

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

Sezione Fallimentare



CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2014

ex art. 161 L.F.

INPROGEST S.r.l. in liquidazione

RELAZIONE di STIMA

della società IN. ROMA. FI S.r.l.

con sede in Roma - Piazza Alessandria n.24

iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma al n. 1043356 R.E.A.



Giudice Delegato: Dott.ssa L.C. ODELLO

Commissario Giudiziale: Dott.ssa F. CIELI

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa A. D'ALONZO



1. L'INCARICO

Il Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 15/2014 a carico della INPROGEST S.r.l. in liquidazione, Dott.ssa Adele D'Alonzo, a ciò autorizzata con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Lucia Odello in data 11/04/2016 (All. 1), ha nominato la sottoscritta dott.ssa Oriana Battistoni per la *"...stima delle partecipazioni detenute dalla Inprogest nelle societàIN.ROMA.FI S.r.l...."*.

Dopo aver da subito richiesto, dunque esaminato i documenti via via messi a disposizione dalla Società IN.ROMA.FI a r.l., si è rilevata la necessità di seguire l'evoluzione nel tempo degli accordi sottostanti alla scrittura privata del 23/07/2014 secondo le scadenze ivi previste nonché di acquisire una stima aggiornata del valore del terreno sito in Fiumicino (RM) sottostante al credito immobilizzato nei confronti di CCC di cui si dirà nel prosieguo.

In ossequio all'incarico conferitole si espone dunque quanto appresso.



2. OBIETTIVO DELLA STIMA

Obiettivo della presente stima è valutare la IN. ROMA. FI S.r.l. al fine di pervenire al valore della quota (20,648%) di partecipazione al suo capitale detenuta dalla Inprogest S.r.l. in liquidazione in C.P..

3. LA SOCIETA' OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente stima è la società IN.ROMA.FI S.r.l. con riferimento alla quale, da visura camerale (All.2), è emerso quanto segue.

La costituzione

La società si è costituita il 21.07.2003 giusta atto a rogito Notaio Dott. Emilia Trombetta rep. 43511.

La sede

La sede della società è sita in Roma, Piazza Alessandria n. 24.

Il capitale sociale e i soci

Il capitale sociale, in precedenza fissato ad € 670.000,00, risulta ad oggi pari ad € 50.000,00 (giusta assemblea straordinaria del 14/12/2012 a rogito Notaio Dott. Maurizio Misurale rep. 193801-racc. 68856) e risulta essere così suddiviso (All. 3):

Socio	Cod. fisc.	Quota/€	% Cap. Soc.
***	***	10.324,00	20,648
INPROGEST S.r.l. in liq.ne in C.P.	08141330582	10.324,00	20,648
***	***	9.784,00	19,568
***	***	9.784,00	19,568
***	***	9.784,00	19,568
		50.000,00	100,00

L'oggetto sociale

La Società, che ad oggi risulta inattiva, ha per oggetto: *"...l'acquisto, la rivendita e la gestione di quote e/o partecipazioni azionarie, l'esercizio dei diritti partecipativi, patrimoniali e delle attività relative alla proprietà..."*.

L'amministrazione

L'Organo amministrativo della Società è rappresentato da un Consiglio di Amministrazione attualmente così composto:

Nome	Carica
***	Presidente del CdA
***	Consigliere
***	Consigliere

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA ED UTILIZZATA

Al fine di predisporre la presente perizia di stima, sono stati esaminati i seguenti documenti tratti da apposita banca dati e consegnati dal Presidente *** nonché dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Adele D'Alonzo:

- visura camerale estratta dalla Società in data 03/10/2018;
- copie bilanci dal 2010 al 2017;
- situazione contabile al 30/09/2018;
- partitari al 30/09/2018;
- estratto conto bancario n.*** al 30/09/2018 Intesa Sanpaolo;
- stralcio pagg. 14/2003 e 15/2003 libro soci;
- liquidazioni IVA del primo, secondo e terzo trimestre 2018;
- copia n. 6 fatture ricevute da *** .;
- visura camerale e bilancio chiuso al 31/12/2017 della*** ;
- pec trasmessa da *** in data 18/06/2018;
- ricostruzione partitario "Versamenti in c/capitale";
- ricostruzione partitario "Fin. Soci infruttiferi";
- ricostruzione partitario "Fin. Soci infr. CdA";
- ricostruzione partitario "Debito v/sindaci";
- verbale assemblea straordinaria del 14/12/2012;
- dichiarazione IVA 2018;
- UNICO 2017, RSC 2018 e IRAP 2018;
- mail del*** del 25/10/2018;
- mail*** del 25/10/2018;
- consulenza tecnica di valutazione del *** redatta in data 19/11/2018.

