

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA BARBARA PERNA
ALL'ATTENZIONE DEL CURATORE AVV. ANNA RITA
DELL'OLMO

FALLIMENTO N. 430/2019

**“L.I.E.S. LAVORI IDRAULICI EDILI STRADALI DI
PEZZA GIOVANNI S.R.L.”**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE CORRENTE TEORICO DI
CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE NELLA SOCIETÀ**

CO.BA.ER. S.R.L.

CONSULENTE TECNICO
FRANCESCO ROSSI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE



INDICE

PREMESSA	3
1. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
1.1 DOCUMENTI ESAMINATI.....	3
1.2 DATA DI RIFERIMENTO.....	4
1.3 BREVE PRESENTAZIONE DELLA SOCIETÀ FALLITA – LIES.....	4
2. PROFILO DELLA SOCIETÀ	8
2.1 INFORMAZIONI SULLA SOCIETÀ CO.BA.ER.....	8
2.2 SINTESI DEI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI	9
2.3 PERIMETRO OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	13
3. CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI PER LA STIMA	14
3.1. I METODI PER DEFINIRE IL VALORE DELL'AZIENDA	14
3.2 I METODI PATRIMONIALI	15
3.3 I METODI REDDITUALI	15
3.4 I METODI FINANZIARI	16
3.5 I CRITERI DI MERCATO	16
3.6 I METODI MISTI	17
3.7 IL METODO SCELTO PER LA VALUTAZIONE	17
4. IL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	18
4.1 LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2022.....	18
4.2 LA VALUTAZIONE DELLE COMPONENTI ATTIVE E PASSIVE	20
Attivo patrimoniale	20
Passivo patrimoniale.....	23
4.3 LA DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO.....	24
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	27



PREMESSA

Il sottoscritto Francesco Rossi, nato a Roma il 4 Ottobre 1965, domiciliato per il presente incarico presso il proprio studio in Roma, via degli Scipioni 268, C.F. RSSFNC65R04H501S iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al AA_007416 dell'Albo, ed al registro dei Revisori Legali al n. 126704 con Decreto Ministeriale del 23.07.2002 pubblicato in G.U. al n.60 in data 30.07.2002, è stato nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Alessandra Perna, su istanza del Curatore Fallimentare, Avv. Annarita Dell'Olmo, consulente tecnico nell'ambito del Fallimento n. 430/2019 L.I.E.S. LAVORI IDRAULICI EDILI STRADALI S.R.L. (di seguito anche "Fallimento" o "LIES") (All.1).

L'incarico riguarda la determinazione del valore corrente teorico di cessione delle partecipazioni detenute dal Fallimento n. 430/2019 LIES nei confronti della seguente società:

- CO.BA.ER S.r.l., con sede in via Pastrengo 20 - Latina (LT), CF 01507540597, quota di partecipazione 15%;

Il curatore ha richiesto di aggiornare la precedente valutazione effettuata alla luce delle offerte ricevute da soggetti sulle cubature detenute dalla Lies e dalla Cobaer in virtù degli sviluppi immobiliari.

Pur avendo effettuato opportune analisi dei documenti ricevuti, ai fini della presente stima non sono state svolte procedure di revisione contabile.

Non sono state effettuate verifiche o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, connesse a problematiche di tipo ambientale o sicurezza sul lavoro, o legate a rischi di qualsiasi tipologia afferenti la Società.

La predetta analisi, assume una sua piena validità esclusivamente nell'ambito dei dati forniti, e limitatamente all'arco temporale preso in considerazione, relativo all'andamento gestionale della Società, ovvero sulla base delle situazioni economiche patrimoniali fornite ovvero alla data più prossima, sulla base della documentazione consegnata.

1. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.1 Documenti esaminati

In relazione al quesito di cui in premessa il lavoro è stato svolto sulla base della seguente documentazione consegnata dal curatore fallimentare:

- Fascicolo storico della società L.I.E.S. S.r.l., estratto dal Registro delle Imprese in data 31.08.2020 (All.2);
- Relazione dell'Amministratore della società L.I.E.S. S.r.l. del 7.01.2019 (All.3);
- Fascicolo storico della società CO.BA.ER. S.r.l. estratto dal Registro delle Imprese in data 17.12.2020, con bilancio d'esercizio al 31.12.2019;
- Bilancio al 31/12/2022 estratto dal Registro Imprese in data 07/02/2024;
- Relazione di consulenza tecnica estimativa redatta dall'Ing. Capobianco avente ad oggetto i terreni edificabili compresi nel piano di Zona "La Rosa".

1.2 Data di riferimento

Ai fini della determinazione del valore della società, lo scrivente ha fatto riferimento all'ultimo bilancio depositato, ossia quello chiuso al 31/12/2022. Si precisa che la società è, allo stato, inattiva, il management ha peraltro confermato che i valori espressi nell'ultimo bilancio depositato non hanno subito scostamenti rilevanti rispetto alla data di redazione del presente elaborato, rispetto al dato utilizzato.

