

Tribunale Ordinario di Foggia

Sezione Civile

“Fallimento De Langlade & Grancelli S.R.L. in liquidazione”

Numero 101/2018 Reg. Fall.

Giudice Delegato: dott. Francesco Murgo

* * *

Relazione di stima delle quote pari al 24% del capitale sociale della società “FINANZIARIA SAN GIULIANO S.R.L.”

INDICE	
1. Oggetto e finalità dell'incarico	3
2. Breve riassunto della società oggetto di valutazione	4
3. Documenti esaminati	6
4. La valutazione delle società "Finanziaria San Giuliano Srl" alla data del 31/12/18	8
4.1 Valutazione delle immobilizzazioni	8
4.2 Valutazione dell'attivo circolante e della liquidità	9
4.3 Valutazione dei debiti	10
5. Valore del Patrimonio Netto e della quota di partecipazione	10
ELENCO DEGLI ALLEGATI	12

1. Oggetto e finalità dell'incarico

Il sottoscritto GIUSEPPE BELFIORE LA CAPRIO, nato a Foggia il 25 febbraio 1967, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Foggia al n. 453, con studio in Foggia alla Via San Lorenzo n. 7, è stato nominato esperto per la stima delle quote societarie pari al 24% del capitale sociale della società "Finanziaria San Giuliano Srl", avente sede legale in Genova (GE) alla Piazza Rossetti n. 2/2 e iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 03258360100, di proprietà della società De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Foggia – Sezione Fallimenti del 14 novembre 2018, iscritta al numero 101/2018 Reg. Fall.

Il Giudice Delegato al Fallimento ha concesso n. 90 giorni dalla data di accettazione dell'incarico intervenuta il 15 gennaio 2019 per la consegna degli elaborati peritali che sono relativi alla valutazione delle quote societarie pari al 24% del capitale sociale della società "Finanziaria San Giuliano Srl".

Stante la natura di società immobiliare, nell'ambito della quale consistenti assets sono costituiti da beni immobili, lo scrivente si è avvalso della perizia redatta dall'ing. Luigi Russo il quale l'ha resa disponibile lo scorso 10/05/19: attesa la non disponibilità di detta perizia tecnica in data precedente alla scadenza originaria della redazione della presente relazione, lo scrivente in data 18/04/19 ha chiesto una proroga di 60 giorni che il GD ha concesso in data 9/05/19.

Peraltro, a causa delle difficoltà incontrate nel reperimento di tutta la documentazione richiesta, lo scrivente in data 16/06/19 ha richiesto un'ulteriore proroga al Giudice Delegato.

La presente relazione è, pertanto, concerne la valutazione di quote di partecipazione minoritaria della fallita nella "Finanziaria San Giuliano Srl" laddove lo scrivente si è basato sui dati del bilancio

al 31/12/18 approvato dall'assemblea dei soci in data 30/04/19 e depositato presso il Registro delle Imprese di Genova il 17/05/18.

2. Breve sintesi della società oggetto di valutazione

La Società Finanziaria San Giuliano SRL, con sede in Genova alla Piazza Rossetti n. 2/2 e iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 03258360100, fu costituita l'8 maggio 1991 e ha come oggetto sociale l'assunzione e/o la cessione di partecipazioni sociali e/o azionario e/o di quote e/o interessenza in altre società, nonché la partecipazione ad associazioni o enti.

Il capitale sociale al momento della costituzione della società ammonta a € 315.000,00 ed è così suddiviso:

- per € 94.388,00 in capo a Ivaldi Danilo c.f. VLDDNL61L10D696F;
- per € 76.291,00 in capo al Fallimento De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione;
- per € 23.477,00 in capo a David Fordred c.f. FRDDVD52S05Z347Q;
- per € 20.577,00 in capo a Giuseppe Campo Antico c.f. CMPGPP31S12D696R;
- per € 14.913,00 in capo a Corrado Pecchia c.f. PCCCRD36L25D969C;
- per € 9.379,00 in capo a Eredi Grancelli Silvio c.f. GDCSRG43P06B490B;

le restanti quote per complessivi € 75.975,00 risultano in capo ad ulteriori 44 soci persone fisiche ciascuno titolare di una quota di partecipazione inferiore al 3% del capitale sociale e i cui nominativi e codici fiscali sono evincibili a pagina 5 e seguenti della visura camerale.

