

LA ROCCA SS

**STIMA DELLE QUOTE DI
PARTECIPAZIONE**

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA ART. 258 CCII



PROC. N. 04/2023 R.G

G.D. dott.ssa Elisabetta Bianco

Liquidatore: dott. Matteo Panelli

Tortona, 9 maggio 2024

Perito Valutatore
GIUSEPPE CANIGGIA

INDICE

CAP.	DESCRIZIONE	Pag.
Cap. 1	Parte introduttiva	3
	1.1. Descrizione dell'incarico e natura della stima.	3
	1.2. Oggetto ed unità di valutazione.	3
	1.3. Data di riferimento della valutazione	4
	1.4. La finalità della valutazione	4
	1.5. Presupposto della valutazione e configurazione di valore adottato.	4
Cap. 2	Le dichiarazioni del perito di stima	4
	2.1. Attestazioni e dichiarazioni del perito di stima.	4
Cap. 3	Base informativa e le conseguenti informazioni	5
	3.1. Base informativa.	5
	3.2 Limitazioni della base informativa.	5
Cap. 4	Approccio estimativo	7
	4.1. Analisi delle metodiche disponibili.	7
	4.2. Individuazione del criterio di valutazione più appropriato.	8
Cap. 5	Esame attività.	9
	5.1. Beni immobili	10
	5.2. Beni mobili registrati	12
	5.3. Beni mobili	13
Cap. 6	Esame passività.	13
	6.1. Situazione debitoria della società La Rocca all'esito delle circolarizzazioni.	13
	6.2. Considerazioni del perito valutatore	16
Cap. 7	Conclusioni	17
	7.1 Conclusioni finali.	17

CAPITOLO 1 – PARTE INTRODUTTIVA

1.1. Descrizione di incarico e natura della stima.

Il sottoscritto dott. Giuseppe Caniggia, nato a Tortona il 1° ottobre 1967, con studio in Tortona, via Emilia 199, CF: CNGGPP67R01L304K, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Alessandria, sezione A al n. 581/A ed iscritto al registro dei Revisori Legali al n. 109840, ha ricevuto incarico di redigere perizia di stima delle quote di partecipazione detenute dalla Sig.ra [REDACTED] nella società La Rocca SS (società semplice) con sede legale in Nizza Monferrato (AT), via Verdi 61 Cap 14049 P.IVA: 00971120050.

Tale incarico, conferito dal dott. Matteo Panelli, liquidatore, nell'ambito della procedura di liquidazione controllata art.258, CCII "[REDACTED]" Proc. N. 04/2023 R.G. è stato autorizzato dal G.D. dott.ssa Elisabetta Bianco, in data 22.12.2023 e comunicato allo scrivente in data 02.01.2024.

1.2 Oggetto ed unità di valutazione.

La società La Rocca SS (società semplice) con sede legale in Nizza Monferrato (AT), via Verdi 61 Cap 14049 P.IVA: 00971120050, ha per oggetto l'acquisto e l'amministrazione di beni immobili o di porzioni o quote di comproprietà di beni immobili; l'acquisto e l'amministrazione di valori mobiliari (azioni-obbligazioni e simili), quote di partecipazione in persone e/o capitale, lo smobilizzo di tutto con esclusione di qualsiasi attività commerciale o speculativa **(ALL.N.1)**

Dato confermato anche da specifica autodichiarazione del socio Ceva Grimaldi

I soci della suddetta società sono:

- [REDACTED] e
residente [REDACTED] socia amministratrice,
proprietaria del 99% delle quote della società.
- [REDACTED] e
residente [REDACTED] socio della società,
proprietario del 1% delle quote della società

Oggetto del presente incarico è la valutazione della quota di partecipazione pari al 99 % della società La Rocca SS.

Si è quindi proceduto, dapprima, alla valutazione dell'intera società, estrapolando quindi tale valore della partecipazione della [REDACTED] corrispondente al 99%.

1.3 Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della valutazione è il 01.01.2024; ai fini della valutazione si sono utilizzati documenti prodotti anche successivamente.

1.4 La finalità della valutazione

La valutazione è stata richiesta dal liquidatore nella procedura di sovraindebitamento suddetta per poter procedere alla vendita delle quote di partecipazione della società della sig.ra [REDACTED]

1.5 Presupposto della valutazione e configurazione di valore adottato.

La valutazione dell'azienda è avvenuta nella prospettiva della continuità aziendale (going-concern). Si precisa che non è compito dell'esperto appurare l'esistenza e l'applicabilità in concreto di tale presupposto, essendo questo unicamente, un presupposto della valutazione.

