

RELAZIONE DI STIMA VALUTAZIONE QUOTE SOCIETARIE

Della società

GEOIMMOBILI S.R.L.

Perizia di stima valutazione quote societarie

Dott.ssa Francesca Borzomi

INDICE

1. Conferimento dell'incarico	3
2. Oggetto della perizia e data della situazione contabile per la valutazione.....	3
3. Documentazione esaminata e informazioni assunte	3
5. La valutazione dell'azienda in dottrina	3
6. Metodi di determinazione del valore dell'azienda	4
7. Il metodo scelto dal perito	5
8. La valutazione delle quote societarie di Geoimmobili s.r.l.	6
8.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato	6
9. Determinazione del valore delle quote	11

1. Conferimento dell'incarico

Il dottor Raffaele Pisano, Liquidatore Giudiziale nella procedura di concordato preventivo n. 54/14 della Immobiliare A&B s.r.l. a socio unico, con sede legale in Usmate Velate (MB), via delle Industrie n. 8, ha nominato la scrivente Francesca Borzomi, dottore commercialista e revisore contabile iscritta nell'Albo dei Dottori Commercialisti di Monza e della Brianza e nel Registro dei Revisori con Decreto Grazia e Giustizia del 9 gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 6 del 22 gennaio 2008, 4° serie speciale, con studio in Brugherio, via Talamoni n. 1, quale perito per valutare la quota di partecipazione di Geoimmobili s.r.l., interamente detenuta dalla società Immobiliare A&B s.r.l. in concordato preventivo.

2. Oggetto della perizia e data della situazione contabile per la valutazione

Il perito ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dei beni aziendali alla data del 30.9.2023, dopo aver compiuto i rilievi e assunto le informazioni ritenute opportune.

3. Documentazione esaminata e informazioni assunte

La scrivente ha svolto l'incarico conferito sull'analisi della seguente documentazione prodotta dalla società:

- visura storica Geoimmobili s.r.l. (all. sub **n. 1**)
- bilanci anno 2021-2022, unitamente alle schede contabili;
- situazione contabile al 30.9.2023 (all. sub **n. 2**), unitamente alle schede contabili;
- Redditi S.C. 2022 periodo d'imposta 2021, Redditi S.C. 2023 periodo d'imposta 2022;
- Modello 770/2023 periodo d'imposta 2022;
- carichi pendenti Agenzia delle Entrate e Agenzia delle Entrate-Riscossione (all. sub **n. 3**);
- cessione di partecipazione di s.r.l. (all. sub **n. 4**);
- pec Comune di Carnate con la quantificazione del debito Imu relativo all'area collocata nel Comune di Carnate per il periodo dal 2019 al 2023 (all. sub **n. 5**);
- atto di pignoramento predisposto da Step s.r.l., concessionaria del Comune di Carnate dal quale risulta la quantificazione del debito Imu relativo all'area collocata nel Comune di Carnate per il periodo dal 2014 al 2018 (all. sub **n. 6**).

4. Brevi cenni sulla società Geoimmobili s.r.l.

Dalla visura storica di Geoimmobili s.r.l. emerge che la società è stata costituita in data 14.5.2002, con atto del notaio Alberto Paleari (rep. n. 43980).

L'oggetto sociale, risultante da visura camerale, è il seguente: "*[...omissis...] l'acquisto, la vendita, a permuta, la costruzione, la ristrutturazione di beni immobili; la gestione di immobili di proprietà sociale [...omissis...]*".

Allo stato attuale l'amministrazione della società è affidata alla dott.ssa Gabriella Fiordelisi, Amministratore Unico, nominata con verbale di assemblea del 25.6.2013, che si allega sub **n. 7**.

Attualmente l'intero capitale sociale di € 50.000,00 è detenuto dalla società Immobiliare A&B s.r.l., ora in concordato preventivo, che è diventata socio unico in data 10.4.2013, acquistando la partecipazione totalitaria dall'allora socio unico GeoGeo s.r.l.

La sede legale della società è a Milano, via Tessa Delio n. 1.

