

TRIBUNALE DI SPOLETO

N. 9/2016 CONCORDATO PIENO CON CONTINUITÀ AZIENDALE

DELLA

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

PREMESSO

- di essere stata nominata quale coadiutore dell'Ufficio del Commissario Giudiziale;
- di essere chiamata a pronunciarsi in merito alla congruità del contratto di affitto proposto;
- di aver già reso la propria consulenza in ordine alle proprie valutazioni;

con la presente, data la richiesta di verifica del risultato della propria analisi a seguito dell'acquisizione di ulteriori documenti, espone quanto segue.

Si rammenta che, all'esito della disamina dei metodi di stima del valore aziendale esposte nella perizia già resa dalla sottoscritta, si era concluso che, nel caso oggetto di specie, era opportuno utilizzare primariamente quello patrimoniale; tuttavia, la

complementare e necessaria attenzione alla prospettiva futura, che non è il *going concern* tipicamente associato in caso di normale attività di impresa, bensì la conservazione/incremento del valore economico del coacervo dei beni aziendali (pertanto, da una concezione sistemica ad una atomistica di impresa), rendevano opportuna anche una valutazione di tipo reddituale per confermare l'opportunità del metodo prescelto e, soprattutto, suffragare l'esito delle proprie valutazioni.

Al fine di esprimere un giudizio in ordine alla congruità del canone pattuito, rispetto al coacervo delle modalità di calcolo, la sottoscritta, in ottica prudenziale, aveva indicato due opzioni:

1. *calcolo del canone congruo tenuto conto del costo dei debiti finanziari, del rischio sopportato dall'affittante e dall'affittuario, applicando un tasso di interesse compreso tra quello espressivo dei parametri di cui sopra e quello risk free, corretto per il premium risk:*

ONERI FINANZIARI	€ 3.003,46
DEBITI FINANZIARI	€ 935.556,71
	0,32%
$C = (i+s) \cdot V$	€ 38.027,89
CANONE MENSILE	€ 3.168,99

2. *calcolo del canone congruo tenuto conto dell'Euribor per lo stesso orizzonte temporale del contratto di locazione corretto per un tasso spread:*

Euribor	-0,55%
Spread	2,00%
C	€ 25.063,83
CANONE MENSILE	€ 2.088,65

Considerato che dai dati acquisiti il contratto di locazione è considerato per 5 anni, si è proceduto ad un aggiornamento del suddetto calcolo secondo il nuovo orizzonte temporale (5 anni in luogo di 4):

Euribor	0,66%
Spread	1,86%
C	€ 43.559,22
CANONE MENSILE	€ 3.629,93

Euribor	0,66%
Spread	0,50%
C	€ 20.051,07
CANONE MENSILE	€ 1.670,92

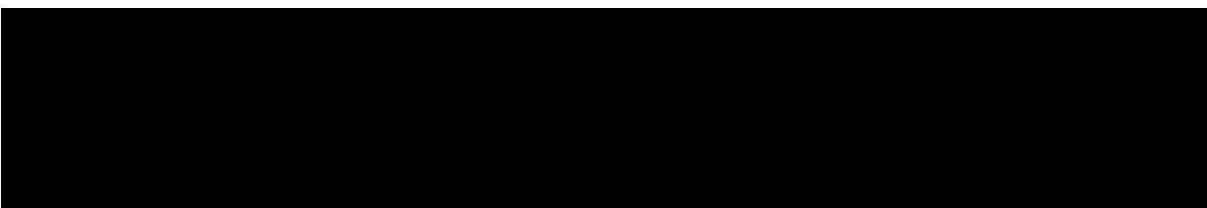
Benchè le proiezioni finanziarie diano un indice Euribor in lieve crescita, è doveroso apportare i correttivi di stima, tenuto conto che gli indici, calcolati nell'orizzonte temporale di 5 anni, devono essere tarati al fine di considerare, in via prudenziale, le criticità del momento storico, caratterizzato da peculiare incertezza sugli scenari economici e politici globali.