Quindi, la stima è conseguentemente rivolta alla ricerca del valore economico del capitale della società oggetto di valutazione.

CAPITOLO 2. LE DICHIARAZIONI DEL PERITO DI STIMA

2.1 Attestazioni e dichiarazioni del perito di stima

L'incarico è stato personalmente svolto dal dott. Giuseppe Caniggia con studio in via Emilia 199, Tortona, P.IVA: 02719210060 e CF: CNGGPP67R01L304K, con l'ausilio di una figura tecnica, il geometra Pelletta Alberto, incaricato di redigere una valutazione dei beni mobili registrati di proprietà di La Rocca s.s., nonché dell'impianto fotovoltaico. La perizia inerente ai beni immobili è stata redatta dal geometra Franco Barcaro di Valenza. Nel presente lavoro per comodità di lettura, sono richiamate risultanze delle perizie già menzionate; tuttavia, si rimanda integralmente al loro esame non essendo la presente perizia in alcun modo né per alcun dato sostitutiva delle stesse.

Il sottoscritto dichiara:

- Di non essere legato al committente della presente relazione, da rapporti di tipo professionale o personale, tali da compromettere l'indipendenza di questo giudizio.
- Che l'impiego del sottoscritto in questo incarico, non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di risultati predeterminati.
- Che il compenso, per il completamento dell'incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di valore predeterminati o indirizzamenti sul valore, né al raggiungimento di un risultato prestabilito
- Di operare pertanto in qualità di esperto indipendente.

CAPITOLO 3. BASE INFORMATIVA E LE CONSEGUENTI LIMITAZIONI

3.1 Base informativa

Ai fini dello svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha fatto riferimento a:

- documentazione trasmessa dal Dott. Panelli,
- su quanto acquisito dalla società,
- quanto ricavato da proprie circolarizzazioni,
- da accessi effettuati presso la sede della società.

I documenti principali sono rappresentati da:

- Fascicolo storico società La Rocca ss
- decreto ammissione procedura
- Consulenza estimativa giudiziaria, sottoscritta dal Geometra Barcaro Franco, ultimo aggiornamento del 22.04.2024
- perizia di stima geometra Alberto Pelletta datata 3 maggio 2024
- copie prospetti redatti dalla società
- contratto leasing
- preliminare di vendita Fausone – La Rocca
- autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 della sig.ra [REDACTED]
- dichiarazioni fiscali della società
- situazione debitoria della società La Rocca ss.
- certificato debiti tributari della società La Rocca ss.
- contratto di comodato d'uso gratuito tra La Rocca ss ed Eurogarden
- Parere legale relativamente il preliminare di vendita Fausone- La Rocca

3.2. Limitazioni della base informativa.

Il dott. Panelli inviava al sottoscritto un'autocertificazione (**ALL.N.2**), datata 3 aprile 2023, sottoscritta dalla sig.ra [REDACTED] (titolare del 99% delle quote) la quale evidenziava che la società La Rocca ss è una società di mero godimento sin dalla sua costituzione non ha svolto attività commerciale e non ha altri debiti se non quelli già comunicati.

La società semplice inoltre non è obbligata alla tenuta delle scritture contabili previste dal Codice civile. Sono stati esaminati, unicamente, i modelli unici prodotti.

Il sottoscritto nella ricostruzione dello stato patrimoniale della società si è riferito per quanto concerne i beni immobili alle valutazioni del geometra Franco Barcaro, incaricato dalla procedura, mentre per

quanto concerne i beni mobili registrati, costituiti da due trattori, e l'impianto fotovoltaico alle valutazioni del geom. Alberto Pelletta incaricato direttamente dallo scrivente.