1***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Nelle valutazioni di aziende si possono seguire diversi metodi, in funzione della diversa tipologia di esse o delle caratteristiche che di volta in volta si presentano allo stimatore.

Le principali metodologie di valutazione individuate sono:

➤ **Metodo patrimoniale**

Determina il valore di un'azienda sulla base del valore corrente del suo patrimonio netto rettificato.

➤ **Metodo reddituale puro**

Definisce il valore economico del capitale di un'impresa sulla base della sua capacità di generare utili prescindendo dalle condizioni qualitative e quantitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale.

➤ **Metodo misto patrimoniale-reddituale**

Determina il valore di un'azienda sulla base sia del valore corrente del suo patrimonio netto rettificato sia delle sue attese reddituali.

➤ **Metodo finanziario o dell'attualizzazione dei flussi di cassa**

Considera il valore di un'azienda in funzione del valore attuale dei flussi di cassa che si attende di poter ritrarre da essa.

➤ **Metodo dei multipli di mercato**

Perviene alla determinazione del valore di un'impresa sulla base dei prezzi negoziati sui mercati ufficiali per titoli rappresentativi di quote di capitale di imprese comparabili.

In considerazione dell'oggetto sociale e delle risultanze contabili, visti i diversi metodi di valutazione proposti da autorevoli autori ed esperti

stimatori, si è ritenuto applicabile al caso di specie il c.d. "**metodo patrimoniale puro**".

Il metodo patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione del patrimonio.

Il metodo patrimoniale puro quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente, ove necessario, il valore del patrimonio netto contabile.

Rende attuale e aggiornato il valore relativo al patrimonio dell'azienda.

Punto di partenza è la situazione patrimoniale dell'azienda, espressa con valori di funzionamento.

Il patrimonio netto è calcolato con valori contabili, risultanti dalle scritture e dalla situazione contabile.

Di norma, ai fini della valutazione dell'azienda, il patrimonio netto contabile viene rettificato, adeguando le sue singole parti, con autonome stime, ai valori correnti di mercato.

Le **attività** vengono valutate al presunto valore di realizzo o al costo attuale di riacquisto.

Le **passività** vengono valutate secondo il presunto valore di estinzione.

Il **valore dell'azienda** è così individuato nel **patrimonio netto rettificato**, vale a dire:

Valore dell'azienda = patrimonio netto contabile +/- rettifiche

Analogo metodo è stato seguito dalla Inprogest S.r.l. in fase di richiesta di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo.

Nella relazione datata 1/12/2014, resa a seguito di chiarimenti richiesti dal Tribunale sulle modalità di valorizzazione delle partecipazioni, il Dott.

Mario Pagnotta, nominato attestatore nel concordato preventivo

 7

Inprogest, aveva (pag. 10 della relazione) ribadito che "...essendo state oggetto di autonoma valutazione le proprietà immobiliari facenti capo alle singole partecipate da parte del perito indipendente Ing. Marcello Scifoni, si è proceduto a sostituire quest'ultimi ai corrispondenti valori contabili delle voci immobilizzazioni materiali e/o diritti concessori risultanti dai bilanci depositati presso il Registro delle Imprese e dai bilanci di verifica delle singole società partecipate (all.3), determinando con tal modo il Patrimonio netto rettificato. Tale valore, successivamente moltiplicato per la percentuale di partecipazione al capitale sociale detenuta dalla Inprogest, ha fornito con uno dei metodi classici della dottrina aziendalistica e tra i più prudenti, il valore della partecipazione....Occorre precisare che l'Ing. Scifoni ha periziato i singoli beni immobili/diritti concessori facenti capo alle società partecipate e non le singole partecipazioni di proprietà della Inprogest, quest'ultime, come già detto, valorizzate nel piano concordatario attraverso il metodo del patrimonio netto rettificato secondo la procedura sopra precisata. Stante ciò il valore di stima dell'Ing. Scifoni non rappresenta il valore di stima delle partecipazioni detenute dalla Inprogest, risultando uno degli elementi utilizzati a supporto dei conteggi effettuati per la quantificazione del patrimonio netto rettificato.

