

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 18% del capitale sociale della società “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	6
4. La valutazione delle società "Immobiliare San Giuliano Srl" alla data del 31/12/18	9
4.1 <i>Valutazione delle immobilizzazioni</i>	10
4.1.1 <i>Immobilizzazioni immateriali</i>	11
4.1.2 <i>Immobilizzazioni materiali</i>	11
4.1.3 <i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	15
4.2 <i>Valutazione dell'attivo circolante e della liquidità</i>	17
4.3 <i>Valutazione dei debiti</i>	17
5. Valore del Patrimonio Netto e della quota di partecipazione	19
ELENCO DEGLI ALLEGATI	20

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", avente sede legale in Genova (GE) alla Piazza Rossetti n. 2/2 e iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 00871730107, 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 della società "Immobiliare 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 "Immobiliare San Giuliano Srl" laddove lo scrivente si è fondato 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 17/05/19.

2. Breve sintesi della società oggetto di valutazione

La Società Immobiliare San Giuliano SRL, con sede in Genova alla Piazza Rossetti n. 2/2 e iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 00871730107, fu costituita il 19 settembre 1945 e ha con oggetto sociale l'acquisto, la gestione e l'amministrazione di proprietà immobiliari.

Il capitale sociale al momento della costituzione della società ammonta a € 503.480,00 ed è così suddiviso:

- per € 290.494,00 in capo alla società Finanziaria San Giuliano Srl con sede legale in Genova iscritta al Registro Imprese di Genova al n. 03258360100;
- per € 92.221,00 in capo al Fallimento De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione;
- per € 92.221,00 in capo a Ivaldi Danilo c.f. VLDDNL61L10D696F;
- per € 22.384,00 in capo a De Lorenzis Roberto c.f. DLRRRT57R26A952Q;
- per € 4.884,00 in capo a Righetti Flavio c.f. RGHFLV20P08D696B;
- per € 789,00 in capo a Giudice Sergio c.f. GDCSRG43P06B490B;

le restanti quote per complessivi € 539,00 risultano in capo ad ulteriori 11 soci persone fisiche ciascuno titolare di quote di partecipazione inferiori all'1% del capitale sociale e i cui nominativi e codici fiscali sono evincibili a pagina 5 e seguenti della visura camerale allegata.

La società è amministrata da un amministratore unico nella persona del sig. Giovanni Grancelli nato a Capodistria (Jugoslavia) il 10/07/1945 e residente in Genova al Viale Causa n. 6/6 c.f. GRNGNN45L10B665Q.

La fallita De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione è entrata a far parte della compagine societaria della Immobiliare San Giuliano acquisendo le quote intestate al cedente Giovanni Grancelli che rappresentavano il 18,32% del capitale sociale per il corrispettivo di € 820.000, con

atto di cessione delle quote del 5/11/10 autenticato dal notaio Federico Solimena, Rep. 47045 registrato a Genova 1: all'atto risultano allegati, tra gli altri, il verbale del consiglio di amministrazione della De Langlade & Grancelli SpA che autorizza il presidente Giovanni Grancelli all'acquisto della partecipazione al prezzo sopraindicato di € 820.000 e la perizia redatta dal dott. David Frank Fordred in data 25/10/10 di valutazione del patrimonio della Immobiliare San Giuliano Srl alla data del 31/12/09, finalizzata verosimilmente all'assoggettamento del maggior valore ad imposta sostitutiva, che reca l'importo di € 3.756.558 con riguardo al valore del patrimonio netto rettificato della società e di € 688.000 quello della quota di partecipazione del sig. Giovanni Grancelli; alla suddetta perizia di stima delle quote del dott. Fordred sono allegati a loro volta due perizie di stima degli immobili che risultavano in proprietà della Immobiliare San Giuliano redatte dall'ing. Roberto Sorzana e dall'arch. Matteo Marino.

