

Dott. Rag. Stefano Secli

Commercialista

Telefono (0381) 77987 - 77988

Fax (0381) 693630

e-mail secli@studiosmg.it

P.zza Vittorio Veneto n. 5 - 27029 Vigevano (PV)

C.F. sclsfm65e23l872m - Partita IVA 01431940186

PERIZIA DI VALUTAZIONE SINTETICA DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE GENZIANA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

con sede in Milano – Via Francesco Sforza n. 1

1. PREMESSE GENERALI

1.1. Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Stefano Secli, nato a Vigevano (PV), il 23.05.1965 e con studio in Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n. 5 ed in Pavia-Via Alciato n. 1, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pavia al numero 790/A ed iscritto al Registro dei Revisori Contabili al numero 54165, ha ricevuto incarico dalla sig.ra _____ nella sua qualità di liquidatore della società in epigrafe, di redigere una relazione sintetica circa lo stato attuale della società "Immobiliare Genziana s.r.l." indicando nel contempo quello che potrebbe essere il valore attuale della società e quindi, indirettamente, il valore delle quote sociali detenute dal socio

1.2 La società oggetto della presente valutazione.

Oggetto della presente relazione sintetica di stima è la società “Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione”, società della quale e segnatamente la socia
rteecipazione pari al 90%
del capitale sociale.

La società “Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione” è una società a responsabilità limitata costituita nell’anno 1981, avente quale oggetto sociale l’acquisto, la costruzione, la gestione e la vendita di beni immobili; dispone di un capitale sociale € 10.400,00 interamente versato, è munita di codice fiscale e partita IVA 06179670150, è iscritta al registro delle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi al n. REA MI – 1079763 ed è stata posta in scioglimento ed in liquidazione a far data dal 25.07.2018.

Liquidatore unico della società è la sig.r

La curatela fallimentare è ad oggi titolare delle quote per effetto del fallimento della socia sig.ra d ha provveduto a far annotare sulle stesse ai sensi dell’art. 88 L.F. la sentenza dichiarativa del fallimento;

2. INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO SOCIALE.

2.1 La documentazione utilizzata.

Al fine di stimare il valore economico della predetta quota di partecipazione l’esponente ha richiesto al liquidatore sociale la sotto indicata documentazione contabile:

- o bilancio d’esercizio al 31.12.2016;
- o bilancio d’esercizio al 31.12.2017;
- o bilancio d’esercizio al 31.12.2018 (allo stato predisposto dal liquidatore ma non approvato dall’assemblea dei soci);
- o situazione contabile al 30.04.2019 predisposta dal liquidatore;

- o perizia di stima del valore attuale degli immobili di proprietà sociale e siti in Abbiategrasso-Via Fleming, ed in Abbiategrasso- quartiere Mirabella, eseguita da un professionista esperto iscritto all'Ordine degli Architetti;

Il liquidatore sociale ha così messo a disposizione la predetta documentazione contabile, nonché ogni altra informazione utile alla valutazione sintetica della quota di partecipazione de quo, che è stata utilizzata al fine di determinare il “valore economico” dell'azienda e quindi il valore della quota di partecipazione di cui si discute.

2.2. La determinazione dei criteri di valutazione.

Preliminarmente pare opportuno dare atto del fatto che la quota di partecipazione al capitale della società oggetto di valutazione è detenuta in una società che è stata posta in stato di liquidazione, e conseguentemente è necessario adottare i “*criteri di valutazione per le società in fase di liquidazione*” come prescritti dai principi contabili in materia, e segnatamente dall'ex OIC 5 – Bilanci di liquidazione, ripresi dall'OIC 11.

Nella fattispecie, infatti “*il patrimonio della società, alla data di inizio della gestione di liquidazione, cessa di essere un complesso produttivo destinato alla creazione del reddito e si trasforma in un coarcevo di beni destinati ad essere realizzati separatamente o a gruppi sul mercato, al pagamento dei creditori e alla distribuzione ai soci dell'attivo netto residuo*” (eventuale).

Ciò sostanzialmente porta alle seguenti conseguenze:

- a) viene meno la distinzione fra immobilizzazioni ed attivo circolante, perché tutti i beni ed i crediti sono destinati al realizzo diretto sul mercato, nel più breve tempo possibile;
- b) viene meno il postulato della “continuazione dell'attività dell'impresa” (*going concern*).