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto dal sig. Danilo Ivaldi nato a Genova (GE) il 10/07/1961 ed ivi residente alla Piazza di Piccapietra n. 83/8, c.f.: VLDDNL61L10D969F, presidente, e dai sig.ri Giovanni Grancelli nato a Capodistria (Jugoslavia) il 10/07/1945 e residente in Genova al Viale Causa n. 6/6, c.f. GRNGNN45L10B665Q, E Mauro

Marino nato a Genova (GE) il 16/12/1933 ed ivi residente alla Via Montani n. 26, c.f.: MRNMRA33T16D696K, consiglieri.

In data 16/07/2013 l'assemblea della società riunita in seduta straordinaria a mezzo atto notaio Federico Solimena, rep. 49358, registrato in Genova (GE) il 2/08/2013 al n. 11303, ha deliberato l'aumento del capitale sociale da € 102.945,00 a € 119.000,00;

In data 7/05/14 l'assemblea della società riunita in seduta straordinaria a mezzo atto notaio Federico Solimena, rep. 49882, registrato in Chiavari (GE) il 19/05/2014 al n. 1808, ha deliberato l'aumento del capitale sociale da € 119.000,00 a € 189.000,00; nella medesima seduta l'assemblea ha deliberato la nomina di Roberto Pecchia quale revisore unico della società.

In data 6/03/15 l'assemblea della società riunita in seduta straordinaria a mezzo atto notaio Federico Solimena, rep. 50428, registrato in Chiavari (GE) il 23/03/2015 al n. 1372, ha deliberato l'ulteriore aumento del capitale sociale da € 189.000,00 a € 315.000,00; nella medesima seduta la società ha deliberato l'abolizione del sindaco unico, carica fino a quella data ricoperta da Roberto Pecchia.

La fallita De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione è entrata a far parte della compagine societaria della Fianziaria San Giuliano acquisendo le quote intestate ai cedenti Giovanni Grancelli, al coniuge Annabianca Santamaria e alla sorella Angela Enrica Grancelli, quale erede insieme a Giovanni del padre Silvio, che rappresentavano il 24,21% del capitale sociale per il corrispettivo complessivo di € 649.166,00, con atto di cessione delle quote del 17/11/16 autenticato dal notaio Federico Solimena, Rep. 51521: all'atto risulta allegata la perizia redatta dal dott. Carlo Boccotti in data 30/06/15 di valutazione del patrimonio della Fianziaria San Giuliano Srl alla data del 31/12/14, finalizzata verosimilmente all'assoggettamento del valore ad imposta sostitutiva, che reca l'importo di € 1.921.000 quale valore del patrimonio netto rettificato della società e di € 465.266 quale valore complessivo della quota di partecipazione in capo ai soci Giovanni Grancelli,

Annabiana Santamaria e Angela Enrica Grancelli; alla suddetta perizia di stima delle quote del dott. Boccotti è allegata a sua volta la perizia di stima degli immobili che risultavano in proprietà della partecipate Immobiliare San Giuliano e della Immobiliare Santa Chiara Snc redatte dal geom. Stefano Armano.

3. Documenti esaminati

A seguito di acquisizione della documentazione in atti e di quella in ambito contabile, societario e fiscale acquisita dal dott. David Fordred indicato dal legale rappresentante della società quale suo professionista di fiducia, nonché depositario e tenutario delle scritture contabili della società, lo scrivente professionista è entrato nella disponibilità della seguente documentazione della società "Finanziaria San Giuliano Srl":

- 1) Atto costitutivo e statuto;
- 2) Visura camerale del 5/12/18;
- 3) Verbale assemblea straordinaria di aumento di capitale sociale del 16/07/13 a rogito notaio Federico Solimena, rep. 49358, registrato in Genova (GE) il 2/08/2013 al n. 11303;
- 4) Verbale assemblea straordinaria di aumento di capitale sociale del 7/05/14 a rogito notaio Federico Solimena, rep. 49882, registrato in Chiavari (GE) il 19/05/2014 al n. 1808;
- 5) Verbale assemblea straordinaria di aumento di capitale sociale del 6/03/15 a rogito notaio Federico Solimena, rep. 50428, registrato in Chiavari (GE) il 23/05/2015 al n. 1372;
- 6) Atto di cessione delle quote della Finanziaria San Giuliano srl del 23/12/10 autenticato dal notaio Federico Solimena, Rep. 47200, tra il venditore Emilio Aristodemo Santamaria e l'acquirente Giovanni Grancelli avente ad oggetto quote per nominali € 1.591 pari all'1,54% del capitale sociale;

