

# COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Professionista: Capone Roberto

Giudice: Giancarlo Maggiore

Ufficio: Tribunale ordinario di Lecce

Registro: Procedure Concorsuali

Procedimento: AUDIO ACUSTICA 2 SRL IN LIQUIDAZIONE (9/2021)

Tipo di atto: Atto Generico

Descrizione: RELAZIONE DI STIMA PATRIMONIO CHORIO SRL

RELAZIONE GIURATA DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO DELLA

CHORIO SRL

con sede in Corigliano d'Otranto (LE), iscritta al Registro delle Imprese di Lecce, con codice fiscale e partita iva n.03708320753.

PREMESSE

Io sottoscritto Dott. Roberto Capone, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED],  
iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di [REDACTED] al [REDACTED], iscritto al Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al [REDACTED], in ottemperanza ad incarico conferito dal Dott. Stefano Erroi, Curatore del fallimento "Audio Acustica 2 srl in liquidazione" n.9/2021 R.F. Tribunale di Lecce, in adempimento al decreto del Giudice delegato del fallimento del 25.04.2021, ho provveduto all'accertamento del valore del patrimonio netto della CHORIO SRL. Detta società è interamente partecipata dalla fallita Audio Acustica 2 srl e il curatore dovrà procedere alla cessione delle quote sociali tramite procedure competitive avvalendosi dell'ausilio di soggetto specializzato, come risulta dal programma di



## DESCRIZIONE E CONTEGGI

La CHORIO srl ha sede legale in Corigliano d'Otranto, alla via Marconi n.20 ed è stata costituita con atto del Notaio ██████████ in Maglie del 25.03.2003. Dal 09.04.2003 è iscritta presso la CCIAA di Lecce nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese con il numero di codice fiscale e partita iva 03708320753, nonché al Repertorio Economico Amministrativo con il n.239669.

Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato ammonta ad €98.000,00 ed appartiene al socio unico Audio Acustica 2 srl, attualmente in fallimento.

La società è amministrata da un Amministratore ██████████ attualmente nella persona del ██████████ ██████████.

Scopo della società è la realizzazione di strutture ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande, bar-ristorante; si occupa altresì dell'acquisto, costruzione, ristrutturazione, ammodernamento, vendita, gestione e locazione di immobili. Tuttavia, al momento, la società risulta essere inattiva.

Alla luce di quanto esposto e tenendo conto dei vari metodi di valutazione proposti dalla dottrina

e dalla prassi professionale (patrimoniale, reddituale, finanziario, misto), ho ritenuto che quello più idoneo a rappresentare il valore del patrimonio netto della CHORIO srl fosse il cosiddetto metodo patrimoniale, al fine di determinare il valore di cessione delle quote sociali da parte del curatore del fallimento AUDIO ACUSTICA 2 srl.

Dall'esame della documentazione esaminata alla data del 31.12.2020 il patrimonio sociale della CHORIO srl è risultato così rappresentato:

ATTIVO		
Immobilizzazioni finanziarie	€	46,00
Rimanenze	€	128.697,00
Crediti	€	8.346,00
Totale attivo	€	137.089,00
PASSIVO		
Capitale sociale	€	98.000,00
Perdite a nuovo	€	-19.233,00
Patrimonio netto	€	78.767,00
Debiti	€	51.192,00
Ratei e risconti	€	7.130,00
Totale passivo	€	137.089,00

La situazione patrimoniale così rappresentata viene di seguito riclassificata.

#### ATTIVO

##### Immobilizzazioni finanziarie

Valore contabile	€	46,00
Valore di perizia	€	46,00

Trattasi di cauzioni.

##### Rimanenze

Valore contabile	€	128.697,00
Valore di perizia	€	250.793,00

La voce espone un saldo in bilancio pari ad €.128.697,00; trattasi dell'antica Masseria con annesso terreno agricolo sita in Soleto, località "Spalungano", a ridosso del comune di Corigliano d'Otranto, acquisita dalla società con l'intenzione di ristrutturarla e destinarla alla vendita.

La maggior parte della proprietà è stata acquistata in data 11.07.2003 dalla "Estrattiva Meridionale Appalti Strade - EMAS" srl con atto rogito del Notaio [REDACTED] al repertorio n.95630 e alla raccolta n.7667, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 22.07.2003 al n.010665 serie 1/v e trascritto nei registri immobiliari della Conservatoria di Lecce il 24.07.2003 al n.28709.

Negli anni 1970/1980 l'area era stata utilizzata come cava per la realizzazione della SS.664, pertanto è stata scavata per parecchi metri di profondità tranne che per la zona dei fabbricati e alcune particelle a nord, mentre il corpo dei fabbricati è rimasto alla vecchia quota di calpestio ed emerge dal fondo della cava sul costone della roccia ad un'altezza di circa 5 metri. Allo stato attuale i terreni sono in stato di abbandono.

L'Architetto Francesco D'Ercole, nel procedere alla stima, ha suddiviso la proprietà in tre porzioni di terreni ed altrettanti fabbricati, come delineate da due strade quasi parallele che l'attraversano. Il valore complessivo della stima ammonta ad €.250.792,80, arrotondato ad €.250.793,00.

#### Crediti

Valore contabile	€	8.346,00
Valore di perizia	€	8.346,00

L'unico credito è quello verso erario per iva pari ad €.8.345,87.

#### PASSIVO

##### Debiti

Valore contabile	€	51.192,00
Valore di perizia	€	51.192,00

La voce debiti verso soci per €40.982,00 rappresenta l'ammontare dei finanziamenti infruttiferi di interessi effettuati per esigenze finanziarie della società.

Vi sono poi Debiti verso altri finanziatori per €2.910,00, Debiti tributari per €6.910,00 e Altri debiti per €390,00.

#### Ratei e risconti

Valore contabile	€	7.130,00
Valore di perizia	€	7.130,00

L'importo si riferisce all'appostamento dei ratei di consulenza amministrativa di diversi anni.

\*\*\*\*\*

Da quanto sopra riportato si desumono i componenti del patrimonio della CHORIO srl, alla data del 30.06.2021, sintetizzati come segue.

ATTIVO		
Immobilizzazioni finanziarie	€	46,00
Rimanenze	€	250.793,00
Crediti	€	8.346,00
Totale attivo	€	259.185,00
PASSIVO		
Debiti	€	51.192,00
Ratei e risconti	€	7.130,00
Totale passivo	€	58.322,00
PATRIMONIO SOCIETARIO	€	<u>200.863,00</u>

#### CONCLUSIONI

Sulla base dei rilievi e delle valutazioni effettuate, attesto che il patrimonio netto della CHORIO srl può essere stimato in € 200.863,00 (euro duecentomilaottocentosessantatre/00).

Lecce, 27 luglio 2021

Dott. Roberto Capone

# Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del: 27/07/2021 17:59

Procedura: 9/2021 - AUDIO ACUSTICA 2 SRL IN LIQUIDAZIONE - Tipo di atto: Atto Generico

Tipologia	Corpo ricevuta	Data ricezione
Accettazione	Non ricevuta	
Consegna	Non ricevuta	
Esito controlli	Non ricevuta	
Esito intervento ufficio	Non ricevuta	