Il sottoscritto ha proceduto ad una autonoma verifica delle valorizzazioni delle partecipazioni societarie attraverso l'esame congiunto dei bilanci d'esercizio/bilanci di verifica delle società partecipate nonché delle perizie di stima degli immobili/diritti concessori elaborate dall'Ing. Scifoni, giungendo alle conclusioni riportate nella relazione di asseverazione che in questa sede vengono confermate." (All. 4).



6. LA SITUAZIONE CONTABILE DI RIFERIMENTO

La situazione contabile messa a disposizione della scrivente si riferisce alla data del **30.09.2018 (All.5)**.

Ai fini del presente lavoro, si farà pertanto riferimento alle risultanze contabili a tale data di seguito schematicamente riepilogate.

SITUAZIONE CONTABILE AL 30.09.2018	
STATO PATRIMONIALE	
B) IMMOBILIZZAZIONI	
III – Finanziarie	
- Partecipazioni	569.119,00
- (Fondo sval. altre imprese)	(569.119,00)
- Crediti verso terzi	11.847.356,85
- (Fondo rischi su crediti tassato)	(8.711.445,22)
Totale imm.ni finanziarie	3.135.911,63
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	3.135.911,63
C) ATTIVO CIRCOLANTE:	
II - Crediti	
- Verso l'Erario	19.854,32
IV - Disponibilità liquide	13.572,85
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	33.427,17
TOTALE ATTIVO	3.169.338,80
A) PATRIMONIO NETTO:	
I - Capitale	50.000,00
VII – Altre riserve	5.568.906,13
VIII – Perdite a nuovo	(3.876.457,01)
IX - Perdita di periodo	(825,91)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	1.741.623,21
D) DEBITI	
- Verso fornitori	11.307,78
- Verso altri	1.416.407,81
Totale Debiti (D)	1.427.715,59

TOTALE PASSIVO E NETTO	3.169.338,80
CONTO ECONOMICO	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	0,00
Totale (A)	0,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:	
7) Per servizi	396,75
14) Oneri diversi di gestione	429,87
Totale (B)	826,62
DIFF. TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE (A-B)	(826,62)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:	
16) Altri proventi finanziari	0,71
Totale (C)	0,71
RISULTATO DI PERIODO	(825,91)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. L'ESAME DELLE POSTE E LE RETTIFICHE

Si esaminano di seguito le voci patrimoniali risultanti dalla situazione contabile al 30/09/2018 sopra riportata.

ATTIVITA'

▪ Immobilizzazioni finanziarie nette = € 3.135.911,63

La posta, formata da immobilizzazioni finanziarie pari ad € 12.416.475,85 al netto delle relative svalutazioni per complessivi € 9.280.564,22, comprende le seguenti voci.

1. Partecipazioni

E' iscritta la partecipazione in ^{***} per € 569.119,00 che risulta interamente svalutata.

Il Consorzio partecipato risulta da diversi anni in liquidazione ed in Concordato Preventivo, circostanza che giustifica l'integrale svalutazione della posta.

2. Crediti verso terzi

E' iscritto un credito contabilmente denominato "Ass. in part." ^{***}

^{***} " per complessivi € 11.847.356,85 che, al netto della svalutazione per € 8.711.445,22, risulta pari ad € 3.135.911,63.

Circa il credito in commento, attesa la complessa vicenda da cui lo stesso ha tratto origine, la scrivente ritiene opportuno fornire di seguito,

2***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11

sinteticamente, indicazioni su quanto desunto dalla voluminosa documentazione esaminata oltre a far riferimento alle informazioni fornite dall'Organo Amministrativo.

Proprio questo infatti, con lettera del 09.08.2017 (All. 6), ha riepilogato i principali accadimenti che hanno contraddistinto la vita societaria.

