



**Perizia di stima della quota di partecipazione detenuta dal “Fallimento  
Mulazzani Italino S.p.A.” nella società “Vittoria s.r.l. in liquidazione”**



Prof. Dott. Giuseppe Savioli  
Viale Tripoli 171, 47923 Rimini  
Via S. Gervasio 8, 40121 Bologna  
Tel.0541.24731 Fax.0541.55296  
Tel. 051.0988011 Fax. 051.0988025



1.	PREMESSA	3
2.	CENNI GENERALI	3
3.	LA VALUTAZIONE D'AZIENDA: I CRITERI INDICATI DALLA DOTTRINA	4
4.	LA SCELTA DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA	5
	4.1 <i>Operazioni preliminari, verifiche effettuate, informazioni assunte</i>	5
5.	LE VALUTAZIONI OPERATE	6
	5.1 <i>Valutazione delle attività aziendali</i>	7
	1) Disponibilità liquide	7
	2) Crediti diversi	7
	3) Erario c/ Iva	7
	4) Terreni	8
	5.2 <i>Valutazione delle passività aziendali</i>	8
	5) Finanziamenti infruttiferi soci	8
	6) Fornitori	8
	7) Fatture da ricevere	9
	8) Debiti tributari	9
	9) Debiti diversi	9
	10) Fondo oneri di liquidazione	9
	11) Altri fondi rischi	10
6.	CONCLUSIONI	10

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Prof. Dott. Giuseppe Savioli con studio in Rimini, via Tripoli n° 171, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Rimini al n. 199/A, nonché al n. 53202 del registro dei revisori contabili, nella sua qualità di Curatore del Fallimento Mulazzano Italino S.p.A., procede di seguito alla stima della quota di partecipazione di nominali euro 4.693,12, pari al 21,91% del capitale sociale, detenuta dal medesimo Fallimento Mulazzano Italino S.p.A. nella società Vittoria s.r.l. in liquidazione, con sede in Montegridolfo (RN), via Carrate 20, iscritta al Registro delle Imprese della Romagna con codice fiscale e Partita IVA n. 01627410408, N. R.E.A. RN-205677, Capitale Sociale €. 21.420,00, i.v., allo scopo di determinarne il probabile valore di cessione.

## 2. Cenni generali

La società "Vittoria s.r.l. in liquidazione", costituita in 23/05/1984, ha quale oggetto sociale l'attività immobiliare ed in particolare *"La costruzione, l'acquisto, la vendita, la permuta di immobili in genere, sia rustici che urbani. Più specificamente, la società potrà compiere opere edilizie di qualsiasi genere, dirette e per conto terzi, come l'acquisto di terreni a scopo edificatorio, il loro eventuale frazionamento in lotti e successive rivendite; l'acquisto e la vendita di fabbricati esistenti, la loro demolizione, ricostruzione o riattamento; nonché la gestione dei servizi relativi a detti immobili."*

La società è stata posta in liquidazione con provvedimento del Tribunale di Bologna del 16/6/2022, il quale ha accertato l'intervento delle cause di scioglimento di cui all'art.2484 n.1) e n.3) c. civ., dichiarando la messa in liquidazione della società suddetta con nomina del liquidatore nella persona del dott. Giovanni Baldacci (iscritto all'ODCEC di Rimini).

Attualmente l'attività della società è limitata alla gestione dei terreni di proprietà, siti in Pesaro (Pesaro) frazione San Bartolo – Tombaccia, Via Palmanova, meglio descritto nella perizia estimativa del Dr. agr. Roberto Venturini del 16.01.2023, allegata sub. 1, da intendersi qui integralmente riportata.

La compagine sociale è così composta:

- , quota di nominali euro 3.855,60;

- , quota di nominali euro 5.099,49;
- , quota di nominali euro 4.711,79;
- , quota di nominali euro 3.060,00;
- Mulazzani Italino S.p.A., Codice fiscale: 80087150589, quota di nominali euro 4.693,12.

### 3. La valutazione d'azienda: i criteri indicati dalla dottrina

Secondo le indicazioni della dottrina i metodi adottati nella stima del valore economico del capitale dovrebbero rispondere a specifiche caratteristiche che possono essere riassunte nelle seguenti:

- **razionalità**, nel senso che il metodo deve essere concettualmente valido, cioè deve basarsi su un processo logico chiaro e convincente, e come tale largamente condivisibile;
- **obiettività**, nel senso che il metodo deve essere fondato su dati certi o almeno notevolmente credibili;
- **generalità**, nel senso che esso non deve considerare le peculiarità e gli interessi delle parti coinvolte nell'operazione;
- **stabilità**, nel senso che il risultato da esso fornito non deve subire variazioni continue per fatti contingenti, o per mutamenti di opinione, ma deve variare solo in seguito alla creazione di nuovo valore o alla distruzione del valore preesistente.