In data 7/05/14 l'assemblea della società riunita in seduta straordinaria a mezzo atto notaio Federico Solimena, rep. 48881, registrato in Chiavari (GE) il 19/05/2014 al n. 1807, ha deliberato l'aumento del capitale sociale da € 103.480,00 a € 283.480,00; nella medesima seduta l'assemblea ha deliberato la nomina di David Fordred 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. 50427, registrato in Chiavari (GE) il 23/05/2015 al n. 1371, ha deliberato l'ulteriore aumento del capitale sociale da € 283.480,00 a € 503.480,00; in pari data in seduta ordinaria la società ha deliberato, oltre l'approvazione del bilancio al 31/12/14 anche l'accettazione delle dimissioni del Sindaco Unico dott. David Fordred e di non procedere alla nomina di alcun organo di controllo essendo le dimensioni della società inferiori ai limiti di legge che ne impongono l'adozione.

Il costo complessivamente sostenuto dalla fallita De Langlade & Grancelli Srl in liquidazione per l'acquisizione e mantenimento della quota di partecipazione del 18,32% nel capitale sociale della Immobiliare San Giuliano Srl è così determinato:

a) Corrispettivo di acquisto delle quote in data 5/11/10	€ 820.000
b) Sottoscrizione quota per aumento CS del 7/05/14	€ 32.970
c) Sottoscrizione quota per aumento CS del 6/03/15	<u>€ 40.296</u>
COSTO COMPLESSIVO DELLA PARTECIPAZIONE	€ 893.266

3. Documenti esaminati

A seguito del conferimento di incarico lo scrivente, a più riprese, ha richiesto la documentazione contabile, societaria e fiscale necessaria a mezzo email e PEC inviate alla società e al dott. David Fordred, indicato dal legale rappresentante della società quale suo professionista di fiducia nonché depositario e tenentario delle scritture contabili della società, il quale ha dato riscontro mediante a mail del 5 febbraio, 3, 6, 11, 17 giugno, 1 e 6 luglio 2019; la documentazione in ambito tecnico e immobiliare è stata acquisita anche dagli allegati alla perizia redatta dall'ing. Luigi Russo, nominato perito dalla procedura fallimentare; nel complesso, lo scrivente professionista è entrato nella disponibilità della seguente documentazione della società "Immobiliare San Giuliano Srl":

- 1) Statuto sociale vigente e relativo verbale di assemblea straordinaria del 6/03/15 a rogito notaio Solimena in Santa Margherita Ligure Rep. 50427 Racc. 19129;
- 2) Visura camerale del 5/12/18;
- 3) Verbale assemblea straordinaria di aumento di capitale sociale del 7/05/14 a rogito notaio Federico Solimena, rep. 48881, registrato in Chiavari (GE) il 19/05/2014 al n. 1807;
- 4) Verbale assemblea straordinaria di aumento di capitale sociale del 6/03/15 a rogito notaio Federico Solimena, rep. 50427, registrato in Chiavari (GE) il 23/05/2015 al n. 1371;

- 5) Atto di cessione dello 18,32% delle quote di Immobiliare San Giuliano srl del 5/11/10 autenticato dal notaio Federico Solimena, Rep. 47045 registrato a Genova 1, tra il venditore Giovanni Grancelli e l'acquirente De Langlade & Grancelli S.p.A.;
- 6) Relazione di stima del patrimonio sociale della società Immobiliare San Giuliano Srl alla data del 31/12/09 redatta dal dott. David Frank Fordred e relativo verbale di asseverazione del 28/10/10 da parte del notaio Federico Solimena;
- 7) Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 29/10/10 della società De Langlade & Grancelli SpA di autorizzazione in favore del Presidente del CdA all'acquisto della partecipazione di cui al precedente punto 5);
- 8) Atto di cessione del 0,05% delle quote di Immobiliare San Giuliano srl del 26/06/13 autenticato dal notaio Alfonso D'Acquarone, Rep. 113146 registrato a Genova 2 l'1/07/13 al n. 7249, tra la venditrice Anna maria Vicchi e l'acquirente Roberto De Lorenzis;
- 9) 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;
- 10) Situazioni a sezioni contrapposte al 31/12/16, 31/12/17 e al 30/06/18;
- 11) Libro cespiti al 31/12/18;
- 12) Copia contratto di locazione stipulato l'1/01/17 dalla società con il Circolo Bocciofila ASD relativo al complesso immobiliare in Genova alla via Gobetti 8/A; la copia messa a disposizione non reca gli estremi di registrazione;
- 13) Copia contratto di cessione di quote e modifica di patti sociali stipulato il 2/07/2010 dalla società con i cedenti sig.ri Franca Zamarchi, Paolo Maria Orlando e Elisabetta Orlando relativo all'acquisto delle quote della società Immobiliare Santa Chiara Snc a rogito notaio Alfonso d'Acquarone in Genova Rep. 11159 Racc. 4878;