5. La valutazione dell'azienda in dottrina

La dottrina, pur ammettendo in via teorica la possibilità di pervenire a criteri di valutazione diversi a seconda del fine cui tende la valutazione, di modo che diversa possa essere la valutazione dell'azienda per l'acquirente o per il venditore, giunge di fatto a fornire univoci criteri di determinazione del valore che può essere verificato attraverso l'utilizzo di criteri alternativi di valutazione.

Scopo di qualsiasi valutazione d'azienda è quello di esprimere nel modo più oggettivo possibile il valore della stessa nel suo complesso, quale universalità di beni, comprendente tutti i valori aziendali.

Il Compito del perito consiste:

- a) nell'individuazione del fine cui la valutazione è diretta;
- b) nella scelta del metodo o dei metodi più idonei allo scopo, cercando di limitare al massimo l'influenza delle stime e delle congetture;
- c) nel dare, attraverso una logica motivazione, ragione delle scelte operate.

Il perito deve pertanto dare contezza, attraverso i suoi elaborati, dei criteri di valutazione adottati e del valore attribuito, sì da consentire a qualunque interessato di ripercorrere l'iter logico seguito dal redattore nella determinazione del valore.

La valutazione dell'azienda, come accennato sopra, deve prendere in considerazione tutti gli elementi costitutivi della stessa, materiali e immateriali, determinandone il valore con riferimento alla data della stima.

Tra i beni della stima andrebbe considerato anche l'avviamento, ovvero *"l'attitudine dell'azienda a remunerare, attraverso la gestione, il capitale investito in misura superiore a quella goduta da investimenti senza rischio o al tasso di rendimento delle imprese del settore"*.

La valutazione dell'azienda effettuata al fine della valorizzazione della determinazione del valore patrimoniale dovrebbe tenere conto di tutte le attività dell'azienda, e tra queste, diventa parte fondamentale nella determinazione del valore, la valutazione prospettica dell'attività aziendale.

In altre parole, il valore del capitale economico della società viene calcolato considerando condizioni di normale funzionamento, ipotesi di continuità aziendale e autonomia operativa, senza mutamenti sostanziali nella direzione e nella gestione, ovviamente avendo avuto riguardo alla particolare situazione economico-finanziaria dell'azienda in quel momento.

6. Metodi di determinazione del valore dell'azienda

La determinazione del valore del capitale economico dell'azienda in funzionamento è stata ampiamente discussa nella dottrina, che ha elaborato numerosi criteri di valutazione e metodi per il calcolo dell'avviamento, basati sui principi della:

- Generalità

Nella valutazione del capitale economico deve essere considerata l'azienda quale entità autonoma, prescindendo dalle caratteristiche delle parti, dalla loro forza contrattuale, dalla loro differente natura oppure dai differenti interessi e prospettive.

- Razionalità

La stima deve essere costruita sulla base di uno schema logico, esplicitato con chiarezza, con passaggi logici condivisibili e valori con un elevato grado di attendibilità.

- Obbiettività

La valutazione deve in quanto possibile fare riferimento a grandezze obbiettive delle quantità espresse nelle formule, preferendole a grandezze stimate o presunte.

- Stabilità

La valutazione deve fare riferimento a grandezze il più possibile stabili, non provvisorie e mutabili nel tempo.

Dai principi di cui sopra si ricavano le norme per la determinazione del valore del capitale economico dell'azienda (equivalente al valore dell'azienda W) che presuppongono il riferimento all'azienda nello stato e nelle condizioni in cui si trova al periodo di riferimento della perizia, senza considerare l'effetto delle modifiche successive, anche se note.

In altre parole, il procedimento che conduce alla valutazione del capitale economico può essere definito come quel processo razionale che sintetizza, attraverso l'espressione del valore, gli apprezzamenti quantitativi e qualitativi afferenti alle prospettive economiche dell'azienda nel contesto in cui la stessa opera.