Il criterio di valutazione delle attività dunque non può essere come per il bilancio di esercizio il “costo storico” ma bensì il valore di realizzo per stralcio dei beni e il valore di realizzo dei crediti, al netto degli oneri diretti ed indiretti di realizzo.

Per quanto riguarda le passività, parimenti si adotta un unico criterio, ovvero quello del valore di estinzione dei debiti, siano rilevati a bilancio siano essi ragionevolmente prevedibili o comunque esistenti ed apprezzabili.

Il valore di realizzo (netto) può essere inferiore al costo storico o anche superiore ad esso (es.: per gli immobili acquistati da vari anni e valutati al costo di acquisto, e/o riscattati da *leasing*). Per le rimanenze di magazzino e le altre attività circolanti, il valore di realizzo per stralcio di solito è inferiore al presunto prezzo di vendita sul mercato in ipotesi di normale operatività dell'impresa.

Dopo queste brevi ma doverose premesse, va segnalato come nel caso di specie, il criterio valutativo da adottare, per attribuire un adeguato valore economico alla partecipazione sociale, non può che essere il criterio del "**Patrimonio Netto Rettificato**", ovvero l'assunzione del valore corrente dell'attivo da cui dedurre il valore corrente delle passività iscritte a bilancio, comunque esistenti o ragionevolmente prevedibili.

2.3. Disamina dell'andamento aziendale dei periodi pregressi.

Tutto ciò premesso, di seguito viene illustrata una comparazione schematica tra i bilanci degli ultimi tre anni, prima delle opportune considerazioni circa il valore dei singoli beni attivi e passivi debitamente rettificati.

I bilanci della "Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione" per gli anni 2016, 2017 e 2018 possono essere rappresentati come segue.

Immobiliare Genziana in liquidazione s.r.l.							
STATO PATRIMONIALE Esercizi 2016-2017-2018							
ATTIVO	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	PASSIVO	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<u>Immobiliz. materiali</u>				<u>Debiti</u>			
Immobili	180.772,00	166.996,00	166.996,00	verso fornitori	32,00	635,00	736,00
				Debiti tributari	126.070,00	145.909,00	163.911,00
<u>Crediti</u>				<u>Fondi rischi</u>			
V/clienti	36.614,00	11.426,00	1.366,00	Fondi rischi	14.990,00	19.902,00	24.814,00

<u>Disponibilità liquide</u>				<u>Patrimonio netto</u>			
Depositi bancari	1.803,00	957,00	1.049,00	Capitale sociale	10.400,00	10.400,00	10.400,00
				Riserva legale	50.586,00	50.586,00	3.166,00
<u>Ratei e risconti attivi</u>				Altre	37.239,00	17.390,00	0,00
Risconti attivi	279,00	633,00	0,00	Utili a nuovo	32.716,00	0,00	0,00
				Utile d'esercizio	-52.565,00	-64.810,00	-33.616,00
Totale attivo	219.468,00	180.012,00	169.411,00	Totale passivo	219.468,00	180.012,00	169.411,00

Allo stesso modo possono essere sintetizzati i conti economici della società nel medesimo periodo, così rappresentabili.

Immobiliare Genziana in liquidazione s.r.l.								
<u>CONTO ECONOMICO Esercizi 2016-2017-2018</u>								
COSTI	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	RICAVI	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
<u>Costi della produzione</u>				<u>Valore della produzione</u>				
Servizi	12.250,00	7.877,00	11.319,00	ricavi delle vendite	11.231,00	21.036,00	17.071,00	
Ammortamenti	13.777,00	13.777,00		altri ricavi o proventi	75,00	75,00	1.230,00	
Oneri diversi gestione	36.431,00	64.205,00	40.589,00					
Totale costi produzione	62.458,00	85.859,00	51.908,00	Totale valore produzione	11.306,00	21.111,00	18.301,00	
Totale A-B	-51.152,00	-64.748,00	-33.607,00					
<u>Proventi e oneri finanziari</u>								
Interessi e altri oneri	-1.413,00	62,00	-9,00					
Tot proventi oneri finanziari	-1.413,00	62,00	-9,00					
<u>Proventi oneri straordinari</u>	0	0	0					
Tot. Compon. straordinari	0,00	0,00	0,00					
<u>Risultato ante imposte</u>	-52.565,00	-64.686,00	-33.616,00					
<u>Imposte sul reddito</u>								
Imposte correnti	0,00	0,00	0,00					
Imposte differite	0,00	0,00	0,00					
Imposte anticipate	0,00	0,00	0,00					
Totale imposte	0,00	0,00	0,00					
<u>Risultato netto d'esercizio</u>	-52.565,00	-64.686,00	-33.616,00					

