

DOTT. ANTONIO SANTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Spettabile
Prof. Dott. Tiziano Onesti
Via del Plebiscito, 107
00186 - Roma (RM)

e p.c.
F.E.N.I.G. S.r.l.
Via F. Confalonieri, 1
00195 - Roma (RM)

Oggetto: Relazione ai sensi dell'articolo 172, ultimo comma, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (Legge Fallimentare)



3.4.4 *La stima autonoma del valore economico di Villa Serena nonché il valore corrente del credito di Fenig verso Villa Serena*

All'interno del presente paragrafo si procede sia alla stima autonoma del valore economico di Villa Serena sia del valore corrente del credito vantato da Fenig nei confronti di tale società.

Muovendo dalla stima del valore economico di Villa Serena, si ritiene che la metodologia maggiormente confacente al caso di specie sia il metodo patrimoniale puro, atteso che la società, come anticipato, risulta allo stato inattiva ed è proprietaria di un immobile in costruzione sito in Anzio.

Tale valutazione è stata condotta avendo a riferimento la situazione patrimoniale di Villa Serena alla data del 30 aprile 2022 - medesima base contabile utilizzata dal Dott. Dominijanni -nonché



le risultanze della perizia di stima dell'immobile di Anzio rilasciata da Prelios Valuation nel giugno 2023.

Nel rinviare anche in questo caso all'Appendice per le analisi di dettaglio circa i razionali alla base delle rettifiche apportate agli attivi di Villa Serena, si rileva che il Patrimonio Netto Rettificato (K') della stessa alla data del 30 aprile 2022 è risultato in un importo pari a € 0,3 mln circa (cfr. Tabella 4).

TABELLA 4 – PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO VILLA SERENA

Descrizione (€)	Villa Serena	Correzione	Valore corrente
Attivo Fisso	4.534.854	(2.594.854)	1.940.000
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	-	-	-
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	4.534.854	(2.594.854)	1.940.000
<i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>	-	-	-
Capitale Circolante	(141.976)	-	(141.976)
<i>Rimanenze</i>	-	-	-
<i>Crediti commerciali</i>	-	-	-
<i>Altri Crediti</i>	385	-	385
<i>Debiti Tributari e Previdenziali</i>	(51.499)	-	(51.499)
<i>Debiti commerciali</i>	(30.124)	-	(30.124)
<i>Altri Debiti</i>	(60.738)	-	(60.738)
Capitale Investito Netto	4.392.878	(2.594.854)	1.798.024
Fondi Rischi e Oneri		-	-
Posizione Finanziaria Netta	(1.465.465)	-	(1.465.465)
<i>Disponibilità Liquide</i>		-	-
<i>Altri Debiti Finanziari</i>	(3.651)	-	(3.651)
<i>Debiti verso soci per finanziamenti</i>	(1.461.814)	-	(1.461.814)
Patrimonio Netto	2.927.412	(2.594.854)	332.559

In sintesi, il valore economico di Villa Serena – determinato applicando il metodo patrimoniale puro – è quantificabile in un importo pari a € 0,3 mln circa.

Si precisa che, anche con riferimento a Villa Serena, lo scrivente ha altresì identificato il relativo valore in ipotesi di vendita forzata, pari a € 0,28 mln circa, applicando uno sconto pari al 15% al valore economico sopra riportato.

Passando all'esame del valore corrente del credito vantato da Fenig nei confronti di Villa Serena, si ritiene che la relativa valutazione non può che passare dall'analisi della solidità patrimoniale di tale società.

Sul tema, il valore economico di Villa Serena è stato valutato dallo scrivente, come anticipato, in un importo positivo pari a € 0,3 mln circa (€ 0,28 nell'ipotesi di vendita forzata), elementi che confortano lo scrivente circa la capacità di Villa Serena di far fronte, con il proprio patrimonio, al rimborso del credito vantato da Fenig verso la stessa, pari a € 1,5 mln circa.

Resta inteso che, considerata la struttura patrimoniale di Villa Serena, il rimborso del credito vantato da Fenig è condizionato alla vendita, da parte di Villa Serena, dell'immobile di

Proprietà, le cui tempistiche appaiono coerenti con quelle riflesse nel Piano (di cui si dirà più avanti). Tenuto altresì conto che Villa Serena risulta una società allo stato inattiva, appare improbabile l'insorgenza di ulteriori passività allo stato non note che potrebbero inficiare il giudizio espresso sulla recuperabilità del credito vantato da Fenig.



3.5 Considerazioni Conclusive

Sulla base delle attività condotte dallo scrivente, nella Tabella 6 si riporta la stima del valore economico delle partecipazioni detenute da Fenig in Villa Serena e nonché del valore corrente del credito vantato da Fenig verso Villa Serena, partitamente, nella Perizia Dominijanni, nella Perizia Tiscini e nella presente Relazione (cfr. colonna "Perizia Santi"). Limitatamente alle risultanze della Perizia Tiscini e delle stime condotte da chi scrive, sono stati riportati sia il valore di ciascun *asset* oggetto di stima sia in condizioni normali di mercato sia in condizioni di vendita forzata.

TABELLA 6 – SINTESI VALUTAZIONI

Importo (€)	Perizia Dominijanni	Perizia Tiscini			Perizia Santi		
	Valore di mercato	Valore di mercato	Sconto	Valore di vendita forzata	Valore di mercato	Sconto	Valore di vendita forzata
Villa Serena	320.000	320.000		272.000	332.559		282.675
Credito fin. v/Villa Serena	1.461.814	1.461.814	n.a.	1.461.814	1.461.814	n.a.	1.461.814

In conclusione, all'esito delle analisi condotte e riflesse nella Tabella 6, si osserva quanto segue:

- il valore della partecipazione detenuta da Fenig in Villa Serena in ipotesi di vendita forzata è stimato in misura pari a € 0,28 mln circa, valore nella sostanza coerente con le risultanze della Perizia Tiscini (€ 0,27 mln circa);

