

# **TRIBUNALE DI PADOVA**

Fallimento n. 6/2023

**IMMPART SRL**

Via Miranese n. 3 - Mestre (VE)

C.F. 02452020270

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Cantelli

Curatore: Dott. Marcello Dalla Costa

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

### **OMEGA SRL *in liquidazione***

sede legale: Piazza Duca D'Aosta n. 27 – Mogliano Veneto (TV)

partita I.V.A.: 04239710264

Codice Fiscale: 04239710264

Registro delle Imprese di Treviso – Belluno, R.E.A. TV-334139

Padova, 22.10.2024

## INDICE

<b>1. Oggetto e finalità dell'incarico</b>	3
<b>2. La realtà aziendale</b>	3
<b>3. L'analisi dell'investimento immobiliare: genesi, sviluppi e liquidazione</b>	4
<b>4. L'esecuzione immobiliare</b>	6
<b>5. I documenti, i dati e le fonti utilizzate</b>	7
<b>6. I metodi di valutazione</b>	8
6.1 Premessa	8
6.2 Breve disamina dei metodi valutativi	8
6.2.1 Il metodo patrimoniale semplice	8
6.2.2 Il metodo patrimoniale complesso	9
6.2.3 Il metodo reddituale	9
6.2.4 Il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento	9
6.2.5 Il metodo misto con valutazione controllata delle immobilizzazioni	10
6.2.6 Il metodo misto "E.V.A."	10
6.2.7 Il metodo dei multipli	10
6.2.8 Il metodo del "Discounted Cash Flow"	10
<b>7. La scelta del metodo di valutazione</b>	11
<b>8. La situazione patrimoniale ed economica</b>	12
<b>9. I criteri di stima degli asset immobiliari</b>	21
<b>10. La valutazione analitica degli asset aziendali</b>	22
10.1 La valorizzazione delle immobilizzazioni immateriali	22
10.2 La valorizzazione del capitale circolante	23
10.2.1 Le rimanenze	23
10.2.2 I crediti commerciali	26
10.2.3 La fiscalità differita	26
<b>11. Il valore complessivo della Società</b>	27
<b>12. Il finanziamento soci fruttifero e i crediti commerciali</b>	28
<b>13. Conclusioni</b>	30
13.1 Il valore della partecipazione "Omega Srl"	30
13.2 Il prezzo di cessione del finanziamento soci e del credito commerciale	31
<b>Elenco degli allegati</b>	33

## 1. OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

---

Il sottoscritto dott. Stefano Bortolato, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova (n. 1759 A), al Registro dei Revisori Legali (n. 180075) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici<sup>1</sup>, con studio in Albignasego (PD), via Battaglia n. 71/B, è stato nominato Professionista incaricato per la valutazione *“delle quote di partecipazioni sociali già detenute dalla fallita “IMMPART SRL” e così come riepilogate in tabella n. 1<sup>2</sup>”*, giusta autorizzazione del Tribunale Ordinario di Padova - Sezione Civile e Fallimentare.

## 2. LA REALTÀ AZIENDALE

---

La società Omega Srl in liquidazione (di seguito Omega Srl), con sede in Mogliano Veneto (TV), Codice Fiscale - Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso n. 04239710264, iscritta al R.E.A. di Treviso al n. TV-334139, svolge l'attività prevalente di acquisto, vendita, permuta e costruzione in economia di beni immobili. L'oggetto sociale esercitato è individuato nello statuto societario e di seguito indicato: *“La società ha come oggetto sociale lo svolgimento delle seguenti attività: l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione in economia e mediante appalto di beni immobili sia rustici che urbani, tanto civili che commerciali e industriali; la locazione, la gestione ed amministrazione sia in proprio che per conto terzi di beni immobili civili, commerciali ed industriali; l'assunzione di appalti inerenti il settore delle costruzioni e dell'impiantistica e di ogni opera di ingegneria in genere; l'assunzione di interessenze o partecipazioni, anche azionarie, a scopo di stabile investimento e non di collocamento; il coordinamento tecnico-amministrativo delle società del gruppo di*

---

<sup>1</sup>Albo dei Consulenti Tecnici (C.T.U.) – art. 13 disp. att. c.p.c. – Categoria *“Scienze economiche e finanziarie”* e specializzazione in *“valutazione societaria”*.

<sup>2</sup> Di seguito viene riportato un estratto della tabella 1, richiamata nell'Istanza autorizzata di nomina del perito per la valutazione delle quote sociali detenute dal Fallimento IMMPART Srl.

N.	NOMINATIVO	SEDE	C. F.	QUOTA C.S.	VALORE ISCRITTO ATTIVO PATRIM.	FONDO SVALUTAZ. PASSIVO PATRIM.
2	<b>OMEGA SRL in liquidazione</b>	Mogliano Veneto (TV) – Piazza Duca d'Aosta n. 27	04239710264	51%	363.246,08	-363.246,08

*appartenenza. Inoltre, la società può compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie e mobiliari ritenuti dall'organo amministrativo necessarie o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale”.*

La Omega Srl è stata costituita il 25.06.2008 (iscrizione al Registro delle Imprese del 30.06.2008). Il capitale sociale risulta pari ad euro 10.000,00 ed è così individuato:

- Il 51% del capitale sociale (pari ad euro 5.100,00) è detenuto dal Fallimento IMPART Srl, C.F. 02452020270;

-  
-  
-

Il 14.10.2021 è stato nominato liquidatore il dott. Carlo Nespolo, C.F. NSPCRL59S24F2690, in sostituzione dell'amministratore sig. Nisato Ferdinando. La Società *non ha nominato gli Organi di controllo (Revisori o Sindaci) pur avendo superato i parametri dimensionali*<sup>3</sup>.