Dall'esame di tali dati si evince che la società ha un patrimonio netto contabile al 31.12.2018 di € 78.376,00, patrimonio costantemente e significativamente eroso dalle perdite d'esercizio dell'ultimo triennio, che permettono di escludere nel caso di specie ogni ipotesi di valorizzazione di un avviamento¹, sia perché esso è smentito dai risultati delle ultime tre gestioni sia perché la valutazione di elementi immateriali è esclusa dall'applicazione dei principi propri delle società in liquidazione.

3. La valutazione del patrimonio netto rettificato al 30.04.2019.



Come anzidetto il patrimonio sociale contabile deve essere esaminato previo confronto delle voci di bilancio con i valori attuali e correnti dell'attivo e del passivo; il bilancio contabile in altre parole necessita di rettifiche e valutazioni esogene e tecniche che hanno quale scopo quello di riflettere gli elementi attivi e passivi del patrimonio debitamente riespressi a valori correnti, nonché di tenere conto delle potenziali attività e passività non contenute nelle situazioni contabili.

A tal fine è stato necessario analizzare compiutamente i singoli elementi attivi e passivi del patrimonio sociale, valorizzando ed esprimendo il valore attuale degli stessi, e quindi aggiungere le poste di debito o credito esistenti ma non evidenziate nella contabilità sociale, al fine di addivenire alla sotto esposta valorizzazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi della "Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione", alla data di riferimento del 30.04.2019:

¹ L'avviamento è definito come la tendenza della società alla produzione di reddito, ed è determinato da una efficiente sinergia dei fattori produttivi, quando invece la sinergia degli elementi produce per sua natura perdite di esercizio, il valore immateriale del fattore assume valore negativo e si denomina *Badwill*.

Immobiliare Genziana in liquidazione s.r.l.

STATO PATRIMONIALE RETTIFICATO AL 30-04-2019

ATTIVO	Valore contabile	Valore rettificato	PASSIVO	Valore contabile	Valore rettificato
<u>Immobilizzaz. Materiali</u>			<u>Debiti</u>		
Terreni	30.947,22		verso fornitori	7.715,29	7.715,29
Fabbricati strumentali	62.510,06		Fatture da ricevere	38.372,02	38.372,02
Fabbricati civili	73.539,16	859.200,00	finanziamento terzi	2.040,69	2.040,69
			Debiti tributari	112.450,78	112.450,78
			altri debiti	23.242,44	23.242,44
<u>Crediti</u>					
V/clienti	7.229,18	7.229,18			
fatture da emettere	55.627,61	55.627,61	<u>Fondi rischi</u>		
crediti tributari	210,73	210,73	svalutazione crediti	61.430,35	61.430,35
crediti verso altri	40.409,00	40.409,00	svalutazione crediti	40.409,00	40.409,00
			fondo rischi diversi	51.357,27	51.357,27
			parcelle legale contratti		35.000,00
<u>Disponibilità liquide</u>					
Depositi bancari	658,01	658,01			
			<u>Patrimonio netto</u>		
			Capitale sociale	10.400,00	
			Riserva legale	3.166,37	
			Altre	0,00	
			Utili portati a nuovo	-33.615,90	
			Utile d'esercizio	-45.837,34	
Totale attivo	271.130,97	963.334,53	Totale passivo	271.130,97	372.017,84

Valore patrimonio netto rettificato (Ar-Pr)
= **591.316,69.**

Le singole rettifiche che sono state apportate alle voci di bilancio di cui alla situazione contabile, e gli specifici motivi e criteri di valutazione adottati possono essere riassunti come segue.

Rettifiche all'attivo ed al passivo patrimoniale.