Alcune peculiarità:

- esiste nota di trascrizione di preliminare di compravendita sugli immobili di Mombasiglio, a favore di Fausone Fabrizio contro La Rocca ss, derivante da scrittura privata autenticata (ALL.N.3), a rogito notaio Pelle Maria Teresa di Leini (TO) in data 08/04/2021, ai numeri 13824/10354, trascritto a Mondovì in data 23/04/2021 ai numeri 3178/2583.
- Riguardo al preliminare, occorre rilevare che le parti si sono obbligate a stipulare l'atto notarile di trasferimento della proprietà entro e non oltre il termine del 30/10/2022. Non avendo però tale data natura di termine essenziale, ciascuna delle parti, ha diritto di esigere ugualmente la stipula dell'atto di vendita. Pertanto, il suddetto preliminare non risulta scaduto anche se non sono stati rispettati i termini (non perentori) per la stipula del contratto.
- Il giorno 29.04.2024, il sig. ██████████ socio della società La Rocca ss, inviava al sottoscritto parere legale, dal quale si evinceva che il contratto preliminare, a causa di un ingiustificato rifiuto del ██████████, sarebbe da ritenersi risolto per suo fatto e colpa. Viene riferito che nonostante tutto fosse pronto per la stipula ed il rogito in data 05.04.2024 il sig. ██████████ si era rifiutato di provvedervi, accampando asserite ragioni di credito nei confronti del sig. ██████████ socio di La Rocca s.s. e rifiutandosi così di corrispondere il prezzo dovuto. Ragioni definite dal legale, certamente infondate, essendo il sig. ██████████ soggetto diverso da La Rocca ss. Ferma restando la risoluzione del contratto preliminare, rimane dubbiosa la situazione per quanto riguarda un presunto debito di € 50.000,00 nei confronti del sig. ██████████ che risulta presente in alcuni prospetti. La prova di tale posizione creditoria non risulta essere stata mai fornita, in particolare, non risulta fornita allo scrivente che in data 23.02.2024 ha inviato comunicazione al sig. ██████████ senza ottenere alcun riscontro.

A tal proposito le criticità sono le seguenti:

→ considerato che il preliminare non è stato perfezionato, asserendo delle presunte ragioni di credito del Sig. ██████████ è ragionevole ipotizzare l'esistenza di una qualche posizione creditoria dello stesso sig. ██████████ indicata talvolta per euro 50.000 riguardo al quale però non è dato di sapere né il quantum, né tutti gli altri elementi, considerato che non né è mai stata indicata la tracciabilità e che tale posizione non è mai stata riscontrata dal presunto creditore.

CAPITOLO 4 – L'APPROCCIO ESTIMATIVO

4.1 Analisi delle metodiche disponibili

La determinazione del valore economico del capitale aziendale può avvenire seguendo metodiche tra loro alternative oppure complementari. **In particolare, esistono tre metodiche:**

metodica del costo: si basa sulla stima dell'onere per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente, attraverso il calcolo del costo di riproduzione o quello di rimpiazzo (quando non è possibile quello di ricostruzione), alla luce dello stato di degrado (fisico, economico, funzionale) del bene alla data di valutazione. Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il criterio patrimoniale;

metodica dei flussi di risultato attesi: valuta la capacità dell'azienda di generare flussi di risultato nel futuro. Il valore è funzionale ai flussi finanziari o reddituali generabili nell'arco della vita utile residua, tenendo conto della loro distribuzione nel tempo e del grado di incertezza sulla loro manifestazione futura. Aggiungono al valore di natura patrimoniale, una componente immateriale cioè il valore attuale degli extra redditi in eccesso rispetto alla normale remunerazione del patrimonio netto tangibile. Tale metodica viene applicata alla valutazione delle aziende attraverso il criterio reddituale e quello finanziario;

metodica di mercato: si fonda sulla comparazione con attività simili per le quali esistono indicazioni significative di prezzi recenti, formati in condizioni normali di mercato e che non includano valori o sinergie speciali. Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il criterio comparativo;

e cinque criteri di valutazione

patrimoniale: si riferisce alla metodica del costo. Con il criterio patrimoniale il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio; in particolare viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento. Con il "metodo patrimoniale complesso" vengono valorizzate anche le immobilizzazioni immateriali, orientando la valutazione alle correnti di reddito atteso che si reputa l'azienda sia in grado di produrre;

reddituale: le valutazioni reddituali sono basate sulla capitalizzazione di flussi di reddito distribuibile di lungo periodo ad un opportuno tasso di valutazione.

creazione del valore: si tratta di metodiche miste tra quella del "costo" e quella dei "risultati attesi", quindi una sintesi tra criterio patrimoniale e quello reddituale. Sono riconducibili a valutazioni reddituali, e mettono in risalto l'entità del valore creato rispetto ai mezzi propri investiti nell'azienda. Includono il metodo misto patrimoniale reddituale (UEC) e l'E.V.A. Si applica un metodo misto

quando si desidera contemperare la prospettiva redditualistica con quella patrimonialistica, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda. Il metodo Uec mira ad attribuire all'avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un sovra reddito rispetto a quello prodotto da altre imprese del settore.