I metodi di valutazione individuati dalla dottrina nel rispetto dei principi sopra enunciati, sono sintetizzabili nei seguenti fondamentali:

1. metodo patrimoniale ($W = K$), dove il valore dell'azienda (W) è dato dal valore del patrimonio netto rettificato (K), al fine di tener conto delle plusvalenze e minusvalenze dei beni al netto del presumibile effetto fiscale. Questo metodo viene normalmente scelto quando la componente fondamentale dell'azienda è costituita da beni patrimoniali, quale è il caso delle società immobiliari;

2. metodo reddituale ($W = R a_{n|i}$) dove il valore dell'azienda (W) è formato sulla base delle prospettive reddituali del complesso aziendale e cioè sul reddito R attualizzato con il fattore di attualizzazione risultante dalla presunta durata del reddito (n) al tasso di interesse (i). La formula di cui sopra, nell'ipotesi di rendita perpetua, è semplificabile nel rapporto R/i dove R è il reddito normalizzato e i è il tasso di interesse.

3. metodo complesso o misto o analitico ($W = K + (R - K i) a_{n|i}$) dove il valore dell'azienda (W) è formato dal valore del patrimonio netto rettificato (K), calcolato come nel punto 1), e dal valore dell'avviamento [$A = (R - K i) a_{n|i}$] quale risultante delle componenti immateriali non risultanti dal bilancio rilevanti ai fini della formazione del valore economico dell'azienda;

4. metodo finanziario [$W = FMA a_{n|i}$] dove il valore dell'azienda (W) è fatto pari al valore attuale dei Flussi Monetari Attesi. Il metodo detto anche del Discounted Cash Flow - DCF - è molto in uso nei paesi anglosassoni e presuppone per il suo utilizzo accurate previsioni non solo di risultati economici, ma anche e soprattutto di investimenti, di reperimento di risorse finanziarie, ecc.;

5. metodi empirici che assegnano all'azienda valori determinati empiricamente, generalmente basati sul fatturato o su altri elementi (sportelli, utenti, ecc.) sono frutto di accurati studi e ricerche su contratti stipulati sul mercato aventi per oggetto aziende analoghe (tali metodi assegnano, per esempio, nel caso di determinazione del valore di un'azienda commerciale, un valore oscillante dal 20 al 100% del fatturato annuo).

Il metodo più diffuso per la valutazione dell'azienda nel suo insieme, come universalità di beni coordinati per la produzione e lo scambio di beni e servizi, è quello complesso o misto o analitico ($W = K + (R - K i) a_{n|i} + V_v$).

Con questo metodo, partendo dai valori del bilancio straordinario, opportunamente rettificati¹, si aggiunge al valore del patrimonio netto rettificato il valore dell'avviamento - goodwill se positivo, badwill se negativo - calcolato con l'utilizzo della matematica attuariale quale valore attuale della serie presunta degli extraredditi, cioè dei redditi generati dalla gestione, superiori al rendimento medio degli investimenti senza rischio oppure in un'altra accezione, superiore al rendimento medio del settore e il valore dei flussi incrementali di reddito e cioè dei flussi di reddito che residuano al termine del periodo di riferimento "n".

7. Il metodo scelto dal perito

Il criterio di valutazione che la dottrina più accreditata ritiene maggiormente indicato per la determinazione del "capitale economico" delle aziende industriali e commerciali risulta essere, generalmente, quello "*misto patrimoniale-reddituale*" con stima autonoma dell'avviamento.

Le altre metodologie, basate sui flussi reddituali o finanziari o su valutazioni di tipo patrimoniale, semplice o complesso, vengono generalmente utilizzate quale strumento di verifica del risultato ottenuto con il metodo "*misto patrimoniale-reddituale*".

¹ Nella determinazione del valore del patrimonio netto rettificato occorre tenere presente il valore di ricostruzione del cespite, ovvero il valore a nuovo, detraendo il degrado o la svalutazione per l'utilizzo del bene stesso.

Nel caso specifico, trattandosi di società immobiliare, il cui attivo è costituito quasi esclusivamente da beni immobili, la scrivente ritiene che il metodo di valutazione più idoneo a rappresentare il valore economico della società Geoimmobili s.r.l. sia il

metodo del patrimonio netto rettificato

8. La valutazione delle quote societarie di Geoimmobili s.r.l.

Il perito, al fine di determinare il valore delle quote, ha prima quantificato il patrimonio netto rettificato e, successivamente, ha determinato il valore delle quote applicando la percentuale di possesso di Immobiliare A&B al valore del patrimonio netto rettificato. Come detto, Immobiliare A&B detiene il 100% del capitale sociale di Geoimmobili.