La valutazione delle immobilizzazioni materiali rappresenta la principale voce di rettifica in aumento dell'attivo, e porta il valore di bilancio da € 166.996,44 alla somma di € 859.200,00, valore che si ritiene esprimere il valore corrente dei tre immobili di proprietà come determinato da un perito estimatore nominato per la valutazione, che ha attribuito ai due capannoni il valore di € 136.800,00 ed € 367.500,00, ed all'abitazione un valore di € 354.900,00, valori peraltro di evidente improbabile realizzabilità in sede di una eventuale vendita dei singoli cespiti in sede giudiziale, tenendo anche conto degli oneri necessari per addivenire alla loro cessione.

I crediti verso clienti sono stati considerati al loro valore nominale, ma al passivo è stato avallato il fondo di svalutazione esistente, posto che esso appare adeguato. Nel caso di specie infatti esso ricomprende i crediti vantati dalla società oggetto di valutazione verso la sig.ra] , entrambe fallite ed allo stato insolventi per definizione. In sintesi, l'unico credito assunto come esigibile è vantato nei confronti dell'attuale affittuaria e promissaria acquirente del capannone, Comarme s.r.l., derivante dal contratto di locazione² e pari alla data di riferimento ad € 1.426,44³. Tutti i crediti di cui alle voci "fatture da emettere" e "crediti verso altri" sono vantati nei confronti di Locatelli Giuseppina e BSN s.a.s. di Bernacchi, entrambe fallite.

Per quanto attiene al passivo, esso comprende i debiti per spese condominiali e tributi non versati (essenzialmente IMU e spese condominiali arretrate e già azionate giudizialmente per spese condominiali insolute, oltre alle sanzioni, spese ed interessi maturati alla data di riferimento).

Tra le passività risulta inserito anche un fondo rischi per sanzioni I.M.U. (in particolare riferite al debito nei confronti dei comuni di Ozzero ed Abbiategrasso), ed una voce di debiti per fatture da ricevere riferibile ai debiti verso professionisti (sia la commercialista attuale, Dott.ssa Susy Bianchi sia il consulente precedente

² Il contratto di locazione è del 01.12.2018 e prevede un canone annuo di €9.600,00 oltre IVA di legge.

³ Il canone attivo è attualmente pignorato da terzi per il mancato pagamento di spese condominiali.

al 2013, Dott. Zanaboni). E' inoltre stato inserito un conto di debito per le fatture da ricevere relativo alle prestazioni già eseguite dal legale incaricato dalla società, Avv. Giovanni Bosco, e relative all'assistenza prestata per la trattativa e la stipula di contratti preliminari per la cessione degli immobili ad uso industriale, avvenute peraltro a valori sostanzialmente in linea con quelli di cui all'attuale perizia di stima⁴.

Le rettifiche attive e passive di cui sopra sono analiticamente indicate nella situazione innanzi esposta, e portano all'individuazione di un Patrimonio Contabile Netto Rettificato (PNCR) della società al 30.04.2019 di € **591.316,69**.

4. L'applicazione della fiscalità sulle plusvalenze latenti derivanti dal maggior valore del patrimonio immobiliare.

Ciò premesso, va evidenziato come nel caso di specie il valore teorico vada ulteriormente rettificato tenendo conto delle plusvalenze fiscali che la società andrà a conseguire all'atto della cessione degli immobili ai valori correnti come sopra ipotizzati, che comporterà una imposizione fiscale⁵ così schematizzabile.

- Tassazione della plusvalenza latente immobiliare a fini Irap:
€ 692.203,56 al 3,9% = 26.995,94
- Tassazione della plusvalenza latente immobiliare a fini Ires:
- € 692.203,56 al 24% = 166.128,85

Il patrimonio netto contabile rettificato della società, al netto della tassazione sulle plusvalenze, può quindi essere individuato in € **398.191,90**.

⁴ Si consideri peraltro che a brevissimo termine verranno deliberate ulteriori ingenti richieste a titolo di spese per la gestione del quartiere Mirabella, ove si trovano i capannoni in questione, anche in ragione del fatto che si rende necessaria una riqualificazione del quartiere industriale, all'interno del quale si trovano diverse unità immobiliari assoggettate a fallimento o ad esecuzione immobiliare.

⁵ Le **plusvalenze** concorrono alla formazione del reddito d'esercizio e sono corrispondentemente assoggettate a tassazione ai sensi dell'articolo 86 del DPR n. 917/86.