In particolare ha riferito che:

- la società si era costituita per gestire quote di partecipazione azionarie relative alle operazioni di costruzione della Piattaforma Logistica "Interporto Romano" posta nel Comune di Fiumicino (RM);
- nel corso del 2006 l^{***}, costituita da ^{***} quale capogruppo mandataria e da ^{***} ed INPROGEST quali mandanti, stipulava contratti di appalto con la committente ^{***} per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e per la costruzione di fabbricati industriali;
- sempre nel 2006 veniva individuata la IN.ROMA.FI quale strumento per corrispondere a ^{***} (tramite un apposito rapporto di associazione in partecipazione) la provvista necessaria per acquistare dalla ^{***} una partecipazione al capitale della ^{***} ;
- inoltre ^{***} e ^{***} si erano reciprocamente rilasciate due Opzioni cosiddette "Call" e "Put", al fine di cedere a ^{***} l'intera Partecipazione... A garanzia dell'obbligo di ^{***} di pagare a ^{***} il prezzo della



partecipazione concludevano un preliminare di vendita avente ad oggetto un terreno sito in Fiumicino (RM);

- all'inizio del 2011 veniva sottoscritto il Regolamento della associazione in partecipazione⁵;
- nel 2012, a seguito di una serie di vicende (principalmente la crisi finanziaria) che hanno interessato negativamente i soggetti coinvolti, *** invitava *** a stipulare il contratto definitivo di cessione della partecipazione con il conseguente pagamento del prezzo. *** non si presentava all'atto così generando l'apertura di un contenzioso;
- ulteriori accadimenti che si sono succeduti nel tempo ed hanno interessato il terreno di proprietà di *** , hanno poi coinvolto anche IN.ROMA.FI compromettendo il credito derivante dall'apporto in partecipazione;
- le citate diverse problematiche hanno poi portato alla transazione del 23/07/2014 con cui, tra l'altro, tenuto conto delle sopraggiunte difficoltà finanziarie che avevano investito anche IN.ROMA.FI, CCC si dichiarava disposta a sostenere l'onere di acquistare il terreno al prezzo di € 3.245.829,00 oltre IVA.

Dalla transazione si evince che CCC versa però soltanto l'importo dell'IVA *ma non del terreno, poiché quest'ultimo viene ceduto da *** a titolo di datio in solutum ai sensi dell'art. 1197 cod. civ., ossia quale prestazione in luogo dell'adempimento...INROMAFI ne prende espressamente atto ed accetta... decorsi 4 anni dall'acquisto senza che*

⁵ Scrittura poi integrata con addendum del 25/7/2011.



*INROMAFI si sia avvalsa di una delle facoltà... *** avrà il diritto di trasferire il Terreno a INROMAFI e questa l'obbligo di accettarne il trasferimento....INROMAFI dichiara che saranno a suo carico tutti gli oneri....L'avvenuto trasferimento ... del terreno, ovvero del ricavato dalla vendita del medesimo, detratte le spese.... costituirà adempimento definitivo ed integrale dell'obbligo di*** di restituzione dell'apporto del capitale eseguito da INROMAFI in virtù del rapporto di associazione in partecipazione;*

- con pec del 16/6/2017 l'Organo Amministrativo di IN.ROMA.FI comunicava a *** ed ai soci di voler esercitare la scelta di cui al menzionato art. 3.1 (ii) ... chiedendo a Codesto Consorzio di voler dare corso alla cessione del terreno ...dallo stesso acquistato in data 23 luglio 2014....trasferendo quanto ricavato al netto dei costi e spese sostenute;

Tutto quanto sin qui sinteticamente rappresentato si è riflesso nei bilanci e nella nota integrativa di IN.ROMA.FI come di seguito riportato.

BILANCIO 31.12.2010

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	4.655.647

*La società è impegnata nei confronti del*** al versamento fino all'importo massimo di € 6.554.607⁶ a fronte dell'associazione in partecipazione in *** , le cui*

⁶ Nell'art. 4 del Regolamento dell'Associazione in partecipazione si dà atto che l'Associata IN.ROMA.FI- ha versato l'importo di € 4.655.646,50 e che restano da versare € 6.324.607,28 oltre alla somma di € 230.000,00.



modalità sono definite dalla scrittura privata di regolamento di Associazione in partecipazione del 8/02/2011.

*L'importo iscritto rappresenta il credito immobilizzato nei confronti di *** pari al primo acconto del valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione.*

BILANCIO 31.12.2011

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	11.856.357

*L'importo iscritto rappresenta il credito immobilizzato nei confronti del *** pari al valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione.*

BILANCIO 31.12.2012

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	6.847.357

*L'importo iscritto rappresenta il credito immobilizzato nei confronti del *** pari al valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione.*

Il decremento iscritto rappresenta, per € 5.000.000, la svalutazione effettuata per adeguarne l'importo ai valori correnti e per € 9.000 una provvisoria e parziale restituzione dell'apporto a suo tempo effettuato.⁷

⁷ In nota integrativa si fa riferimento sempre alla scrittura privata dell'8/2/2011 nonché ad un successivo addendum del 25/7/2011 di cui alla precedente nota n.5.