I metodi proposti dalla dottrina economico-aziendale e dalla tecnica professionale, sulla base dei quali attribuire un valore ad un complesso organizzato di beni quale è l'azienda, sono molteplici e strettamente legati al tipo di azienda da valutare.

I metodi finanziari e reddituali, ad esempio, sono particolarmente indicati per la stima di aziende in grado di esprimere apprezzabili flussi di cassa o di reddito prospettici ed in cui la componente patrimoniale ha un peso residuale (aziende di servizi e di consulenza).

Per le aziende industriali, dove in genere, oltre alla capacità di reddito ha notevole peso anche la componente patrimoniale, i metodi più frequentemente usati sono quelli misti, aventi la caratteristica di considerare entrambe le componenti.

Viceversa, per le aziende in cui la componente patrimoniale ha un peso determinante, superiore anche alla capacità di reddito (immobiliari e holding di partecipazione ad esempio), il metodo da ritenersi preferibile è sicuramente quello patrimoniale. Tale metodo, infatti, esprime il valore dell'azienda in funzione del suo patrimonio netto rettificato, calcolato come differenza tra i valori correnti delle poste di attivo e di passivo dello stato patrimoniale (alla data di valutazione) ed è perciò indicato per le aziende in cui la componente patrimoniale ha un peso superiore anche alla capacità di reddito. Inoltre, la mancata valorizzazione, con questo metodo, della redditività o dei flussi di cassa prospettici, ha il pregio di ridurre considerevolmente il grado di incertezza del risultato della valutazione a beneficio di una maggiore obiettività.

#### **4. La scelta della metodologia valutativa**

Vittoria s.r.l. è una società di gestione immobiliare, per cui il valore del proprio patrimonio si risolve, secondo le indicazioni della migliore dottrina e prassi professionale, nella somma algebrica dei valori attribuibili ai singoli elementi dell'attivo e del passivo in applicazione del metodo di valutazione definito "patrimoniale semplice".

Il predetto metodo impone quindi di riesprimere le attività e passività aziendali alla data di riferimento al loro valore corrente, senza tener conto di alcun valore di avviamento (peraltro inesistente).

Dal confronto tra il valore corrente ed il valore contabile del patrimonio aziendale emergerà la rettifica da apportare al primo per pervenire al valore corrente attribuibile al complesso aziendale.

##### **4.1 Operazioni preliminari, verifiche effettuate, informazioni assunte**

Per la redazione della presente perizia si è partiti dalla situazione patrimoniale alla data del 31/12/2023, esposta nel paragrafo che segue, come desunta dal relativo bilancio di esercizio approvato dai soci. Data la situazione di liquidazione in cui versa la società e la sostanziale assenza di attività, la predetta situazione può essere

utilmente assunta alla base della stima richiesta, aggiornandola con le eventuali variazioni intervenute nel periodo.

Al fine di valutare l'attendibilità delle risultanze contabili, il sottoscritto ha innanzitutto proceduto a riscontrare l'esistenza di una contabilità regolarmente tenuta. I singoli saldi contabili sono stati poi oggetto di una oculata verifica al fine di accertarne la rispondenza alla effettiva consistenza patrimoniale, effettuando riscontri tra le risultanze contabili ed i documenti di supporto di provenienza esterna.

La stima del valore corrente degli immobili di proprietà era stata demandata dalla procedura liquidatoria, prima d'ora, ad un professionista con specifiche competenze tecniche in materia, individuato nel Dott. Roberto Venturini iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218, iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.8 (Allegato sub. 1 al presente elaborato).

Il valore di stima del dott. Venturini, pari ad euro 1.296.000, è stato assunto dal liquidatore nel bilancio di liquidazione nella più contenuta misura di euro 907.200,00 in considerazione della necessità di realizzare l'attività in un termine ragionevolmente breve e compatibile con le finalità della liquidazione, valore che il sottoscritto ritiene di confermare per le medesime considerazioni. L'iscrizione al valore di euro 907.200,00 ha evidenziato un plusvalore fiscale latente rispetto pari ad euro 685.340, come in seguito meglio esposto.