Infatti, come si evince dai due prospetti, pur mantenendo costante il valore stimato Euribor a 5 anni, il differenziale rilevante ai fini del calcolo è sull'ipotesi di spread, calcolato sulla base di media dei valori desumibili dalle principali banche dati.

In via prudenziale, facendo una stima tra le differenti opzioni di calcolo e tenuto conto dell'orizzonte temporale di 5 anni, si ottiene un valore medio di **€ 2.909,71**.

Pertanto, dato l'aggiornamento del calcolo riveniente dalle due modalità proposte, si ribadisce, *prima facie*, che il corrispettivo pattuito quale canone di locazione, fissato in € 3.000 oltre Iva è da ritenersi congruo. .

Nel presente supplemento della presente perizia, all'esito dell'acquisizione di ulteriori documenti relativi alle partecipazioni detenute e sentito formalmente il Commissario Liquidatore Dott. Silvestrini, si procede alla revisione della stima del valore delle partecipazioni.



Come si desume dalla ulteriore perizia di stima immobiliare resa dal Geom. Fu Biagio Enrico in data 30/03/2022, nelle more sono intervenuti alcuni fattori modificati dei valori rispetto alle precedenti perizie prodotte in sede di richiesta di ammissione al concordato; non da ultimo, la stessa discrasia temporale tra la data delle primigenie stime e questa da ultimo fornita rendono plausibile una necessità di aggiornamento dei dati, soprattutto in ordine alla stima dei beni immobili rientranti nel concordato.

1. PARTECIPAZIONI: COMPOSIZIONE QUALI-QUANTITATIVA E VALORI DI STIMA

Le quote possedute dalla società concordataria, per la cui valutazione è necessario procedere ad un aggiornamento della stima del relativo attivo patrimoniale, sono le seguenti



• PIANDORO COSTRUZIONI SAS

PIANDORO COSTRUZIONI SAS				
CS	€	206.582,75		
QUOTA		90%		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA
IMMOBILE	NEGOZIO	BASTIA UMBRA	8	788
IMMOBILE	NEGOZIO	MARSCIANO	144	38 GRAFF 39
IMMOBILE	NEGOZIO	MONTECASTELLO V.	4	484 GRAFF 1252
IMMOBILE	NEGOZIO	MONTECASTELLO V.	4	484
VALORE STIMA 2016	€	380.000,00		
VALORE RESIDUO	€	210.918,00		
VALORE SOCIETÀ	€	250.000,00		
VALORE QUOTA	€	225.000,00		

Tuttavia, considerando che, come si evince altresì dalla perizia immobiliare aggiornata, i beni ubicati in Montecastello di Vibio e Marsciano sono attualmente oggetto di pignoramento immobiliare in n. 2 procedure (da cui deriva che il valore conseguito nelle vendite verrà appreso nella rispettive procedure esecutive) e che il bene ubicato in Bastia Umbra è comunque gravato da ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo, in via prudenziale si ritiene di dover aggiornare il valore della quota, come segue:

VALORE QUOTA	€	225.000,00
VALORE CUMULATO	€	158.959,85
VALORE QUOTA	€	110.036,14
VALORE IMMOBILE	€	28.100,00

Per mero tuziorismo, si fa presente che la valutazione dell'eventuale decremento del patrimonio netto per effetto della vendita coattiva di beni immobili necessita di ulteriori conteggi, da fare tuttavia sulla base dei valori di aggiudicazione (che, come noto, sovente non coincidono con il valore storico o residuo attribuito nell'ambito del patrimonio aziendale).

La stima della quota ha tenuto altresì conto del valore di stima aggiornato dell'immobile sito in Bastia Umbra.

- AZIENDA AGRARIA FALCINELLI SNC DI STEFANO FALCINELLI & C.