- 14) Copia atto di compravendita stipulato il 20/12/05 con la cedente San Cristoforo Srl relativo all'unità immobiliare in Genova alla Piazza Piccapietra a rogito notaio Lorenzo Anselmi in Genova Rep. 47541 Racc. 10662;
- 15) Copia Mod. 5 recante la menzione di usabilità dell'immobile in Piazza Piccapietra n. 2464 del 26/07/1963;
- 16) Copia Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata con riguardo all'immobile in Piazza Piccapietra dal geom.Stefano Armano in data 27/10/18;
- 17) Copia atto di compravendita stipulato il 21/11/05 da parte di Sanpaolo Leasint con i cedenti Giuiana Tagliaferro, Roberta Tafliafferro e Alberto Gargioni relativo all'unità immobiliare in Genova alla Via XX Settembre a rogito notaio Lorenzo Anselmi in Genova Rep. 47336 Racc. 10505;
- 18) Copia del contratto preliminare di vendita dell'immobile in Genova alla via XX Settembre stipulato con l'avv. Fabrizio Di Rella Dei Tommasi di Lampedusa a rogito notaio Alfonso D'Acquarone del 12/11/2018 Rep. 117041 Racc. 8412;
- 19) Copia lettera della banca Intesa San Paolo del 9/11/18 relativa alle condizioni per il rilascio della quietanza recante firma non identificata di ricezione deagli assegni del 12/11/18;
- 20) Copia Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata con riguardo all'immobile in Piazza Piccapietra dal geom.Stefano Armano in data 5/12/15;
- 21) Visura catastale storica dell'8/02/19;
- 22) Piante catastali del 24/01/1964;
- 23) 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) Copia contratto di locazione stipulato l'1/01/17 dalla società con il socio Danilo Ivaldi relativo all'unità immobiliare in Genova alla piazza Piccapietra;
- 2) Copia contratto di locazione stipulato l'1/01/17 dalla società con il socio Roberto De Lorenzis relativo all'unità immobiliare in Genova alla via XX Settembre;
- 3) Copia contratto di leasing con la Sanpaolo Leasing relativo all'unità immobiliare in Genova alla Via XX Settembre;
- 4) Copia contratto di leasing relativo al posto auto in Genova alla via XX Settembre;
- 5) Perizia dei beni immobili redatta dall'ing. Roberto Sorzana nel 2010;
- 6) Perizia dei beni immobili redatta dall'arch. Matteo Marino nel 2010.

La società Immobiliare San Giuliano Srl al suo attivo possiede il 99,9% capitale sociale della società "Immobiliare Santa Chiara Snc" 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.

Al pari, è oggetto di valutazione la società controllante Finanziaria San Giuliano Srl, partecipante al 57,7% nel capitale della Immobiliare San Giuliano Srl, per la quale si è proceduto ad autonoma valutazione e nell'ambito della quale il relativo valore di partecipazione è oggetto di variazione in base alla risultanze della presente perizia.

4. La valutazione delle società "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 San Giuliano Srl che lo scrivente ha ritenuto attendibile riferire alla data del 31/12/18 di chiusura dell'esercizio mediante l'assunzione dei dati

del bilancio depositato al Registro Imprese a seguito dell'approvazione dell'assemblea tenutasi il 30/04/19.

Dal punto di vista contabile il dato di base è, pertanto, costituito dalla situazione a sezioni contrapposte al 31/12/18 sulla base della quale è stato redatto il bilancio riclassificato depositato al Registro Imprese 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 nelle rispettive summenzionate perizie di valutazione delle quote dei dott.ri Fordred e Boccotti rivenienti dalle perizie di stima immobiliare eseguite dall'ing. Roberto Sorzana, arch. Matteo Marino e geom. Stefano Armano; al pari, lo scrivente ha assunto 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.

