."*

Il valore di stima è stato determinato in complessivi € 7.781.774,56 che verrà utilizzato dallo scrivente nella propria valutazione nell'importo arrotondato di € 7.782.000 quale valore delle rimanenze della componente immobiliare.

Il valore delle rimanenze iscritto nel bilancio 2022 ammonta ad € 4.080.000 riferibile per € 4.000.000 alla componente immobiliare (CAV e terreni) e per € 80.000 alla componente mobiliare (arredi CAV).

Lo scrivente ai fini della propria valutazione, in assenza di controindicazioni, assumerà il valore iscritto in bilancio (€ 80.000) per la componente mobiliare.

La differenza tra il valore attribuito dall'Ing. PILO (€ 7.782.000) ed il valore iscritto nel bilancio 2022 (€ 4.000.000) è pari ad € 3.782.000.

Pertanto, lo scrivente ha determinato sul maggior valore accertato (€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.782.000) una rettifica per fiscalità potenziale nella misura del 27,90% (IRES 24% , IRAP 3,90%) determinando quindi un valore del magazzino componente immobiliare al netto della rettifica per le fiscalità potenziali in € 2.727.000 (importo arrotondato).

Viene qui di seguito riportato il bilancio al 31 dicembre 2022.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	
ATTIVO CIRCOLANTE	
Rimanenze	4.080.000
Crediti	83.197
Disponibilità liquide	161
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.163.358
RATEI E RISCONTI	24
TOTALE ATTIVO	**4.163.382**
PASSIVO	
PATRIMONIO NETTO	
Capitale	4.100.000
Riserva legale	47.055
Altre riserve	735.175
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.337.654)
Utile (perdita) dell'esercizio	(40.151)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	3.504.425
DEBITI	655.615
RATEI E RISCONTI	3.342
TOTALE PASSIVO	**4.163.382**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.658
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	16.658
COSTI DELLA PRODUZIONE	
Per servizi	22.866
Per godimento di beni di terzi	30
Oneri diversi di gestione	18.692
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	41.588
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	**(24.930)**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
Interessi ed altri oneri finanziari	15.221
Totale interessi e altri oneri finanziari	15.221
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(15.221)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**(40.151)**
PERDITA DELL'ESERCIZIO	**(40.151)**

Pertanto il valore di stima della società può essere portato dal patrimonio netto al 31/12/2022 integrato dai dati emergenti dalla stima redatta dall'Ing. PILO, con la rettifica apportata dallo scrivente.

PATRIMONIO NETTO AL 31/12/2022

CAPITALE SOCIALE	€ 4.100.000
RISERVE	€ 782.230
PERDITE PORTATE A NUOVO	€ - 1.337.654
PERDITA D'ESERCIZIO	€ - 40.151

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RETTIFICA

MAGAZZINO (componente immobiliare)	€ 2.727.000
VALORE AZIENDA	**€ 6.231.425**

che si arrotonda ad € 6.231.000

La partecipazione detenuta da [redacted] in fallimento pari al 22,88% del capitale sociale assume, pertanto, valore in € 1.425.653 che si arrotonda ad € 1.426.000.

In punto trasferibilità quote, le stesse sono trasferibili secondo le modalità previste dall'art. 7 dei vigenti patti sociali.

Si segnala l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli su parte della quota detenuta da [redacted] in fallimento, come indicate nelle pagine precedenti.

Nelle note integrative ai bilanci, in particolare modo quelli relativi gli esercizi 2021 e 2022, la GEOSVILUPPO precisa che il piano planivolumetrico approvato dal CIPNES in data 4 ottobre 2018 è scaduto il 4 ottobre 2021.

CIPNES in data 11 marzo 2022 ha formulato a GEOSVILUPPO richieste documentali integrative.

In data 28 settembre 2022 CIPNES ha confermato a GEOSVILUPPO la propria disponibilità a valutare proposte di trasformazione urbanistico – edilizie dell'area.

Occorre tenere conto che il valore attribuito all'azienda presuppone una successiva formalizzazione di un accordo tra CIPNES e GEOSVILUPPO – accordo che Geosviluppo stessa ha sempre affermato essere possibile - i cui termini, modalità e tempi allo stato non sono noti; in sede di vendita dovesse perdurare la stasi, questa influenzerà negativamente sul valore di realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

La partecipazione pari al 22,88% del capitale sociale detenuta da SVILUPPO OLBIA SPA in fallimento in GEOSVILUPPO SRL assume valore in € 1.426.000 sulla scorta della disamina effettuata.

Lo scrivente ritiene doveroso evidenziare come la commerciabilità delle CAV sia vincolata in quanto *"non possono infatti essere utilizzate come prima abitazione né possono essere gestite autonomamente"* e la valorizzazione dell'area edificabile sia subordinata a vincoli i cui tempi di definizione potranno far lievitare i costi di realizzazione.

Si ritiene che il valore determinato possa subire in sede di procedure competitive indette dalla procedura ridimensionamenti anche consistenti, stante la peculiarità dell'operazione immobiliare.

Le quote sono trasferibili secondo le modalità previste all'art. 7 dei vigenti patti sociali.

Si segnala l'esistenza di trascrizioni pregiudizievoli sulla quota di partecipazione detenuta da SVILUPPO OLBIA SPA in fallimento come indicato nelle pagine precedenti.

Confida il sottoscritto di essere stato chiaro ed esauriente, per quanto possibile, nel solo intento di contribuire a far conoscere alla S.V. la verità.

Torino, 24 maggio 2023.

Con osservanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

1. Visura GEOSVILUPPO SRL;
2. Atti societari atto costitutivo – ass. straordinaria 16/12/2008 (chiarimenti in ordine al conferimento) - ass. straordinaria 28/01/2009 (aumento capitale sociale ad € 6.610.000) - ass. straordinaria 13/07/2017 (copertura perdite e riduzione capitale sociale ad € 4.100.000) - atto scissione 17/12/2018 – rettifica atto scissione 25/02/2019 – atto fusione per incorporazione 05/06/2019;
3. Atti cessione quote 22/12/2008 [redacted]; 30/07/2010 [redacted]; 10/06/2011 [redacted] SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI); 05/08/2011 [redacted] / RASENTI MATERIALI DA COSTRUZIONE); 29/06/2017 (I CESSIONE [redacted] – II CESSIONE [redacted] – III CESSIONE [redacted] – IV CESSIONE [redacted] – V° CESSIONE [redacted] – 17/07/2018 (I CESSIONE [redacted] – II CESSIONE [redacted].
4. Atti relativi ai pignoramenti promossi da [redacted]
5. Bilanci GEOSVILUPPO dal 2008 al 2022;
6. Stima Ing. Gianmarco PILO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009