1.3 Breve presentazione della società fallita – LIES

La L.I.E.S. LAVORI IDRAULICI EDILI STRADALI DI PEZZA GIOVANNI S.R.L., con sede legale in Roma - via della Pineta Sacchetti n. 43/C, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma 02939860587 – partita IVA 01138181001 è stata costituita in data 10 ottobre 1977 con il seguente oggetto sociale (in sintesi): *Espletamento, nella forma più ampia, sia in proprio che per conto terzi, di tutte le attività relative al settore edilizio, immobiliare, e dell'ingegneria civile.*

La società fallita fin dalla sua costituzione ha operato nel campo degli appalti come General Contractor nel settore ingegneristico – edile, impianti ed infrastrutture ottenendo la certificazione SOA categoria OG1 senza limiti di importo.

Il Capitale sociale pari ad euro 1.200.000,00 deliberato e sottoscritto risulta interamente versato.

Al momento della dichiarazione del fallimento, la compagine sociale risultava così costituita:

Soci/titolari di diritti su quote	%	quota
***	12,5 %	150.000,00

TOTALE	12,5 %	150.000,00
	12,5 %	150.000,00
	12,5 %	150.000,00
	50 %	600.000,00
	100 %	1.200.000,00

Si segnala tuttavia che la LIES è controllata di fatto al 100% dai propri soci persone fisiche, le quali detengono il 100% delle partecipazioni al capitale della *** e conseguentemente il 100% del capitale della Fallita.

L'ultimo bilancio depositato risulta essere quello chiuso al 31.12.2018.

La LIES alla data di fallimento risultava essere proprietaria di diversi immobili nelle provincie di Grosseto, Latina e Perugia, molti dei quali non ultimati. Il legale rappresentante della società fallita, ascoltato a sommarie informazioni dal curatore fallimentare ha a quest'ultimo consegnato un elenco denominato "*elenco beni immobili di proprietà o di interesse della LIES*", in cui sono indicati:

- N. 3 edifici a destinazione residenziale per n. 47 alloggi, ubicati nel Comune di Scarlino, facenti parte della lottizzazione denominata "lo Scarico";
- Immobile a destinazione residenziale, sito nel Comune di Massa Martana, con adiacente terreno agricolo con sovrastante piccolo manufatto ex pollaio;
- N. 9 unità immobiliari a destinazione residenziale per edilizia convenzionata, "locazione a termine", ubicate nel Comune di Terracina, località Borgo Hermada.

Pertanto, alla data di fallimento la società risultava essere proprietaria delle seguenti partecipazioni in altre società.

Società partecipate					
Denominazione C. Fiscale	Dt inizio	Quota	Valore nominale	% possesso	Tipo diritto
CO.BA.ER. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA 01507540597	19/07/2006	-	15.000	15 %	proprietà'
***	10/04/2006	-	25.000	25 %	proprietà'
	18/07/2006	-	50.000	50 %	proprietà'
	23/01/2003	-	35	0,35 %	proprietà'
	04/05/2010	6	1.098	0,47 %	proprietà'

Le società sopra elencate, ad eccezione*** operano nel campo dell'edilizia.

Secondo quanto dichiarato dal Presidente del CDA nella Relazione fornita alla curatela fallimentare la società non ha più avuto la capacità di generare reddito a partire dal 2016. Sempre a detta dell'amministratore la crisi sarebbe stata causata da fattori macroeconomici, quali la contrazione della spesa pubblica e all'andamento negativo del settore immobiliare. In particolare la LIES avrebbe registrato un rallentamento degli incassi cui è conseguito un irrigidimento dei rapporti con gli istituti di credito.

Con riferimento ai fattori che nello specifico hanno determinato la crisi della LIES, si tratterebbe invece dell'evoluzione sfavorevole di diverse iniziative intraprese, quali:

- Le iniziative immobiliari avviate nei Comuni di Scarlino Scalo e di Ceccano (indirettamente tramite***) relative alla costruzione di edifici a destinazione residenziale;
- Il mancato incasso dell'ultimo SAL e delle ritenute a garanzia riguardo lavori eseguiti per la realizzazione di un Punto Verde Qualità "Convenzionata la Rustica" sito in Roma – via della Rustica;
- La mancata tempestiva approvazione di un progetto di opere di urbanizzazione primaria in Latina PDZ 162/72 La Rosa che avrebbe permesso la vendita di Lotti di terreno con cubatura edificabile;

- Le difficoltà riscontrate dal***

nell'esecuzione dei lavori di realizzazione di un Centro Polivalente nel Comune di Terracina in PDZ 167 – località Calcatore.

La LIES in data 29.10.2018 ha presentato al Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, ricorso per l'ammissione al concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F., iscritto a ruolo con R.G. 70/2018.

Con provvedimento del 21.12.2018, il Tribunale nominava Commissario Giudiziale l'Avv. Anna Maria Dell'Olmo assegnando il termine per il deposito della proposta definitiva di concordato ovvero della domanda di omologa di accordo di ristrutturazione dei debiti al 20.02.2019.

