

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIOVANBATTISTA ORANGES

*Dottore Commercialista
Revisore Contabile*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI VALUTAZIONE
delle immobilizzazioni finanziarie
detenute dalla

IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.

con sede in Viterbo

Via Bonaventura Tecchi n. 16

iscritta nel Registro delle Imprese al n. 01550250565

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCORDATO PREVENTIVO
N. 5/12 R. C.P. TRIBUNALE DI VITERBO – SEZ. FALL.

G. D. Dott.ssa CLELIA TERESA PICCOLOMINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

00195 ROMA • VIA DELLA GIULIANA N. 63 • TEL. 06 39751718 - 06 39740372 • FAX 06 45553121
E-MAIL: g.oranges@professionisti-associati.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

INDICE

1. Finalità dell'incarico
2. Data di riferimento
3. Dati e informazioni utilizzati
4. Descrizione dell'IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.
5. Le immobilizzazioni finanziarie detenute dall'IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.
6. Criteri generali di valutazione delle aziende in funzionamento
7. La partecipazione nella IRIDE S.r.l.
 - 7.1. Descrizione della IRIDE S.r.l.
 - 7.2. La valutazione della IRIDE S.r.l.
 - 7.3. Il valore del Patrimonio Netto Contabile della IRIDE S.r.l.
 - 7.4. La valutazione della partecipazione detenuta dalla IRIDE S.r.l. nella
 - 7.5. Le rettifiche del Patrimonio Netto Contabile della IRIDE S.r.l.
8. L'associazione in partecipazione con la S.r.l.
9. I crediti per finanziamenti alla IRIDE S.r.l.
 - 9.1. La valutazione dei crediti per finanziamenti alla IRIDE S.r.l.
10. I crediti per finanziamenti alle società consociate
 - 10.1. La valutazione dei crediti alle società consociate
11. Conclusioni

Il sottoscritto Giovanbattista ORANGES, nato a Corigliano Calabro (Cosenza) il 05.12.1963, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma, con Studio in Roma - Via della Giuliana n. 63, ha redatto su incarico del Giudice Delegato del Tribunale di Viterbo - Sez. Fallimentare, Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, nell'ambito della procedura concordataria R.C.P. n. 5/12, la seguente perizia di valutazione delle immobilizzazioni finanziarie detenute dalla "IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.", con sede in Viterbo, Via Bonaventura Tecchi n. 16, iscritta nel Registro delle Imprese di Viterbo al n. 01550250565, numero R.E.A.: VT-111622.

1. **FINALITÀ DELL'INCARICO**

La presente perizia viene effettuata per determinare il più probabile valore economico delle immobilizzazioni finanziarie detenute dalla IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. per il loro utilizzo ai fini della procedura di Concordato Preventivo ex artt. 160 e segg. L. F., incardinata presso il Tribunale di Viterbo - Sez. Fallimentare.

2. **DATA DI RIFERIMENTO**

La stima è riferita alla data del 31 dicembre 2012 avendo assunto, tra gli altri, quale elemento a base della valutazione la situazione patrimoniale ed economica a quella data.

3. **DATI E INFORMAZIONI UTILIZZATI**

Per l'espletamento dell'incarico è stata esaminata la seguente documentazione:

- a) Situazione Contabile al 31.12.2012 dell'IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.
- b) Situazione contabile al 31.12.2012 della IRIDE S.r.l.
- c) Situazione contabile al 31.12.2012 della - - -

- d) Documentazione sociale e contabile varia della IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. come richiamata nel prosieguo.
- e) Documentazione sociale e contabile varia della IRIDE S.r.l. come richiamata nel prosieguo.
- f) Documentazione sociale e contabile varia della _____ come richiamata nel prosieguo.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.

La Società IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. viene costituita a Viterbo il 02.07.1997 con oggetto sociale che prevede *“l'acquisto, la vendita, la permuta di terreni sia agricoli che edificabili, l'acquisto, la vendita, la costruzione in proprio e/o appalto di fabbricati sia ad uso civile abitazione che commerciali, artigianali ed industriali, agricoli o monumentali completi di impianti e di opere connesse ed accessorie. La concessione ed assunzione in locazione anche finanziaria ed in sub locazione di beni immobili a privati ed enti pubblici La gestione di impianti alberghieri, sportivi, turistici industriali commerciali artigianali agricoli e monumentali”* (Allegato n. 1).

Il capitale sociale di Euro 10.400,00 è così suddiviso:

- _____ S.r.l. una quota di Euro 8.320,00 pari all'80% del capitale sociale;
- _____ una quota di Euro 2.080,00 pari al 20% del capitale sociale.

Le quote di partecipazione, secondo quanto certificato dalla visura presso il competente Registro delle Imprese (cfr. Allegato n. 1), risultano libere da pigni, sequestri, privilegi, oneri o altri vincoli di sorta.

La gestione è affidata ad un Amministratore Unico nella persona del Sig. Di Marco Giulio.

A seguito di presentazione di proposta di concordato preventivo, il Tribunale di Viterbo – Sez. Fallimentare ha nominato Commissari Giudiziali il Prof. Avv. Antonio Leozappa ed il Dott. Peppino Profeta.

5. LE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE DETENUTE DALLA IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.