4.1 Valutazione delle immobilizzazioni

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

Voce	Valore lordo	Fondi ammortamento	Valore netto
Immob. immateriali	39.703,77	0,00	39.703,77
Immob. materiali	3.645.241,18	97.665,36	3.547.575,82
Immob. finanziarie	3.500.000,00	0	3.500.000,00

Si svolgono nel seguito le argomentazioni inerenti la valutazione delle altre due categorie di immobilizzazioni.

4.1.1 Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali iscritte in contabilità sono relative ai costi di impianto di costituzione della società che, in ragione del loro ridotto ammontare e attesa la loro natura di costi pluriennali dei medesimi e totale assenza di effettivo valore patrimoniale, si è ritenuto prudentiale stralciare integralmente.

Lo scrivente professionista, essendo venuto a conoscenza che la società è utilizzatrice per contratto di leasing (a più riprese richiesto ma mai messo nella disponibilità dello scrivente) del posto auto presso lo stabile in Genova alla via XX Settembre, ha proceduto alla stima del valore del suddetto contratto determinandolo in € 15.000 quale differenza tra il valore del bene immobile e il debito residuo per canoni leasing a scadere.

4.1.2 Immobilizzazioni materiali

Sono costituite principalmente dal costo di acquisizione, al netto dei relativi fondi di ammortamento, dei seguenti immobili di proprietà della società al quale è stato attribuito il valore stimato dall'ing. Russo:

n.	Ubicazione in Genova	Tipologia	Gravami	Atti dispositivi	Utilizzo	Valore perizie ing. Sorzana e arch. Marino	Valore perizia geom. Armano	Valore perizia ing. Russo
1	Piazza Piccapietra	Abitazione	Ipoteca in favore della Banca di San Giorgio		Locato al socio Danilo Ivaldi	335.000,00	3.912.000,00	133.991,50
2	Via Gobetti n. 8/A	Circolo ricreativo			Locato a Circolo Bocciofila ASD	3.485.200,00		2.081.232,00
3	Via XX Settembre	Ufficio	Ipoteca in favore di Banco di San Giorgio	Preliminare di vendita del 12/11/18	Locato al socio Roberto De Lorenzis	337.710,00		373.905,00
TOTALI VALORI PERITATI						4.157.910,00	3.912.000,00	2.589.128,50

- 1) L'unità immobiliare sita in Genova alla Piazza Piccapietra, così come più diffusamente descritta nell'allegata perizia dell'ing. Russo, dal punto di vista amministrativo-finanziario risulta essere:
- Gravata da ipoteca del valore di € 4.600.000 in favore della Banca di San Giorgio, unitamente all'immobile di cui al punto 2, che vanta un credito residuo di € 2.218.335,75 oltre ad interessi maturati ed iscritti al conto ratei passivi per € 76.786,75;
 - Locata al socio Danilo Ivaldi in virtù del contratto di locazione, che i rappresentanti della società nonostante ripetuti solleciti non hanno reso disponibile, ad un canone annuo di € 6.308,04;

- 2) Il complesso immobiliare sito in Genova alla Via Gobetti n. 8/A, così come più diffusamente descritto nell'allegata perizia dell'ing. Russo, dal punto di vista amministrativo-finanziario risulta essere:
- a) Gravato da ipoteca del valore di € 4.600.000 in favore della Banca di San Giorgio, unitamente all'immobile di cui al punto 1, che vanta un credito residuo di € 2.218.335,75 oltre ad interessi maturati ed iscritti al conto ratei passivi per € 76.786,75;
 - b) Locato al Circolo Bocciofila Lido ASD in virtù del contratto di locazione stipulato in data 1/01/2017 con un canone annuo di € 55.000,00;
- 3) L'unità immobiliare sita in Genova alla Via XX settembre, così come più diffusamente descritta nell'allegata perizia dell'ing. Russo, dal punto di vista amministrativo-finanziario risulta essere:
- a) Promesso in vendita all'avv. Fabrizio Di Rella Dei Tommasi di Lampedusa, fratello Riccardo Di Rella Dei Tommasi di Lampedusa, legale rappresentante del Circolo Bocciofila affittuario dell'immoblie di cui al precedente punto 2), in virtù di contratto preliminare a rogito notaio Alfonso D'Acquarone del 12/11/2018 Rep. 117041 Racc. 8412 per il corrispettivo di € 300.000,00 con caparra versata alla stipula del preliminare di € 250.000 verosimilmente impiegati dalla società per l'estinzione di debiti bancati in conto corrente e mutuo, laddove, peraltro, non si rileva dall'ispezione ipotecaria eseguita 12/04/2019 la relativa cancellazione di ipoteca essendo l'ultimo atto trascritto quello relativo al preliminare;
 - b) Locata al socio Roberto De Lorenzis in virtù del contratto di locazione, che i rappresentanti della società nonostante ripetuti solleciti non hanno reso disponibile, con un canone annuo di € 16.395,24; la locazione comprenderebbe anche il diritto ad utilizzare il posto auto detenuto dalla società in leasing di cui al precedente paragrafo 4.1.1.