L'organo amministrativo con verbale del CDA del 13.02.2019 prendeva atto *“della non possibile continuità di un piano di ristrutturazione”*. La società comparsa in udienza ex art. 162 l.f. ha dichiarato di non voler procedere con il concordato ma ha comunicato di voler presentare istanza di fallimento in proprio.

In data 12.06.2019 la LIES ha depositato istanza di fallimento in proprio (pendeva istanza di fallimento RG 1183/18).

2. PROFILO DELLA SOCIETÀ

2.1 Informazioni sulla società CO.BA.ER

La società CO.BA.ER S.r.l. (posseduta al 15% dalla LIES), CF/P. IVA 01507540597, con sede legale in Latina (LT) via Pastrengo 20, risulta costituita in data 7.11.1990.

Il capitale sociale del valore nominale di euro 100.000 interamente versato e sottoscritto (in base alle risultanze della visura camerale estratta alla data del 17.12.2020), risulta suddiviso come segue:

Socio	Valore	%	Tipo diritto
***	25.000,00	25 %	proprietà'
	25.000,00	25 %	proprietà'
	25.000,00	25 %	proprietà'
-	15.000,00	15 %	proprietà'
	10.000,00	10 %	proprietà'

La società opera nel settore immobiliare e delle costruzioni di edifici residenziali e non residenziali con il seguente oggetto sociale:

“Attività edilizia, la gestione immobiliare, la compravendita di immobili, l'erogazione dei servizi tecnici nel settore edile. [...]”

Da quanto riportato nella Relazione dall'Amministratore della LIES consegnata al Curatore fallimentare, la società CO.BA.ER. S.r.l. risulta *“coinvolta nell'iniziativa immobiliare nel Comune di Latina “Piano di Lottizzazione La Rosa””* insieme alla società fallita.

L'amministrazione della società è affidata al Sig. ***

nella sua qualità di Amministratore Unico, nominato con atto del 27.12.2014.

Non è presente il collegio sindacale né altro organo cui sono affidate le funzioni di vigilanza e controllo.

La società redige il bilancio delle microimprese ai sensi dell'art. 2435-ter c.c..

L'ultimo bilancio depositato risulta essere quello chiuso al 31.12.2022, ed approvato in data 19 maggio 2023 mediante consultazione scritta dei soci, con voto favorevole di ***

(25%), *** (25%), *** (10%) e con astensione di ***

(25%) e LIES SRL (10%).

2.2 Sintesi dei dati economico patrimoniali

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici della società CO.BA.ER desunti dall'ultimo bilancio depositato.

Stato patrimoniale micro		
	2022	2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
II - Immobilizzazioni materiali		
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni (B)		
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	722.563	722.563
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.089	21.621
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate		
Totale crediti	21.089	21.621
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	20	32
Totale attivo circolante (C)	743.672	744.216
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	743.672	744.216
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	9.155	8.415
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	-1	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-1.212	739
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	107.942	109.155
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.034	9.765
esigibili oltre l'esercizio successivo	625.696	625.296
Totale debiti	635.730	635.061
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	743.672	744.216

Conto economico micro

	2022	2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contratti in conto esercizio		
altri	1	
Totale altri ricavi e proventi	1	
Totale valore della produzione	1	0
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	220	266
8) per godimento di beni di terzi		
9) per il personale		
a) salari e stipendi		
b) oneri sociali		
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale		
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale		
c) trattamento di fine rapporto		
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi		
Totale costi per il personale		
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni		
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	986	911
Totale costi della produzione	1.206	1.177
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.205	-1.177
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		

Conto economico micro		
	2022	2021
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		2.000
Totale proventi diversi dai precedenti		2.000
Totale altri proventi finanziari		2.000
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	7	5
Totale interessi e altri oneri finanziari	7	5
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-7	1.995
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		

Conto economico micro		
	2022	2021
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-1.212	818
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti		35
imposte relative a esercizi precedenti		44
imposte differite e anticipate		
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		79
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.212	739

Si segnala con riferimento ai debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi, che gli stessi, come si evince anche dalla nota integrativa al bilancio 2022, sono ripartiti come segue:

Soci c/ finanziamento infruttifero	€	625.696,16
***	€	155.574,04
	€	62.629,62
	€	155.974,04
L.I.E.S. SRL	€	93.944,42
***	€	157.574,04

Sono presenti garanzie fuori bilancio costituenti passività potenziali, come indicato nella nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2019.

	Importo
Garanzie	800.000
di cui reali	800.000

I dati economici mostrano la pressoché totale assenza di ricavi delle vendite e delle prestazioni, a conferma dello stato di sostanziale inattività della società, determinato dal mancato avvio dell'iniziativa immobiliare intrapresa. Pertanto l'assenza di flussi economici positivi, unitamente alla riduzione del valore delle rimanenze, ha determinato l'attuale situazione patrimoniale.