Nella situazione contabile al 31.12.2012 risultano iscritte le seguenti immobilizzazioni finanziarie che formeranno oggetto di valutazione nel presente lavoro:

1. PARTECIPAZIONI NELLA IRIDE S.R.L. (conto 15.01.03.1)
2. ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE NELLA ' L.
(conto 15.01.02.2)
3. FINANZIAMENTO SOCI ALLA IRIDE S.R.L. (conto 15.03.03.1)

Per completezza di trattazione, seppure non si tratti di immobilizzazioni finanziarie bensì di crediti dell'attivo circolante, lo scrivente ritiene utile per l'incardinata procedura concordataria esprimere un giudizio sulle seguenti voci di credito, dal momento che le stesse sono state proposte quali parti dell'attivo concordatario, trattandosi di crediti "verso consociate"¹:

1. Crediti commerciali verso I. in liq. (conto 23.01.03.20)
2. Crediti commerciali verso la IRIDE S.r.l. (conto 23.03.01.9)
3. Crediti commerciali verso la ' .l. (conto 23.03.01.19)
4. Crediti per anticipi all' . (conto 27.01.51.19)
5. Crediti per anticipi alla I S.r.l. (conto 27.01.51.17)
6. Crediti verso I .r.l. (conto 27.01.51.2)
7. Crediti per anticipi alla F .r.l. (conto 27.01.51.5)
8. Crediti per anticipi alla I E S.r.l. (conto 27.01.51.6)

¹ Si ritiene necessario rilevare in questa sede che trattasi di crediti verso soggetti (giuridici) nei confronti dei quali non intercorrono i rapporti e/o legami giuridici di controllo/colleganza previsti

9. Crediti verso per assegno (conto 27.05.51.9)
10. Crediti verso per assegno (conto 27.05.21.11)
11. Crediti verso per assegni (conto 27.05.51.12)
12. Crediti verso per assegni Credito Artigiano (conto 27.05.51.8).

I crediti di cui ai punti 9, 10, 11 e 12 si riferiscono a crediti di regresso per fideiussioni prestate.

Si allega la situazione contabile della IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. al 31.12.2012 (Allegato n. 2).

6. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE AZIENDE

I criteri di valutazione sono in teoria molteplici e devono essere scelti ed adattati con riferimento all'azienda cui la perizia si riferisce specificamente.

Va evidenziato un concetto preliminare: la valutazione del capitale economico deve riguardare l'azienda in sé, prescindendo dai motivi e dalle finalità dell'incarico.

L'obiettivo della valutazione è la definizione di un "valore generale" o "valore oggettivo", cioè un valore che, in circostanze normali, possa essere considerato come adeguato o normale. Normalmente, tale valore può anche essere determinato con l'ausilio di parametri rilevati in operazioni effettivamente concluse sul mercato, purché si faccia riferimento a rilevazioni che permettano di assicurare l'astrazione da casi specifici.

Tale valore deve essere inoltre "razionale", cioè organizzato secondo uno schema logico e chiaro, "dimostrabile" e cioè costruito con dati affidabili e, se possibile, "stabile" e cioè astratto da fatti contingenti e straordinari.

dall'art. 2359 del Codice Civile. Va, comunque, evidenziato che trattasi di società che, unitamente alla Immobiliare Aurelia '97 S.r.l. fanno riferimento, in ultima analisi, ad un soggetto economico comune.

Nella teoria e nella prassi si usa fare riferimento, per la valutazione di aziende in funzionamento, ad una pluralità di criteri metodologici da utilizzare in via congiunta o disgiunta, a seconda dell'applicabilità al caso specifico.

Tali metodi possono essere ricondotti alle seguenti categorie fondamentali:

- a) metodo patrimoniale semplice: il valore scaturisce dalla contrapposizione delle attività opportunamente rivalutate e delle passività sulle quali viene espresso un giudizio di congruità. La rivalutazione delle attività può avvenire con diversi procedimenti, a seconda della tipologia dei beni di cui si tratta, del settore di appartenenza dell'azienda e delle caratteristiche tipiche dell'azienda stessa. Bisogna, inoltre, tenere conto degli eventi significativi avvenuti nel corso del periodo intercorrente tra l'ultimo documento disponibile e la data di riferimento della perizia;
- b) metodo patrimoniale complesso: integra il patrimonio netto rettificato sopra descritto con una stima autonoma dei valori immateriali che contribuiscono alla formazione del reddito, pur non appearing in bilancio. È il caso tipico della raccolta delle banche, del portafoglio premi delle compagnie di assicurazione, ma si tratta anche della licenza per le società commerciali o di marchi, brevetti e tecnologie proprie per le società industriali. La valorizzazione dei beni immateriali può essere fatta in modo analitico e quindi con motivazione e documentazioni specifiche dei singoli beni, o in modo empirico e cioè basandosi su parametri e formule rilevati dal mercato;
- c) metodo reddituale: il valore deriva da un processo di attualizzazione dei redditi attesi, ad un determinato tasso rappresentativo sia della struttura dei tassi di interesse del mercato finanziario, sia del grado di rischio caratteristico delle attività da valutare. Opportune correzioni possono essere introdotte per tenere conto del tasso di crescita degli utili. Nel concreto, le innumerevoli difficoltà che si incontrano nel tentativo di definire le previsioni dei redditi

futuri inducono a ricorrere al calcolo di redditi medio-normali che tengano conto dei risultati storici e delle strategie definite dalle aziende oggetto di valutazione, dell'evoluzione del mercato di riferimento, ma anche delle correzioni necessarie per eliminare dal calcolo i fatti straordinari;

