

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 della società

“IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. di

IMMOBILIARE 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	5
4. Le Vicende societarie inerenti il trasferimento delle quote	6
5. La valutazione delle società "Immobiliare Santa Chiara Snc" alla data del 31/12/18	7
5.1 <i>Valutazione delle immobilizzazioni</i>	7
5.1.2 <i>Immobilizzazioni materiali</i>	7
5.2 <i>Valutazione dell'attivo circolante e della liquidità</i>	10
5.3 <i>Valutazione dei debiti</i>	10
6. Valore del Patrimonio Netto e della quota di partecipazione	11
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 18% del capitale sociale della società "Immobiliare San Giuliano Srl" e del 24% del capitale sociale della società "Finanziaria San Giuliano Srl", entrambe aventi sede legale in Genova (GE) alla Piazza Rossetti n. 2/2 e iscritte al Registro Imprese di Genova, 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.: le due sopraindicate società sono partecipanti al capitale sociale della società "Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C." rispettivamente la prima per il 99,94% e la seconda per lo 0,06% del capitale sociale.

Il Giudice Delegato al Fallimento, a seguito di apposita istanza presentata dallo scrivente con la quale si rappresentava la necessità di estendere l'originario incarico relativo alle due suddette partecipazioni anche alla società interamente partecipata "Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C.", in data 19/02/19 ha esteso l'incarico anche alla valutazione della suddetta società concedendo il medesimo termine del 15/04/19 per la consegna dell'elaborato.

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 17/04/19 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, pertanto, concerne la valutazione della società "Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C." laddove lo scrivente si è fondato sui dati della situazione economico-patrimoniale al 31/12/18 redatta e resa disponibile dall'amministratore della società.

2. Breve sintesi della società oggetto di valutazione

La Società Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C., con sede in Genova alla Via Fiasella n. 7/5 e iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 00864760103, fu costituita il 15 aprile 1947 e ha con oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione di immobili sia per conto proprio che per conto di terzi.

Il capitale sociale al momento della costituzione della società ammonta a € 2.065,83 ed è così suddiviso:

- per € 2.064,53 in capo alla società Immobiliare San Giuliano Srl con sede legale in Genova iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 00871730107;
- per € 1,30 in capo alla società Finanziaria San Giuliano Srl con sede legale in Genova iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 032583601000.

La società è amministrata dalla socia Immobiliare San Giuliano Srl.

Le quote della società sono pervenute in proprietà delle società Immobiliare San Giuliano Srl e Finanziaria San Giuliano Srl per effetto dell'atto di cessione quote stipulato in data 2/07/10 dal notaio Alfonso d'Acquarone rep. 111539 racc. 4070 registrato a Genova il 6/07/10 al n. 1526 1T. a fronte del pagamento di un corrispettivo di € 4.000.000,00.

3. Documenti esaminati

A seguito di acquisizione della documentazione in atti, di quella in ambito immobiliare acquisita dall'ing. Luigi Russo, nominato perito dalla procedura fallimentare, nonché 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 tenentario delle scritture contabili della società, lo scrivente professionista è entrato nella disponibilità della seguente documentazione della società "Immobiliare San Giuliano Srl":

- 1) Visura camerale del 5/12/18;
- 2) Libro cespiti al 31/12/18;
- 3) Situazione a sezioni contrapposte al 31/2/16, 31/12/17 e 31/12/18;
- 4) Modelli di dichiarazioni fiscali Redditi e IRAP anni 2016 e 2017;
- 5) Atto di compravendita a rogito notaio d'Acquarone del 28/02/18 rep. 116711 racc. 8165 relativo cessione di un'unità immobiliare e annesso posto auto scoperto dalla vednitrice Immobiliare SanTa Chiara Snc all'acquirente Arianna Posenato;
- 6) Mastrini di contabilità relativi ai conti dei Debiti Tributari, perdite esercizi precedenti, crediti verso la controllante Immobiliare San Giuliano Srl.
- 7) Relazione Tecnica Specialistica dell'ing. Luigi Russo del 10/05/19.

Nonostante più volte richiesti, non è stato possibile entrare nella disponibilità dei seguenti documenti:

- 1) atto costitutivo e statuto della società, le cui disposizione sono, peraltro, evincibili dalla visura di cui al punto precedente 1);
- 2) contratto di finanziamento da parte della Immobiliare Santa Chiara Snc in favore della Immobiliare San Giuliano Srl;
- 3) Contratto di finanziamento della Banca di Chiavari;

- 4) Documentazione relativa alla relazione del saldo dell'acquisto delle quote da parte della Immobiliare San Giuliano Srl;
- 5) Perizia di stima immobiliare del geom. Armano.

