

CONCORDATO PREVENTIVO SO.IM.COS SRL n.72/14

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa M. Maiolino

COMMISSARIO GIUDIZIALE : Dott.ssa C.Marchetto

Relazione di aggiornamento sui possibili  
valori delle società Terme di Primiero  
srl, Relax srl, Ca de Nani srl, Brick & Tile  
srl

Relazione peritale

## **Premessa**

Il sottoscritto Stefano Puccini, Dottore Commercialista in Albignasego (Pd) con studio in Via Caravaggio 11, ha ricevuto l'incarico da parte di SO.IM.COS srl di procedere alla verifica ed all'aggiornamento dei valori attribuiti ad alcune partecipazioni detenute nelle società più sotto specificate, già valorizzate dal Dott. Luca Pieretti alla data del 3.8.2012 e, successivamente, con proprie valutazioni di adeguamento alla data di riferimento del 31.12.2012.

La società SO.IM.COS srl ha presentato domanda di concordato in data 3 agosto 2012. Nell'attivo concordatario sono attualmente appostate le partecipazioni dirette ed indirette di proprietà nelle società :

- Terme di Primiero srl
- Relax srl
- Ca' de Nani srl
- Brick & Tile srl

Lo scrivente, con riferimento a tutte e quattro le società, ha pertanto proceduto ad esaminare le situazioni patrimoniali riferite alla data del 31.12.2014, tratte dai bilanci annuali già approvati (qui allegati sub 1 – sub 4), alla luce anche di eventuali accadimenti gestionali nel frattempo intervenuti nella lasso di tempo intercorso successivamente al mese di giugno 2013, data di estensione della propria relazione .

#### 4. BRICK & TILE srl

La società è proprietaria del noto complesso immobiliare denominato "Fornace Morandi" collocato nella zona Nord di Padova collocato nelle vicinanze delle uscite autostradali di Pd Est e Pd Ovest sull'asse delle tangenziali che le unisce posseduto in parte come titolare del diritto di proprietà e in parte come conduttore di un leasing immobiliare.

Il sottoscritto, stante l'obiettivo dell'incarico ricevuto consistente nella necessità di verificare in sostanza la persistente attendibilità della propria stima compiuta nel mese di giugno del 2013, al fine di garantire la significatività dell'analisi, ha ritenuto necessario mantenere il medesimo approccio valutativo proposto in precedenza, tenendo conto di eventuali accadimenti gestionali significativi e rilevanti, tali comunque da incidere in modo determinante sulla struttura patrimoniale della società. Conseguentemente, tra i metodi valutativi disponibili rientranti nelle tre note macro categorie (patrimoniali, reddituali e finanziari), si conferma anche in questa sede l'adozione del criterio patrimoniale semplice con (eventuale) riespressione a valori correnti delle componenti patrimoniali rettificabili.

Inoltre, ha altresì mantenuto l'impostazione adottata nella propria precedente stima con il ricorso a criteri parametrici di valutazione in difetto di possesso di stime immobiliari specifiche.

#### La situazione patrimoniale di riferimento

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2014	
DESCRIZIONE	VALORI
Immobilizzazioni Immateriali	9.845
Immobilizzazioni materiali	12.574
Rimanenze	6.114.670
Crediti v. controllante	670.000
Crediti v clienti	18.190
Crediti tributari	20.087
Crediti v altri	250.000
Disponibilità liquide	24.441
Ratei e risconti attivi	1.477.306
<b>totale</b>	<b>8.597.114</b>
Debiti verso fornitori	25.660
Debiti verso banche	2.765.247
Debiti tributari	47.370
Altri debiti	37.757
Ratei e risconti passivi	1.805.288
<b>TOTALE ELEMENTI PASSIVI</b>	<b>4.681.323</b>
Capitale sociale	100.000
Riserva legale	20.791
Riserva straordinaria	67.598
Riserve da riduzione capitale sociale	2.400.000
Altre riserve	1.500.000
Perdite esercizi precedenti	-192.185
Perdita di esercizio	19.587
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.915.791</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>8.597.114</b>