AZIENDA AGRARIA FALCINELLI SNC			
CS	€	51.645,68	
QUOTA		49%	
IDENTIFICAZIONE BENE			
	TIPOLOGIA	ESTENSIONE	
IMMOBILE	TERRENI	1.23 HA	
VALORE STIMA 2016	€	20.000,00	
VALORE QUOTA	€	8.000,00	
VALORE IMMOBILE	€	16.750,00	

- SOCIETÀ AGRICOLA POGGIO SAN QUIRICO SRL

SOCIETÀ AGRICOLA POGGIO SAN QUIRICO SRL			
CS	€	671.450,00	
QUOTA		9%	
VALORE PN	€	64.579,00	
VALORE QUOTA	€	60.000,00	

Per facilitare l'intellegibilità dei dati su esposti, ripresi dagli atti depositati al fascicolo, si specifica che il valore della quota è stato calcolato come frazione del patrimonio netto posseduto, eventualmente corretto per ragioni prudenziali (come esposto nell'ultimo caso).

Il Geom. Fu Biagio, a parere della scrivente, ha correttamente evidenziato un aspetto, seppur dalla propria prospettiva professionale, ma che è concettualmente condivisibile in ottica aziendalistica: il valore di cessione (che sia temporanea o permanente) di un complesso aziendale è necessariamente maggiore rispetto al valore dei singoli beni, tenendo conto di ulteriori parametri di valutazione, quali il valore d'uso ed il valore di sostituzione. Tale aspetto era stato già sottolineato dalla sottoscritta nella prima perizia resa, sottolineando la convenienza dell'operazione dal punto di vista aziendalistico, ovvero privilegiando un'operazione che tenesse conto e preservasse il valore sistemico d'azienda piuttosto che quello atomistico, data dalla cessione dei suoi singoli elementi.

Ciò che è interessante è che il perito stima un deprezzamento complessivo del valore dei beni nel caso di vendita unitaria addirittura pari al 50%.

Fermo restando, come sopra premesso, che un conto è la stima immobiliare dal punto di vista del plausibile valore di mercato, altro conto è il valore netto contabile, e che una differenza tra i due è assolutamente plausibile (senza, per questo, inficiare la validità o veridicità dei dati contabili), ai fini dell'aggiornamento della presente perizia si procede come segue all'aggiornamento del valore delle partecipazioni.

In ordine alla società PIANDORO COSTRUZIONI SAS, tenuto conto che la società è risultante aver presentato una proposta di concordato, successivamente reiterata, si ritiene che, a prescindere dal valore del mero capitale netto, il valore del patrimonio netto sia necessariamente negativo, in quanto sintomatico di una crisi irreversibile. A ciò si aggiunga che la carenza documentale non ha consentito valutazioni di diverso tenore.



Pertanto, pur avendo acquisito il valore del bene immobile posseduto ed ancora libero da pignoramenti, si ritiene che il patrimonio netto sia negativo e, come tale, il valore della partecipazione sia da azzerarsi:

PIANDORO COSTRUZIONI SAS	
CS	€ 206.582,00
QUOTA	90%
QUOTA PN	€ 225.000,00
AGGIORNAMENTO VALORE QUOTA	€ -

Per quanto riguarda la società AZIENDA AGRARIA FALCINELLI SNC DI STEFANO FALCINELLI & C., tenuto conto della ragione sociale della società e, pertanto, alla luce degli aggiornamenti forniti dal Commissario Liquidatore Dott. Silvestrini, si ha:

AZIENDA AGRARIA FALCINELLI SNC DI STEFANO FALCINELLI & C	
CN	€ 51.645,00
QUOTA	49%
QUOTA PN	€ 8.000,00
AGGIORNAMENTO VALORE QUOTA	€ 9.800,00

Il valore aggiornato della quota è stato calcolato sulla base dell'interessenza, tenuto conto del capitale netto rivenienti dalla risultanze contabili fornite.