- d) metodo finanziario: basato sulla metodologia esposta al punto precedente, con la differenza che i valori da attualizzare sono, in questo caso, i flussi di cassa attesi e non i redditi attesi e che, ovviamente, dal valore ottenuto devono essere sottratte le passività esistenti;
- e) metodo misto: combina le caratteristiche dei metodi patrimoniali, reddituali e finanziari. La più comune modalità di applicazione del sistema misto è quella che conduce a correggere il valore patrimoniale rettificato di un importo rappresentante l'attualizzazione dei maggiori o minori redditi prodotti dall'azienda in un determinato numero di anni rispetto a rendimenti minimi sullo stesso valore patrimoniale rettificato;
- f) metodo di mercato: applicabile come metodo diretto alle valutazioni finalizzate al collocamento di titoli sul mercato; come metodo di controllo ha invece uso generalizzabile. Si basa sull'esistenza di società comparabili quotate o di cui siano note le condizioni alle quali sono avvenute le recenti transazioni. Questo metodo calcola multipli di valori significativi e li confronta con un valore del rapporto giudicato normale pro-tempore, in quanto rilevato sul mercato.

La scelta dei criteri di valutazione applicabili a ciascun singolo caso dipende anche dal settore di appartenenza dell'azienda valutata.

I criteri di generalità, razionalità, dimostrabilità, obiettività e stabilità, che tendenzialmente devono presiedere alla scelta di qualsiasi formula di valutazione del capitale economico, non si presentano agevolmente realizzabili in pratica. Soprattutto difficile è realizzare la contemporaneità di tali caratteristiche.

La valutazione patrimoniale, secondo l'impostazione più diffusa, corrisponde ai prezzi che dovrebbero essere pagati per acquisire i singoli elementi che compongono il capitale dell'impresa (ad esempio, nelle imprese industriali, per ricostruire gli impianti, per formare il magazzino, ecc.); ovviamente tenendo anche conto, per alcuni beni già logorati dall'uso o già superati economicamente, di opportuni degni.

Il metodo patrimoniale, preso in sé stesso, non può considerarsi una soluzione razionale del problema di valutazione d'azienda. Eppure l'elemento patrimoniale presenta spiccate caratteristiche di obiettività, legato come è solo all'accertamento di fatti e considerazioni storiche o attuali.

Inoltre, grazie ai suoi tipici riferimenti al mercato, è per definizione dotato della connotazione della generalità. Di conseguenza, trova frequentissima applicazione.

Peraltro, nessun valore patrimoniale può essere giustificato se non è in grado di produrre, almeno nel medio termine, redditività normali o flussi di cassa capaci di offrire ritorni accettabili.

La stima reddituale è considerata nella nostra dottrina economico-aziendale l'informazione basilare in vista della valutazione di un'azienda. Il valore di quest'ultima, concepito come direttamente collegato alla sua capacità di produrre reddito, richiede la soluzione di alcuni problemi di calcolo:

1. dal lato formale, perché la "funzione" può originare vari tipi di relazioni matematiche (rendita perpetua, rendita limitata ad un periodo definito, con riferimento ad un reddito medio atteso oppure a redditi attesi nei vari anni futuri, ecc.);
2. dal lato sostanziale, poiché nel calcolo entrano parametri di assai complessa ed incerta definizione. Precisamente:

- i. il reddito medio futuro atteso, oppure i redditi dei singoli esercizi a venire;
- ii. il tasso di capitalizzazione o di attualizzazione di tali redditi, a sua volta legato ad elementi di incerta definizione quantitativa (rendimento degli investimenti “senza rischio”, con maggiorazioni in rapporto al grado di rischio; rendimenti di investimenti simili; costo medio attuale ed atteso dei capitali investiti nell’impresa, ecc.);
- iii. l’esatta definizione di reddito d’impresa, essendo l’utile netto di bilancio non sempre rappresentativo della capacità di un’azienda di produrre reddito. Elementi estranei alla operatività tipica aziendale, quali la struttura finanziaria e il livello dei tassi passivi, le partite straordinarie e il livello di imposizione sul reddito di un paese possono infatti essere considerati nel calcolo del valore.

Nel complesso, i metodi reddituali raggiungono un accettabile grado di razionalità pur in presenza a volte di scostamenti dalla formula teorica. Ciò legittima il convincimento, spesso sottolineato dalla dottrina economico-aziendale italiana, che il reddito futuro sia l’elemento essenziale da cui dipende il valore dell’azienda.

I metodi che la pratica chiama “finanziari”, basati sull’attualizzazione dei flussi di cassa e talvolta del valore residuo dell’azienda, presentano sicure caratteristiche di razionalità. Essi, comunque, per essere utili, devono assumere anche caratteristiche di dimostrabilità/obiettività e di generalità.

Deriva da quanto sopra la frequente necessità di utilizzare, nella pratica delle valutazioni aziendali, tutte le informazioni disponibili. Ove possibile, la valutazione non dovrebbe mai essere svolta sulla base di un’unica metodologia.