La società Immobiliare Santa Chiara Snc è posseduta al 99,9% dalla Immobiliare San Giuliano Srl e e per il restante 0,01% dalla Finanziaria San Giuliano Srl, per le quali si è proceduto ad autonome valutazioni, nell'ambito delle quali il relativo valore di partecipazione è oggetto di variazione in base alla risultanze della presente perizia.

4. Le Vicende societarie inerenti il trasferimento delle quote

Le quote della Immobiliare Santa Chiara Snc sono pervenute nella disponibilità delle attuali socie per atto di cessione autenticato nelle dal notaio Alfonso d'Acquarone il 2/07/10 rep. 111539 racc. 4878 registrato a Genova il 6/07/10 al n. 1526 serie 1T, nell'ambito del quale la Finanziaria San Giuliano acquisiva la quota minima di € 1,30 pari allo 0,01% del capitale sociale al corrispettivo di € 2.520,00 regolato prima dell'atto, mentre la Immobiliare San Giuliano Srl acquisiva la quasi totalità delle quote per il valore nominale di 2.064,53 pari al 99,9% del capitale sociale al corrispettivo di € 3.997.480,00 regolato prima dell'atto per € 579.482,20 con impegno da parte della stessa di provvedere al saldo pari a € 3.417.994,80 entro 12/07/10.

Non è stata resa disponibile la documentazione relativa al saldo dell'acquisto delle quote e, pertanto, è possibile ritenere che lo stesso sia avvenuto, fatta eccezione eventualmente per l'importo di € 14.500,96 che figura tuttora nelle passività dell'acquirente ma che non risulterebbe reclamato dai cedenti, anche mediante l'impiego della liquidità riveniente da un'operazione di mutuo stipulata con la Banca di Chiavari in favore della Immobiliare Santa Chiara la quale avrebbe girato la disponibilità all'acquirente Immobiliare San Giuliano a mezzo contratto di finanziamento enunciato dal dott. Fordred con email del 6/06/19 a giustificazione del credito iscritto in all'attivo

della Immobiliare Santa Chiara per l'importo residuo al 31/12/18 di € 1.675.000: ne consegue che, quanto meno per l'importo di € 1.791.810 risultante dal bilancio di apertura all'1/01/16, data più remota resa disponibile, l'acquirente delle quote Immobiliare San Giuliano ha provveduto al pagamento del relativo corrispettivo mediante l'impiego della liquidità verisimilmente riveniente dal mutuo contratto dalla partecipata con la Banca di Chiavari.

5. La valutazione delle società "Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare 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 Immobiliare Santa Chiara Snc che lo scrivente ha ritenuto attendibile riferire alla data del 31/12/18 di chiusura dell'esercizio mediante l'assunzione dei dati dalla situazione a sezioni contrapposte fornita dal dott. Fordred.

Dal punto di vista contabile il dato di base è, pertanto, costituito dalla situazione a sezioni contrapposte 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 della situazione 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 materiali dei Fabbricati, lo scrivente si è riferito sia alla perizia del tecnico ausiliario ing. Luigi Russo che si allega alla presente per formarne parte integrante, che ai valori enunciati nella perizia di valutazione delle quote della Finanziaria San Giuliano Srl del dott. Boccotti rivenienti dalla perizia di stima immobiliare eseguita dal geom. Stefano Armano; al pari, lo scrivente ha assunti i valori stimati dai suddetti tecnici con riguardo agli immobili della partecipata Immobiliare Santa Chiara Snc che sono stati confrontati nella relativa perizia di stima delle quote di

partecipazione di cui la Immobiliare San Giuliano possiede il 99,9% le cui risultanze sono state assunte in variazione del valore della partecipazione.

Nell'ultima colonna a sinistra sono riportati i valori rettificati che per differenza tra il totale della attività e passività rettificate determinano il valore di patrimonio netto che viene assunto quale valore delle quote societarie.

Nel dettaglio si evidenziano i seguenti aspetti.

5.1 Valutazione delle immobilizzazioni

In situazione al 31/12/18 sono iscritti i seguenti valori:

Voce	Valore lordo	Fondi ammortamento	Valore netto
Immob. immateriali	3.800,00	3.800,00	0,00
Immob. materiali	14.494,58	0,00	14.494,58
Immob. finanziarie	0,00	0,00	0,00

Rinenedo la presenza all'attivo della situazione a sezioni contrapposte al 31/12/18 delle spese di impianto per € 3.800,00 interamente compensate dal corrispondente fondo di ammortamento di uguale importo frutto dell'omessa girocontazione delle attività con il fondo, nel seguito si svolgono le argomentazioni inerenti la valutazione delle sole immobilizzazioni materiali.