finanziari: sono valutazioni che si basano sull'attualizzazione dei flussi monetari e quindi richiedono la disponibilità di un business plan. Le valutazioni di tipo finanziario (D.C.F.) sono le più adatte nelle situazioni aziendali caratterizzate da fattori evolutivi che generano risultati variabili nel tempo, o per mettere in risalto variazioni consistenti nel capitale circolante;

comparativi: si riferisce alla metodica di mercato. In genere si basa sull'applicazione di multipli di indicatori economici o patrimoniali. Attraverso premi e sconti si può ricondurre alla unità di valutazione oggetto di stima, un prezzo osservato sul mercato relativo ad una diversa unità di valutazione. Criticità di tale criterio sono, ad esempio la confrontabilità del campione di aziende di riferimento e la regressione statistica con cui si collega il moltiplicatore con i driver sottostanti. Inoltre, hanno diversa valenza i multipli desunti da società quotate confrontabili o quelli derivanti da transazioni comparabili. Nel primo caso si deve tenere conto dell'influenza della liquidità del titolo, e nel secondo caso dei premi per il controllo o degli sconti per scarsa liquidità: in generale una transazione di una società quotata è poco adatta per società non quotate senza adeguati correttivi. La prassi include anche metodi empirici, il cui uso dovrebbe normalmente essere evitato, per cui non sono stati presi in considerazione dal sottoscritto.

4.2 Individuazione del criterio di valutazione più appropriato

Per la stima del valore economico del capitale della società La Rocca SS è stato scelto **il metodo patrimoniale semplice**, in quanto nell'azienda oggetto della valutazione è prevalente la componente patrimoniale rispetto a quella reddituale, e la società si limita a detenere attività reali, senza un concreto svolgimento dell'attività economica come da autocertificazione della sig.ra [REDACTED], la quale afferma che la società è una società di mero godimento e che sin dalla sua costituzione non ha mai svolto attività commerciale.

Col criterio patrimoniale semplice il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio. In particolare, viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale, risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento.

È il risultato del procedimento di ricostruzione del patrimonio netto aziendale, ottenuto adeguando i valori contabili a quelli correnti di sostituzione.

In presenza di costi capitalizzati per l'acquisizione o formazione di beni immateriali, il metodo patrimoniale semplice si limita ad accertare che la loro utilità persiste in prospettiva. Nella valutazione si includono anche passività potenziali, non incluse fra i dati comunicati.

Il metodo patrimoniale conduce quindi ad una valutazione stratificata, ovvero ad una somma delle parti. La formula con cui si identifica il "metodo di valutazione patrimoniale semplice" è la seguente:

$$Ve = K + I$$

Ve = valore economico dell'azienda (Equity side)

K = valore patrimoniale rettificato

I = valore degli elementi immateriali (intangibile) trasferibili indipendentemente dall'azienda.

Il procedimento di valutazione, pertanto, porterà alla valutazione d'azienda attraverso la seguente formula:

$$K = A - P$$

Ovvero:

K = valore patrimoniale rettificato

A = attività

P = Passività

Il sottoscritto ritiene di introdurre, in considerazione della specificità del caso, la posta prudenziale

Fr = fondo rischi

Che portano ad una rettifica prudenziale per difetto, secondo la seguente formula:

$$K = A - P - Fr$$

CAPITOLO 5 - ESAME ATTIVITA'

La tabella in seguito indica le attività della società così come periziate dal Geom. Barcaro Franco per quanto concerne i beni immobili e dal Geom. Pelletta Alberto per quanto concerne i beni mobili registrati e l'impianto fotovoltaico.