2.3 Perimetro oggetto di valutazione

Oggetto della presente valutazione è la quota di partecipazione al capitale sociale della CO.BA.ER. SRL detenuta dalla LIES, pari al 15%. Pertanto lo scrivente ha dapprima provveduto alla valutazione della società per poi parametrarla in funzione delle quote di pertinenza del fallimento LIES:

Società partecipate					
Denominazione C. Fiscale	Dt inizio	Quota	Valore nominale	% possesso	Tipo diritto
CO.BA.ER. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA 01507540597	19/07/2006	-	15.000	15 %	proprietà

Tuttavia lo scrivente segnala che, con riferimento alla trasferibilità delle quote, l'art. 11 dello Statuto prevede la clausola di gradimento. Si riporta quindi di seguito un estratto del summenzionato articolo:

*“per atto tra vivi [...] le quote possono essere trasferite ad altri soggetti soltanto a titolo oneroso, **salvo il gradimento di tutti gli altri soci e previa offerta agli stessi ai quali spetta il diritto di prelazione** da esercitarsi con le seguenti modalità:*

- *Il socio dovrà, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dare notizia della propria volontà di alienare all'organo amministrativo o a uno degli amministratori [...] ed a tutti gli altri soci, precisando il corrispettivo e le modalità di pagamento da quantificare in ogni caso in danaro, ed eleggendo il proprio domicilio;*
- *Questi ultimi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, dovranno esercitare il diritto di prelazione manifestando la propria volontà mediante lettera raccomandata da spedirsi al proponente al domicilio eletto nella comunicazione, ovvero, in mancanza, a quello risultante dal libro soci o, se esso non risulta, nel luogo di residenza anagrafica;*
- *Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione da alienare, anche nel caso che il proponente intenda dividerla tra più acquirenti [...]*

Il mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine e con le modalità sopra stabilite, determina la decadenza del diritto, con la conseguenza che la quota sarà liberamente trasferibile entro i successivi novanta giorni dalla scadenza.

Il gradimento può essere richiesto anche prima del perfezionamento della cessione della partecipazione, deve essere espresso per iscritto da tutti i soci, anche con atti separati entro

quindici giorni dal ricevimento della richiesta, inviata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio risultante dal libro soci, soci o, se esso non risulta, nel luogo di residenza anagrafica. [..]

Trascorso il termine di cui sopra, senza che sia pervenuta risposta all'acquirente, il gradimento si intende negato.

In caso di diniego l'alienante ha diritto di recedere dalla società ed al rimborso della propria partecipazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2473, c.c..

Le disposizioni precedenti non si applicano se tutti i soci consentono per iscritto, anche con separati atti, o mediante annotazione sul libro soci dagli stessi sottoscritta, al libero trasferimento della partecipazione”.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI PER LA STIMA

3.1. I metodi per definire il valore dell'azienda

Come è noto, non esistono formule o regole definite cui attenersi per effettuare valutazioni di aziende o di parti di esse. La dottrina e la prassi professionale hanno tuttavia sviluppato criteri (e metodologie) che riscontrano generale accettazione presso gli operatori.

Questi criteri si differenziano tra loro in quanto pongono l'enfasi su aspetti diversi dell'azienda da valutare. Essi, inoltre, seppure corretti sotto il profilo concettuale, presentano problemi peculiari nella loro applicazione pratica, derivanti dalla corretta identificazione delle variabili essenziali delle formule sottostanti.

I criteri di valutazione (e, all'interno di questi, i metodi di valutazione) debbono essere pertanto opportunamente scelti, a seconda della natura e delle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa.

Prima di illustrare i criteri e i metodi che si è scelto di adottare nel caso in questione, si ritiene opportuno indicare brevemente i caratteri fondamentali di quelli che vengono comunemente proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente.

La determinazione del valore di un'azienda è un procedimento complesso e le sue risultanze possono essere differenti a seconda della metodologia utilizzata. Inoltre il valutatore nello scegliere il metodo da applicare deve tenere in considerazione l'oggetto e la finalità dell'incarico.

La dottrina e la migliore prassi hanno individuato i seguenti metodi di valutazione:

- Patrimoniali,

ASTE GIUDIZIARIE®
- Finanziari,
- Redditali,
- Misti.

ASTE GIUDIZIARIE®

3.2 I metodi patrimoniali

I metodi patrimoniali si basano sull'assunto che il valore del complesso aziendale dipenda dal patrimonio. Pertanto, il punto di partenza è la situazione patrimoniale dell'azienda a valori di funzionamento. Il patrimonio netto contabile è rettificato in funzione della riespressione delle poste di bilancio a valori correnti. Le attività sono dunque valutate al presumibile valore di realizzo o al costo di sostituzione, mentre le passività sono valutate al presunto valore di estinzione.

Il valore dell'azienda corrisponde quindi al patrimonio netto rettificato, ottenuto come differenza tra le attività e le passività riespresse a valori correnti, pertanto:

$$V = K'$$

Questo metodo presuppone la revisione e la verifica della veridicità ed attendibilità dei dati contabili, cui segue il loro eventuale aggiornamento a valori correnti. L'ultima fase riguarda la considerazione delle cosiddette imposte latenti, ossia imposte anticipate ovvero differite che si generano ogni qualvolta i valori di bilancio si discostano temporaneamente dai valori di realizzo/estinzione di attività e passività.