BILANCIO 31.12.2013

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	5.870.000

L'importo iscritto rappresenta il credito immobilizzato nei confronti del *** pari al valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione. La svalutazione si è resa necessaria in seguito all'accordo transattivo fra lo stesso Consorzio... e la ***
 *** , assuntore del concordato preventivo di *** , che prevede, in luogo del pagamento della somma dovuta...la cessione in favore dello stesso ***porzione di terreno sita in Comune di Fiumicino (RM). Tale terreno⁸ è a garanzia dell'apporto effettuato dalla società nell'associazione in partecipazione con il ***Dalle risultanze delle attività di valutazione è risultato un valore di mercato del terreno di € 5.870.000, valore al quale è stato riportato il credito per l'apporto...

BILANCIO 31.12.2014

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	3.135.912

La svalutazione si è resa necessaria a seguito dell'atto esecutivo di transazione stipulato in data 24 luglio 2014 fra lo stesso ***
 *** ed il ***
 *** , presente la *** assuntore del concordato preventivo di ***L'ulteriore svalutazione effettuata per € 2.734.088 permette di adeguare l'apporto, alla data del 31.12.2014, al

⁸ Trattasi del terreno che *** si era obbligata a trasferire a *** ; o a persona da lui stesso nominata (poi individuata in IN.ROMA.Fl.), a fronte della cessione della partecipazione in Interporto Romano come da atto di transazione del febbraio 2014.

costo di acquisto della quota di terreno oggetto della garanzia, a seguito del citato atto del 24 luglio 2014.

BILANCIO 31.12.2015

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	3.135.912

Il commento in nota integrativa è analogo a quello riportato nell'esercizio precedente.

BILANCIO 31.12.2016

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	3.135.912

L'organo amministrativo in nota integrativa precisava che *Per l'esercizio 2016 non si è reso necessario alcuna variazione all'importo iscritto.*

BILANCIO 31.12.2017

Immobilizzazioni finanziarie nette	
Crediti verso terzi	3.135.912

Il CdA nella nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017 (All.7) precisava tra l'altro che *...L'importo iscritto rappresenta il credito immobilizzato nei confronti del *** pari al valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione. Negli esercizi precedenti si sono rese necessarie alcune svalutazioni a seguito dell'atto esecutivo di transazione stipulato in data 24 luglio 2014 fra lo stesso *** ed il *** e in *** , presente la società *** assuntore del Concordato preventivo di *** , che prevede, in luogo*

*del pagamento della somma dovuta per esecuzione della Opzione Put, la cessione in favore dello stesso *** o di persona fisica o giuridica nominata, della porzione di terreno sita in Comune di Fiumicino (RM). Tale terreno è a garanzia dell'apporto effettuato dalla società nell'associazione in partecipazione con il ****

Il valore del terreno è stato oggetto di una perizia valutativa conclusasi nel maggio 2014, a seguito della quale era stato adeguato il valore. L'ulteriore svalutazione effettuata per € 2.734.088 permette di adeguare l'apporto, alla data del 31.12.2014, al costo di acquisto della quota di terreno oggetto della garanzia, a seguito del citato atto del 24 luglio 2014. Per l'esercizio 2017 non si è reso necessario alcuna variazione all'importo iscritto.

*Inoltre, anche dal verbale dell'assemblea del 14 settembre 2018 (All.8), risulta che ... è stato ritenuto contabilmente corretto mantenere, senza ulteriori svalutazioni, l'iscrizione del valore del credito immobilizzato nei confronti del *** , relativo al valore dell'apporto oggetto dell'associazione in partecipazione del 08.02.2011...*

*A valle di chiarimenti richiesti dalla scrivente al Presidente *** questi (con mail del 06/08/2018 in All.9) ha precisato ...la informo che a seguito dell'esercizio dell'opzione, il *** ha informato In.Roma.Fi Srl relativamente a un potenziale interesse sull'area condizionato al verificarsi i) di una positiva valutazione del Comune di Fiumicino ad un nuovo accordo di piano e un nuovo progetto; ii) alla realizzazione dello Svincolo autostradale sulla Roma Civitavecchia.*



L'interesse viene meno se a fine 2018 tali condizioni non si sono verificate (ricordo, relativamente al punto ii) che il bando di gara è già avvenuto e l'appalto è già stato assegnato, mentre i lavori non sono ancora iniziati). Pertanto alla luce di questa manifestazione d'interesse (priva di quantificazione economica), si è ritenuto di mantenere il valore di iscrizione del credito attuale.