## 5. Le valutazioni operate

Per la valutazione delle attività e passività aziendali il sottoscritto ha proceduto a verificare i valori attribuiti alle diverse poste contabili in relazione alla documentazione acquisita ed agli esiti delle proprie valutazioni. I risultati a cui il sottoscritto è pervenuto sono sintetizzati nella situazione patrimoniale che segue e dettagliati nei paragrafi successivi:

**Attività**

**Valori contabili**

Disponibilità Liquide	5.940,88
Creditio diversi	433,59
Erario c/ IVA	74,00
Terreni	907.200,00

**Totale Attività** **913.648,47**

**Passività**

Finanziamenti infruttiferi soci	105.272,94
Fornitori	34.126,43
Fatture da ricevere	48.331,31
Debiti tributari	191.982,07
Debiti diversi	255,95
Fondi per rischi ed oneri	215.126,87

**Totale Passività** **595.095,57**

**Patrimonio Netto** **318.552,90**

Totale Attività 913.648,47

Totale Passività 595.095,57

**Patrimonio Netto** **318.552,90**

*5.1 Valutazione delle attività aziendali*

**1) Disponibilità liquide**

La voce si riferisce al saldo del conto corrente aperto presso Banca Malatestiana, per il quale sono stati acquisiti i relativi estratti conto alla data di riferimento della valutazione e le relative schede contabili, procedendo alla relativa riconciliazione, che ha dato esito pienamente favorevole. Nessuna rettifica al saldo contabile deve quindi essere apportata.

**2) Crediti diversi**

La voce si riferisce a credito verso il socio, da ritenersi esigibile e, quindi, non oggetto di alcuna rettifica.

**3) Erario c/ Iva**

Il credito si riferisce al credito IVA emergente dalle liquidazioni periodiche effettuate, da ritenersi esigibile e, quindi, non oggetto di alcuna rettifica.

#### 4) Terreni

Il valore si riferisce ai terreni di proprietà in Comune di Pesaro già menzionati in premessa. Trattasi di un terreno agricolo nel quartiere di Villa Caprile di 32 mila mq circa ed un terreno con capacità edificatoria pari a complessivi 55 mila mq circa, di cui 1.825 mq a destinazione residenziale. Per ogni dettaglio si rimanda alla relazione del perito stimatore Dr. Venturini, oltre allegati (già sub. 1).

Come anticipato, la stima di realizzo di euro 907.200,00 determina l'emersione di un plusvalore latente pari ad euro 685.340 a fronte del quale deve essere rilevata la relativa fiscalità differita, la quale emergerà in sede di cessione dell'immobile.

Il relativo ammontare è stato opportunamente incuso dal liquidatore nell'ambito dei previsti costi ed oneri di liquidazione, unitamente alle ulteriori imposte a carico della società stimate per il periodo liquidatorio, per cui verrà meglio illustrato nel punto 10 del successivo paragrafo 5.2.

### 5.2 Valutazione delle passività aziendali

#### 5) Finanziamenti infruttiferi soci

Trattasi di finanziamenti infruttiferi erogati dai soci alle società in anni pregressi, oggetto di riconciliazione con i soci stessi, ammontanti alle seguenti cifre, per i quali non deve quindi essere operata alcuna rettifica:

<b>Finanziamenti soci:</b>	
Finanziamento infruttifero Mulazzani Italino S.p.A.	89.748,49
Finanziamento infruttifero Nuova G.T.B. s.r.l.	6.394,45
Finanziamento infruttifero Ferri Franco	4.386,40
Finanziamento infruttifero Taboni Lino	4.743,60
<b>Totale</b>	<b>105.272,94</b>

#### 6) Fornitori

Tale voce si riferisce alle seguenti posizioni debitorie, debitamente riscontrate con il creditore, per le quali non deve quindi essere operata alcuna rettifica:

Mulazzani Italino S.p.A.	29.734,43
MLZ Synergy s.r.l.	4.392,00
<b>Totale</b>	<b>34.126,43</b>

### 7) Fatture da ricevere

La voce si riferisce al debito per le prestazioni relative a servizi amministrativi rese in anni precedenti a favore di Vittoria s.r.l. dalla società MLZ Synergy s.r.l. e non ancora fatturate, rilevate in contabilità per somma di euro 48.331,31. A seguito di plurime interlocuzioni con la società creditrice, il liquidatore, in data successiva a quella di riferimento del bilancio chiuso al 31.12.2023, ha ottenuto un parziale stralcio del credito definendolo nella misura di euro 32.528,00, valore al quale la voce in esame deve quindi essere assunta nella presente perizia.

### 8) Debiti tributari

I debiti tributari si riferiscono principalmente all'IMU non versata dalla società nei precedenti esercizi per assenza di liquidità e si articola nelle voci di seguito esposte, comprensive delle eventuali sanzioni ed interessi maturati a tutto il 31.12.2023:

ERARIO C/RITENUTE EFFETTUATE	3.832,45
DEBITI TRIBUTARI IMU TASI	161.541,38
DEBITI PER DIRITTI CAMERALI	1.373,63
DEBITI VS CONSORZIO BONIFICA	315,06
DEBITI PER SANZIONI E INT VS ERARIO	4.250,00
DEBITI TASSA CONCESSIONE GOVERNATIVA	2.534,68
DEBITO IMU 2023	17.825,00
DEBITI TASSA CONCESS. GOVERNATIVA	309,87
<b>Totale</b>	<b>191.982,07</b>

### 9) Debiti diversi

I debiti diversi fanno riferimento a poste residuali per il limitato importo di euro 255,95, prudenzialmente mantenute tra le passività.