Come evidenziato in precedenza, ogni metodo presenta determinate caratteristiche e conseguenti limiti. E’ necessario, quindi, in relazione all’obiettivo

GIOVANBATTISTA ORANGES

della valutazione, identificare i metodi di valutazione più adeguati e considerarli con un'opportuna ponderazione nella determinazione del valore finale.

7. LA PARTECIPAZIONE NELLA IRIDE S.R.L.

Nella richiamata situazione contabile al 31.12.2012 della IMMOBILIARE AURELIA '97 risulta iscritta la partecipazione detenuta nella IRIDE S.r.l. al valore di Euro 5.600.000,00 (cfr. Allegato n. 2).

Da un controllo della contabilità della società partecipante risulta che detto valore proviene dall'adeguamento del valore nominale della partecipazione (Euro 40.856,00 al 31.12.2011) al valore stimato dal Rag. Paolo Gangi in occasione della proposta di concordato preventivo.

Il capitale sociale di Euro 10.000,00 risulta sottoscritto e versato dalla IMMOBILIARE AURELIA S.r.l. per Euro 3.500,00, pari al 35% del capitale sociale.

La restante quota di Euro 6.500,00, pari al 65% del capitale sociale, è intestata alla S.a.s. di

Le quote di partecipazione, secondo quanto certificato dalla visura presso il competente Registro delle Imprese (Allegato n. 3), risultano libere da pigni, sequestri, privilegi, oneri o altri vincoli di sorta.

La gestione è affidata ad un Amministratore Unico nella persona del Sig.

7.1. Descrizione della IRIDE S.r.l.

La Società IRIDE S.r.l. viene costituita a Viterbo il 04.05.2005 con oggetto sociale che prevede, in sintesi, l'attività edilizia in genere, con particolare riguardo all'attività di costruzione di fabbricati, per conto proprio e di terzi e la relativa commercializzazione (cfr. Allegato n. 3).

La società è iscritta nel Registro delle Imprese di Viterbo al n. 01819060565,
R.E.A. n. VT-131318.

Attualmente la sede sociale è posta in Viterbo, Via Cardarelli n. 47.

7.2. La valutazione della IRIDE S.r.l.

Le peculiarità della società oggetto di valutazione fanno ritenere che il criterio di valutazione più adatto sia quello "patrimoniale".

Tale convincimento è confortato anche dalla constatazione che la società non dispone di una struttura produttiva/realizzativa propria, affidando a terzi la realizzazione delle opere.

Inoltre, ad oggi il progetto realizzativo più importante (area nel Comune di Tarquinia di cui oltre) non risulta ancora avviato.

Pertanto, si ritiene che la componente patrimoniale della società ne rappresenti compiutamente il valore complessivo.

La valutazione patrimoniale semplice della Società è stata effettuata rettificando il valore del patrimonio netto riportato nella situazione contabile al 31 dicembre 2012 per tenere conto del maggior / minor valore delle singole voci patrimoniali e finanziarie.

La rettifica, ove necessaria, è stata eseguita sulla base di elementi oggettivi, così da determinare il capitale netto rettificato, che tenga conto degli elementi attivi e passivi patrimoniali della società valutanda, secondo la loro più probabile consistenza.

Per converso non si ritiene che il valore del patrimonio netto della Società debba essere corretto per quelle poste creditorie e debitorie (Crediti verso l'Erario per imposte e ritenute, saldi bancari, ecc.) il cui valore nominale proviene da elementi oggettivamente riscontrabili.

Per quanto riguarda la determinazione del carico fiscale sulle plusvalenze latenti, come raccomandato da autorevole dottrina², pur trattandosi di carichi potenziali e comunque differiti, al fine di rendere un'informazione patrimoniale la più completa possibile, si è ritenuto opportuno considerare aliquote fiscali ridotte.

La prassi indica una forbice tra il 20 ed il 30 per cento. Nel caso che ci occupa viene applicata l'aliquota media del 25%.

Sulle plusvalenze, invece, riguardanti partecipazioni, l'aliquota prescelta è stata applicata alla base imponibile determinata secondo le regole dell'art. 87 T.U.I.R. (c.d. *pex*).

7.3. Il valore del Patrimonio Netto Contabile della IRIDE S.r.l.

Il valore del patrimonio netto contabile è, come detto, quello espresso nella situazione contabile al 31.12.2012 ed è pari, al lordo dell'utile di periodo, ad **Euro 631.004,66.**

Si allega la situazione contabile al 31.12.2012 della IRIDE S.r.l. (Allegato n. 4).

7.4. La valutazione della partecipazione detenuta dalla IRIDE S.r.l. nella

Nel patrimonio della IRIDE S.r.l., tra le immobilizzazioni finanziarie, risulta iscritta la partecipazione nella per Euro 185.000,00.

Dalla visura presso il Registro delle Imprese (Allegato n. 5) il capitale sociale della di Euro 160.000,00 risulta sottoscritto e versato dalla IRIDE S.r.l. per Euro 84.800,00, pari al 53% del capitale sociale.

Gli altri soci sono :

- T A una quota di Euro 800,00 pari allo 0,5% del capitale sociale;

² GUATRI-BINI, *Nuovo Trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, 2008 (ristampa 2009), pagg. 132 e segg.

- ma quota di Euro 37.200,00 pari al 23,25% del capitale sociale;
- a quota di Euro 37.200,00 pari al 23,25% del capitale sociale.