### **3. L'ANALISI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE: GENESI, SVILUPPI E LIQUIDAZIONE**

In considerazione del rilevante *asset* immobiliare, appare necessario ripercorrere – in estrema sintesi – la genesi dell'investimento immobiliare, le problematiche sopraggiunte e le cause della messa in liquidazione della società, attraverso l'analisi dei seguenti verbali societari.

- *Verbale assemblea soci del 14.10.2008: autorizzazione all'acquisto del terreno*  
Nell'assemblea del 14.10.2008 veniva presentata l'opportunità di “*acquistare ad un prezzo interessante un terreno edificabile nella zona di Mogliano Veneto – località Zerman – compreso in un più ampio complesso immobiliare; l'area oggetto di interesse è denominata UM12 ed è idonea a consentire una capacità edificatoria massima di metri cubi 50.000 fuori terra ... opportunità sia per il prezzo di vendita richiesto, ammontante a 10.000.000, per le condizioni di vendita proposte, per la*

<sup>3</sup> I bilanci 2020-2023 registrano un attivo di circa 16,5 mln. Le soglie per la nomina dei Revisori legali sono state revisionate con l'articolo 2-bis del D.L. n.32/2019, il quale ha provveduto ad innalzarle: “*La nomina del revisore è obbligatoria se per due esercizi consecutivi viene superata almeno una delle seguenti nuove soglie dimensionali: totale dell'attivo di stato patrimoniale: 4 milioni di euro; ricavi delle vendite e delle prestazioni: 4 milioni di euro; dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 20 unità*”.

prossima apertura del nuovo Passante di Mestre che interessa l'area, nonché in quanto l'area è confinante con l'area denominata UMI1, già in fase di inizio lavori ... Una parte del prezzo, fino ad euro 3.500.000 potrà essere soddisfatta mediante il ricorso al credito bancario, in ogni caso si chiede la disponibilità dei soci a finanziare l'operazione mediante dei finanziamenti soci ... prima tranche di euro 6.550.000 entro ottobre pv; la residua parte di finanziamento ... contestualmente alla compravendita ... il finanziamento richiesto frutti un tasso di interesse del 4,25% annuo da riconoscere a ciascun socio". L'assemblea autorizzava "i soci [redacted]avano a versare la prima tranche di finanziamento".

- Verbale assemblea soci del 26.01.2015: assenza di soggetti interessati allo sviluppo dell'area

Nell'assemblea del 26.01.2015 il presidente comunicava il "perdurare della crisi di mercato, malgrado i contatti intercorsi, nessuna trattativa è in corso con soggetti interessati allo sviluppo dell'area. Sono inoltre in corso i contatti con il Comune di Mogliano Veneto al fine di mantenere le necessarie autorizzazioni a costruire".

- Verbale assemblea soci del 04.05.2016: progetto palazzetto coperto ad uso eventi con annessa zona commerciale

Nell'assemblea del 04.05.2016 il presidente comunicava che "allo scopo di salvaguardare la volumetria edificatoria ... espone un progetto di fattibilità elaborato dallo studio SAICO che propone di presentare agli Uffici Pubblici competenti. Trattasi di un palazzetto coperto ad uso eventi con annessa zona commerciale".

- Verbale assemblea soci del 27.04.2017: progetto non accolto dall'amministrazione locale

Nell'assemblea del 27.04.2017 il presidente comunicava che "è stato presentato un progetto edificatorio presso il Comune di Mogliano Veneto, il quale non è stato accolto dalla medesima amministrazione locale".

- Determinazione dell'amministratore unico del 12.10.2021: scioglimento della società ai sensi dell'art. 2484, comma 1 e 2

Nell'assemblea del 12.10.2021 l'amministratore unico dichiarava e deliberava di "accertare la causa di scioglimento della società ai sensi dell'art. 2484 cc e di convocare l'assemblea dei soci per l'assunzione delle delibere di cui all'art. 2487, comma 1 cc".

- Verbale assemblea soci del 14.10.2021: liquidazione della società e nomina del liquidatore

Nell'assemblea del 14.10.2021 il presidente comunicava che *“il progetto iniziale di valorizzazione dell'area acquistata dalla società non ha mai trovato realizzazione in questi anni, malgrado i diversi contatti ... trascorsi dieci anni dalla costituzione della società ... ritiene che l'oggetto non sia conseguito e sia impossibile da conseguire, proponendo ai sensi dell'art. 2484 cc il riconoscimento della causa di scioglimento e la liquidazione della società per l'impossibilità del raggiungimento dell'oggetto sociale”*. L'assemblea, dopo aver deliberato il riconoscimento del mancato raggiungimento dell'oggetto sociale e il riconoscimento della causa di scioglimento ai sensi dell'art. 2484 cc, nominava liquidatore il dott. Carlo Nespolo, che accettava.