- 7) Atto di donazione di quota sociale della Finanziaria San Giuliano srl del 18/05/12 autenticato dal notaio Carlo D'Arco, Rep. 21087, tra la donante Bianca Costa e il donatario Lorenzo Lanzi avente ad oggetto quote per nominali € 1.591 pari al 4,22% del capitale sociale;
- 8) Atto di cessione delle quote della Finanziaria San Giuliano srl del 17/11/16 autenticato dal notaio Federico Solimena, Rep. 51521, tra i venditori Giovanni Grancelli, Annabianca Santamaria e Angela Enrica Grancelli e l'acquirente De Langlade & Grancelli SpA avente ad oggetto quote per nominali € 87.939 pari al 24,21% del capitale sociale;
- 9) Perizia di valutazione della Finanziaria San Giuliano Srl redatta dal dott. Carlo Boccotti in data 29/05/15;
- 10) Bilanci al 31/12/16, 31/12/17 e 31/12/18 e relativi allegati e ricevute di deposito presso il Registro Imprese di Genova;
- 11) Situazioni a sezioni contrapposte al 31/12/16, 31/12/17 e al 31/12/18.

A fronte di esplicita richiesta dello scrivente, i rappresentanti della società non hanno reso disponibile la perizia dei beni immobili redatta dal geom. Stefano Armano nel 2015.

La società Finanziaria San Giuliano Srl al suo attivo possiede lo 0,01% capitale sociale della società "Immobiliare Santa Chiara Srl" per la quale si è proceduto ad autonoma valutazione le cui risultanze sono state trasfuse nella presente perizia quale variazione del valore della relativa partecipazione iscritta nelle Immobilizzazioni Finanziarie.

E' oggetto di valutazione la società controllata Immobiliare San Giuliano Srl, partecipata al 57,7% del capitale sociale dalla Finanziaria San Giuliano Srl, per la quale si è proceduto ad autonoma valutazione nell'ambito della quale il relativo valore di partecipazione è oggetto di variazione in base alla risultanze della relativa perizia.

Al contempo è oggetto di autonoma valutazione anche società “Immobiliare Santa Chiara Srl” partecipata al 99,9% dalla Immobiliare San Giuliano Srl e per il residuo 0,01% dalla Finanziaria San Giuliano, le cui risultanze sono state trasfuse nella presente perizia quale variazione del valore della relativa partecipazione iscritta nelle Immobilizzazioni Finanziarie, oltre che in quella della Immobiliare San Giuliano Srl.

4. La valutazione delle società “Finanziaria San Giuliano Srl” alla data del 31/12/18

Come detto, l’oggetto dell’incarico conferito allo scrivente professionista è quello di stabilire il valore delle quote della società Finanziaria San Giuliano Srl alla data del deposito della relazione di stima che, per evidenti motivi di aggiornamento contabile, si è ritenuto attendibile riferire alla data del 31/12/18 e del relativo bilancio approvato dall’assemblea dei soci in data 30/04/19.

Dal punto di vista contabile il dato di base da assumere è, pertanto, quello del bilancio al 31/12/18 i cui valori sono sintetizzati nella tabella allegata alla presente relazione sotto la lettera “A”.

Nelle colonne accostate ai valori dell’attivo e del passivo del bilancio vi sono le variazioni che lo scrivente ha ritenuto necessario apportare per rettificare i valori contabili a allinearli a quelli ritenuti congrui o reali rispetto alla documentazione assunta: in particolare, con riguardo al valore delle immobilizzazioni finanziarie, lo scrivente si è riferito alle perizie redatte per le due partecipazioni nella controllata Immobiliare San Giuliano Srl e nella Immobiliare Santa Chiara Snc, assumendone i valori di patrimonio netto rettificato in base alle rispettive quote di partecipazioni del 57,7% e dello 0,01%..

4.1 Valutazione delle immobilizzazioni finanziarie

Sono costituite da:

- a) partecipazione di maggioranza pari al 57,7% del capitale sociale della società “Immobiliare San Giuliano Srl” con sede legale in Genova (GE) alla piazza Rossetti n. 2/2, iscritta al registro imprese di Genova al n. 00871730107: per la valutazione lo scrivente ha assunto in base alla quota di partecipazione il valore di patrimonio risultante della perizia redatta nell’ambito del medesimo incarico in quanto la Immobiliare San Giuliano Srl è partecipata anche dalla fallita De Langlade & Grancelli Srl per il 18,32% del suo capitale sociale;
- b) partecipazione di minoranza pari allo 0,01% del capitale sociale della società “Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C.” con sede legale in Genova (GE) alla via Fiasella n. 7/5, iscritta al registro imprese di Genova al n. 00864760103: per la valutazione lo scrivente ha assunto in base alla quota di partecipazione il valore di patrimonio risultante della perizia redatta nell’ambito del medesimo incarico in quanto la Immobiliare Santa Chiara Snc è stata oggetto di amplimento dell’incarico originario essendo la medesima partecipata per la restante quota del 99,9% dalla Immobiliare San Giuliano Srl a sua volta, come sopra evidenziato, oggetto di valutazione nell’ambito del medesimo incarico.