*In merito alla perizia tecnica resa dalla procedura *** '...la società non la possiede nemmeno in copia....richiesta anche a CCC, comunque invano in quanto anch'esso ne è sprovvisto.*

Successivamente, con mail del 24/10/2018, il *** ha trasmesso altresì copia della lettera di *** del 18/06/2018 (All.10) con cui si informava la società che l'area sita in Fiumicino, oggetto dell'accordo del 23.07.2014, a quella data rimane nella piena proprietà di *** e non è stata oggetto di trasferimento a terzi....

La stretta connessione tra il credito iscritto in bilancio ed il valore del terreno¹⁰ ha reso necessaria l'acquisizione della stima di questo, affidata dal Liquidatore Giudiziale al Geom. *** .

Questi, nella relazione del 19/11/2018 (All.11), ha così concluso: *Tenuto conto di tutti gli elementi che hanno contribuito alla redazione della presente perizia, sia urbanistici che catastali e relativi allo stato d'uso ed al grado di commerciabilità, si dichiara che l'immobile periziato può essere venduto al valore sopra esposto pari ad € 3.580.500 (euro tremilionicinquecentottantamilacinquecento/00).*

⁹ Perizia richiamata all'art. 5 dell'atto esecutivo di transazione tra *** e *** del 24/7/2014.

¹⁰ Trattasi di lotto di terreno sito in Fiumicino (RM) in via della Muratella in corrispondenza dell'autostrada A12 sull'asse Roma-Civitavecchia della superficie complessiva di mq.38.231 rappresentato dalla particella 252 del foglio 725.

Atteso che il credito, come già rappresentato, si sostanzia nel prezzo di cessione del terreno in commento al netto di oneri e spese, così come stabilito nella transazione del 2014 sopra menzionata, tenuto conto della valorizzazione resa dal Geom.***, si ritiene che il dato contabile possa prudenzialmente considerarsi rappresentativo del valore di realizzo del credito.

*Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si ritiene di **NON apportare rettifiche alla posta in questione così confermando l'importo contabile arrotondato ad € 3.135.912,00.***

▪ **Crediti = € 19.854,32**

La posta, di complessivi € 19.854,32, è riferita a crediti tributari così suddivisi:

1. Crediti verso l'Erario per ritenute per € 1,46;
2. Crediti IRES/IRPEG per € 4.416,00;
3. Crediti verso l'Erario per Iva per € 15.436,86.

Dalla documentazione acquisita è stato possibile verificare che:

- il credito IRES risultante dall'UNICO 2017 per € 4.536,00 si è ridotto per € 120,00 a valle della compensazione operata in F24 (**All.12**).

- il credito IVA trae origine da iniziali € 15.832,13 risultanti dalla dichiarazione IVA 2018 nonché dalle successive liquidazioni intervenute nel corso dei primi tre trimestri che hanno generato ulteriori crediti per € 257,58 (al netto di compensazioni operate con F24 per complessivi € 653,87 in **All.13** e tenuto conto di modesti arrotondamenti).

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si ritiene **di NON apportare rettifiche alla posta in questione così confermando l'importo contabile arrotondato ad € 19.854,00.**

▪ **Disponibilità liquide = € 13.572,85**

La posta è relativa al conto corrente n. *** i acceso presso la Filiale *** di Intesa Sanpaolo (All.14) il cui saldo alla data del 30/9/2018 risulta in linea con quello del partitario contabile di € 13.572,85.

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si ritiene **di NON apportare rettifiche alla posta in questione così confermando l'importo contabile arrotondato ad € 13.573,00.**

PASSIVITA'

▪ **Debiti = € 1.427.715,59**

Il totale dei debiti di € 1.427.715,59 comprende le seguenti voci.