Lo svantaggio di questo metodo è che non tiene in considerazione la redditività futura e non tiene conto dei cosiddetti *intangibile asset* non autonomamente trasferibili, primo tra tutti l'avviamento. Offre tuttavia una maggiore stabilità al metodo valutativo e lo rende maggiormente affidabile e verificabile.

Per ovviare al problema relativo agli asset intangibili è stato elaborato il metodo patrimoniale complesso, il quale assume che il valore dell'azienda sia pari al patrimonio netto rettificato sommato ai BINC (beni immobili non contabilizzati), da stimare autonomamente. Pertanto:

$$V = K' + BINC$$

3.3 I metodi redditali

Nei metodi redditali il valore dell'azienda dipende dalla sua capacità futura di produrre reddito, contrapposta alla remunerazione del capitale investito ottenibile sul mercato dei capitali. La valutazione è dunque sintetica ed unitaria.

$$V = \sum_{T=1}^n \frac{R}{i}$$

Dove

- V è il valore dell'azienda,
- R è il reddito annuo prospettico che si ritiene l'azienda sia in grado di produrre, calcolato sulla base dei dati storici normalizzati,
- i è il tasso di attualizzazione.

Questo metodo presuppone l'analisi della gestione passata al fine di individuare gli elementi che hanno determinato il risultato di esercizio e l'analisi delle prospettive di gestione future. Questa fase è prodromica rispetto alla determinazione del reddito atteso, attraverso la redazione di un conto economico prospettico.

I metodi reddituali, contrariamente a quelli patrimoniali forniscono una stima del valore omnicomprensiva, l'azienda è quindi un unicum e il valore dell'avviamento è stimato in maniera indiretta.

3.4 I metodi finanziari

I metodi finanziari ravvisano nella capacità dell'azienda di produrre flussi di cassa l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. In particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare in futuro. Il tasso di attualizzazione utilizzato per scontare al valore attuale i flussi di cassa attesi in futuro può essere il tasso di rendimento del capitale di rischio nell'approccio equity side, ovvero il costo medio ponderato del capitale nell'approccio asset side, a seconda della configurazione di flusso di cassa considerato.

Tali metodi trovano spesso applicazione nei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio-lungo termine.

3.5 I criteri di mercato

I criteri di mercato si basano sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile con riferimento al prezzo fatto in scambi di beni similari avvenuti nel recente passato. I criteri di mercato sono di norma applicati mediante l'utilizzo delle seguenti metodologie:

- metodi di borsa, generalmente applicati attraverso il metodo dei multipli di borsa che prevede l'elaborazione di moltiplicatori risultanti dal rapporto tra il valore che il mercato

borsistico attribuisce ai comparables ed alcune grandezze economico patrimoniali della società da valutare ritenute significative. Il valore della società oggetto di stima risulta determinato mediante l'applicazione dei multipli di borsa, così calcolati, alle corrispondenti grandezze fondamentali della società stessa.

- metodi delle transazioni comparabili, che consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari ai prezzi fatti in transazioni recenti fuori mercato, aventi per oggetto aziende similari.
- metodi empirici, che si basano su grandezze che mutano di caso in caso (appunto grandezze empiriche) e che, per l'industria, possono individuarsi per esempio nel fatturato o nel numero di unità produttive e, per le banche, nel volume della raccolta o nel numero degli sportelli.

3.6 I metodi misti

I criteri misti si fondano sull'ipotesi che il valore di un bene dipenda sia dal suo costo di sostituzione (o di riproduzione), sia dalla sua capacità di produrre benefici economici futuri. Tali criteri sono di norma applicati mediante l'utilizzo dei metodi misti patrimoniali reddituali. Questi determinano il valore di un'azienda sulla base di una valutazione analitica di tutte le attività debitamente diminuite di tutte le passività, rettificata per tenere conto dei redditi generabili dal complesso aziendale.

3.7 Il metodo scelto per la valutazione

L'individuazione dei criteri da adottarsi ai fini della determinazione del valore corrente teorico di un'azienda ovvero di un ramo d'azienda ha dato adito a soluzioni contrastanti. La valutazione di un'azienda si ispira a concetti, criteri e metodi ai quali si chiede di esprimere una misura dotata nel più alto grado possibile delle seguenti caratteristiche:

- di razionalità, nel senso che essa deve derivare da un processo logico chiaro e convincente; e come tale largamente condivisibile;
- di dimostrabilità, nel senso che deve essere possibile attribuire ai fattori che entrano nella formula grandezze supportate da dati comparabili;
- di neutralità, nel senso di escludere scelte meramente soggettive e perciò influenzanti senza ragione i risultati delle stime;
- di stabilità, nel senso di evitare continue oscillazioni di valore legate a fattori contingenti o a variazioni di prospettive dipendenti più da opinioni che da modifiche oggettive degli scenari.

Tutto ciò premesso, nella scelta del metodo di valutazione occorre considerare gli elementi specifici propri del complesso aziendale da valutare.