#### **4. L'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

---

Con ordinanza del 31.01.2024 è stato nominato delegato ex art. 591 bis cpc l'avv. Giovanni Cattarozzi dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Paola Torresan nella Procedura n. 285/2022 R.E., promossa da *Amco Asset Management Company Spa*<sup>4</sup>. Oggetto del primo esperimento di vendita sono l'insieme di più *“terreni attualmente non utilizzati e con destinazione urbanistica Z.T.O. identificata come D3.3 (zone per insediamenti turistici e ricreativi) siti nei pressi di via Bonfaldini in Comune di Mogliano Veneto (TV), località Zerman, in prossimità dello svincolo di accesso alla tangenziale/autostrada. La superficie catastale complessiva è pari a 118.384,00 mq. Si segnala l'esistenza al centro del lotto posto in vendita del mappale di cui al Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto – foglio 15 – n. 218 – prato di sup cat 705 mq, che non è ricompreso nei beni pignorati, in quanto di proprietà di un soggetto terzo (amministrazione pubblica ...) come meglio descritto nell'integrazione di perizia di stima depositata in data 03.06.2024”*.

La vendita verrà effettuata il giorno 22.10.2024, alle ore 15.30, senza incanto con modalità sincrona mista, come di seguito indicato.

---

<sup>4</sup> Considerato il provvedimento del 28.05.2024 di revoca del precedente esperimento di vendita, vista l'integrazione della perizia di stima depositata dall'esperto stimatore in data 03.06.2024, considerato il provvedimento del GE del 18.06.2024, visti gli artt. 569 ss cpc.

Informazioni sulla gara			
Prezzo base	€ 2.071.700,00	Offerta minima	€ 1.553.775,00
Codice asta	512137	Rilancio minimo	€ 50.000,00
Scheda pubblicata il	16/07/2024 13:01	Iscrizione gara	16/07/2024 13:01
Inizio gara	22/10/2024 15:30	Accredito bonifico e presentazione offerte entro	21/10/2024 13:00

## 5. I DOCUMENTI, I DATI E LE FONTI UTILIZZATE

Ai fini del presente elaborato peritale è stata esaminata la seguente documentazione.

- Visura storica della Omega Srl in liquidazione.
- Visura storica della IMPPART Srl.
- Bilanci depositati presso il Registro delle Imprese per gli anni 2019 e 2020.
- Bilancio in Direttiva CEE, esercizio 2021, approvato il 27.07.2022, ma non depositato nella CCIAA (documento allegato **5**).
- Bilancio in Direttiva CEE, esercizio 2022, privo del verbale di approvazione (documento allegato n. **4**).
- Bilanci di verifica per gli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023.
- Modello Iva per i periodi di imposta: 2021, 2022 e 2023.
- Schede contabili degli interessi dei finanziamenti soci: 2021, 2022 e 2023.
- Schede contabili delle rimanenze: 2021, 2022 e 2023.
- Schede contabili 2022, 2023 e 2024.
- Schede dei cespiti del 2008.
- Verbali delle assemblee ordinarie dei periodi: dal 25.06.2008 al 18.01.2013, dal 30.04.2013 al 22.10.2018, del 07.05.2019, dal 30.01.2020 al 30.09.2021, dal 12.06.2021 al 14.06.2021 e del 27.07.2022.
- Ispezione c/o Agenzia del Territorio – planimetrie e visure catastali.
- Scheda sintetica immobili.
- Credito per conferimento IVA al Gruppo Finpro.
- Prospetto debiti dal 2014 al 2023.
- Ordinanza di vendita delegata del Tribunale di Treviso del 31.01.2024.

- Avviso di vendita tramite asta del Tribunale di Treviso del 11.07.2024.
- Perizia di stima dei terreni in Z.T.O. "D3.3" (zone per insediamenti turistici e ricreativi) dell'ing. Andrea Nicoletti (documento allegato n. **1**).
- Perizia integrativa di stima dei terreni in Z.T.O. "D3.3" (zone per insediamenti turistici e ricreativi) dell'ing. Andrea Nicoletti (documento allegato n. **2**).
- Documentazione varia.

Nel presente elaborato peritale sono stati analizzati tutti i documenti forniti sia dal Curatore del fallimento IMMPART Srl che dalla Società, per la stima delle quote di partecipazione. Il sottoscritto non ha avuto accesso diretto alla contabilità aziendale e perciò le risultanze del presente lavoro derivano da valutazioni di ordine documentale e da informazioni assunte dalla Società in esame.

## **6. I METODI DI VALUTAZIONE**

### **6.1 Premessa**

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione stessa e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. Per la definizione del valore congruamente attribuibile ad un'azienda, la dottrina economica, quella aziendale e la pratica professionale hanno messo a punto differenti procedimenti, aventi natura patrimoniale, reddituale o mista. Tra le metodologie di valutazione delle aziende vengono ricompresi anche i metodi di tipo finanziario, basati sul concetto generale secondo cui il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato dei *free cash flow*, che la stessa sarà in grado di generare in futuro.

### **6.2 Breve disamina dei metodi valutativi**

Di seguito si esaminano brevemente i principali metodi di valutazione al fine di individuarne la compatibilità con la Società in esame.

#### **6.2.1 Il metodo patrimoniale semplice**

Il metodo patrimoniale semplice si fonda sull'espressione a valori correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale alla data di valutazione.