Le quote di partecipazione, secondo quanto certificato dalla visura presso il competente Registro delle Imprese (cfr. Allegato n. 5), risultano libere da pigni, sequestri, privilegi, oneri o altri vincoli di sorta.

Per addivenire alla determinazione del valore ritenuto congruo riferibile alla partecipazione in argomento, si ritiene necessario sottoporre a valutazione la CORNETO S.r.l., sempre alla data del 31 dicembre 2012, onde accertare il reale valore del capitale netto.

Di seguito, pertanto, la valutazione al 31 dicembre 2012 della

Valutazione della

7.4.1. DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ

La Società S.r.l. viene costituita il 18.01.2007. La sede è attualmente posta in Viterbo, Via Cardarelli n. 47. L'oggetto sociale riguarda, in sintesi, l'attività di costruzione, compravendita e gestione di immobili di qualsiasi genere (cfr. Allegato n. 5).

La gestione è affidata ad un Amministratore Unico nella persona del Sig.

7.4.2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA CORNETO S.r.l.

Le peculiarità della società oggetto di valutazione ci fanno ritenere che il criterio di valutazione più adatto sia quello "patrimoniale".

Tale convincimento è confortato anche dalla constatazione che la società non ha ancora avviata l'attività edificatoria, essendo ancora in corso il procedimento amministrativo di autorizzazioni e concessioni.

Pertanto, si ritiene che la componente patrimoniale della società ne rappresenti compiutamente il valore complessivo.

La valutazione patrimoniale semplice della Società è stata effettuata rettificando il valore del patrimonio netto riportato nella situazione contabile al 31 dicembre 2012 per tenere conto del maggior / minor valore delle singole voci patrimoniali e finanziarie.

La rettifica, ove necessaria, è stata eseguita sulla base di elementi oggettivi, così da determinare il capitale netto rettificato, che tenga conto degli elementi attivi e passivi patrimoniale della società valutanda secondo la loro più possibile reale consistenza.

Per converso non si ritiene che il valore del patrimonio netto della Società debba essere corretto per quelle poste creditorie e debitorie (Crediti verso l'Erario per imposte e ritenute, saldi bancari, ecc.) il cui valore nominale proviene da elementi oggettivamente riscontrabili.

Per quanto riguarda la determinazione del carico fiscale sulle plusvalenze latenti, come raccomandato da autorevole dottrina³, pur trattandosi di carichi potenziali e comunque differiti, al fine di rendere un'informazione patrimoniale la più completa possibile, si è ritenuto opportuno considerare aliquote fiscali ridotte.

La prassi indica una forbice tra il 20 ed il 30 per cento. Nel caso che ci occupa viene applicata l'aliquota media del 25%.

7.4.3. IL PATRIMONIO NETTO CONTABILE DELLA CORNETO S.r.l.

Il valore del patrimonio netto contabile è, come detto, quello espresso nella situazione contabile al 31.12.2012 ed è pari, al netto delle perdite subite, ad Euro

116.052,46.

³ Vedi nota n. 2.

Si allega la situazione contabile al 31.12.2012 della () (Allegato n. 6).

7.4.4. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI RETTIFICATI

Nel seguente prospetto si indicano le voci patrimoniali della CORNETO S.r.l. rettificata.

Descrizione	Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato
ATTIVITÀ	€ 515.441,83	€ 1.493.833,00	€ 2.009.274,83
<i>Rimanenze prodotti in corso di lavorazione</i>	€ 507.478,00	€ 1.495.522,00	€ 2.003.000,00
<i>Erario c/IVA</i>	€ 5.166,06	- € 310,00	€ 4.856,06
<i>Erario c/imposte</i>	€ 802,28	€ -	€ 802,28
<i>Disponibilità liquide</i>	€ 1.995,49	- € 1.379,00	€ 616,49
PASSIVITÀ	€ 399.389,37	€ 373.880,50	€ 773.269,87
<i>Debiti commerciali</i>	€ 66.561,05	€ -	€ 66.561,05
<i>Debiti tributari</i>	€ 522,18	€ -	€ 522,18
<i>Debiti w/altri soggetti terzi</i>	€ 332.306,14	€ -	€ 332.306,14
<i>Acc. to carichi fiscali potenziali</i>	€ -	€ 373.880,50	€ 373.880,50
PATRIMONIO NETTO	€ 116.052,46	€ 1.119.952,50	€ 1.236.004,96

Rivalutazione Rimanenze € 1.495.522,00
 Aliquota carichi fiscali potenziali 25% € 373.880,50

Di seguito si indicano i criteri di rettifica utilizzati.

Rimanenze prodotti in corso di lavorazione.

Trattasi di terreni edificabili ubicati nel comune di Tarquinia (VT), frazione del Lido di Tarquinia. Data la particolarità del bene in argomento, nonché i relativi valori di carico, lo scrivente ha ritenuto di fare proprie le conclusioni a cui è pervenuto l'Arch. Luca Sterpa, il quale redigeva apposita stima asseverata in sede di proposizione del concordato preventivo della Immobiliare Aurelia '97 S.r.l.

Il professionista determinava per il bene in argomento un valore di Euro 2.003.000,00 come da perizia asseverata il 25.05.2012 (Allegato n. 7).

Erario c/I.V.A.