#### **La struttura comparata delle attività e delle passività e breve descrizione ove significativa**

Lo scrivente perito ha analizzato confrontandole le situazioni patrimoniali alle date del 31.12.2012 e del 31.12.2014 verificando se fossero intervenute modifiche sostanziali tali da richiedere specifici approfondimenti. Qui di seguito si elencano i riscontri ottenuti :

a) le immobilizzazioni materiali e immateriali si sono modificate solo in relazione all'acquisto di mobili ed è proseguito il piano di ammortamento già in corso al 31.12.2012;

b) le rimanenze finali sono variate nella loro consistenza per la vendita di alcune unità e fanno riferimento agli immobili compresi nel complesso "Fornace Morandi" maggiorate di un importo relativo a caparre che, come già segnalato nella precedente relazione, sono state versate in esecuzione di due contratti preliminari di compravendita : pur non condividendo il criterio di classificazione adottato (le caparre rappresentano crediti e non vanno contabilizzate tra le rimanenze), si ritiene, per ragioni di semplificazione razionale e di comprensibilità del testo, di lasciare invariata l'impostazione adottata dagli amministratori e pertanto, il maggior valore emergente dalle stime dell'ing. Pietrogrande verrà determinato con riferimento al dato delle rimanenze finali risultante dal bilancio al 31.12.2014 **comprensivo del valore delle caparre.**;

c) i crediti non risultano modificati nella loro composizione mantenendosi predominante la partita di credito verso società controllante (Relax) per €.670.000, diminuito rispetto al dato del 2012 di €.330.000; inoltre si sono mantenuti quasi invariati i crediti verso altri per €.250.000 rappresentanti un credito di natura finanziaria e compaiono poi crediti tributari di limitato ammontare;

d) le disponibilità liquide sono diminuite in modo consistente rispetto al 2012 (-€.240.000) e rappresentano la liquidità giacente alla data di riferimento così come i Risconti attivi sono passati dai €.1.760.493 del 2012 ai €.1.477.306 del 2014 in relazione alla prosecuzione del contratto di locazione finanziaria;

d) la composizione dei debiti non ha subito modifiche dal punto di vista strutturale e l'unica variazione sensibile è quella relativa al debito bancario costituito da tre mutui che si è ridotto di circa € 1.000.000 rispetto al 2012.

#### **Rettifiche delle componenti patrimoniali**

Non si sono manifestate circostanze particolari tali da richiedere una rettifica delle componenti patrimoniali attive e passive iscritte a bilancio ad eccezione della valorizzazione della componente immobiliare che continua a rappresentare dei plusvalori latenti con riferimento sia agli immobili di proprietà che a quelli detenuti in locazione finanziaria. Il sottoscritto, avvalendosi delle indicazioni dell'Ing. Pietrogrande che ha confermato le valutazioni già rese in sede di stesura della propria relazione del mese di giugno 2013, e adottando il medesimo approccio valutativo con l'impiego di criteri parametrici per l'identificazione del possibile valore plusvalente delle unità condotte in leasing, ripropone qui di seguito lo schema già utilizzato tenendo conto delle cessioni immobiliari nel frattempo intervenute. Più in particolare :

#### **Immobili di proprietà**

Nella tabella sottostante vengono accostati il valore degli immobili a bilancio e quello dedotto dalla stima dell'Ing. Pietrogrande

Valore di iscrizione in bilancio al 31.12.2014 (1)	Valore stimato dall'Ing. Pietrogrande (2)	Rivalutazione (3) = (2) - (1)	Rivalutazione arr.
€.6.114.670	€.10.507.500	€.4.392.830	€.4.400.000

Il plusvalore latente riferito agli immobili di proprietà compresi nel compendio "Fornace Morandi" viene dunque determinato in **€.4.400.000**

### **Immobili in locazione finanziaria**

Lo scrivente perito, rilevato che nella stima dell'ing. Pietrogrande , non è compresa la valorizzazione delle predette unità, ha ritenuto comunque necessario per ragioni di oggettività individuare un metodo alternativo che potesse in qualche modo approssimare nel miglior modo possibile un più approfondito giudizio tecnico professionale.

Gli immobili compresi nel contratto di leasing fanno comunque parte del compendio immobiliare *Fornace Morandi* e pertanto, si è ritenuto di parametrare il valore delle rendite catastali di tali unità a quelle dell'intero insieme dei fabbricati detenuti in proprietà da rapportare poi al valore complessivo di questi ultimi così come stimati dall'ing. Pietrogrande nella propria relazione.

