

# TERME DI CHIANCIANO IMMOBILIARE SPA

**In liquidazione**

**Codice fiscale 00423030584 – Partita iva 00823660527**

**LARGO SIENA 3 int. 1 - 53042 CHIANCIANO TERME SI**

**Numero R.E.A 49960**

**Registro Imprese di SIENA n. 00423030584**

**Capitale Sociale € 17.602.845,16i.v.**

All'Assemblea degli azionisti della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A.

Relazione sul Bilancio intermedio di liquidazione sottoposto a revisione contabile e relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

## **Relazione del revisore unico ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 39/2010**

### **Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della società Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. (la società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla Nota integrativa. Conformemente a quanto previsto dall'art.2490 del c.c. nella relazione il Liquidatore ha illustrato, l'andamento, le prospettive della liquidazione e i principi e criteri adottati per realizzarla.

A mio giudizio, il bilancio intermedio di liquidazione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

## **Elementi alla base del giudizio**

Ho svolto la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio intermedio di liquidazione della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il Liquidatore, in virtù della delibera assembleare del 17 gennaio 2018, ha ritenuto di continuare nell'utilizzo dei criteri di valutazione propri del funzionamento aziendale in luogo di quelli ispirati a valore di presunto realizzo od estinzione, proprio in considerazione dell'indirizzo espresso dei soci della volontà di continuazione di attività tramite esercizio provvisorio al fine di mantenere il valore dell'azienda ed ottimizzare lo stesso anche se la finalizzazione risulta essere quella della futura cessazione delle attività e della liquidazione, così come esposto anche nella Nota integrativa . Tuttavia, relativamente alle Immobilizzazioni materiali, nel bilancio di esercizio 2022, si è provveduto a rettificare tali valori adeguandoli, prudenzialmente ed in osservanza del Principio contabile OIC 9, a quello risultante da specifica perizia che renda attuali gli stessi. Tale valutazione è compatibile anche in ragione del tipo di attività che la società svolge e dai rapporti economici che essa ha in essere.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

## **Richiamo di informativa**

Richiamo l'attenzione sul contenuto della Nota Integrativa nel paragrafo riguardante "*Principi di redazione*". In tale paragrafo viene rappresentato che i criteri di valutazione adottati non sono quelli di liquidazione ma quelli applicabili in caso di ordinario funzionamento. Questo in quanto la delibera assembleare del 17 gennaio 2018, che ha attivato la procedura di liquidazione volontaria, ha dato ampio mandato al Liquidatore a proseguire, in esercizio provvisorio l'attività dell'impresa, consentendo così l'iscrizione e valutazione, delle poste di bilancio, con criteri di funzionamento.

Questo approccio, di funzionamento, appare richiamato anche nel paragrafo riguardante "*Criteri di valutazione applicati*". In tale contesto, tuttavia, come nella parte relativa alle Immobilizzazioni materiali, si dà conto dell'aggiornamento dei valori riportati in tale voce di bilancio, in applicazione del Principio contabile OIC 9, a quelli risultanti da apposita perizia tecnico valutativa. Aggiornamento

effettuato al fine di adeguare i valori contabili delle Immobilizzazioni materiali a quelli di mercato. Elemento di rilievo visto che, seppur in esercizio provvisorio, la società è comunque in liquidazione.

Da segnalare l'informativa data nel paragrafo descrittivo della voce "*Fondo svalutazione crediti*".

Inoltre, intendo richiamare l'attenzione a quanto descritto nella Relazione sulla gestione ai seguenti paragrafi:

*"Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio";*

*"Considerazioni finali e prospettive della liquidazione".*

In tali paragrafi si dà conto dello stato della liquidazione, delle sue prospettive oltre che dei rapporti con la società Terme di Chianciano S.p.A., soggetto verso cui la società vanta un importante credito.

Non si può, comunque, non rilevare la situazione di incertezza connaturata allo stato di liquidazione della società, che può riflettersi sui valori di realizzo delle attività, l'insorgenza di eventuali altri oneri di liquidazione ed il verificarsi di eventuali sopravvenienze. Il mio giudizio non è espresso con rilievi in merito a tale aspetto.

### **Responsabilità del Liquidatore e del Collegio Sindacale per il bilancio intermedio di liquidazione**

Il Liquidatore è responsabile per la redazione del bilancio intermedio di liquidazione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuto necessario per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

### **Responsabilità del Revisore.**

I miei obiettivi e le mie responsabilità sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali e l'emissione di una relazione di revisione che includa il

proprio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio intermedio di liquidazione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio intermedio di liquidazione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho svolto attività volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio intermedio di liquidazione;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal liquidatore, inclusa la relativa informativa;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio intermedio di liquidazione nel suo complesso, inclusa l'informativa e se il bilancio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

- Il Liquidatore della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. al 31/12/2022, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio intermedio di liquidazione e la sua conformità alle norme di legge.

- Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio intermedio di liquidazione della società Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. al 31/12/2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.
- A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio intermedio di liquidazione della Terme di Chianciano Immobiliare S.p.A. al 31/12/2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.
- Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Siena, 14 giugno 2023

Il Revisore unico

Dr. Stefano Bartalini