ATTIVO	Euro
Immobili Mombasiglio	
Lotto 001	135.600,00
Lotto 002	10.400,00
Immobili Nizza Monferrato	
Lotto 001	142.000,00
Lotto 001	2.100,00
Beni mobili registrati - Trattori	
John Deere M - 5820	21.000,00
John Deere M - 4520	7.500,00
Impianto Fotovoltaico	
	-
TOTALE	318.600,00

5.1. Beni immobili

Con specifico riferimento ai beni immobili si rimanda alla perizia prodotta dal Geom. Barcaro, datata 24.04.2024 (**ALL.N.4**); di seguito si riportano i valori indicati dal perito:

Bene: Via Umberto I n. 60 - Mombasiglio (CN) - 12070

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 135.600,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 10.400,00

Bene: Via Verdi n. 61 - Nizza Monferrato (AT) - 14049

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 142.000,00

Bene: Via Verdi n.69- Nizza Monferrato (AT)- 14049

Lotto:001

Valore complessivo intero: 2.100,00

Relativamente alle caratteristiche e la natura dei beni si rimanda in toto alla perizia del 22.04.2024 del Geometra Franco Barcaro. (**ALL. N. 2**)

Per quanto riguarda l'immobile di Nizza Monferrato, non sono presenti vincoli od oneri giuridici.

Ai fini della presente stima per quanto concerne i beni immobili di Nizza Monferrato, si ritiene opportuno fare riferimento al prezzo indicato nella perizia, per complessivi euro 142.000,00, apportando la riduzione del 25% applicata nelle vendite esecutive, si ottiene l'importo di euro 106.500,00.

Va sottolineato che relativamente ai beni immobili di Nizza Monferrato è presente un contratto di comodato d'uso gratuito tra la società La Rocca s.s. e la società [REDACTED] (ALL.N.5)

Per quanto concerne gli immobili di Mombasiglio, si evince che l'immobile di Mombasiglio presenta dei vincoli/oneri giuridici, in quanto è in essere un contratto preliminare di compravendita non ancora perfezionato.

Richiamate le osservazioni del paragrafo 3.2 si evidenzia che contratto preliminare di vendita datato 08.04.2021, trascritto sui beni della società il 24.04.2021, ha ad oggetto la vendita dei fabbricati ddi Mombasiglio. Le parti hanno dichiarato che il prezzo complessivo della vendita è pari ad € 100.000,00 e che l'immobile viene venduto libero da contratti di locazione, da diritti di godimento di terzi, espressamente compresi eventuali diritti di prelazione. La parte promittente venditrice garantisce che le imposte dirette ed IMU sono state sempre regolarmente pagate e si obbliga a pagarle fino al giorno di spettanza.

Riguardo il pagamento si dà atto che sono stati corrisposti € 1.900,00 a titolo di caparra confirmatoria, in data 7.04.2021, e che il restante importo di € 98.100,00 sarà pagato con assegni circolari, bonifico bancario, e/o compensazioni di rapporti pregressi, al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita. Riguardo la stipula del contratto definitivo, le parti avrebbero dovuto stipulare l'atto notarile di trasferimento della proprietà entro e non oltre il termine del 30.10.2022. Tale termine non avendo natura essenziale, può essere eseguito, anche successivamente, a tale data.

Infatti, a società La Rocca s.s. ha chiesto l'esecuzione del preliminare, convocando [REDACTED] il giorno 05.04.2024 avanti al Notaio; e l'atto non è stato perfezionato per presunte posizioni creditorie vantate dal [REDACTED]

In ogni caso, nella determinazione del valore dei beni di Mombasiglio, sembra corretto fare riferimento al valore determinato nel contratto preliminare di compravendita, ovvero € 100.000,00, che possiamo prudenzialmente assumere come valore di presunta cessione del bene.

Ai fini della presente stima, per quanto concerne i terreni di Mombasiglio, partendo dal valore di perizia di euro 10.400 ed apportando una riduzione del 25% applicata nelle vendite esecutive per pronta vendita, si ottiene l'importo di euro 8.020, che si ritiene di approssimare ad euro 8.000.

La somma di tutti i beni immobili, conteggiata con i criteri e le assunzioni sopra riportati è pertanto pari ad euro 214.400.00.

5.2. Beni mobili registrati

Per quanto riguarda i beni mobili registrati, la società è proprietaria di due trattori, che sono stati oggetto di valutazione (**ALL. N.6**) da parte del Geometra Pelletta Alberto, il quale ha evidenziato quanto segue:

l'esame visivo e meccanico dei due mezzi agricoli, ha evidenziato che entrambi sono funzionanti ed in discrete condizioni d'uso.