### 10) Fondo oneri di liquidazione

La voce comprende, coerentemente con le indicazioni dell'OIC 5, tutti i costi stimati per il completamento della fase liquidatoria, ivi incluso il compenso del liquidatore ed il fondo imposte differite sulla plusvalenza latente relativa al valore del terreno e si articola nelle seguenti voci, che il sottoscritto ha esaminato:

Compenso liquidatore ai sensi del DM 140 /2012	32.000,00
Consulenza fiscale e contabile 2016/2024	14.600,00
Consulenza legale Avv. Balacchi Romina	5.000,00
IMU anno 2024	13.619,00
Oneri e costi per le aste	2.800,00
CCIAA 2023 e 2024	120,00
Tassa Conc. Gov 2023 e 2024	309,87
Spese deposito bilanci dal 2016 al 2024	1.170,00
Spese per la chiusura della liquidazione	130,00
Servizi amministrativi PEC	25,00
Servizi bancari	0,00
Imposte sui redditi e altre	145.353,00
<b>Totale</b>	<b>215.126,87</b>

La voce più importante, “imposte sui redditi e varie”, include le imposte previste sulla plusvalenza derivante dalla cessione dell’immobile ed è così quantificata:

Plusvalore terreno stimato	685.339,72
Costi stimati durata liquidazione	-77.154,74
Perdite pregresse	-87.205,00
Imponibile IRES - IRAP stimato	520.979,98
<b>IRES 24%</b>	<b>125.035,00</b>
<b>IRAP 3.90%</b>	<b>20.318,00</b>

### 11) Altri fondi rischi

Il Liquidatore riferisce di non essere a conoscenza di contenzioni fiscali, amministrativi e civile in essere, né alcun elemento al riguardo è emerso dall’esame della documentazione contabile effettuato.

## 6 CONCLUSIONI

In conclusione, il valore del patrimonio sociale può essere così riassunto:

Totale Attività	913.648,47
Totale Passività	595.095,57
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>318.552,90</b>

Valore patrimonio sociale	Quota partecipazione	Valore quota
318.552,90	21,91%	69.794,94

Ne consegue che il valore attribuibile alla quota di partecipazione al capitale del Fallimento Mulazzani Italino S.p.A., pari al 21,91% del capitale sociale, può essere stimata in euro 69.794,94 arrotondata ad euro 70.000,00.

Al riguardo il sottoscritto, attesa la situazione liquidatoria in essere, non ritiene di apportare al valore della quota così determinato alcuna riduzione per tener conto di eventuali “sconti di minoranza” che la dottrina e la prassi indicano come opportuni in sede di negoziazione di quote di partecipazione societarie minoritarie.

In conclusione, del presente elaborato il sottoscritto perito evidenzia e rimarca come ogni valutazione d'azienda abbia natura probabilistica, poiché basata su previsioni, ossia sulla stima di eventi futuri che potrebbero non verificarsi o verificarsi con impatti sul patrimonio diversi da quelli stimati, così come potrebbero verificarsi eventi non previsti.

Nel caso di specie è evidente come l'alea di maggior rilievo insita nella stima operata attenga al presumibile valore di realizzo dell'immobile.

Risulta tuttavia opportuno, in ultimo, segnalare come nel mese di luglio dell'anno 2023 la società sia stata citata in giudizio presso il Tribunale di Pesaro per la declaratoria di intervenuta usucapione di diritti reali immobiliari su una parte del terreno a destinazione agricola sito in Pesaro (PU), frazione San Bartolo - Tombaccia, via Carnia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1158 ss. e art. 2651, Codice civile. La frazione di terreno oggetto della domanda riguarda il Lotto n. 2 di cui all'elaborato peritale già citato (già sub. 1) e rappresenta una piccolissima frazione di questo.

Il Liquidatore della società ha informato il sottoscritto come, alla data in cui la presente stima viene resa, il contenzioso in parola risulti pendente ma in via di definizione mediante transazione, la quale dovrebbe concludersi entro i primi mesi dell'anno 2025, con il riconoscimento in favore dell'istante di una servitù di passaggio sulla via di accesso al fondo, una servitù di passaggio per l'accesso ad un fondo intercluso nel lotto di proprietà dell'istante, il riconoscimento della intervenuta usucapione su un frustolo di terreno

Rimini, 10 novembre 2024

Il Perito/Curatore  
Prof. Giuseppe Savioli