### **6.2.2 Il metodo patrimoniale complesso**

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta una integrazione del metodo patrimoniale semplice in quanto consente di attribuire un valore separato anche a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore. I suddetti beni immateriali possono essere oggetto di valutazione solamente se l'azienda si trovi in una situazione di equilibrio economico e si consideri il limite rappresentato dalla correzione reddituale positiva da apportare al valore del capitale economico rettificato.

### **6.2.3 Il metodo reddituale**

Utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di una azienda è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Tale metodo è indicato per aziende operanti "a regime", senza particolari problemi finanziari, cioè aziende che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva. Eventuali beni estranei al processo produttivo debbono ovviamente essere separatamente valutati mediante metodi appropriati. A seconda delle prospettive future e dei dati di cui si dispone, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre modalità di calcolo differenti che sono sintetizzate come segue:

- a) *attualizzazione del reddito medio normale atteso*. Tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua;
- b) *attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni*. Essa poggia sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni;
- c) *attualizzazione dei redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un valore terminale stimato sulla base del reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica*. Si tratta, in sostanza, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati.

### **6.2.4 Il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento**

Il metodo in questione si fonda sul presupposto che il reddito prospettico comprenda una quota di sovrareddito (o sottoreddito) destinata a venire meno nel tempo.

### **6.2.5 Il metodo misto con valutazione controllata delle immobilizzazioni**

Tale metodo ha il pregio di tenere nella dovuta considerazione tanto le prospettive reddituali dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale. Elemento cardine di questo metodo di valutazione risiede nel concetto di avviamento, che rappresenta l'eventuale capacità di generare redditi eccedenti l'equa remunerazione del patrimonio netto. È ragionevole aumentare il valore del patrimonio netto solo a condizione che la redditività stimata sia superiore a quella ritraibile da destinazioni alternative, considerando anche il rischio tipico dell'attività di impresa. Per la stima della parte patrimoniale dell'azienda ceduta si fa riferimento al patrimonio netto rettificato, ottenuto detraendo il valore delle passività integrate e rettificate a quello delle attività a loro volta integrate e rettificate.

### **6.2.6 Il metodo misto “E.V.A.”**

Tale metodo (“E.V.A.” – *Economic Value Added*) nasce come criterio di determinazione delle performance aziendali e conseguentemente è applicato anche come criterio di valutazione. Viene utilizzato per quantificare l'entità del valore che l'azienda crea per gli azionisti. Esso misura il sovrareddito che l'impresa produce nello svolgimento dell'attività operativa, al netto della congrua remunerazione del capitale di debito e di quello di rischio. Si tratta di un metodo particolarmente indicato per valutare le aziende che presentano tassi di crescita assai sostenuti.

### **6.2.7 Il metodo dei multipli**

Nella valutazione delle realtà aziendali è anche frequente il ricorso ai moltiplicatori e cioè al rapporto tra la capitalizzazione di analoghe società concorrenti e parametri diversi quali, a seconda dei casi, l'utile netto, l'*EBIT*, l'*EBITDA*, il fatturato, *etc.* La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell'azienda con i valori riconosciuti dal mercato come realtà affini.

### **6.2.8 Il metodo del “Discounted Cash Flow”**

Il metodo che, più di ogni altro, è in grado di attribuire un valore a qualsiasi iniziativa, indipendentemente dalle sue caratteristiche, è quello finanziario. È indubbio, infatti, che il valore effettivo di un'impresa (in qualsiasi settore essa operi) corrisponda sempre ai flussi di cassa che questa genererà in futuro per i suoi azionisti e lo strumento di misurazione è costituito dall'attualizzazione di tali flussi di cassa (con terminologia anglosassone il *Discounted Cash Flow* o *DCF*).

## 7. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta dei metodi di valutazione influenza i risultati peritali. Dopo aver escluso ragionevolmente i metodi ritenuti non idonei ad esprimere il valore della partecipazione in esame, si illustrerà il metodo di valutazione seguito nella presente perizia.

- I metodi *finanziari e reddituali* sono difficilmente utilizzabili nella presente perizia e porterebbero all'ottenimento di risultati scarsamente attendibili [bilanci 2019-2023 in perdita e flussi finanziari non individuabili da capitale circolante].
- Il metodo *misto patrimoniale-reddituale* con stima autonoma dell'avviamento accoglie i principi di valutazione propri del metodo patrimoniale e di quello reddituale. Nelle valutazioni d'azienda, normalmente, si ritiene corretto prendere in considerazione, pur con diverso peso, i redditi conseguiti negli esercizi più recenti. Il reddito, per essere considerato normale, deve essere depurato dalle componenti straordinarie e transitorie e dagli effetti originati dalle politiche di bilancio. I redditi normalizzati della Omega Srl (esercizi 2019-2023), riclassificati in base al criterio del "valore aggiunto", si desumono dalla tabella che segue.