La rettifica è stata effettuata sulla base di quanto indicato nella Comunicazione dei dati I.V.A. per l'anno 2012.

Disponibilità liquide

La rettifica è stata effettuata sulla base del valore numerario fisico delle consistenze di cassa.

Accantonamento carichi fiscali potenziali

Il carico fiscale potenziale è stato determinato nella misura del 25%; calcolato sul maggior valore imputato alle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione.

7.4.5. LA VALUTAZIONE FINALE DELLA CORNETO S.r.l.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui svolte, il sottoscritto ritiene che il valore prudenziale del patrimonio netto della CORNETO S.r.l., arrotondato per difetto, è pari ad Euro 1.200.000,00 così ripartito:

- IRIDE S.r.l. titolare del 53% del capitale sociale
 - Euro 636.000,00;
- titolare dello 0,5% del capitale sociale
 - Euro 6.000,00;
- are del 23,25% del capitale sociale
 - Euro 279.000,00;
- titolare del 23,25% del capitale sociale
 - Euro 279.000,00.

7.5. Le rettifiche del patrimonio netto contabile della IRIDE S.r.l.

Nel seguente prospetto si indicano le voci patrimoniali rettificare.

Descrizione	Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato
ATTIVITÀ	€ 33.338.282,39	€ 28.053.292,84	€ 61.391.575,23
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	€ 890.342,04	-€ 260.342,04	€ 630.000,00
<i>Imm. Fin. Partecip. nella</i>	€ 185.000,00	€ 451.000,00	€ 636.000,00
<i>Imm. Fin. Assoc. in partecip. l</i>	€ 422.500,00	€ -	€ 422.500,00
<i>Imm. Fin. Assoc. in partecip. ' l</i>	€ 150.000,00	€ -	€ 150.000,00
<i>Rimanenze prodotti in corso di lavorazione</i>	€ 27.933.132,00	€ 27.860.868,00	€ 55.794.000,00
<i>Crediti commerciali</i>	€ 59.438,49	€ -	€ 59.438,49
<i>Crediti per finanz. alla l</i>	€ 329.900,00	€ 2.400,00	€ 332.300,00
<i>Crediti verso altri</i>	€ 20.450,00	€ -	€ 20.450,00
<i>Erario c/IVA</i>	€ 3.296.745,89	€ -	€ 3.296.745,89
<i>Erario c/imposte</i>	€ 14.721,20	€ -	€ 14.721,20
<i>Crediti tributari</i>	€ 152,22	€ -	€ 152,22
<i>Disponibilità liquide</i>	€ 25.360,26	-€ 92,83	€ 25.267,43
<i>Ratei e risconti</i>	€ 540,29	-€ 540,29	€ -
PASSIVITÀ	€ 32.707.277,73	€ 7.471.418,25	€ 40.178.695,98
<i>Disponibilità liquide (c/c passivi)</i>	€ 356.933,08	€ -	€ 356.933,08
<i>Fondo TFR</i>	€ 3.516,88	€ -	€ 3.516,88
<i>Debiti per mutui bancari</i>	€ 4.030.635,69	€ -	€ 4.030.635,69
<i>Debiti per finanziamenti soci</i>	€ 8.754.247,60	€ -	€ 8.754.247,60
<i>Debiti commerciali</i>	€ 17.887.476,35	€ 500.000,00	€ 18.387.476,35
<i>Debiti w'erario</i>	€ 2.056,29	€ -	€ 2.056,29
<i>Debiti verso istituti previdenziali</i>	€ 3.249,13	€ -	€ 3.249,13
<i>Debiti verso altri</i>	€ 1.669.162,71	€ -	€ 1.669.162,71
<i>Acc.to carichi fiscali potenziali</i>	€ -	€ 6.971.418,25	€ 6.971.680,64
PATRIMONIO NETTO	€ 631.004,66	€ 20.581.874,59	€ 21.212.879,25

Rivalutazione rimanenze	€ 27.860.868,00
Aliquota carichi fiscali potenziali 25%	€ 6.965.217,00
Rivalutazione partecipazione	€ 451.000,00
Aliquota carichi fiscali potenziali 1,375%	€ 6.201,25

Di seguito si indicano i criteri di rettifica utilizzati.

Immobilizzazioni materiali – Terreni

Trattasi di un terreno ubicato nel Comune di Bolsena (VT), in località Rentica e di un terreno ubicato nel Comune di Tarquinia (VT), località Pian di Bovaro.

Per il primo terreno, data la particolarità del bene, nonché i relativi valori di carico, lo scrivente ha ritenuto di fare proprie le conclusioni a cui è pervenuto l'Arch. Luca Sterpa, il quale redigeva apposita stima asseverata in sede di proposizione del concordato preventivo della Immobiliare Aurelia '97 S.r.l.

Il professionista determinava per il bene in argomento un valore di Euro 596.000,00 come da perizia asseverata il 25.05.2012 (Allegato n. 8 – lotto n. 6).

Per il secondo terreno, considerata la poca significatività del valore di carico, non si sono apportate rettifiche al costo storico.

Pertanto, il valore contabile viene rettificato di Euro 260.342,04.

Partecipazioni nella

Il valore contabile viene rettificato al valore determinato secondo la stima descritta nei paragrafi che precedono.

Rimanenze prodotti in corso di lavorazione.