I beni immobili sono stati oggetto di stima specialistica eseguita dall'ing. Luigi Russo nella relazione allegata alla presente col numro 1 comprensiva di tutti i documenti dal tecnico utilizzati: detto

valore complessivamente ammontante a € 2.589.128,50 è stato raffrontato al valore di libro di beni immobili pari al valore di acquisto diminuito dei relativi fondi di ammortamento che ammonta a complessivi € 3.484.089,62.

Va evidenziato che, i medesimi immobili sono stati oggetto di valutazione nel corso del 2010 da parte dell'ing. Roberto Sorzano e dell'arch. Matteo Marino, come si evince dalla perizia sul valore delle quote redatta dal dott. David Frank Fordred il 25/10/10, a seguito di incarico conferito dal cedente quote sig. Giovanni Grancelli, ed allegata all'atto di cessione quote del 5/11/10; le risultanze delle suddette perizie tecniche, delle quali lo scrivente ha richiesto copie ma non le sono state rese disponibili, sono esposte nella perizia del dott. Fordred e riepilogate nella tabella di cui alla pagina precedente: emerge una sostanziale differenza di valore tra i valori stimati in quella sede complessivamente in € 4.157.910,00 e quelli rivenienti dalla perizia attuale dell'ing. Russo in a € 2.589,128,50, laddove il minore valore di € 1.568.781,50 della stima attuale pari al 38% in meno rispetto a quella del 2010 a parere dello scrivente non può essere giustificata dalla probabile riduzione del mercato immobiliare ma è probabilmente frutto di maggiore severità del perito che ha eseguito la stima più recente.

Al pari, gli stessi immobili sono stati oggetto di valutazione da parte del geom. Stefano Armano come si evince dalla perizia sul valore delle quote redatta dal dott. Carlo Boccotti il 25/06/15, a seguito di incarico conferito dal società controllante Finanziaria San Giuliano Srl, ed allegata all'atto di cessione quote della società medesima del 17/11/16: le risultanze della suddetta perizia tecnica, delle quali lo scrivente ha richiesto copia ma non l'è stata resa disponibile, sono enunciate in un unico valore di € 3.912.000 per tutti e tre gli immobili nella perizia del dott. Boccotti, sostanzialmente in linea con la precedente valutazione eseguita nel 2010.

Si evidenzia, con specifico riferimento all'immobile di Via XX Settembre che è stato assunto il valore peritato e non quello del preliminare stipulato dalla società in data 12/11/2018 con l'avv.

Fabrizio Di Rella Dei Tommasi di Lampedusa che prevede il corrispettivo di € 300.000 in quanto trattasi di impegno all'acquisto al quale il contrante non ha ancora dato seguito.

Peraltro, attesa la finalità del presente incarico di costituire l'elemento in base al quale porre in essere la vendita delle quote da parte della procedura fallimentare, lo scrivente ritiene maggiormente tutelante gli interessi dei creditori sociali assumere, tra i tre valori peritati, il maggiore ovvero quello attribuito dall'ing. Roberto Sorzana e dall'arch. Matteo Marino nel 2010 in complessivi € 4.157.910 ai fini del miglior realizzo della partecipazione.

Rientrano nelle immobilizzazioni materiali della società, inoltre, attrezzature, arredi e altri beni strumentali minori così come elencati nel libro cespiti allegato alla presente relazione con la lettera "A": per la loro valutazione, atteso anche il loro ridotto ammontare rispetto al totale attivo della società, si è ritenuto congruo assumere il valore di libro di detti beni determinato sulla base del valore di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento.