CONTO ECONOMICO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
= REDDITO ANTE IMPOSTE	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)
Imposte sul reddito di esercizio					
RISULTATO DI ESERCIZIO	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)
NORMALIZZAZIONI					
RISULTATO D'ESERCIZIO (ANTE IMP. NORM.)	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)
IMPOSTE PER PARTITE NORMALIZZATE.					
RISULTATO D'ESERCIZIO NORMALIZZATO	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)

Il valore dei redditi normalizzati utilizzato ai fini del calcolo del reddito operativo netto normalizzato, è individuato aggiungendo al risultato di esercizio le imposte, gli oneri finanziari e le componenti straordinarie. Va tuttavia precisato che, richiamando il verbale del 07.05.2019 (allegato n. **6**, *infra* trattato nel paragrafo 12) e l'articolo della Tribuna di Treviso del 14.02.2019 (documento allegato n. **7**) appare ragionevole ritenere che il valore delle rimanenze debba essere normalizzato dalla capitalizzazione effettuata degli oneri finanziari<sup>5</sup> [in difformità al principio O.I.C. 13<sup>6</sup>]. Ne consegue che i redditi normalizzati sono di seguito individuati.

<sup>5</sup> In aumento degli oneri finanziari imputati a bilancio e, congiuntamente, in decurtazione (di pari importo) per l'errata capitalizzazione operata degli stessi oneri finanziari (in difformità all'O.I.C. 13).

<sup>6</sup> O.I.C. 13: "Gli oneri finanziari sono generalmente esclusi dalla determinazione del costo delle rimanenze. La capitalizzazione degli oneri finanziari è ammessa solo con riferimento a beni che richiedono un periodo

ATTIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Reddito operativo normalizzato	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)
<b>Reddito operativo medio normalizzato</b>					<b>(330.666)</b>

Il metodo misto patrimoniale e reddituale, in presenza di una perdita operativa media normalizzata pari ad euro -330.666, porterebbe alla stima di un avviamento eccessivamente negativo (“*badwill*”)<sup>7</sup>. Tale risultato non consente una valutazione peritale attendibile.

- L'adozione del *metodo patrimoniale semplice a valori correnti* [dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale alla data di valutazione] è ritenuto dallo scrivente quello più idoneo ad esprimere i valori della partecipazione.

## 8. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICA

Nella presente perizia si procederà partendo dall'analisi dei bilanci d'esercizio dal 2019 al 2023<sup>8</sup>. Di seguito vengono riportate le situazioni patrimoniali della Omega Srl e le riclassificazioni a “valore aggiunto” del conto economico degli ultimi cinque esercizi.

- *Attivo patrimoniale*

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>Titolare c/prelievamenti</b>					
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.980	3.980	3.980	3.980	3.980
Immobilizzazioni materiali					
Immobilizzazioni finanziarie					
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>15.900.538</b>	<b>16.433.102</b>	<b>16.498.060</b>	<b>16.562.449</b>	<b>16.625.725</b>
Rimanenze	15.854.732	16.387.571	16.452.192	16.516.792	16.580.036
Crediti	<b>45.107</b>	<b>45.258</b>	<b>45.633</b>	<b>45.657</b>	<b>45.689</b>
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.926	10.077	10.452	45.657	45.689
Esigibili entro l'esercizio successivo	35.181	35.181	35.181		
Attività finanziarie non immobilizzate					
Depositi bancari	699	273	235	0	0
<b>RATEI E RISCONTI</b>					
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>15.904.518</b>	<b>16.437.082</b>	<b>16.502.040</b>	<b>16.566.429</b>	<b>16.629.705</b>

di produzione (ad esempio, per la maturazione o l'invecchiamento) significativo. Il limite della capitalizzazione degli oneri finanziari è rappresentato dal valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato (sulla misura e sui requisiti per la capitalizzazione degli oneri finanziari si veda l'OIC 16 Immobilizzazioni materiali”.

<sup>7</sup> Perdita normalizzate ante svalutazione delle rimanenze, *infra trattate*.

<sup>8</sup> Bilanci d'esercizio depositati in CCIAA fino al 31.12.2020 e, per gli anni successivi, inviati dallo Studio Nespolo De Munari allo scrivente, con e-mail del 11.09.2024.

• *Passivo patrimoniale*

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(69.408)</b>	<b>(59.779)</b>	<b>(30.115)</b>	<b>(1.253.303)</b>	<b>(1.454.028)</b>
Capitale	10.000	10.000	10000	10.000	10.000
Riserva legale					
Altre riserve					
Utili (perdite) portati a nuovo				0	(1.263.303)
Utili (perdite) dell'esercizio	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)
<b>FONDI PER RISCHI E ONERI</b>					
<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>					
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>15.973.926</b>	<b>16.496.861</b>	<b>16.532.155</b>	<b>17.819.732</b>	<b>18.083.733</b>
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.498.147	1.585.634	1.631.935	17.819.732	18.083.733
Esigibili oltre l'esercizio successivo	14.475.779	14.911.227	14.900.220		
<b>RATEI E RIS CONTI</b>					
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>15.904.518</b>	<b>16.437.082</b>	<b>16.502.040</b>	<b>16.566.429</b>	<b>16.629.705</b>

