Rag. Marco CIOGLI
Commercialista – Revisore Contabile

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PERIZIA GIURATA DI VALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI

RELAZIONE

Il Cancelliere C/1
Alessandra Di Pietro

Vº depositato in cancelleria
oggi 15/03/2016

VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DELLA IMMOBILIARE INVESTIMENTI INDUSTRIALI – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA.

Informazioni Generali

La Immobiliare Investimenti Industriali S.r.l. ha sede in Roma, [redacted] stata costituita il 28 agosto 2001, con una durata fino al 31 dicembre 2050.

Essa ha per oggetto l'acquisto di aree agricole, industriali, edificabili e di beni mobili in genere la costruzione, la vendita, la gestione e la locazione di beni immobili rustici, urbani ed industriali, assumere o concedere l'esecuzione di opere di appalto o ad altre condizioni contrattuali, lavori di movimento terra, demolizione e sterri, costruzioni e pavimentazioni stradali, rilevati aeroportuali e ferroviari, lavori idraulici, acquedotti, fognature, impianti di irrigazione, impianti sportivi, lavori di sistemazione agraria, forestale e di verde pubblico, sistemazione a verde, attività vivaistica, giardinaggio, attività relative alla conservazione, sistemazione e miglioramento dell'ambiente naturale e artificiale e quant'altro connesso a tali scopi.

E' amministrata da un amministratore unico, [redacted] con carica avente efficacia fino a revoca o dimissioni.

Il capitale di € 10.000,00 versato per € 3.000,00 è alla data 28 gennaio 2010 (data della visura camerale estratta dall'archivio della C.C.I.A.A. di Rieti), così suddiviso:

- [redacted], quota di nominali € 7.500,00 pari al 75%;
- [redacted] € 2.500,00 pari al 25%;

Criteri di valutazione

Per procedere ad una esatta valutazione è necessario innanzitutto analizzare la struttura patrimoniale della società; i dati sono stati desunti dal bilancio al 31/12/2008, unico documento contabile fornito e che si presume sia sufficientemente rappresentativo per addivenire ad una valutazione congrua.

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI			€	-
IMMOBILIZZAZIONI			€	-
- Immobilizzazioni immateriali	€	-		
- Immobilizzazioni materiali	€	-		
- Immobilizzazioni Finanziarie	€	-		
ATTIVO CIRCOLANTE			€	***915.001,00***
- Rimanenze	€	659.600,00		
- Crediti	€	241.431,00		
- Disponibilità liquide	€	13.970,00		
RATEI E RISCONTI ATTIVI			€	***70.388,00***
- Risconti attivi	€	70.388,00		
TOTALE ATTIVITA'			€	**985.389,00**

PASSIVO

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO			€	-
DEBITI			€	***985.776,00***
- Esigibili entro 12 mesi	€	985.776,00		
RATEI E RISCONTI PASSIVI			€	2.234,00
Ratei Passivi	€	2.234,00		
TOTALE PASSIVITA'			€	**988.010,00**
PATRIMONIO NETTO			-€	**2.621,00**
TOTALE A PAREGGIO			€	**985.389,00**

La società attualmente è proprietaria di un terreno edificabile di natura artigianale della superficie di mq.4.688, nel comune di Fucecchio in provincia di Firenze, Località Botteghe – Via Pacinotti, per il quale è in trattativa per realizzare un fabbricato

artigianale di circa 2.700 mq, vendibile chiavi in mano, o , in alternativa, per vendere l'intero lotto nello stato attuale.

L'appezzamento in argomento è stato oggetto di una perizia di stima, redatta il 3 dicembre 2009, dallo [redacted] dopo una serie di descrizioni giunge alla ,determinazione del valore venale al metro quadrato di € 150,00, attribuendo un valore complessivo al terreno di € 703.200,00.

Questo valore determina un incremento delle rimanenze finali al 31 dicembre 2008, andando a modificare la situazione patrimoniale come segue:

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI			€	-
IMMOBILIZZAZIONI			€	-
- Immobilizzazioni immateriali	€	-		
- Immobilizzazioni materiali	€	-		
- Immobilizzazioni Finanziarie	€	-		
ATTIVO CIRCOLANTE			€	***958.601,00***
- Rimanenze	€	703.200,00		
- Crediti	€	241.431,00		
- Disponibilità liquide	€	13.970,00		
RATEI E RISCONTI ATTIVI			€	***70.388,00***
- Risconti attivi	€	70.388,00		
TOTALE ATTIVITA'			€	**1.028.989,00**

PASSIVO

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO			€	-
DEBITI			€	***985.776,00***
- Esigibili entro 12 mesi	€	985.776,00		
RATEI E RISCONTI PASSIVI			€	2.234,00
Ratei Passivi	€	2.234,00		
TOTALE PASSIVITA'			€	**988.010,00**

PATRIMONIO NETTO	**€**	**40.979,00**
TOTALE A PAREGGIO	**€**	**1.028.989,00**

La somma di € 40.979 corrispondente al Patrimonio Netto Rettificato, rappresenta il valore della Immobiliare Investimenti Industriali S.r.l..

Considerando che la Centro Sud Prefabbricati S.p.a. deteneva il 75% il valore lordo del pacchetto di quote sociali da essa detenute ammontava ad € 30.734.

Trattandosi di una partecipazione qualificata, si ritiene opportuno non applicare alcuna riduzione, pertanto il valore effettivo della quota detenuta dalla Centro Sud Prefabbricati S.p.A. nella Immobiliare Investimenti Industriali S.r.l. ammontava ad € 30.734.

Infine, anche in questo caso bisogna tener conto che nella cessione di quote sociali, effettuata il 4 dicembre 2009, a rogito Notaio Barbara Franceschini in Roma, al Punto d) della premessa le parti si erano date atto che *"alla partecipazione nel capitale della società IMMOBILARE INVESTIMENTI INDUSTRIALI S.R.L. è correlato un finanziamento della socia CENTRO SUD PREFABBRICATI S.P.A. ammontante ad € 457.562,69 (quattrocentocinquantasettemilacinquecentosessantadue virgola sessantanove), ben noto all'acquirente"* e che al punto 1.3.2 del medesimo atto, si dichiara che le cessioni di quote, vengono fatte comprensive dei relativi finanziamenti indicati in premessa. Anche per questa somma, si ritiene che essa debba essere aggiunta al valore della partecipazione, trattandosi di una vera e propria cessione di un credito al proprio valore nominale; pertanto **il definitivo valore da applicare alla quota detenuta dalla Centro Sud Prefabbricati S.p.A. nella Immobiliare Investimenti Industriali S.r.l. ammonta ad € 488.296,69. (quattrocentottantottomiladuecentonovantasei virgolasessantanove).**

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, in base all'incarico ricevuto, attesto:

- [redacted]

- **che la partecipazione detenuta dalla Centro Sud Prefabbricati S.p.a., pari al 75 % (settantacinquepercento) del capitale della Immobiliare Investimenti Industriali s.r.l., il cui prezzo di cessione in atto è di € 500.000,00 (cinquecentomilaeuro) può essere considerata ceduta ad un prezzo congruo rispetto al valore stimato dal sottoscritto pari ad € 488.296,69 (quattrocentottantottomiladuecentonovantasei virgola sessantanove);**

Rieti, 11 marzo 2009

Rag. Marco CIOGLI