

Non azzerabile il valore dell'immobile conferito perché gravato da ipoteca

Non si ritiene che possa essere sostenuta la tesi del Tribunale di Ancona dato che l'ipoteca non è riconoscibile come passività certa o potenziale

/ Raffaele MARCELLO

I **conferimenti** di beni in natura che concorrono alla formazione del capitale sociale sono sottoposti dalla disciplina codicistica a un precipuo procedimento di valutazione che richiede una relazione di **stima giurata**, con cui il perito incaricato deve attestare che il valore dei beni conferiti sia almeno pari a quello indicato per la determinazione del capitale sociale ed eventualmente del sovrapprezzo ([artt. 2343 e 2465 c.c.](#)).

Con riferimento al valore assegnato a un immobile in un'operazione di conferimento che ha visto coinvolte due srl, entrambe fallite, il Tribunale di Ancona, con la sentenza n. [52/2018](#), ha stabilito che un immobile, oggetto di conferimento, gravato da **ipoteca**, debba scontare il valore della medesima. Analizzando i dati fattuali della vicenda oggetto di giudizio, pertanto, si evince che nel 2007 la società Alfa srl conferiva a favore della società Beta srl un fabbricato facente parte di un complesso immobiliare su cui gravava un'ipoteca e che tale conferimento, in sede di aumento del capitale sociale per il ripristino del valore del patrimonio netto (ex [artt. 2482-bis e 2482-ter c.c.](#)), è avvenuto senza alcun accollo del debito da parte di quest'ultima.

Il Tribunale, evidenziando l'omissione di qualunque richiamo dei diritti pregiudizievoli sull'immobile conferito, sulla scorta della perizia del CTU nominato dalla curatela, ha ritenuto di attribuire un valore **pari a zero** all'immobile, poiché sembrerebbe che debba scontare il valore dell'intera ipoteca, per la quale, a dire del Tribunale, non vi era stato neanche un frazionamento.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, ci si chiede se il valore di un immobile conferito possa essere azzerato per il solo fatto di essere gravato da un'ipoteca. Rispondere in senso affermativo a tale interrogativo è come sostenere che il rischio di escussione dell'immobile debba essere considerato una "**passività certa**", tale da essere portata in riduzione del valore dell'immobile al pari, eventualmente, di un qualunque altro debito contratto per l'acquisto del fabbricato.

In merito all'ipoteca, non ritenendo corretto considerarla una passività certa e determinata, occorre verificare se vi siano, tutt'al più, i presupposti per classificarla come una passività **potenziale** e come tale iscrivibile in bilancio come fondo rischi e non anche come fondi oneri futuri. Nel fare ciò, oltre al richiamo all'[art. 2424-bis](#), comma 3 c.c., consideriamo le indicazioni fornite dai principi contabili alla data attuale e alla data dei fatti, ovvero l'anno 2007.

I fondi per rischi si caratterizzano per essere passività

determinabili alla data di bilancio, ma a esistenza probabile (OIC [31](#) versione 2016, § 4 e OIC [19](#) versione 2005, § A.II. lett.b). Dalla lettura dell'OIC, l'elemento discriminante per l'iscrizione in bilancio della passività potenziale (fondo rischi) è la "**probabilità**" che l'evento futuro sia determinabile. L'avveramento di una condizione futura (evento determinabile) può essere classificato come: probabile, possibile o remoto (OIC 31 versione 2016, § 12 e OIC 19 versione 2005, § C. VI.d.).

L'evento determinabile si considera:

- **probabile**, se è verosimile, o come meglio esplicitato nell'OIC 19 versione 2005, "qualora se ne ammetta l'accadimento in base a motivi seri o attendibili, ma non certi". Questo vuol dire che, alla data di bilancio, occorre avere concretezza che verosimilmente il fenomeno possa accadere;

- **possibile**, qualora l'evento attenga a una circostanza che ha una ridotta probabilità che si avveri. Si tratta di un "evento inferiore al probabile";

- **remoto**, quando l'accadimento ha "scarsissime possibilità di verificarsi".

Solo nella prima ipotesi, in cui l'elemento della "probabilità" è marcatamente **dimostrato**, è possibile l'iscrizione in bilancio come fondo rischi, poiché caratterizzato da una natura determinata, da una stima attendibile, ovvero stimabile con sufficiente ragionevolezza (OIC 31 versione 2016, § 25 e OIC 19 versione 2005, § C.VI.e.1).

La probabilità che si possa realizzare un'escussione ipotecaria, senza essere certi sul tempo in cui si possa verificare, senza alcuna stima attendibile sul valore, neanche minimo, porta a escludere che la medesima possa rientrare tra le passività potenziali, tanto da essere iscritta tra i fondi rischi.

In definitiva, non si ritiene che possa essere sostenuta la tesi dell'organo collegiale del Tribunale di Ancona, che ha azzerato il valore dell'immobile assorbito dal valore dell'ipoteca, non essendo la medesima riconoscibile come passività certa o potenziale.

Allo stesso tempo, è doveroso sottolineare che, alla data dei fatti, sarebbe stato opportuno segnalare nei conti d'ordine la presenza della **garanzia ipotecaria**, con la finalità di informare i terzi creditori dell'ipotetica azione di escussione dei beni oggetto di conferimento (OIC [22](#) così come riportato nell'OIC 19 versione 2005, par. C.VI.f.1.4). Tale indicazione oggi viene riportata in Nota integrativa (OIC 31, § 49) essendo stati aboliti i conti d'ordine.