• *Conto economico*

CONTO ECONOMICO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>+ VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.295.139</b>	<b>532.784</b>	<b>106.685</b>	<b>64.034</b>	<b>63.810</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
Variazioni rimanenze semilavorati, prodotti c/lav. e f	2.295.138	532.784	64.692	64.034	63.810
Altri ricavi e proventi, contributi c/esercizio	1		41.993	0	0
<b>- TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>77.100</b>	<b>69.376</b>	<b>81.712</b>	<b>1.178.154</b>	<b>94.017</b>
Acquisto materie prime, di consumo e merci					
Variazioni rimanenze mat.prim., suss., cons. e merci					
Servizi	30.335	22.492	33.060	6.670	6.966
Godimento di beni di terzi					
Oneri diversi di gestione	46.765	46.820	46.996	1.171.484	87.051
<b>= VALORE AGGIUNTO</b>	<b>2.218.039</b>	<b>463.408</b>	<b>24.973</b>	<b>(1.114.120)</b>	<b>(30.207)</b>
<b>- Costi per il personale</b>					
Salari e stipendi					
Oneri sociali		64	1.600		
Trattamento di fine rapporto			56		
<b>= MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>2.218.039</b>	<b>463.408</b>	<b>24.973</b>	<b>(1.114.120)</b>	<b>(30.207)</b>
<b>- Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali					
Ammortamento immobilizzazioni materiali					
<b>= REDDITO OPERATIVO LORDO</b>	<b>2.218.039</b>	<b>463.408</b>	<b>24.973</b>	<b>(1.114.120)</b>	<b>(30.207)</b>
<b>+/- Gestione finanziaria</b>	<b>(2.297.447)</b>	<b>(533.187)</b>	<b>(65.088)</b>	<b>(149.183)</b>	<b>(170.518)</b>
Altri proventi finanziari					
Interessi e altri oneri finanziari	2.297.447	533.187	65.088	149.183	84.118
Altri oneri					86.400
<b>+/- RETTIFICHE VALORE ATTIVITA' FINANZIAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= REDDITO ANTE GESTIONE STRAORDINARIA</b>	<b>(79.408)</b>	<b>(69.779)</b>	<b>(40.115)</b>	<b>(1.263.303)</b>	<b>(200.725)</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>= REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(79.408)</b>	<b>(69.779)</b>	<b>(40.115)</b>	<b>(1.263.303)</b>	<b>(200.725)</b>
Imposte sul reddito di esercizio					
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>(79.408)</b>	<b>(69.779)</b>	<b>(40.115)</b>	<b>(1.263.303)</b>	<b>(200.725)</b>
<b>NORMALIZZAZIONI</b>					
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO (ANTE IMP. NORM.)</b>	<b>(79.408)</b>	<b>(69.779)</b>	<b>(40.115)</b>	<b>(1.263.303)</b>	<b>(200.725)</b>
<b>IMPOSTE PER PARTITE NORMALIZZATE</b>					
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO NORMALIZZATO</b>	<b>(79.408)</b>	<b>(69.779)</b>	<b>(40.115)</b>	<b>(1.263.303)</b>	<b>(200.725)</b>

Il bilancio di verifica al 31.12.2023 viene di seguito analizzato (documento allegato n. 3).

- **Le immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali iscritte nel bilancio al 31.12.2023 sono pari ad euro 3.980,00. Tali costi pluriennali sono così individuati:

- Euro 1.980,00 per costi di costituzione modifica statutaria;
- Euro 2.000,00 per concessioni e licenze.

Come si evince dall'analisi dei bilanci 2019-2023, tali immobilizzazioni non sono ammortizzate, ma mantenute nel tempo al costo del 2019.

- **Le rimanenze**

Nel bilancio al 31.12.2023 sono iscritte rimanenze per euro 16.580.036. Le rimanenze della Società si incrementano per la costante capitalizzazione degli oneri finanziari, in difformità al principio contabile O.I.C. 13, come di seguito riportato.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Rimanenze	15.854.732	16.387.571	16.452.192	16.516.792	16.580.036

CONTO ECONOMICO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>+ VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.295.139</b>	<b>532.784</b>	<b>106.685</b>	<b>64.034</b>	<b>63.810</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
Variazioni rimanenze semilavorati, prodotti c/lav. e f	2.295.138	532.784	64.692	64.034	63.810

CONTO ECONOMICO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<i>Altri proventi finanziari</i>					
<i>Interessi e altri oneri finanziari</i>	2.297.447	533.187	65.088	149.183	84.118
<i>Altri oneri</i>					86.400

Gli oneri finanziari capitalizzati nelle rimanenze trovano corrispondenza nelle schede di seguito riportate (che individuano gli interessi maturati dai soci anche negli esercizi più recenti 2022 e 2023).



Vengono di seguito riportate le schede delle rimanenze relative agli anni 2022 e 2023, dove si evince l'incremento delle stesse a seguito della capitalizzazione degli oneri finanziari sopra riportati.

o Scheda contabile anno 2023

CLIENTI	OMEGA SRL	
ANNO	2023	
TERRENO		
DESCRIZIONE	IMPORTO	CONTO
RIMANENZE INIZIALI	16.516.225,89	
STORNO RIM. INIZIALI PER EFFETTO VENDITE 2023		
RIMANENZE FINALI FORMATESI ANTE 2023	16.516.225,89	
INTERESSI SU FINANZIAMENTO SOCIO IMPART SRL	12.837,92	
INTERESSI PASSIVI BANCARI		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 1° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 2° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 3° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 3° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 2023		
RIMANENZE FINALI FORMATESI NEL 2023	63.809,61	
TOTALE RIMANENZE FINALI	16.580.035,50	

o Scheda contabile anno 2022

CLIENTI	OMEGA SRL	
ANNO	2022	
TERRENO		
DESCRIZIONE	IMPORTO	CONTO
RIMANENZE INIZIALI	16.452.192,49	
STORNO RIM. INIZIALI PER EFFETTO VENDITE 2022		
RIMANENZE FINALI FORMATESI ANTE 2022	16.452.192,49	
INTERESSI PASSIVI BANCARI		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 1° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 2° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 3° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 3° TRIM.		
INTERESSI PASSIVI BANCARI 2022	0,20	
RIMANENZE FINALI FORMATESI NEL 2022	64.033,40	
TOTALE RIMANENZE FINALI	16.516.225,89	

- **I crediti**

I crediti iscritti nel bilancio al 31.12.2023 ammontano ad euro 45.689, come di seguito precisato.