1. Debiti verso fornitori

Tali debiti per € 11.307,78 si riferiscono interamente al fornitore *** –

Risultano infatti non pagate le fatture di cui alla tabella che segue (All.15):

Numero	Data	Importo/€
47250	31/12/2014	3.660,00
40434	19/02/2015	153,02
42442	30/05/2015	260,35
40301	29/01/2016	112,97
40800	29/02/2016	3.660,00

43504	31/12/2016	3.660,00
43505	31/12/2016	61,79
		11.568,13

Il totale delle fatture differisce dal saldo del partitario atteso che, come precisato dall'Amministrazione, con mail del 25/10/2018, la fattura n. 42442 del 30/05/2015 ...non risulta registrata, quindi rappresenta una sopravvenienza passiva da registrare nell'esercizio corrente (rich. All.15).

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si ritiene **di dover apportare rettifiche alla posta in questione così rideterminando l'importo arrotondato ad € 11.568,00.**

2. Debiti verso altri

La posta di € 1.416.407,81 risulta formata da:

- Debiti per fin.to soci infruttiferi per € 1.354.397,81;
- Debiti per fin.to soci infr.ro CdA per € 37.000,00;
- Debiti v/sindaci per € 25.010,00.

Deve preliminarmente precisarsi che la scrivente non ha potuto disporre della documentazione d'appoggio alle rilevazioni contabili che nel tempo hanno interessato i conti in esame in quanto il Presidente del CdA^{***}

^{***} , con mail del 25/10/2018, precisava che ... non ci è possibile inviarli per motivi di riservatezza degli stessi.

Al fine di attestare la bontà dei dati contabili in commento, il Presidente del CdA ha trasmesso (All.16) schede riepilogative dallo stesso redatte e sottoscritte. Dall'esame di queste si è potuto desumere quanto di seguito riportato.

L'evoluzione nel tempo dei **debiti per finanziamenti soci infruttiferi** in commento è stata riepilogata dall'organo amministrativo (**rich. All.16**) e qui di seguito sintetizzata dalla scrivente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOCI	2006	2010	2011	2012	TOTALE
***	884.572,93	32.582,54	1.454.059,64	(2.371.215,11)	0
Inprogest Spa	884.572,93	32.582,54	1.454.059,64	(2.371.215,11)	0
***	838.016,46	30.867,67	1.377.530,19	(2.246.414,32)	0
***	838.016,46	30.867,67	1.377.530,19	(2.246.414,32)	0
***	838.016,46	30.867,67	1.377.530,19	(892.016,51)	1.354.397,81
***	372.451,76			(372.451,76)	0
	4.655.647,00	157.768,09	7.040.709,85	10.499.727,13	1.354.397,81

Come sopra rappresentato i soci, nel corso degli esercizi 2006, 2010 e 2011 hanno erogato finanziamenti infruttiferi alla società per complessivi € 11.854.124,94¹². A valle dell'assemblea ordinaria tenutasi in data 16/04/2012, avente all'ordine del giorno la ricapitalizzazione della società, i soci hanno deliberato di rinunciare ai finanziamenti al fine di costituire una riserva in conto copertura perdite per complessivi € 10.499.727,13 (**All.17**).

Alla data del 31/12/2012, IN.ROMA.FI esponeva un debito residuo verso un unico socio (***)) per finanziamenti infruttiferi per € 1.354.397,81 (debito che non risulta più movimentato) e tra le poste del patrimonio netto la riserva per "Versamenti in conto capitale" di € 10.499.727,13. Questa veniva poi utilizzata per ripianare le perdite subite pari ad € 4.930.821,00 e pertanto il saldo della stessa al 31/12/2012 risultava pari ad € 5.568.906,13 (**All.18**).

Da tale data il conto non risulta più movimentato.

¹¹ Socio uscito dalla compagine giusta assemblea straordinaria del 23/12/2012.

¹² 4.655.647,00 + 157.768,09 + 7.040.709,85 = 11.854.124,94.

Per quanto rappresentato con riferimento ai **debiti per finanziamento soci infr. CdA** dal Presidente del CdA nella tabella allegata (rich. All.16), il debito risulta formato nel 2012 allorchè i soci, in data 05 dicembre, hanno versato a titolo di finanziamento infruttifero le ulteriori seguenti somme a fronteggiare le esigenze di cassa della Società:

Soggetto	Importo/€
***	9.000,00
***	9.000,00
Inprogest	9.500,00
***	9.500,00
	37.000,00

Nella nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017 l'organo amministrativo, riguardo ai **debiti verso i Sindaci**, ha precisato che l'importo *...rappresenta quanto dovuto all'ex Collegio Sindacale per gli emolumenti di competenza degli esercizi precedenti.*

Si precisa infatti che la Società, nel ricostruire su richiesta della scrivente l'evoluzione nel tempo della posta (vedi tabella in All.19), ha rappresentato che detto debito risulta cristallizzato dalla chiusura del bilancio al 31/12/2012 quando dovevano ancora essere erogati i seguenti compensi ai membri dell'organo di controllo:

Nome	Importo/€
***	8.060,00
***	1.500,00
***	1.500,00
***	8.390,00
***	5.560,00
	25.010,00

Seppure, in assenza di atti interruttivi, sui debiti in commento può ritenersi intervenuta la prescrizione (quinquennale), la società ha manifestato l'intenzione di volerli onorare (All.20).