8.1 Determinazione del patrimonio netto rettificato

Il Patrimonio Netto Contabile

Gli elementi attivi e passivi risultanti dalla situazione contabile al 30.9.2023 sono di seguito meglio rappresentanti:

Attivo Patrimoniale		Passivo Patrimoniale	
Rimanenze	1.500.000	Capitale sociale	50.000
Crediti Tributari	25.395	Riserva legale	100.000
Crediti v/altri	149	Riserva Facoltativa	313.891
		Perdita esercizi es. prec.	- 1.951.781
		Risultato d'esercizio	- 74.012
		Totale Patrimonio Netto	- 1.561.903
		Fondo rischi	100.000
		Debiti verso banche	60
		Debiti v/fornitori	183.528
		Debiti tributari	711.338
		Altri debiti	132.521
		Altri debiti oltre l'esercizio	1.960.000
Totale attivo	1.525.544	Totale Passivo	3.087.447

Il patrimonio netto contabile di Geoimmobili s.r.l. al 30.9.2023 è pari ad euro - 1.561.903 arrotondato ad **€ - 1.562.000** (valore negativo di patrimonio netto).

ATTIVO

Rimanenze

Le rimanenze, che peraltro costituiscono la voce più rilevante dell'attivo patrimoniale, sono costituite da un compendio immobiliare che si colloca, in parte, nel Comune di Carnate e, in parte, nel Comune di Usmate Velate.

La scrivente, al fine di attribuire a tale compendio il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ha conferito incarico all'arch. Laura Annita Pozzi che ha redatto la relazione peritale che si allega sub **n. 8**.

Il professionista incaricato ha valutato il compendio immobiliare di proprietà di Geoimmobili s.r.l. in **€ 960.000,00** precisando che "*[...omissis...] stante le incertezze e la mutevolezza del quadro normativo, i valori espressi sono puramente indicativi e riflettono i rischi sottesi ad un'eventuale operazione di intervento edilizio. Si ritiene che i valori proposti siano da intendersi prudenziali e che vi possano essere ampi margini di incremento, sia in caso la Pianificazione Attuativa venga definitivamente approvata, od anche in caso futuri indirizzi politici decidano di orientare e/o incentivare diversamente lo sfruttamento dei suoli (come sta accadendo ora, in alcuni territori, per il fotovoltaico). [...omissis...]*".

Geoimmobili è proprietaria di un'area immobiliare allo stato attuale gravata da un vincolo vallivo, che rende di fatto l'area inedificabile; infatti il professionista incaricato nel proprio elaborato precisa quanto segue: "*[...omissis...] le previsioni della pianificazione Provinciale mantengono carattere prescrittivo e prevalente ed ancor oggi vincolano l'area in modo ASSOLUTO mantenendola totalmente in ambito vallivo (art. 11) per il quale, si ricorda, "non sono ammesse nuove edificazioni". [...omissis...]*".

A tal riguardo, la scrivente evidenzia che la società Immobiliare A&B ha conferito ad un pool di professionisti il seguente incarico professionale: verificare la fattibilità di un piano di intervento (PII) nel territorio in cui insiste l'area immobiliare; predisporre e depositare presso gli enti locali competenti, in una fase successiva, un Piano Attuativo (PA) da realizzarsi in connessione con il PGT dei Comuni di Carnate ed Usmate Velate e con PTCP in vigore nella Provincia di Monza e Brianza.

Ad oggi, la prima fase dell'incarico si è conclusa, mentre la seconda è ancora in corso e, pertanto, permangono le seguenti criticità, ovvero le porzioni di territorio rimangono inquadrate:

- dal PGT del Comune di Usmate Velate come aree appartenenti al tessuto consolidato e dal PGT del Comune di Carnate come aree in ambiti di trasformazione polifunzionale ad elevato indice edificatorio;
- dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza come aree in ambiti di prevalenza a valenza ambientale e naturalistica (ambiti vallivi) e di tutela paesaggistica e dei beni culturali.