DESCRIZIONE	31.12.2023
Crediti diversi oltre 12 mesi	35.181
Erario c/Iva	10.508
<b>Totale</b>	<b>45.689</b>

- **Le disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide, iscritte nel bilancio al 31.12.2023, ammontano ad euro 0,00 (zero), come di seguito precisato.

DESCRIZIONE	31.12.2023
<b>Totale</b>	<b>0</b>

- **Il passivo iscritto a bilancio**

Il bilancio al 31.12.2023 (*infra* trattato) riporta un passivo complessivo di euro 16.629.705 (debiti più patrimonio negativo). Le singole voci che lo compongono sono riportate nella seguente tabella che riassume i dati disaggregati forniti dalla società (documento allegato n. **8**).

PASSIVO	31.12.2023

<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>16.629.705</b>

Di seguito si analizzano le principali voci di patrimonio e debito iscritte nel passivo al 31.12.2023.

- **Il patrimonio netto**

Il patrimonio netto iscritto nel bilancio al 31.12.2023 ammonta a euro -1.454.028, come di seguito precisato.

DESCRIZIONE	IMPONIBILE
Capitale Sociale	10.000
Perdita portate a nuovo	(1.263.303)
Perdita d'esercizio	(200.725)
<b>Totale</b>	<b>(1.454.028)</b>

Il patrimonio risulta negativo in tutti gli esercizi analizzati, dal 2019 al 2023.

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(69.408)</b>	<b>(59.779)</b>	<b>(30.115)</b>	<b>(1.253.303)</b>	<b>(1.454.028)</b>
Capitale	10.000	10.000	10000	10.000	10.000
Riserva legale					
Altre riserve					
Utili (perdite) portati a nuovo				0	(1.263.303)
Utili (perdite) dell'esercizio	(79.408)	(69.779)	(40.115)	(1.263.303)	(200.725)

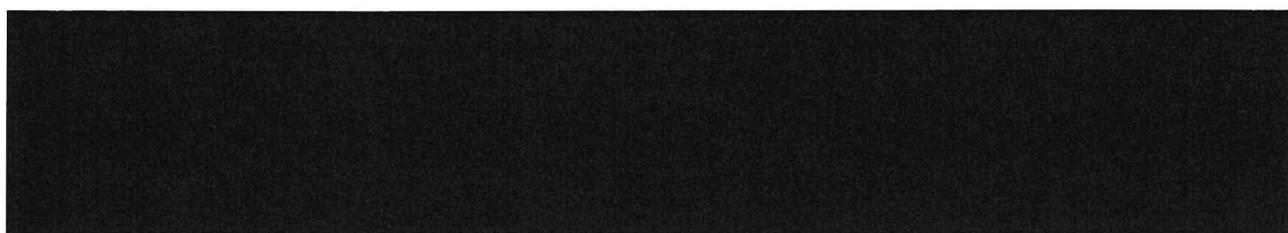
- **I finanziamenti soci fruttiferi**

I finanziamenti soci fruttiferi erogati verso la Società ammontano ad euro 4.235.859,17, come indicato nel bilancio al 31.12.2023.

23 / 30	DEBITI V/SOCI PER FIN.OLTRE 12 MESI	4.235.859,17
23 / 30 / 2	Prestiti fruttif.soci oltre 12 mes	4.235.859,17

I finanziamenti soci fruttiferi sono di seguito individuati.

<b>FINANZIAMENTO SOCI</b>	<b>31.12.2023</b>
Soci c/finanziamento IMMPART Srl	1.283.792
<b>TOTALE</b>	<b>4.235.859</b>



- **I debiti bancari**

I debiti nel bilancio al 31.12.2023 ammontano a euro 8.052.436, come di seguito precisato.

<b>DEBITI BANCARI</b>	<b>31.12.2023</b>
Veneto Banca interessi	25.000
Veneto Banca c/c ipot. 413361	4.773.521
Debito per interessi su mutui	2.697.066
Disponibilità liquide ( <i>negativa</i> )	556.849
<b>TOTALE</b>	<b>8.052.436</b>

- **I debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori iscritti nel bilancio al 31.12.2023 ammontano a euro 1.736.680, come di seguito precisato.

<b>DEBITI VERSO FORNITORI</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.736.680</b>

Il complessivo credito vantato dalla IMMPART Srl verso la società Omega Srl al 31.12.2023 è pari ad euro 324.647 (documento allegato n. **8**).

- **I debiti tributari**

I debiti tributari iscritti nel bilancio al 31.12.2023 ammontano a euro 1.903.334, come di seguito precisato.