Nel caso in esame, la scelta del metodo di valutazione è influenzata dalla necessità di adottare un metodo in grado di valorizzare adeguatamente gli immobili, quale quello patrimoniale semplice. Occorre tener presente che si tratta di una azienda in perdita che si trova nell'impossibilità di conseguire il progetto immobiliare per il quale sono già stati effettuati consistenti investimenti

Inoltre, il metodo patrimoniale risulta essere quello maggiormente idoneo ad esprimere il valore nell'ipotesi di aziende con una alta incidenza della componente patrimoniale poiché permette di quantificare gli investimenti necessari per avere un'azienda con lo stesso assetto patrimoniale. In ultimo, rileva segnalare, che il criterio di stima più appropriato, nell'ambito delle procedure concorsuali di tipo fallimentare si ritiene possa essere quello patrimoniale in quanto, gli altri metodi risultano difficilmente applicabili a causa della difficoltà nel reperire i dati storici e l'inattendibilità delle previsioni future.

Alla luce dunque delle considerazioni sopra esposte, esaminata la tipologia di attività svolta e i dati a disposizione, nonché le particolari finalità della valutazione in oggetto, lo scrivente, ha ritenuto di utilizzare il metodo patrimoniale semplice, considerato anche che, trattandosi di società immobiliare sostanzialmente statica, l'utilizzo di altre metodologie avrebbe comunque comportato la determinazione di risultati sostanzialmente fuorvianti.

4. IL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Per l'applicazione del metodo valutativo prescelto, nel presente paragrafo si procederà dapprima alla determinazione del valore del capitale economico della CO.BA.ER, da assumere quale riferimento ai fini della successiva valutazione delle partecipazioni detenute dal Fallimento LIES.

4.1 La situazione patrimoniale al 31/12/2022

Come precedentemente illustrato nel paragrafo riguardante i metodi di valutazione del patrimonio aziendale, la base di partenza per la valutazione del patrimonio netto rettificato è costituita dalla situazione economico-patrimoniale aggiornata, nel caso di specie al 31.12.2022, che sarà poi riespressa a valori correnti.

Di seguito si riporta il valore contabile di attivo e passivo costituenti l'azienda oggetto di valutazione:

ATTIVO	
	Valore Contabile
TERRENTI	
RIMANENZE (immobili)	722.563,00
CREDITI V/CONTROLLANTI	
CREDITI V/CLIENTI	21.089,00
Altri crediti V/clienti	
CREDITI TRIBUTARI	
IMPOSTE ANTICIPATE	
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	20,00
TOTALE ATTIVO	743.672,00

PASSIVO	
	Valore Contabile
DEBITI V/FORNITORI	10.034,00
altri DEBITI	
FINANZIAMENTI SOCI***	155.574,04
FINANZIAMENTI SOCI***	62.629,62
FINANZIAMENTI SOCI IMPRESA***	155.974,04
FINANZIAMENTI SOCI LIES	93.944,42
FINANZIAMENTI SOCI***	157.574,04
FONDO RISCHI	
TOTALE PASSIVO	635.730,16

PASSIVO	
<u>PATRIMONIO NETTO</u>	107.941,84

Al fine di procedere alla stima del patrimonio netto rettificato della società (K) si è reso necessario rettificare i valori contabili come risultanti dalla situazione patrimoniale della società fornita allo scrivente.

4.2 La valutazione delle componenti attive e passive

Attivo patrimoniale

Come meglio descritto nei paragrafi precedenti, la situazione contabile al 31.12.2022 della Società rappresenta la base di partenza per la determinazione del patrimonio netto rettificato. Pertanto nel proseguo si procederà ad analizzare le singole voci al fine di determinare il patrimonio netto rettificato.

Attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2424 c.c. nel bilancio civilistico l'attivo circolante è iscritto alla voce C secondo la seguente ripartizione:

C. ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

II. Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

IV. Disponibilità liquide

Rimanenze

Secondo la definizione del principio contabile OIC 13, le rimanenze rappresentano beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società.

Le principali tipologie di rimanenze di magazzino disciplinate sono:

– le materie prime, ivi compresi i beni acquistati soggetti ad ulteriori processi di trasformazione (cd. semilavorati di acquisto);

- le materie sussidiarie e di consumo (costituite da materiali usati indirettamente nella produzione);
- i prodotti in corso di lavorazione (materiali, parti e assieme in fase di avanzamento);
- i semilavorati (parti finite di produzione interna destinate ad essere utilizzate in un successivo processo produttivo);
- le merci (beni acquistati per la rivendita senza subire rilevanti trasformazioni);
- i prodotti finiti (prodotti di propria fabbricazione).

Le rimanenze ai sensi dell'articolo 2426, numero 9, codice civile sono valutate in bilancio al minore tra il costo di acquisto o produzione e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze, iscritte tra i prodotti in corso di lavorazione, rappresentano, nel caso di specie, la cubatura assegnata alla COBAER dal Comune di Latina - Servizio Edilizia Pubblica e Privata - con D.D. n.424 del 15/12/2014 di mc 16.700. Il valore contabile delle stesse, ai fini della presente valutazione, è stato rettificato al fine di allinearle al valore determinato dall'Ing. Capobianco nella propria relazione tecnica, alla quale si rinvia per quanto qui non riportato.