Infine, per quanto riguarda la SOCIETÀ AGRICOLA POGGIO SAN QUIRICO SRL, aggiornando i valori con i dati di bilancio degli ultimi due esercizi disponibili, si ha:

SOCIETÀ AGRICOLA POGGIO SAN QUIRICO SRL		
CS	€	671.450,00
QUOTA		9%
QUOTA PN	€	64.579,00
VALORE QUOTA	€	60.000,00
VALORE PN	€	666.666,67
	2020	2019

IMMOBILI	€	558.151,93	€	581.124,63
ATTIVO	€	758.867,84	€	735.427,95
PASSIVO	€	83.127,91	€	44.246,90
PN	€	675.739,93	€	691.181,05
VALORE QUOTA	€	60.816,59	€	62.206,29

Pertanto, considerando l'attualità della perizia, il valore calcolato in via prudenziale della quota posseduta dalla società concordataria è contabilmente in linea con i valori rivenienti dalla stima.

2. CONCLUSIONE

In ordine alla valutazione aggiornata delle partecipazioni possedute, si ribadisce che le analisi economiche sono state condotte a partire dai documenti forniti dal Commissario Liquidatore Dott. Silvestrini.

Nel calcolo dell'aggiornamento delle quote delle società partecipate hanno in particolare inciso:

- nel caso della società Piandoro Costruzioni Sas, la circostanza tale per cui due beni immobili sono attualmente oggetto di pignoramento immobiliare (pertanto, da rettificarsi nel rispettivo patrimonio aziendale);
- nel caso dell'Azienda Agricola S. Quirico Srl, l'aggiornamento dei dati contabili;
- nel caso dell'Azienda Agraria Falcinelli Snc, essendo in contabilità semplificata, la carenza informativa, tale per cui, in via prudenziale, è stata considerata la partecipazione al valore contabile.

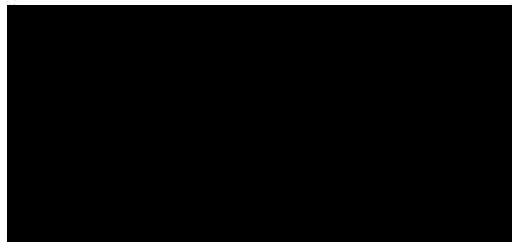
Pertanto, complessivamente, tenuto conto, di quanto sopra si ha:



SOCIETÀ	CAPITALE SOCIALE	PARTECIPAZIONE	VALORE PROPOSTA	STIMA
PIANDORO COSTRUZIONI SAS	€ 206.582,00	90%	€ 225.000,00	€ -
AZIENDA AGRARIA FALCINELLI SNC	€ 51.645,00	49%	€ 8.000,00	€ 9.800,00
SOC. AGR. POGGIO S. QUIRICO SRL	€ 671.450,00	9%	€ 60.000,00	€ 60.000,00
TOTALE			€ 293.000,00	€ 69.800,00

Tanto si doveva.

Spoleto, 23/04/2022





Il presente documento è riservato ai soli
destinatari e non deve essere diffuso
o utilizzato al di fuori del contesto
previsto. È vietata espressamente la
riproduzione, la diffusione o l'uso
non autorizzato. Qualsiasi violazione
sarà perseguita legalmente.

Il presente documento è riservato ai soli
destinatari e non deve essere diffuso
o utilizzato al di fuori del contesto
previsto. È vietata espressamente la
riproduzione, la diffusione o l'uso
non autorizzato. Qualsiasi violazione
sarà perseguita legalmente.

Il presente documento è riservato ai soli
destinatari e non deve essere diffuso
o utilizzato al di fuori del contesto
previsto. È vietata espressamente la
riproduzione, la diffusione o l'uso
non autorizzato. Qualsiasi violazione
sarà perseguita legalmente.

Il presente documento è riservato ai soli
destinatari e non deve essere diffuso
o utilizzato al di fuori del contesto
previsto. È vietata espressamente la
riproduzione, la diffusione o l'uso
non autorizzato. Qualsiasi violazione
sarà perseguita legalmente.

Il presente documento è riservato ai soli
destinatari e non deve essere diffuso
o utilizzato al di fuori del contesto
previsto. È vietata espressamente la
riproduzione, la diffusione o l'uso
non autorizzato. Qualsiasi violazione
sarà perseguita legalmente.