5.1.1 Immobilizzazioni materiali

Sono costituite principalmente dal costo di acquisizione, al netto dei relativi fondi di ammortamento, dei seguenti immobili di proprietà della società ai quali sono stati accostati i valori attribuiti nelle rispettive perizie dall'ing. Russo e dal Geom. Armano:

n.	Ubicazione in Genova	Tipologia	Gravami	Valore perizia geom. Armano	Valore perizia ing. Russo
1	Via Capo di S.Chiera 8/R	Posto auto	Ipoteca in favore della Banca di Credito Bergamasco	3.890.000,00 (1)	88.838,00
2	Via Capo di S.Chiera n. 4	Seminter- rato			578.758,50
3	Via Capo di S.Chiera n. 4	Seminter- rato			85.293,00
4	Via Capo di S.Chiera n. 4	Seminter- rato			610.164,00
5	Via Capo di S.Chiera n. 4	Abitazione P.T.			399.298,50
6	Via Capo di S.Chiera n. 4	Abitazione 1° piano			610.164,00
TOTALI VALORI PERITATI				3.890.000,00	2.372.516,00

(1) La stima eseguita dal geom. Armano nel 2010 enunciata nel suo valore complessivo di € 4.500.000 nella perizia del dott. Boccotti ma non resa disponibile dal legale rappresentante e dal suo consulente, deve ritenersi comprendere tutti gli immobili di proprietà della società all'epoca della sua stesura tra cui, pertanto, anche l'abitazione e annesso posto auto venduto dalla società con atto del 28/02/18 che, al contrario, non sono stati oggetto di stima da parte dell'ing. Russo: pertanto, non conoscendo i singoli valori degli immobili costituenti la stima del geom. Armano, si è proceduto sottraendo dal valore complessivo di € 4.500.000 l'importo del corrispettivo di vendita dichiarato nel succitato atto del 28/02/18 di € 610.000,00.

Le unità immobiliari comprese nella tabella appartenenti all'edificio in Genova alla Via al Capo di Santa Chiara n. 4, diffusamente descritte nell'allegata perizia dell'ing. Russo, dal punto di vista amministrativo-finanziario risultano essere:

- a) Gravate da ipoteca del valore di € 5.000.000 in favore della Banca di Credito Bergamasco – UBI Banca, che vanta un credito residuo di € 1.734.325,34;
- b) Libere in quanto in fase di una complessiva ristrutturazione edilizia.

5.2 Valutazione dell'attivo circolante e della liquidità

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

I crediti risultanti dalla situazione sono costituiti da:

- a) Crediti verso la controllante Immobiliare San Giuliano Srl per € 1.675.300, presumibilmente derivanti dal finanziamento comunicato a mezzo mail dal dott. Fordred ma la cui documentazione non è stata resa disponibile, per cui si procede al suo integrale stralcio così come nella valutazione della controllante si procede allo stralcio del corrispondente debito;
- b) Crediti verso fornitori per anticipi per € 522,18 che sono integralmente stornati per assenza di giustificativi;
- c) Crediti erariali per € 1.290,12 che sono integralmente stornati per assenza di giustificativi.

5.3 Valutazione dei debiti

Nelle passività figurano i seguenti debiti:

- 1) Debiti tributari per € 55.019,19 per i quali lo scrivente professionista ha proceduto mediante apposito prospetto di calcolo allegato alla presente sotto la lettera B, a quantificare sanzioni ed interessi maturati rideterminando il debito complessivo in € 73.195,21 con una conseguente variazione in aumento di € 18.176,02;

- 2) I debiti verso fornitori per fatture ricevute di € 160,00 e per fatture da ricevere di € 10.839,21 sono confermati al pari del debito verso istituti di credito in c/c per € 376,75;
- 3) Il debito bancario verso UBI Banca ammontante a € 1.734.325,34 e garantito dall'ipoteca sui beni immobili di Genova alla Via al Capo di Santa Chiara viene confermato.

6. 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.

IMMOBILIARE SANTA CHIARA S.N.C. DI IMMOBILIARE SAN GIULIANO SRL	
SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA AL 31/12/18	
ATTIVITA'	
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	3.890.000,00
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00
- CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0,00
- LIQUIDITA'	0,00
TOTALE ATTIVITA'	3.890.000,00
PASSIVITA'	
- DEBITI VERSO SOCI	0,00
- DEBITI VERSO ISTITUTI DI CREDITO IN C/C	376,75
- DEBITI VERSO ISTITUTI DI CREDITO PER MUTUO IPOTECARIO	1.734.325,34
- DEBITI TRIBUTARI	73.195,21
- DEBITI VERSO FORNITORI	10.999,21
- DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	0,00
- RATEI PASSIVI	0,00
TOTALE PASSIVITA'	1.818.896,51
PATRIMONIO NETTO	2.071.103,49

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 € 2.071.103,49.

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 € 2.071.103,49.

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 Immobiliare Santa Chiara Snc;
- B) Prospetto dei debiti tributari al 31/12/18.

Si allega inoltre la perizia redatta dall'Ing. Luigi Russo del 15/10/18.