La scrivente segnala che, come indicato nell'elaborato peritale, la Proprietà ha presentato ricorso al Tar Lombardia richiedendo l'illegittimità del vincolo per le carenze tecniche; infatti il perito sottolinea quanto segue "*[...omissis...] rimane, pertanto aperto uno spiraglio sulla pianificazione proposta da Geoimmobili s.r.l. unitamente ad A&B Immobiliare srl che prevede, oltre al recupero della palazzina Uffici Ex Mellin ed all'edificazione del terreno di proprietà di A&B (mapp. 6 sub 703), l'edificazione di quasi 2300 mq di slp sul mappale 232 [...omissis...]*"

Infine, come rilevato in perizia, ad oggi la situazione risulta essere la seguente:

- la variante allo strumento urbanistico di Carnate è stata approvata con rinnovamento del vincolo vallivo;
- lo strumento urbanistico di Usmate Velate è in fase di aggiornamento con intenzione di riportare la destinazione agricola sulle aree di Geoimmobili s.r.l.

In ragione delle criticità sopra dettagliate, l'arch. Laura Annita Pozzi ha basato le proprie valutazioni "*[...omissis...] sullo scenario urbanistico attuale, [...omissis...] ancora permeato di incertezza [...omissis...]; e pertanto hanno valenza puramente indicativa e non predittiva.*

Infatti, se il valore dell'area dipende in maniera rilevante dalla sua potenzialità edificatoria questa a sua volta dipende da:

- *esito del ricorso al TAR Regione Lombardia - per la definizione univoca degli ambiti e quindi delle previsioni prescrittive e prevalente sulle aree;*
- *tempestività nell'ottenimento di eventuali "sentenza a favore", che rimuovano per lo meno i vincoli maggiormente restrittivi (ipotesi ottimistica);*
- *indeterminatezza dei tempi e delle modalità e dell'esito del procedimento di Pianificazione Attuativa avente come interlocutori Enti Locali e Sovracomunali. [...omissis...]*"

Pertanto, per quanto sopra esposto e sulla base degli scenari ormai consolidati, l'arch. Pozzi ha determinato i valori delle aree **non** edificabili sulla base di valori desumibili dalla fonte "*[...omissis...]* *"Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Monza e delle Brianza, tabella dei valori Agricoli Medi dei Terreni valevoli per l'anno 2021, per le aree boschive", nel valore di mercato desumibile dalle agenzie immobiliari della zona ponderato secondo un metodo semplificato parametrico comparativo per le aree agricole; e alle aree utilizzate come deposito a cielo aperto è stato prudenzialmente determinato il valore minimo che tenga conto di eventuali costi di bonifica dell'area e di ripristino delle condizioni di naturalità secondo gli indirizzi, obiettivi e previsioni del PTCP, oggi determinabili. [...omissis...].*

Per dovere di completezza, la scrivente segnala che Geoimmobili risulta essere proprietaria di alcune aree nel Comune di Biassono² che, sulla base di informazioni acquisite dall'Amministratore Unico, sono aree di servizio riferibili ad altre aree immobiliari che sono state di proprietà di Geoimmobili, sino alla loro cessione intervenuta nel periodo in cui socio unico era la società Geogeo s.r.l.

Tale circostanza è stata confermata anche dal perito arch. Pozzi che nella propria integrazione (cfr. allegato sub **n. 8**) ha segnalato che tali beni immobiliari sono rimasti "[...omissis...] *impropriamente intestati a Geoimmobili s.r.l. ma, di fatto, facenti parte integrante di beni comuni o a servizio di un comparto residenziale già alienato a terzi e, per tale ragione, privi di valore commerciale.* [...omissis...]"