RIMANENZE	31/12/2022	Valore attuale
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	722.563,00	607.212,00
TOTALE	722.563,00	607.212,00

Crediti

Secondo la definizione del principio contabile OIC 15, i crediti rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti. I crediti sono esposti nello stato patrimoniale al netto di svalutazioni necessarie per ricondurli al valore di presumibile realizzo.

Il valore contabile dei crediti al 31.12.2022, arrotondato all'unità di euro, è il seguente:

CREDITI	31/12/2022	Valore attuale
Crediti V/Clienti	21.089	

TOTALE

21.089

Per quanto concerne i crediti verso clienti non è stato possibile acquisire alcuna informazione di dettaglio. Tenuto conto che l'importo è rimasto pressoché invariato negli ultimi bilanci, lo scrivente ha ritenuto, per ragioni di prudenza, di azzerare l'importo dello stesso, da ritenersi difficilmente recuperabile in ragione del lasso di tempo intercorso in assenza dell'integrale incasso. In ogni caso si precisa che l'importo è risibile (2,8% dell'attivo contabile) rispetto al totale attivo della COBAER che, come anticipato, è costituito essenzialmente dalle cubature edificabili.

Imposte anticipate

Nel merito, il principio contabile OIC 25 – “imposte sul reddito”, precisa che il beneficio derivante da una perdita fiscale non ha natura di credito verso l'erario, bensì di beneficio futuro di incerta realizzazione, dato che per usufruirne sarà necessario disporre di futuri redditi imponibili. Per tali motivi, i principi contabili prescrivono che la società debba valutare se esista o meno la ragionevole certezza che una perdita fiscale possa essere utilizzata per ridurre il reddito imponibile nei futuri esercizi. Nel caso di specie non si è tenuto conto, ai fini della presente valutazione, degli effetti della fiscalità anticipata e differita sulla minusvalenza immobiliare. IS precisa, per completezza informativa, che le imposte anticipate sarebbero pari a circa euro 27mila sulla minusvalenza stimata di euro 115mila.

Disponibilità liquide

Secondo le disposizioni del principio contabile OIC 14, le disponibilità liquide possono comprendere moneta, assegni e depositi bancari e postali espressi in valuta. In mancanza di indicazioni specifiche, le disponibilità liquide esposte nello stato patrimoniale si presumono essere immediatamente utilizzabili per qualsiasi scopo della società.

Le disponibilità liquide sono rappresentate da:

- depositi bancari e postali;
- assegni;
- denaro e valori in cassa.

Il valore contabile delle disponibilità liquide al 31.12.2022, arrotondato all'unità di euro, è il seguente:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	31/12/2022	Valore attuale
Denaro in Cassa	20,00	20,00
TOTALE	20,00	20,00

Il valore di realizzo, trattandosi di disponibilità liquide, è assunto pari a quello contabile.

Passivo patrimoniale

Debiti

Il principio contabile OIC 19 definisce i debiti come passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, di solito ad una data stabilita. I debiti possono esistere nei confronti di finanziatori, fornitori ed altri soggetti.

I debiti differiscono dai fondi per rischi ed oneri che, invece, accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi natura determinata, esistenza certa o probabile ed il cui ammontare o data di sopravvenienza è indeterminato alla chiusura dell'esercizio.

I debiti sono espressi in bilancio al valore nominale che esprime l'ammontare, definito contrattualmente, che occorre pagare al creditore per estinguere il debito.

L'art 2424 c.c. prevede la separata indicazione, per ciascuna voce dei debiti, dell'importo esigibile entro e oltre l'esercizio successivo.

Debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi

I debiti presenti in bilancio sono rappresentati quasi esclusivamente da debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi, e dunque nei confronti, tra gli altri, del fallimento LIES SRL. Al caso di specie risulta applicabile la disciplina contenuta negli art. 2467 e 2497 quinquies c.c. riguardante la postergazione dei finanziamenti effettuati dai soci.

Il debito deriva da finanziamenti soci infruttiferi, ripartiti come segue:

FINANZIAMENTI SOCI***	155.574,04
FINANZIAMENTI SOCI***	62.629,62
FINANZIAMENTI SOCI***	155.974,04
FINANZIAMENTI SOCI LIES	93.944,42
FINANZIAMENTI SOCI***	157.574,04
TOTALE	625.696,16

Del credito vantato dalla LIES verso la COBAER si terrà conto nella valutazione complessiva della partecipazione.

Altri Debiti

Per quanto concerne gli altri debiti si è ritenuto prudentiale lasciare invariati gli importi desunti dalla situazione contabile al 31/12/2022

ALTRI DEBITI	31/12/2022	Valore attuale
Depositi cauzionali e acconti		
Debiti v/banche		
Debiti tributari		
Debiti v/fornitori		
Altri debiti	10.034	10.034
Fondo rischi		
TOTALE	10.034	10.034

4.3 La determinazione del patrimonio netto rettificato

Nella presente sezione si procede al riepilogo delle rettifiche apportate ai valori contabile alla data del 31/12/2022 come meglio esposte e motivate nei paragrafi che precedono, per la determinazione del patrimonio netto rettificato.