Nel dettaglio il primo trattore esaminato è il seguente:

- Trattrice agricola modello JOHN DEERE M – 5820; cabinato; potenza 67kW; cilindrata 4530 centimetri cubici; frenatura rimorchio pneumatica; gommatura al 50%; targa BA708F; telaio L05820F501032; codice immatricolazione OX00092 MA EST 09 D; data immatricolazione 30/07/2007; ore lavoro effettuate 3.995;

La trattrice è provvista, inoltre, di un caricatore frontale omologato marca John Deere modello 533. Il mezzo presenta la rottura di parte del cofano e della mascherina anteriore sopra la fanaleria e si rilevano all'interno della cabina alcune rotture dei rivestimenti. Per quanto riguarda la valutazione, si precisa che il mezzo, in ordinarie condizioni d'uso, avrebbe un valore commerciale di € 22.000,00 per il trattore e di € 5.000,00 per il caricatore frontale, per un valore complessivo di € 27.000,00.

Nelle attuali condizioni, tenendo conto dei danni alla carrozzeria e non conoscendo l'effettiva manutenzione eseguita sul mezzo perché non è stato reperito il libretto di manutenzione, il valore complessivo si riduce di circa il 20% e pertanto **il valore ad oggi risulta pari ad € 21.000,00.**

Nel dettaglio il secondo trattore esaminato è il seguente:

- Trattrice agricola modello JOHN DEERE M – 4520; con telaio di protezione; potenza 40kW; gommatura posteriore Goodyear 340/85 R24 al 70% e gommatura anteriore Goodyear 240/65 R16 al 70%; targa BA815F; telaio LV4520E358064; codice immatricolazione OX00010 MA EST 20 L; data immatricolazione 03/07/2007; ore lavoro effettuate 2.039,4;

Il mezzo presenta l'usura con un evidente strappo del rivestimento del sedile. Per quanto riguarda la valutazione, si precisa che il mezzo, in ordinarie condizioni d'uso, avrebbe un valore commerciale di € 10.000,00. Nelle attuali condizioni, tenendo conto dell'usura e non conoscendo l'effettiva manutenzione eseguita sul mezzo perché non è stato reperito il libretto di manutenzione, il valore complessivo si riduce di circa il 25% e pertanto **il valore ad oggi risulta pari ad € 7.500,00.**

Il valore complessivo dei beni mobili registrati è pertanto pari ad euro 28.500,00

5.3. Beni mobili

Per quanto riguarda i beni mobili, la società La Rocca s.s. ha installato presso la sua sede due impianti fotovoltaici, come si evince dal contratto di leasing tra la società ██████████ e La Rocca s.s., stipulato a novembre 2010 (ALL.N.7)

Il geometra Pelletta, relativamente al funzionamento di detti impianti rileva quanto segue: in data 26/04/2024 si è recato da ultimo a Nizza Monferrato (AT) Via Verdi n. 61, per verificarne le condizioni d'uso ed il funzionamento.

Nel dettaglio il primo impianto esaminato è posizionato sulla copertura del fabbricato ad uso agricolo censito al Foglio 26 Mappale 756 ed è stato realizzato nel 2010. L'impianto della potenza nominale di 20 kW risulta attualmente non produttivo, con un inverter non funzionante e con parte dei pannelli rimossi dal tetto ed accatastati in scaffalature nel sottostante fabbricato. Il ripristino dell'impianto risulta antieconomico e pertanto il suo valore è praticamente nullo.

Nel dettaglio il secondo impianto esaminato è posizionato sulle coperture di alcuni fabbricati ad uso deposito censiti al Foglio 26 Mappale 10 ed è stato realizzato nel 2010. L'impianto della potenza nominale di 10 kW risulta attualmente non produttivo, privo di inverter. Il ripristino dell'impianto risulta antieconomico e pertanto il suo valore è praticamente nullo.

Nel caso si volesse provvedere allo smaltimento dei pannelli dei due impianti FV, il costo ammonterebbe verosimilmente a circa €10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

CAPITOLO 6 - ESAME PASSIVITA'

6.1. Situazione debitoria della società La Rocca s.s. all'esito delle circolarizzazioni.

PASSIVO	Euro2
Fausone Fabrizio	
SG LEASING SPA	58.392,22
Cassa di Risparmio di Asti	755,13
Acquedotto Valtiglione	7.699,35
Egea	5.654,79
E-distribuzioni	190,82
Comune di Nizza Monferrato	1.119,00
Comune di Mombasiglio	5.332,59
Camera di commercio di Asti	-
Agenzia entrat riscossioni	151,33
Inps Asti	-
TOTALE	79.295,23

Dall'esito delle circolarizzazioni effettuate dal sottoscritto in data 21 febbraio 2024, risulta quanto segue:

- [REDACTED]: Si tratta dei beni del fotovoltaico oggetto di specifico contratto il sottoscritto, in data 16 febbraio 2024, a mezzo mail, chiedeva allo studio [REDACTED] [REDACTED], precisamente all' [REDACTED] che si occupa della pratica di:

- confermare o meno se [REDACTED] intendesse procedere con l'asporto dei beni
- indicare la posizione debitoria della società La Rocca ss nei confronti di [REDACTED]
- indicare se sono in essere valutazioni transattive a riguardo
- e se il credito vantato sia stato o meno ceduto.

in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva a [REDACTED] di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca s.s.