5. La tassazione sull'avanzo di liquidazione

Nel caso di specie il fine dell'investitore non può che essere quello tendere al realizzo di tutti i beni sociali, (accollandosi tra l'altro il rischio dell'insolvenza e quello della evidente illiquidità dell'investimento), per confidare nella possibilità di un celere ed ottimale realizzo dei beni sociali al fine del pagamento dei debiti, sopportando *medio tempore* tutti i costi di gestione del periodo, per addivenire all'auspicato ottenimento di un avanzo di liquidazione. L'avanzo di liquidazione atteso, al netto del capitale sociale investito e delle riserve, andrà anch'esso assoggettato a tassazione in ragione del 26%, portando così la valutazione di realizzo di un avanzo di liquidazione⁶, al netto della tassazione e ragguagliato alle quote possedute, alla somma di € 268.370,33⁷, come di seguito schematizzabile:

Valutazione del patrimonio netto rettificato:	€ 398.191,90;
- tassazione ex art. 27 c. 1 DPR 600/73, 26%	
(sul valore di € 398.191,90-13.566,37,	
somma di capitale e riserve, € 384.625,55)	€ 100.002,64;

La previsione di realizzo netto dell'investimento è dunque stimabile in complessivi € 298.189,26 netti, che ragguagliata al 90% delle quote possedute dalla curatela individua un loro valore attuale netto di € **268.370,33**.

⁶ La tassazione sull'avanzo andrà operata ai sensi dell'articolo 27, comma 1, del DPR 600/1973.

⁷ La curatela può cedere il 90% delle quote della "Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione"

6. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso, nel caso di specie il valore ipotetico del 90% delle quote sociali della “Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione” cadute tra le attività del fallimento risulta essere individuabile in € **268.370,33**, rispetto al quale tuttavia l'esponente ritiene debbano essere svolte le seguenti ulteriori e rilevanti considerazioni per ogni interessato all'acquisto, e segnatamente:

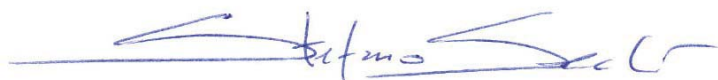
- l'acquirente si fa carico del rischio derivante dalla **evidente illiquidità** della società, che potrebbe portarlo nel breve periodo alla necessità di immissione di importanti risorse finanziarie necessarie al pagamento di debiti ormai scaduti ed anche in parte già fondati su titoli esecutivi;
- le **passività potenziali** potrebbero rilevarsi anche ben maggiori del previsto per il rischio di debiti, sanzioni ed interessi non contemplati nel bilancio di esercizio;
- la “Immobiliare Genziana s.r.l. in liquidazione” potrebbe come ogni società essere oggetto di **accertamenti fiscali od avvisi di irregolarità** comportanti il pagamento di maggiori imposte o sanzioni pecuniarie;
- lo svolgimento della fase di liquidazione dei cespiti porterà ad una **tempistica di realizzo di difficile prevedibilità**, con la certezza di dover prevedere **ulteriori oneri per assistenza professionale** e per un compenso al liquidatore nonché per i costi fissi della società, sino alla sua cancellazione dal registro delle imprese;
- lo statuto sociale della società prevede un **diritto di prelazione** a favore degli altri soci, oggi opponibile anche alla procedura che cede un bene ma senza alcun titolo per disconoscere le prelazioni statutarie anche in sede di vendita giudiziale, diritto che renderà più difficoltosa una eventuale successiva cessione delle quote sociali;
- l'attuale stato di liquidazione dell'impresa, come pure la presenza di bilanci d'esercizio non approvati, non rende possibile la prosecuzione dell'attività ordinaria di impresa, con la conseguente **improbabilità di accesso ad eventuale credito bancario o di terzi.**
-

*** **

L'esponente resta a disposizione per ogni necessità e ringrazia per la fiducia accordatagli

Vigevano, li 12.07.2019.

Dott. Stefano Seclì.



Allegati:

Copia bilancio di esercizio al 31.12.2016;

Copia bilancio di esercizio al 31.12.2017;

Copia bilancio di esercizio al 31.12.2018;

Copia situazione contabile al 30.04.2018;

Copia perizia di stima dei beni immobili della società.