Nel complesso, il valore delle immobilizzazioni finanziarie risultante in bilancio pari agli importi dei costi sostenuti per le loro acquisizioni e dei finanziamenti eseguiti in favore delle partecipate in complessivi € 573.775,34, è stato rettificato in € 2.492.670,66 in base ai valori delle partecipazioni risultanti dalle suddette perizie.

4.2 Valutazione dell’attivo circolante e della liquidità

La società annovera valori contabili di crediti dell’attivo circolante e liquidità.

I crediti sono costituiti da:

- a) Crediti erariali per € 34,34 che viene confermato;
- b) Altri crediti per € 1.090,11 che, in assenza di documentazione comprovante la sua sussistenza, viene integralmente stornato;

Per quanto attiene alle disponibilità liquide si procede allo storno del valore esposto nel conto cassa pari a € 50,00 stante l'elevata volatilità del medesimo, mentre viene confermato il saldo attivo di € 151,70 del c/c intrattenuto presso il Banco di San Giorgio.

Si conferma il residuale valore di € 0.05 del conto risconti attivi avente natura contabile.

4.3 Valutazione dei debiti

Nelle passività figurano, oltre ai debiti residuali relativi al c/c presso la Banca Passadore, ai ratei passivi, che vengono confermato, nonché dei debiti tributari di € 579,84 che vengono aumentati del 30% per l'importo delle sanzioni maturate per omesso versamento in € 753,79, la voce di maggior rilevanza relativa ai finanziamenti infruttiferi dei soci.

Detta posizione deriva dagli apporti eseguiti dai soci per le acquisizioni delle partecipazioni destinati durevolmente alla copertura finanziaria delle immobilizzazioni finanziaria; peraltro, non avendo i rappresentanti della società reso disponibile la relativa documentazione contrattuale dei finanziamenti, degli stessi non si conoscono le clausole né tanto meno gli stessi risultano muniti della data certa.

Per entrambe le suddette considerazioni, ovvero l'essere fonte durevole di copertura delle immobilizzazioni e non essere conosciute le clausole e mancando la data certa, lo scrivente ha ritenuto di stralciare integralmente detto debito ritenendo gli apporti eseguiti dai soci alla stregua di versamenti in conto capitale e non a titolo di finanziamento.

5. Valore del Patrimonio Netto e della quota di partecipazione

Alla luce dei valori contabili evidenziati nel precedente paragrafo e delle valutazioni analitiche, il patrimonio netto che esprime il valore corrente della società alla data del 31 dicembre 2018 risulta essere quello evidenziato nella tabella seguente.

FINANZIARIA SAN GIULIANO S.R.L.	
SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA AL 31/12/18	
ATTIVITA'	
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0,00
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.122.504,57
- CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	30,34
- LIQUIDITA'	151,75
TOTALE ATTIVITA'	2.122.686,66
PASSIVITA'	
- DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI INFRUTTIFERI	0,00
- DEBITI VERSO ISTITUTI DI CREDITO	14,79
- DEBITI VERSO ERARIO	753,79
- DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	0,00
- RATEI PASSIVI	27,40
TOTALE PASSIVITA'	795,98
PATRIMONIO NETTO	2.121.890,68

Sintesi della valutazione

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione, il valore del patrimonio netto della società derivante dall'applicazione del metodo analitico patrimoniale, ha valore di € 2.121.890.68.

Il valore di patrimonio netto si riferisce alla società nel suo complesso ed è caratterizzato, ad avviso del sottoscritto, da estrema prudenza valutativa.

Attestazione

Il sottoscritto estimatore sulla base dei valori contabili rettificati determina il valore del patrimonio netto della società in misura pari a € 2.121.890.68: corrispondentemente, il valore della quota di partecipazione della fallita De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione è determinato nella relativa quota dell'24,22% (76291/315000) in € 513.908,45.

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto in piena coscienza professionale.

Con osservanza.

Foggia, 15 luglio 2019

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Giuseppe Belfiore La Caprio

ELENCO DEI PROSPETTI DI CALCOLO ALLEGATI

A) Situazione patrimoniale rettificata alla data del 31/12/18 della Finanziaria San Giuliano Srl.