Trattasi di terreni e fabbricati siti nel Comune di:

- (i) Tarquinia (Roma)
- (ii) Viterbo.

Per quanto riguarda gli immobili *sub* (i), data la particolarità del bene, nonché i relativi valori di carico, lo scrivente ha ritenuto di fare proprie le conclusioni a cui è pervenuto il Geom. Antonio Manca, il quale redigeva apposita stima asseverata in sede di proposizione del concordato preventivo della Immobiliare Aurelia '97 S.r.l.

Il professionista determinava per il bene in argomento un valore di Euro 47.127.000 come da perizie asseverate il 27.03.2012 (Allegato n. 9), 13.04.2012 (Allegato n. 10) e 20.04.2012 (Allegato n. 11).

Va rappresentato che ad oggi la IRIDE S.r.l. è diventata proprietaria dell'intero comparto immobiliare, avendo acquistato dalla UBI Leasing S.p.A. quanto precedentemente condotto in *leasing*.

Pertanto, si ritiene ragionevole acquisire il valore stimato dal Geom. Manca senza considerare a decremento, come fatto in quella sede, le rate di *leasing* a scadere, maggiorate degli interessi⁴. Del resto, come si dirà nel prosieguo, i debiti verso i fornitori, che accolgono il debito per il pagamento del terreno in argomento, sono stati rettificati degli interessi previsti contrattualmente a fronte del pagamento rateale del prezzo d'acquisto.

Per quanto riguarda gli immobili *sub* (ii) si ritiene di fare proprie le conclusioni a cui è pervenuto l'Arch. Luca Sterpa, il quale redigeva apposita stima asseverata in sede di proposizione del concordato preventivo della Immobiliare Aurelia S.r.l.

Il professionista determinava per il bene in argomento un valore di Euro 8.667.000 come da perizia asseverata il 25.05.2012 (cfr. Allegato n. 8 tranne il lotto 6).

Crediti per finanziamenti alla

La rettifica è stata effettuata sulla base di quanto registrato nelle scritture contabili della _____, sottoposta anch'essa a stima nel presente lavoro.

Disponibilità liquide

La rettifica è stata effettuata sulla base del valore numerario fisico dei saldi di conto corrente bancario, secondo quanto certificato dagli istituti di credito.

⁴ È utile evidenziare che la società comunicava allo scrivente - tra l'altro - che la SAT S.p.A., concessionaria per l'autostrada Roma - Civitavecchia, in fase di esproprio di parti di terreno per la realizzazione della sede autostradale, abbia proposto a titolo d'indennizzo un valore di Euro 30,00/mq per le aree ricadenti in zona D sottozona F5 "spazi riservati alle attività collettive" ed in Euro 70,00 mq

Ratei e risconti

Trattandosi di partite di collegamento tra esercizi per il rispetto della competenza economica, peraltro di valore non significativo, si è ritenuto opportuno rettificare la voce.

Debiti commerciali

La rettifica operata si riferisce agli interessi dovuti per il pagamento rateale del prezzo d'acquisto del terreno già condotto in *leasing*, sito nel Comune di Tarquinia, di cui al paragrafo che precede.

Il contratto prevede il pagamento del saldo di Euro 15.311.775,22 mediante versamento di 12 rate trimestrali posticipate con prima scadenza il 1° febbraio 2014 e l'ultima il 1° novembre 2016. Il tasso d'interesse applicato sulla dilazione di pagamento è pari all'Euribor 3 mesi/360 tempo per tempo vigente (indice iniziale pari a 0,25%), maggiorato dello 0,75%. Prudenzialmente si è determinato un debito per interessi di Euro 500.000,00, che si ritiene tenga in giusto conto le variazioni di tasso che potrebbero intervenire durante il periodo interessato.

Accantonamento carichi fiscali potenziali

Il carico fiscale potenziale è stato determinato nella misura del 25% calcolato sul maggior valore imputato alle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione e sulla rivalutazione delle partecipazioni.

In quest'ultimo caso la base imponibile è stata determinata secondo le regole dell'art. 87 T.U.I.R. (esenzione del 95% delle plusvalenze realizzate).

Conclusioni

Sulla scorta delle considerazioni fin qui svolte, il sottoscritto ritiene che il valore del patrimonio netto della IRIDE S.r.l. è pari ad Euro 21.212.879,25, che – prudenzialmente – si ritiene di abbattere ad Euro 21.000.000,00 così ripartito:

per le aree ricadenti in zona D sottozona D1 (edificabile). Le valutazioni effettuate dal Geom. Manca si attestano mediamente su un valore di circa Euro 27 mq.

GIOVANBATTISTA ORANGES

9.1. La valutazione dei crediti per finanziamenti alla IRIDE S.r.l.

La valutazione dei crediti in argomento è avvenuta previo riscontro e verifica che nelle scritture contabili della IRIDE S.r.l. fosse iscritto il correlato debito per importo analogo.

Successivamente, considerati gli esiti della stima, è stata verificata la possibilità per IRIDE S.r.l. di restituire il finanziamento, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 2467 del Codice Civile in materia di finanziamento da parte dei soci.

Dalle verifiche esperite si può confermare il credito di Euro 1.666.764,06 vantato dall'IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. nei confronti della società partecipata IRIDE S.r.l.

OMISSIS

⁶ Vedi nota n. 1.