Più in particolare, sono stati definiti e calcolati i seguenti parametri :

- **Rendite catastali immobili in proprietà**

MAPP	CAT CAT.LE	RCL
92/77	C/2	86,76
706	F/1	-
715	D/1	185
92/48	A/10	2570,66
92/49	A/10	3038,06
92/50	A/10	2570,66
92/52	A/10	1635,88
92/55	A/10	3972,84
92/56	A/10	3739,15
92/57	A/10	5141,33
92/58	A/10	1869,57
92/59	A/10	2570,66

92/61	A/10	3038,06
92/69	A/10	3038,06
92/70	A/10	1635,88
92/74	A/10	2570,66
688	F/1	
714	F/1	
716	F/1	
92/93	A/10	5375,03
92/94	A/10	3271,75
<b>TOTALE</b>		<b>46.310,01</b>

Sulla base dei dati delle rendite ricavati da apposita visura catastale riferita agli immobili in proprietà il valore totale della rendita catastale riferibile agli immobili di proprietà ammonta ad €. 46.310,01 .

**Rendite castali immobili condotti in locazione finanziaria**

MAPP	CAT CAT.LE	RCL
82/43	C/1	13.109,38
82/44	C/1	1.843,49
82/45	C/1	5.566,27
82/46	C/1	2.285,32
92/49	A/10	2.804,36
92/50	C/2	130,15
92/52	C/2	103,81
92/55	C/2	285,08
<b>TOTALE</b>		<b>26.127,86</b>

Sulla base dei dati delle rendite ricavati dal contratto di locazione finanziaria il valore totale della rendita catastale riferibile agli immobili condotti in locazione ammonta ad €. 26.127,86 .

- Valore di riferimento degli immobili in proprietà

Come sopra detto, il valore stimato dall'Ing. Pietrogrande con riferimento ai fabbricati di proprietà della società ammonta ad €.10.507.500.

- Valore di riferimento degli immobili in leasing

Definiti come sopra illustrato tali parametri, un possibile Valore di riferimento dei beni in leasing può pertanto essere così ragionevolmente stimato.

Indicato con  $Rcl_{pp}$  la rendita catastale complessiva degli immobili di proprietà, con  $Rcl_{lg}$  la rendita catastale complessiva degli immobili in leasing e con  $S$  il valore di stima dell'Ing. Pietrogrande relativo al compendio immobiliare di proprietà, il valore  $W$  dei beni condotti in leasing, sarà :

$$W = Rcl_{lg} / Rcl_{pp} \times S$$

Sostituendo alle lettere i dati numerici, avremo che

$$W = 26.127,86 / 46.310,01 \times 10.507.500 = \text{€}5.928.275$$

- Determinazione di un possibile plus valore attribuibile ai beni in leasing

Sottolineato che , come noto, il principio di contabilizzazione del leasing per le imprese che non applicano gli IAS, e' quello del metodo patrimoniale, la determinazione dell'eventuale plusvalore attribuibile agli immobili condotti in locazione finanziaria necessita di due ulteriori dati per poter verificare se sia concretamente determinabili un plus valore latente : il debito residuo relativo ai canoni da pagare comprensivo del prezzo di riscatto da sottrarre al valore degli immobili come sopra determinato.

Ai fini che qui rilevano si utilizza il dato tratto dalla nota integrativa al bilancio al 31.12.2014 ad €.3.849.079.

A questo punto avremo :

Valore di riferimento degli immobili in leasing :	€.5.928.275
Val attuale dei canoni residui e del prezzo di risc.	€.3.849.079
	-----
Plus valore latente riferibile agli immobili in leasing	€.2.079.196

Detto valore, per finalità puramente prudenziali, viene forfettariamente abbattuto nella misura del 10% ottenendo così il seguente valore stimato conclusivo :

**€.2.079.196 – (€.2.079.196 x 10%) = €.1.871.276, arrotondabile a €.1.900.000**

Ai fini delle rettifiche da operare nella situazione patrimoniale finale, varrà quanto segue :

Valore di iscrizione in bilancio al 31.12.2014	Plus Valore stimato al netto del debito residuo	Rivalutazione
€.0	€.1.900.000	€.1.900.000

**- Stanziamento della fiscalità potenziale differita**

Per quanto indicato ai punti c) Rimanenze finali e r) Beni immobili in leasing, emergono valori di rivalutazione da apportare all'attivo patrimoniale della società in relazione ai maggiori valori degli immobili emersi dalla stima diretta effettuata dall'Ing. Pietrogrande e dal conteggio svolto dal sottoscritto testè esposto. Conseguentemente è necessario definire la potenziale fiscalità differita connessa con il plus valore ipotizzato.