Per quanto sopra esposto, preso atto della perizia di stima redatta dall'Arch. Laura Annita Pozzi, le rimanenze, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 960.000,00**; tuttavia, qualora il Piano Attuativo dovesse essere approvato definitivamente, il valore dell'area immobiliare di proprietà di Geoimmobili potrebbe subire ampi margini di incremento e il valore di mercato potrebbe attestarsi ad un valore ben superiore rispetto a quello attualmente stimato³; ciò, evidentemente, potrebbe rendere l'area molto appetibile agli operatori di mercato.

Crediti Tributari

Dalla situazione contabile prodotta risultano crediti tributari dell'importo di **€ 25.395,30**, come di seguito meglio rappresentato:

crediti Iva	25.074,50
altri crediti tributari	320,80
Totale crediti tributari	25.395,30

I crediti tributari sono costituiti in prevalenza dal credito Iva che risulta dal modello Iva 2023, periodo d'imposta 2022, e dall'Iva a credito generatosi nel corso del 2023.

Gli altri crediti tributari, invece, sono relativi ad una ritenuta d'acconto versata erroneamente in eccesso dalla società: il credito risulta dal modello 770/2023, periodo d'imposta 2022, acquisito dalla scrivente.

I crediti tributari, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 25.395**.

Crediti verso altri

Dalla situazione contabile prodotta, risultano crediti verso altri dell'importo di **€ 148,50** relativi a crediti che non vengono movimentati dall'anno 2020 e di difficile ricostruzione.

Pertanto, per quanto sopra esposto, considerata la rilevanza molto modesta degli importi, la scrivente ritiene opportuno azzerare totalmente la posta e, quindi, i "crediti verso altri" **non** concorrono alla determinazione del patrimonio netto rettificato.

PASSIVO

Fondo rischi

Il fondo rischi ammonta ad € 100.000,00 ed è stato stanziato per la copertura degli interessi e delle sanzioni calcolate sul debito Imu relativo all'area collocata nel Comune di Carnate per gli anni dal 2014 al 2023. Le sanzioni accantonate sono pari al 30% del debito Imu annuale.

A parere della scrivente sarebbe opportuno accantonare l'ulteriore importo di € 100.000,00 a copertura dell'Imu (incluse sanzioni e interessi) che il Comune di Usmate

² Beni siti in Biassono, via Martiri delle Foibe n. 6 e fanno parte di una lottizzazione che ha consentito la realizzazione di due palazzine residenziali.

³ Sulla base di expertise acquisita da Immobiliare A&B immobiliare s.r.l., in caso di approvazione definitiva del PA, il valore dell'area potrebbe avere un valore economico di molto superiore all'attuale valore di stima.

Velate potrebbe richiedere per il periodo, non ancora prescritto, dal 2019 al 2023, relativamente all'area che si estende sul territorio di sua competenza.

Ad oggi, l'ente comunale, nonostante la richiesta formulata da Geoimmobili, non è stata in grado di quantificare l'imposta dovuta, in relazione al fatto che l'area è di difficile classificazione.

Pertanto, per quanto sopra esposto, il fondo rischi, concorre per l'importo di **€ 200.000** alla determinazione del patrimonio netto rettificato.

Debiti verso banche

I debiti verso banche ammontano ad € 59,76 e sono costituiti dal saldo debitorio di conto corrente acceso presso Banca Intesa San Paolo S.p.A.

Il conto corrente, sulla base della documentazione contabile, non ha subito dal 31.12.2021 alcuna movimentazione e negli anni precedenti il conto corrente si è movimentato per il solo addebito dell'imposta di bollo e degli oneri bancari.

I debiti verso banche, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 60**.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano ad **€ 183.527,95** e sono di seguito dettagliati:

debiti verso fornitori	10.423,97
Fatture da ricevere	173.103,98
Totale debiti verso fornitori	183.527,95

Il debito per fatture da ricevere, che rappresenta la quasi totalità del debito verso fornitori, è costituito in prevalenza dal compenso non corrisposto all'Amministratore Unico in carica e dal compenso dello studio professionale che ha svolto gli adempimenti contabili e fiscali della società, che non risultano essere stati corrisposti dall'anno 2014. Il compenso dell'Amministratore Unico stanziato è conforme alla delibera assembleare che ha nominato l'organo amministrativo.