*Tenuto conto di quanto sopra rappresentato si ritiene di **NON** apportare rettifiche alla posta in questione così confermando l'importo contabile arrotondato di € 1.416.408,00.*

Avuto riguardo al **conto economico** si fornisce di seguito il dettaglio delle poste.



RICAVI

I Ricavi risultano formati da:

- Interessi attivi su c/c	€ 0,71
	€ 0,71



COSTI

I Costi risultano formati da:

- Servizi amministrativi	€ 258,50
- Servizi bancari	€ 138,25
- Tasse di concessione	€ 309,87
- Altre imposte e tasse	€ 120,00

€ 826,62



8. CONCLUSIONI

Si riepilogano nella tabella che segue i valori risultanti dalla situazione contabile al 30/09/2018 nonché i valori rettificati come sopra commentati, espressi in unità di euro.

	Valore contabile	Valore rettificato
ATTIVITA'		
Crediti verso terzi (al netto di sval.)	3.135.911,63	3.135.912,00
Crediti verso Erario	19.854,32	19.854,00
Disponibilità liquide	13.572,85	13.573,00
TOTALE ATTIVO	3.169.338,80	3.169.339,00
PASSIVITA'		
Debiti verso fornitori	11.307,78	11.568,00
Altri debiti	1.416.407,81	1.416.408,00
TOTALE PASSIVO	1.427.715,59	1.427.976,00

Si riprendono dunque di seguito i dati, come rettificati, per individuare il patrimonio netto:

ATTIVITA'	3.169.339,00
PASSIVITA'	1.427.976,00
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	1.741.363,00

La scrivente, a fronte di tutto quanto sopra esposto, dichiara che il valore del patrimonio netto, espresso alla data del 30.09.2018 della società IN.ROMA FI. S.r.l. ammonta ad € 1.741.363,00, quantificazione desumibile dal valore di stima assegnato alla società oggetto di perizia utilizzando il metodo patrimoniale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

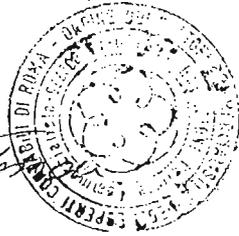
Conseguentemente, alla partecipazione del C.P. Inprogest S.r.l. in liquidazione nella IN.ROMA.FI S.r.l. si può attribuire il corrispondente (20,648%) valore di € 359.557,00 (trecentocinquantanovemilacinquecentocinquantesette/00).

Si ringrazia per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

In fede.

Roma, 10 dicembre 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Si allega la seguente documentazione:

1. Lettera di incarico;
2. Visura camerale;
3. Verbale assemblea straordinaria del 14/12/2012 e stralcio libro soci;
4. Stralcio Relazione Dott.*** ;
5. Situazione contabile al 30/09/2018;
6. Lettera del*** del 09/08/2017 con relativi allegati;
7. Nota integrativa al Bilancio al 31/12/2017 e stralci di quelle degli esercizi 2010-2016;
8. Verbale assemblea dei soci del 14/09/2018;
9. E mail*** 06/08/2018;
10. Lettera*** del 18/06/2018;
11. Relazione del Geom.*** del 19/11/2018;
12. Stralcio UNICO 2017, RSC e IRAP 2018;
13. Dichiarazione IVA 2018, prospetti liquidazioni periodiche e copie F24;
14. Estratto di c/c bancario;
15. Copia fatture*** ;
16. Schede riepilogative debiti verso i soci;
17. Lettere dei soci per rinunzia ai finanziamenti;
18. Scheda evoluzione dei versamenti in conto capitale;
19. Scheda evoluzione debito verso i Sindaci;
20. E mail*** del 29/10/2018 su prescrizione debiti verso i Sindaci.


ASTE GIUDIZIARIE.it