La migliore dottrina suggerisce, per tenere conto della possibilità/eventualità di future modifiche della misura delle aliquote fiscali e/o di attenuazione del gravame fiscale o infine della volatilità del plus valore stimato, di ricorrere all'utilizzo di aliquote ridotte comprese tra la metà e i due terzi del loro valore assoluto. In tale fattispecie, in assenza di condizioni "ideali" di certa e definita *pianificabilità* fiscale, si ritiene congruo adottare un' aliquota fiscale forfettizzata sostitutiva dell'aliquota cumulata IRES IRAP, pari al 20%.

Conseguentemente avremo :

Plusvalore Immobili di proprietà	Plusvalore Immobili in leasing	total plus valore	Aliquota	Onere fiscale
4.400.000	1.900.000	6.300.000	20%	1.260.000

Nella situazione patrimoniale rettificata verrà pertanto stanziato un fondo imposte differite di importo pari ad €**1.260.000**.

Più in dettaglio, riepilogando le rettifiche :

<b>Patrimonio netto al 31.12.2014</b>		<b>3.915.791</b>
<b>Rettifica delle attività</b>		
Rivalutazione immobili di proprietà		
Valore di carico a rimanenza finale	6.114.670	
Valore di perizia Ing. Pietrogrande arrotondamento	10.507.500	
	7.170	4.400.000
Rivalutazione immobili in leasing		
Valore di carico a bilancio	0	
Valore da conteggio	1.900.000	1.900.000
<b>Totale rettifiche</b>		<b>6.300.000</b>
<b>Rettifica delle passività</b>		
Fondo imposte differite		1.260.000
tot rettifiche al passivo		1.260.000
<b>Totale rettifiche</b>		<b>1.260.000</b>
<b>Patrimonio netto rettificato</b>		<b>8.955.791</b>

La situazione patrimoniale rettificata

La situazione patrimoniale della società alla data del 31.12.2014, a seguito della riespressione a valore corrente della componente immobiliare e del conseguente stanziamento di imposte correlate al plusvalore esposto, assume il seguente assetto.

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2014**

DESCRIZIONE	VALORI	RETTIFICHE/STORNI		VALORI RETTIFICATI
		aumento	diminuzione	
Immobilizzazioni Immateriali	9.845			9.845
Immobilizzazioni materiali	12.574			12.574
Rimanenze	6.114.670	4.400.000		10.514.670
Immobili in leasing		1.900.000		1.900.000
Crediti v controllante	670.000			670.000
Crediti v clienti	18.190			18.190
Crediti Tributarî	20.087			20.087
Crediti v altri	250.000			250.000
Disponibilità liquide	24.441			24.441
Ratei e risconti attivi	1.477.306			1.477.306
<b>TOTALE ELEMENTI ATTIVI</b>	<b>8.597.114</b>			<b>14.897.114</b>
Fondo imposte differite	0	1.260.000		1.260.000
Debiti verso fornitori	25.660			25.660
Debiti verso banche	2.765.247			2.765.247
Debiti tributarî	47.370			47.370
Altri debiti	37.757			37.757
Ratei e risconti passivi	1.805.288			1.805.288
<b>TOTALE ELEMENTI PASSIVI</b>	<b>4.681.323</b>			<b>5.941.323</b>
Capitale sociale	100.000			100.000
Riserva legale	20.791			20.791
Riserva straordinaria	67.598			67.598
Riserva da riduzione capitale sociale	2.400.000			2.400.000
Altre riserve	1.500.000			1.500.000
Perdita es prec	-192.185			-192.185
Riserva da adeguamento valori		5.040.000		5.040.000
Utile di esercizio	19.587			19.587
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>3.915.791</b>			<b>8.955.791</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>8.597.114</b>			<b>14.897.114</b>

**Conclusioni**

Sulla base dei criteri indicati e per le motivazioni addotte a supporto, adottando la metodologia di valutazione del metodo patrimoniale semplice, il sottoscritto perito quantifica

il valore della società Brick & Tile srl in €8.955.791, arrotondabile ad €9.000.000  
corrispondente alla misura del patrimonio netto.