⁷ Nella proposta di liquidazione
proponeremo i beni immobiliari
pagamento integrate dei creditori.

liquidazione
e società
ponevano il

GIOVANBATTISTA ORANGES

11. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni fin qui svolte, lo scrivente perito ritiene di poter esprimere le seguenti valutazioni:

1. *La partecipazione della IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l. nella IRIDE S.r.l.: quota detenuta pari al 35% del capitale sociale è pari ad Euro 7.350.000,00.*

OMISSIS

3. *I crediti per finanziamenti alla IRIDE S.r.l. sono pari ad Euro 1.666.764,00.*

OMISSIS

GIOVANBATTISTA ORANGES

*Dottore Commercialista
Revisore Contabile*

**INTEGRAZIONE A RETTIFICA
della PERIZIA DI VALUTAZIONE**

**delle immobilizzazioni finanziarie
detenute dalla**

IMMOBILIARE AURELIA '97 S.r.l.

con sede in Viterbo

Via Bonaventura Tecchi n. 16

iscritta nel Registro delle Imprese al n. 01550250565

**CONCORDATO PREVENTIVO
N. 5/12 R. C.P. TRIBUNALE DI VITERBO – SEZ. FALL.**

00195 ROMA • VIA DELLA GIULIANA N. 63 • TEL. 06 39751718 - 06 39740372 • FAX 06 45553121
E-MAIL: g.oranges@professionisti-associati.eu

Il sottoscritto Giovanbattista ORANGES, su incarico del Giudice Delegato del Tribunale di Viterbo – Sez. Fallimentare, nell'ambito della procedura di concordato preventivo Immobiliare Aurelia 97 Srl R.C.P. n. 5/12, ha redatto una perizia tesa a determinare il più probabile valore economico delle immobilizzazioni finanziarie detenute dalla stessa Immobiliare Aurelia 97 S.r.l.

La stima era riferita alla data del 31.12.2012 e riguardava, tra l'altro, la valutazione della partecipazione nella Iride S.r.l., di cui detiene il 35 % del capitale sociale, il cui patrimonio è composto da immobili e da partecipazioni in altre aziende.

Come riportato alla pagina 17 della relazione di stima, all'esito delle analisi svolte, il valore complessivo della Iride S.r.l. veniva fissato in Euro 21.212.879,25 al netto di carichi fiscali potenziali individuati nel 25% per gli immobili e nell'1,375% per le partecipazioni.

La quota di valore di competenza della Immobiliare Aurelia S.r.l. è stata pertanto stimata in Euro 7.350.000,00 in quanto titolare, come sopra indicato, del 35% del capitale sociale della Iride S.r.l.

Al fine di determinare il valore dei terreni di proprietà della Iride S.r.l. ubicati nel Comune di Tarquinia, lo scrivente utilizzava i risultati delle 3 perizie asseverate dal Geometra Antonio Manca rispettivamente il 27.03.2012, il 13.04.2012 ed il 20.04.2012 aventi per oggetto dei specifici compendi immobiliari.

Per mero errore materiale, in sede di predisposizione della relazione di stima, nella determinazione del valore di mercato degli immobili si prendevano in considerazione i valori delle tre stime asseverate sopra citate, non tenendo conto che due dei tre compendi immobiliari di cui agli atti sotto riportati furono venduti poco dopo l'avvenuta asseverazione:

- Compravendita del 30.03.2012 a rogito notaio Lorenzo Mottura Rep. 394, Racc. 277 per l'importo di Euro 4.600.000,00;
- Compravendita del 16.04.2012 a rogito notaio Lorenzo Mottura Rep. 411, racc. 288 per l'importo di Euro 5.460.000,00.

Sulla scorta della sopra indicata documentazione, risulta che due immobili non facevano più parte del patrimonio aziendale della Iride S.r.l. alla data di definizione della stima peritale (31.12.2012).

Pertanto, il valore all'epoca determinato deve essere rettificato del prezzo di vendita attribuito ai due beni al netto dell'aliquota di fiscalità potenziale, secondo le seguenti risultanze:

• Terreno ceduto in data 30.03.2012	Euro 4.600.000,00
• Terreno ceduto in data 16.03.2012	<u>Euro 5.460.000,00</u>
Totale	Euro 10.060.000,00
• Fiscalità potenziale 25%	Euro 2.515.000,00
• <i>Valore da rettificare</i>	<i>Euro 7.545.000,00</i>

Acquisendo il valore della rettifica come sopra determinato, si ha:

• Valore Iride S.r.l. come da perizia	Euro 21.212.879,25
• Valore della rettifica	<u>Euro 7.545.000,00</u>
Totale	Euro 13.667.879,25
	arr.to Euro 13.670.000,00.

La parte di valore di competenza dell'Immobiliare Aurelia 97 S.r.l. è quindi pari ad Euro 4.784.500,00.

Alla luce delle analisi svolte e della documentazione acquisita, si può indicare che il valore da attribuire alla partecipazione detenuta dalla Immobiliare Aurelia 97 S.r.l. nella Iride S.r.l. è pari ad Euro 4.784.500,00.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Deferenti ossequi

Roma, li 18.06.2018

Dott. Giovambattista Oranges



Allegati:

- 1) Atto di vendita del 30.03.2012;
- 2) Atto di vendita del 16.04.2012.