ATTIVO				
	Valore Contabile	Rettifiche (+)	Rettifiche (-)	Valore Rettificato
TERRENI				0,00
RIMANENZE (immobili)	722.563,00		115.351,00	607.212,00
CREDITI V/CONTROLLANTI				0,00
CREDITI V/CLIENTI	21.089,00		21.089,00	0,00
Altri crediti V/clienti				0,00
CREDITI TRIBUTARI				0,00
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	20,00			20,00

ATTIVO				
	Valore Contabile	Rettifiche (+)	Rettifiche (-)	Valore Rettificato
TOTALE ATTIVO	743.672,00	0,00	136.440,00	607.232,00

PASSIVO				
	Valore Contabile	Rettifiche (+)	Rettifiche (-)	Valore Rettificato
DEBITI V/FORNITORI	10.034,00			10.034,00
altri DEBITI				0,00
FINANZIAMENTI***	155.574,04			155.574,04
FINANZIAMENTI SOC***	62.629,62			62.629,62
FINANZIAMENTI SOCI***	155.974,04			155.974,04
FINANZIAMENTI SOCI LIES	93.944,42			93.944,42
FINANZIAMENTI SOCI***	157.574,04			157.574,04
TOTALE PASSIVO	635.730,16	0,00	0,00	635.730,16
PATRIMONIO NETTO	107.941,84	0,00	0,00	-28.498,16

Sulla base delle rettifiche sopra riepilogate si determina il valore del patrimonio netto rettificato

IL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	
Patrimonio netto contabile	107.942
Variazioni in aumento	0
Variazioni in diminuzione	-136.440
Patrimonio netto rettificato	-28.498

Pertanto, a seguito delle valutazioni effettuate dallo scrivente e delle rettifiche conseguentemente apportate al patrimonio netto contabile alla data del 31/12/2022, il patrimonio netto rettificato (K') della società risulta essere negativo e pari ad euro 28.498.

Si segnala tuttavia che il passivo patrimoniale è rappresentato essenzialmente dai finanziamenti soci infruttiferi i quali costituiscono diritti di credito in capo ai soci nei confronti della società e dunque postergati rispetto alla soddisfazione degli altri creditori sociali. Pertanto in sede di definizione dei corrispettivi per l'acquisto delle quote di Co.Ba.ER sarà opportuno considerare che qualora la titolarità del diritto di credito derivante dai suddetti finanziamenti soci dovesse essere trasferita in capo all'acquirente, quest'ultimo dovrà corrispondere all'alienante anche il valore del credito. Il finanziamento soci ammonta ad euro 625.696,16, di cui euro 93.944,42 di pertinenza di LIES.

VALORE QUOTE SOCIALE E CREDITO DA FINANZIAMENTO SOCI	
patrimonio netto contabile	107.942
Variazioni in aumento	0
Variazioni in diminuzione	-136.440
Quote sociali	-28.498
Corrispettivo cessione quote	-4.275
Quota LIES	-4.275
finanziamento LIES	93.944
Corrispettivo cessione quota LIES	89.670

Pertanto il corrispettivo della cessione della quota di partecipazione al capitale sociale detenuto dal Fallimento LIES unitamente al credito derivante dal finanziamento soci, **risulta pari ad euro 89.670**, calcolato come 15% del patrimonio netto rettificato, oltre la quota di pertinenza del finanziamento.

Non si può peraltro non segnalare che la vendita riguarda una quota di minoranza di una società che ha nell'attivo un'operazione immobiliare in corso di realizzazione, e che necessariamente avverrebbe nell'ambito di una procedura competitiva promossa da una procedura concorsuale. E' pertanto ragionevole la previsione di una riduzione del valore di cessione nell'ordine del 30 - 35 % dell'importo stimato, così come rilevato da studi di settore relative a svalutazioni statistiche medie rilevate da osservatori immobiliari sulle procedure esecutive immobiliari intervenute negli ultimi tre anni (circa 28%), a cui andrà aggiunto uno sconto di minoranza previsto dalla prassi aziendalistica (circa 20/30%).

Per tale motivazione il valore di euro 89.670 moltiplicato per 0,65% sarà pari a euro 58.285,50, arrotondato a euro 58.000.

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Nell'ambito dell'incarico ricevuto e sulla base della metodologia descritta nella presente relazione, tenuto conto dei limiti quantitativi e qualitativi precedentemente illustrati in relazione alla documentazione esaminata, si è proceduto alla determinazione del valore della partecipazione del 15% al capitale della CO.BA.ER SRL detenuta dal Fallimento 430/2019 di LIES.

Tutto ciò premesso, nell'ambito dell'incarico ricevuto e sulla base della metodologia descritta nella presente relazione, delle informazioni assunte, della documentazione acquisita, è opinione dello scrivente che il valore di presunto realizzo della partecipazione, unitamente al finanziamento soci di pertinenza, sia pari ad

Euro 58.000,00

Il Consulente Tecnico deposita il presente elaborato, che si compone di n. 27 pagine, e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Roma, data deposito

Francesco Rossi