La valutazione delle immobilizzazioni materiali è stata nel suo complesso assunta in € 4.221.396,20 e come tale riportata nella situazione patrimoniale rettificata allegata alla presente perizia sotto la lettera "B".

4.1.3 Immobilizzazioni finanziarie

Sono costituite dalla partecipazione quasi totalitaria nella società "Immobiliare Santa Chiara Snc di Immobiliare San Giuliano Srl & C." con sede legale in Genova alla via Fiasella n. 7/5, iscritta al registro imprese di Genova al n. 00864760103: per la valutazione di detta partecipazione lo scrivente ha assunto la situazione economico-patrimoniale al 31/12/18 con apposita relazione i cui risultati sono stati trasfusi nella situazione patrimoniale allegata alla presente: il patrimonio netto rettificato della partecipata stimato in € 2.071.103,49, per cui lo scrivente ha ritenuto necessario la conseguente parziale svalutazione della voce immobilizzazioni finanziarie di Immobiliare San Giuliano di 1.430.199,83 determinando il valore rettificato della partecipazione in € 2.069.800,17.

A riguardo dell'acquisizione della partecipazione in Immobiliare Santa Chiara Snc, avvenuta con scrittura privata autenticata dal notaio Alfonso D'Acquarone in data 7/07/10, si evidenzia quanto segue:

- a) La partecipazione concerne il valore nominale delle quote pari a e 2.064,53 pari al 99,94% del capitale sociale pari a sua volta a € 2.065,83 al corrispettivo di € 3.997.480 che figura di importo differente in situazione in € 3.500.000;
- b) Detto corrispettivo non risulta essere stato saldato in atto per € 3.417.994,80 con impegno da parte della cessionario a provvedere al pagamento entro e non oltre il successivo 12/07/10;
- c) Le società partecipata e partecipante, ciascuna per i suoi diritti o obblighi, nelle rispettive situazioni patrimoniali al 31/12/18 presentano posizione creditoria per la partecipata di € 1.675.300 e debitoria per la partecipante di € 1.676.090: su esplicita richiesta di chiarimenti di detti conti ingragruppo, il dott. Fordred ha risposto chiarendo che si tratta di un finanziamento infruttifero occorso nel luglio 2010 da parte della Immobiliare Santa Chiara in favore della controllante Immobiliare San Giuliano, laddove deve ritenersi verosimilmente si sia trattato dell'utilizzo della liquidità presente nella prima all'atto di cessione quote per il pagamento del relativo corrispettivo; peraltro, stante l'assenza documentazione e della data certa si è proceduto all'elisione contabile dalle posizioni creditoria in Immobiliare Santa Chiara e debitoria in Immobiliare San Giuliano per i rispettivi importi di € 1.675.300 e € 1.676.090.
- d) Peraltro, detto corrispettivo di cessione delle quote non sarebbe stato integralmente pagato residuando al passivo l'importo di € 14.500,96 ad esso riferito e che il dott. Fordred, su esplicita richiesta dello scrivente, ha dichiarato essere aperto da diversi anni ma non

sarebbe mai stato sollecitato dai cedenti e che avrebbe verificato le condizioni per eseguire il suo storno contabile.

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 verso clienti per € 24.461,66 per fatture emesse e € 4.508,00 per fatture da emettere;
- b) Crediti verso erario per € 28,97 che sono integralmente stornati per assenza di giustificativi;
- c) Crediti verso altri per € 478,31 che sono integralmente stornati per assenza di giustificativi.

Per quanto attiene alle disponibilità liquide si procede allo storno del valore esposto nel conto cassa pari a € 3.736,25 stante l'elevata volatilità del medesimo, sono conformati i saldi bancari per complessivi € 8.093,52.

Infine, si confermano i valori esposti nella situazione al 31/16/18 relativi ai ratei attivi per € 522,81.