Il giorno 22 febbraio 2024, lo studio legale [REDACTED] comunicava di aver riferito il contenuto a [REDACTED] e di essere in attesa di riscontro.

Il giorno 19 aprile, lo studio legale [REDACTED] comunicava riscontro della sua cliente [REDACTED] che confermava la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, per un importo complessivo pari ad € 58.392,22.

- **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva alla Cassa di Risparmio di Asti di riscontrare alla presente e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca s.s. In data 26 febbraio, la Cassa di Risparmio di Asti riscontra, e conferma la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 755,13 relativo a contratto di conto corrente n.27097.

- **ACQUEDOTTO VALTIGLIONE**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva all'Acquedotto Valtiglione di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca s.s. In data 27 febbraio 2024 l'Acquedotto Valtiglione riscontra e conferma la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 7.699,35.

[REDACTED]: Il sottoscritto, in data 22 febbraio 2024, inviava al sig. [REDACTED] lettera raccomandata, dove chiedeva di riscontrare e di precisare i crediti vantati nei confronti della società La Rocca s.s. Alla data attuale il sig. [REDACTED] non ha mai riscontrato. Si richiama all'attenzione che in data 05.04.2024, viene riferito dalla società La Rocca che il sig. [REDACTED] non ha voluto perfezionare l'atto di compravendita, come da preliminare del 08.04.2021, per presunte ragioni di credito che lo scrivente non ha mai potuto appurare. In particolare, si è fatto riferimento ad un

importo di Euro 50.000 di cui non è possibile sapere né in ordine all'esistenza, alla formazione al quantum ed alla tracciabilità stante la totale assenza di riscontri.

- **E-DISTRIBUZIONI**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva alla società E-Distribuzioni di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. Alla data attuale la società E-Distribuzioni non ha mai riscontrato.

- **██████████** il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva alla società **██████████** di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. In data 4 marzo 2024, la società ha riscontrato ed ha confermato la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 5.654,79.

- **COMUNE DI MOMBASIGLIO**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiede al Comune di Mombasiglio di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. In data 22 febbraio 2024, il Comune di Mombasiglio riscontra, e conferma la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 5.332,59.

- **COMUNE DI NIZZA MONFERRATO**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva al Comune di Nizza Monferrato, di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. In data 26 febbraio, il Comune di Nizza Monferrato riscontra e conferma la sua situazione creditoria nei confronti della società La Rocca s.s, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 1.119,00

- **CAMERA DI COMMERCIO DI ASTI**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva alla Camera di Commercio di Asti di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. In data 26 febbraio, la Camera di Commercio di Asti riscontra e comunica che a nome della società La Rocca s.s. non risultano crediti vantati a titolo di verbali di accertamento sanzioni Registro Imprese o Rea.

- **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONI**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiede all'Agenzia Entrate Riscossioni di riscontrare e precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. In data 23 febbraio, l'Agenzia Entrate Riscossioni riscontra e conferma la sua situazione creditoria verso la società La Rocca ss, precisando che l'esposizione debitoria della società ammonta ad € 151,33.

- **INPS di Asti**: il sottoscritto, in data 21 febbraio 2024, a mezzo pec, chiedeva all'INPS, di riscontrare e di precisare gli eventuali crediti vantati verso la società La Rocca ss. Alla data attuale l'INPS non ha mai riscontrato.

6.2 CONSIDERAZIONI DEL PERITO VALUTATORE

La determinazione del valore della quota della [REDACTED] (partecipazione al 99%), ha presentato notevoli peculiarità che è utile ripercorrere nuovamente.

La Rocca società semplice non svolge attività commerciale, come da visura e anche da autocertificazione del socio sig.ra [REDACTED]. La società non ha tenuto la contabilità in quanto non obbligata.