Nella situazione contabile al 30.9.2023, il compenso relativo all'Amministratore Unico e allo studio professionale è stato contabilizzato per la quota di competenza (9 mesi).

I debiti verso fornitori, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 183.528**.

Debiti tributari

I debiti tributari ammontano ad € 711.337,69, così composti:

erario c/ritenute lav. autonomo	980,00
debiti tributari diversi	929,61
Debiti tributari Ici e Imu	709.428,08
Totale debiti tributari	711.337,69

Il debito di maggior entità è costituito dal debito Imu relativo alla parte dell'area di proprietà di Geoimmobili che si colloca nel comune di Carnate; il debito Imu risultante dalla contabilità è relativo al periodo dal 2014 al 2023, mentre l'importo relativo alle sanzioni ed interessi per tardivo pagamento è stato accantonato nella posta Fondo Rischi.

Il debito Imu, per quanto concerne il periodo dal 2014 al 2018, è stato quantificato in sede di procedura esecutiva da Step s.r.l., concessionaria del Comune di Carnate, mentre per il periodo dal 2019 al 2023 il debito è stato quantificato dal Comune di Carnate (€ 59.832 annuo); tale importo dovrà essere maggiorato delle sanzioni e degli interessi per tardivo pagamento.

La scrivente per quanto concerne il debito Imu per il periodo dal 2014 al 2018 ha calcolato gli interessi legali dal 3.8.2023 al 30.9.2023⁴, mentre per il debito Imu relativo al periodo dal 2019 al 2023 ha quantificato le sanzioni, pari al 30% del capitale, e gli interessi legali dalle singole scadenze al 30.9.2023.

Come detto nel paragrafo relativo al fondo rischi, Geoimmobili a copertura degli interessi e delle sanzioni del debito Imu ha accantonato l'importo di € 100.000,00; a parere della scrivente il debito Imu, comprensivo di interessi e sanzioni deve essere incrementato dell'ulteriore importo di € 4.509,16, a copertura delle sanzioni e degli interessi legali calcolati al 30.9.2023.

Gli altri debiti tributari, di valore molto modesto (€ 1.909,62), sono relativi per € 980,00 ad una ritenuta lavoratori autonomi da versare e per € 929,61 all'accantonamento della tassa vidimazione libri sociali relativa agli anni dal 2021 al 2023.

Infine, la scrivente segnala che dai carichi pendenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione **non** risultano in capo alla società ulteriori debiti di natura tributaria.

Per quanto sopra esposto, i debiti tributari, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 715.847**.

Debiti verso altri

I debiti verso altri, ammontanti ad € 132.521,16, sono così composti:

Erario vs /immobiliare A&B	131.747,78
Debiti verso CCIAA	485,88
Debiti v/Gebba imm.	287,50
Totale debiti tributari	132.521,16

I debiti verso altri sono costituiti prevalentemente dal debito nei confronti di Immobiliare A&B per i pagamenti che la controllante ha effettuato a favore del pool di professionisti incaricati di predisporre il piano attuativo.

Il perito ritiene di **non** effettuare alcuna rettifica e pertanto i debiti verso altri, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 132.521**.

Debiti verso altri oltre l'esercizio

I debiti verso altri oltre l'esercizio di € 1.960.000,00 sono costituiti interamente dal debito nei confronti di Immobiliare A&B s.r.l. a titolo di finanziamento.

Infatti, nell'atto di cessione di partecipazioni del 10.4.2013, con il quale Immobiliare A&B s.r.l. ha acquistato da GeoGeo s.r.l. la quota totalitaria di Geoimmobili s.r.l. il corrispettivo di cessione, concordato per l'acquisto delle suddette quote da parte di Immobiliare A&B s.r.l., includeva l'importo di € 1.960.000,00 quale restituzione del finanziamento soci.

I debiti verso Immobiliare A&B s.r.l. a titolo di finanziamento, al fine della determinazione del patrimonio netto Rettificato (K), partecipano per il valore di **€ 1.960.000**.

La scrivente ritiene opportuno riportare un prospetto di sintesi nel quale vengono riportati i dati contabili risultanti dalla situazione contabile consegnata alla scrivente, le rettifiche apportate e il valore rettificato.