4.3 Valutazione dei debiti

Nelle passività figurano i seguenti debiti:

- 1) Debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi per € 319.584,07 che in assenza di documentazione attestante l'erogazione dei medesimi, la loro natura e la data certa nonché per l'essere civilisticamente equiparati agli apporti di capitale, sono stati integralmente stralciati;
- 2) Debito verso la controllata Immobiliare Santa Chiara per € 1.676.090 per il quale, come esposto al precedente paragrafo 5.1.3, si è proceduto all'integrale stralcio;
- 3) Debiti tributari per € 153.039,33 per i quali lo scrivente professionista ha proceduto mediante apposito prospetto di calcolo allegato alla presente sotto la lettera D, a

quantificare sanzioni ed interessi maturati rideterminando il debito complessivo in € 204.193,42 con una conseguente variazione in aumento di € 51.154,09;

- 4) Il debito per Trattamento di Fine Rapporto è confermato nell'importo di € 167,60;
- 5) I debiti verso fornitori per fatture ricevute di € 22.684,63 e per fatture da ricevere di € 25.550,15 sono confermati al pari dei debiti verso istituti di previdenza per € 348,00 e verso dipendenti per € 829,00;
- 6) I debiti per anticipi e caparre da clienti fa principalmente riferimento alla caparra incassata alla stipula del preliminare di vendita in favore dell'avv. Fabrizio Di Rella Dei Tommasi di Lampedusa per € 250.000 di cui al precedente paragrafo 5.1.2: la somma ricavata sarebbe stata impiegata per l'estinzione di debiti bancari per scoperto di c/c e mutuo anche se in conservatoria non figura la cancellazione del gravame ipotecario; dietro esplicita richiesta di attestazione di estinzione di detti debiti, il dott. Fordred in data 1° luglio 2019 ha inviato a mezzo mail copia in PDF di una comunicazione della banca Intesa San Paolo del 9/11/18, precedente la stipula del preliminare, con la quale l'istituto ha individuato le posizioni che sarebbero dovute risultare estinte per procedere alla cancellazione di ipoteca; la comunicazione in calce reca una firma postuma non identificata di ricezione degli assegni, documentazione che lo scrivente non può ritenere valida ai fini dell'attestazione di estinzioni dei debiti stante la persistenza del gravame ipotecario in conservatoria;
- 7) Nei debiti diversi figura il saldo del corrispettivo quote Immobiliare Santa Chiara, già descritto al paragrafo 5.1.2, e che indipendentemente dell'inerzia dell'amministrazione societaria a provvedere al suo storno, viene interamente stralciato in quanto in ogni caso superato dalla prescrizione attesa l'assenza di specifiche richieste da parte dei cedenti;
- 8) Il debito bancario verso Banco di San Giorgio ammontante a € 2.218.335,75 e garantito dall'ipoteca sui beni immobili di Via Gobetti e Piazza Piaccpietra viene confermato così

come vengono confermati i ratei passivi per € 76.786,75 relativi alla competenze di oneri finanziari maturati.

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 2013 risulta essere quello evidenziato nella tabella seguente.

IMMOBILIARE SAN GIULIANO S.R.L.	
SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA AL 31/12/18	
ATTIVITA'	
- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	15.000,00
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.221.396,20
- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.069.800,17
- CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	28.696,66
- LIQUIDITA'	8.093,52
- RATEI ATTIVI	522,81
TOTALE ATTIVITA'	6.343.782,36
PASSIVITA'	
- DEBITI VERSO CONTROLLATA	0,00
- SOCI C/FINANZIAMENTO INFRUTTIFERO	0,00
- DEBITI PER TFR	167,60
- DEBITI VERSO ISTITUTI DI CREDITO	2.218.335,75
- DEBITI TRIBUTARI	204.193,42
- DEBITI VERSO FORNITORI	48.234,78
- DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	348,00
- DEBITI VERSO DIPENDENTI	829,00
- CLIENTI C/ANTICIPI	255.585,24
- RATEI PASSIVI	76.786,75
TOTALE PASSIVITA'	2.727.693,79
PATRIMONIO NETTO	3.616.088,58

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 € 3.616.088,58.

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 € 3.616.088,58: corrispondentemente, il valore della quota di partecipazione della Immobiliare San Giuliano Srl è determinato nella relativa quota del 18,32 % (92221/503480) in € 662.348,66.

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) Libro cespiti ammortizzabili al 31/12/18;
- B) Situazione patrimoniale rettificata alla data del 31/12/18;
- C) Prospetto dei debiti tributari al 31/12/18;

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