I supporti forniti dalla società hanno richiesto numerosi approfondimenti che sono stati ottenuti attraverso plurime circolarizzazioni e specifiche richieste. La presente valutazione si fonda per quanto concerne gli immobili alla perizia del Geometra Barcaro Franco. Per quanto concerne i trattori e l'impianto fotovoltaico, la valutazione si fonda sulla perizia del Geometra Alberto Pelletta.

Lo scrivente, non avendo avuto a disposizione una base dati completa ed idonea allo scopo, ha ritenuto opportuno effettuare valutazioni prudenziali.

Riguardo al metodo di valutazione è stato utilizzato il metodo patrimoniale semplice; il valore dello stato patrimoniale "ricostruito" è stato opportunamente rettificato, tenendo conto che la vendita della quota sottende il trasferimento di una serie di beni che è parzialmente eterogenea (basti pensare alle due differenti ubicazioni).

Per quanto riguarda le passività, lo scrivente ha ritenuto utile conteggiare gli oneri latenti conseguenti dall'eventuale smaltimento dell'impianto fotovoltaico.

È stato inserito, in via del tutto prudenziale, un fondo rischi generico che possa ricomprendere una serie di posizioni debitorie eventualmente non comunicate, o non note.

Per una migliore comprensione di quanto sopra detto, si rinvia alla seguente tabella che mette a confronto le attività e le passività della società La Rocca s.s.

1. Sono stati presi come punto di partenza i valori periziati dai due tecnici e l'esito della posizione debitoria così come accertata.
2. Successivamente sono state effettuate rettifiche prudenziali sulle singole attività, tenendo conto dell'immediata vendita o con riferimento al preliminare di compravendita), e globalmente per le passività, apponendo un opportuno fondo rischi.

Si ritiene congruo un fondo rischi determinato in Euro 80.000,00 che tiene conto dell'asserito debito verso Fausone, di eventuali differenze debitorie eventualmente in corso di emersione, stante le carenze informative, e ricomprensivo di eventuali piccole differenze peritali

ATTIVO	Euro	Importo Rettificato	PASSIVO	Euro2	Importo rettificato
					-
Immobili Mombasiglio			Fausone Fabrizio		-
Lotto 001	135.600,00	100.000,00	SG LEASING SPA	58.392,22	58.392,22
Lotto 002	10.400,00	8.000,00	Cassa di Risparmio di Asti	755,13	755,13
Immobili Nizza Monferrato			Acquedotto Valtigione	7.699,35	7.699,35
Lotto 001	142.000,00	105.500,00	Egea	5.654,79	5.654,79
Lotto 001	2.100,00	1.600,00	E-distribuzioni	190,82	190,82
Beni mobili registrati - Trattori			Comune di Nizza Monferrato	1.119,00	1.119,00
John Deere M - 5820	21.000,00	21.000,00	Comune di Mombasiglio	5.332,59	5.332,59
John Deere M - 4520	7.500,00	7.500,00	Camera di commercio di Asti	-	-
Impianto Fotovoltaico	-		Agenzia entrat riscossioni	151,33	151,33
			Inps Asti	-	-
			Fondo per smaltimento Fotovd	10.000,00	10.000,00
			Fondo rischi generico		80.000,00
			Fondo		-
			Fondo		-
			Netto Patrimoniale	229.304,77	149.304,77
TOTALE	318.600,00	243.600,00	TOTALE	318.600,00	318.600,00

Il netto patrimoniale per € 149.304,77 costituisce il valore dell'azienda, ovvero della complessità delle quote. Il corrispondente 99% del patrimonio netto è pari ad € 147.811,72 che arrotondiamo ad euro 148.000,00.

CAPITOLO 7. CONCLUSIONI

7.1 Conclusioni finali

Richiamato tutto quanto sopra, possiamo ritenere che il valore della quota del 99% detenuta dalla sig.ra [REDACTED] nella la società La Rocca SS, sia pari ad € 148.000,00

Si allega:

1. Fascicolo storico società La Rocca ss
2. Autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000 della sig.ra [REDACTED]
3. Preliminare di vendita [REDACTED] – La Rocca
4. Perizia immobili Geom. Barbarco Franco
5. Contratto di comodato d'uso gratuito tra La Rocca ss ed [REDACTED]
6. Perizia di stima Geom. Alberto Pelletta datata 3 maggio 2024
7. Contratto leasing

Con osservanza

Tortona li 9 maggio 2024

Perito Valutatore quote La Rocca s.s.

Dott. Giuseppe Caniggia