⁴ Nell'estratto di debito prodotto da Step s.r.l. viene evidenziato che gli interessi di mora su esposti sono calcolati sino alla data del 3/8/2023. In sede di riscossione saranno maggiorati degli interessi maturati successivamente e sino alla data di pagamento.

ATTIVO PATRIMONIALE				PASSIVO PATRIMONIALE			
	Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato		Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato
Rimanenze	1.500.000	-540.000	960.000	Fondo rischi	100.000	100.000	200.000
Crediti tributari	25.395	-	25.395	Debiti verso banche	60	-	60
Crediti v/altri	149	-149	-	Debiti v/fornitori	183.528	-	183.528
				Debiti tributari	711.338	4.509	715.847
				Altri debiti	132.521	-	132.521
				Altri debiti oltre l'esercizio	1.960.000	-	1.960.000
Totale attivo	1.525.544	-540.149	985.395	Totale Passivo	3.087.447	104.509	3.191.956

Il Patrimonio Netto Rettificato (K)

Il valore del Patrimonio Netto Rettificato scaturisce come differenza tra le attività e le passività, come sopra dettagliatamente indicate.

In particolare, il Patrimonio Netto Rettificato al 30.9.2023 della società Geoimmobili s.r.l. è determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- l'esposizione a valori correnti delle poste attive e passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Il Patrimonio Netto Rettificato così ottenuto ammonta ad euro -2.206.561, viene arrotondato ad **€ -2.206.000**, come di seguito meglio rappresentato:

	Valore contabile	Rettifiche	Valore rettificato
Capitale sociale	50.000		50.000
Riserva legale	100.000		100.000
Riserva Facoltativa	313.891		313.891
Perdita esercizi es. prec.	- 1.951.781		- 1.951.781
Risultato d'esercizio	- 74.012		- 74.012
Rettifiche Perito		- 644.658	- 644.658
Totale Patrimonio Netto	- 1.561.903	- 644.658	- 2.206.561

9. Determinazione del valore delle quote

A conclusione delle analisi che precedono, delle quali è stato dato ampio ragguaglio sulle voci esaminate e sui metodi adottati, la sottoscritta dott.ssa Francesca Borzomi, sulla base delle analisi svolte, della documentazione esaminata, delle elaborazioni effettuate e, in presenza di un patrimonio negativo, in relazione alle finalità della perizia,

ATTESTA

che il valore delle quote totalitarie possedute dalla società Immobiliare A&B s.r.l. nella società Geoimmobili s.r.l. alla data del 30.9.2023 sia pari a zero.

La scrivente, nonostante il valore stimato delle quote di Geoimmobili, **non** può non segnalare i seguenti aspetti, anche di natura fiscale, che gli eventuali interessati all'acquisto dovranno attentamente considerare:

- come detto nel paragrafo relativo alle rimanenze, qualora il Piano Attuativo dovesse essere approvato definitivamente, il valore dell'area immobiliare di proprietà di Geoimmobili potrebbe subire ampi margini di incremento e il valore di mercato potrebbe attestarsi ad un valore ben superiore rispetto a quello attualmente stimato;
- dall'analisi del modello Redditi S.C. 2023, periodo d'imposta 2022, seppur redatto in bozza, risultano perdite fiscali da poter compensare per € 36.101,00

(rigo RS44), deduzione per capitale investito proprio (ACE) per € 35.349,00 (rigo RS113) e interessi passivi non deducibili per € 349.575,00 (rigo RQ66), che potrebbero determinare, in presenza di reddito imponibile un potenziale vantaggio fiscale stimabile in € 101.046,00, così determinale:

descrizione	Importo	Beneficio Fiscale
Perdite Fiscali	36.101,00	8.664,24
Ace	35.349,00	8.483,76
Interessi passivi	349.575,00	83.898,00
Totale	421.025,00	101.046,00

La scrivente rimane a disposizione per qualsiasi integrazione e chiarimento fosse necessario.

Brugherio, li 2.11.2023

Il perito
Dott.ssa Francesca Borzomi