<b>Debiti tributari</b>	<b>31.12.2023</b>
Debiti tributari per R.a. e Iva	4.216
IMU	1.780.548
TASI	117.331
Tassa annuale libri sociali	1.239
<b>TOTALE</b>	<b>1.903.334</b>

Il debito per I.M.U. verso il Comune di Mogliano è stato approfondito nei seguenti verbali.

- Verbale dell'assemblea del 22.10.2018

Nel verbale dell'assemblea dei soci del 22.10.2018 è riportato che *“il presidente comunica che la società ha ricevuto in data 9.10.2018 dal Comune di Mogliano Veneto due avvisi di accertamento per omessa denuncia – omesso versamento imposta IMU, che vengono esibiti all'assemblea rispettivamente per gli anni 2012 e 2013, il primo di euro 176.450, il secondo per euro 174.368, entrambi comprensivi di imposta non versata, sanzioni, interessi e spese di notifica, importi riducibili in caso di adesione e pagamento immediato dell'accertamento”*.

- Verbale dell'assemblea del 07.05.2019

Nel verbale dell'assemblea dei soci del 07.05.2019 è riportato che *“il presidente, riprendendo quanto già oggetto dell'assemblea del 22.10.2018, rammenta che la società ha ricevuto in data 09.10.2018 dal Comune di Mogliano Veneto, due avvisi di accertamento ... oggetto dell'accertamento è il terreno di proprietà della società a causa della indisponibilità finanziaria ... La medesima situazione si pone per gli esercizi successivi al 31.12.2013”*. La società ha proposto un ricorso presso la commissione tributaria per il minore valore dell'area, contestando il valore immobiliare.

In data 14.02.2019 veniva descritto il contenzioso tra Omega Srl e il Comune di Mogliano Veneto nell'articolo pubblicato dalla Tribuna di Treviso, come da estratto di seguito riportato: *“La società ... ha presentato un ricorso alla commissione tributaria lamentando l'incongruenza dei numeri. La tesi è semplice: il calcolo delle tasse fatto dal Comune di Mogliano si basa su valori di mercato così vecchi e sovrastimati da risultare incongrui. Ora sarà un'eventuale mediazione tra le parti, o il giudizio della commissione, a chiarire la vicenda. L'amministratore di Omega srl è Ferdinando Nisato, i soci [redacted] e la IMMPART Srl di Padova che a sua volta è controllata dalla [redacted] [redacted] (documento allegato n. 7).*

## **9. I CRITERI DI STIMA DEGLI ASSET IMMOBILIARI**

---

- In data 27.11.2023 il perito estimatore Ing. Andrea Nicoletti<sup>9</sup> ha redatto una relazione di aggiornamento della stima degli immobili detenuti *con destinazione urbanistica Z.T.O. identificata come “D3.3 (zone per insediamenti turistici e ricreativi) siti nei pressi di via Bonfaldini in Comune di Mogliano Veneto (TV), località Zerman, in prossimità dello svincolo di accesso alla tangenziale/autostrada”* (documento allegato n. 1).
- In data 29.05.2024 il perito estimatore Ing. Andrea Nicoletti ha depositato un'integrazione di perizia di stima, che ha ricompreso un terreno non oggetto di esecuzione, il cui valore è *“non varia in alcun modo la consistenza dei beni oggetto*

---

<sup>9</sup> Nominato delegato ex art. 591 bis cpc l'avv. Giovanni Cattarozzi dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Paola Torresan nella Procedura n. 285/2022 RE, promossa da Amco Asset Management Company Spa.

*di stiva e la loro valorizzazione già espressa nella perizia del 27.11.2023” (documento allegato n. 2).*

Nella redazione delle due perizie l’Ing. Andrea Nicoletti ha determinato il valore dell’immobile applicando il “*procedimento diretto comparativo. La metodologia diretta è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l’immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:*

- *che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare ...;*
- *che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti ...;*
- *che l’immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;*
- *che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati ...;*
- *che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l’immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze della stima.*

## **10. LA VALUTAZIONE ANALITICA DEGLI ASSET AZIENDALI**

---

Di seguito vengono descritte le valutazioni effettuate applicando i criteri sopra riportati.

### **10.1 La valorizzazione delle immobilizzazioni immateriali**

I beni immateriali sono stati individuati nella situazione patrimoniale al 31.12.2023 in euro 3.980,00 (al netto del fondo ammortamento) e sono costituiti principalmente dai seguenti costi pluriennali.

- “*Costi di costituzione e modifica statutaria*”, iscritti a bilancio per euro 1.980 e non ammortizzato in tutti gli anni oggetto di analisi.
- “*Concessioni e licenze*”, iscritto a bilancio per euro 2.000,00 e non ammortizzato in tutti gli anni oggetto di analisi.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>Titolare c/prelievamenti</b>					
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>
Immobilizzazioni immateriali	3.980	3.980	3.980	3.980	3.980

In considerazione del mancato ammortamento nel corso degli esercizi (2019-2023), tali costi pluriennali vengono assunti pari a zero.

## 10.2 La valorizzazione del capitale circolante

L'analisi documentale effettuata ha consentito di individuare le rimanenze ed i crediti iscritti a bilancio.

### 10.2.1 Le rimanenze

Lo scrivente ha proceduto autonomamente a verificare le "risultanze catastali" della società Omega Srl, presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, rilevando quanto segue.

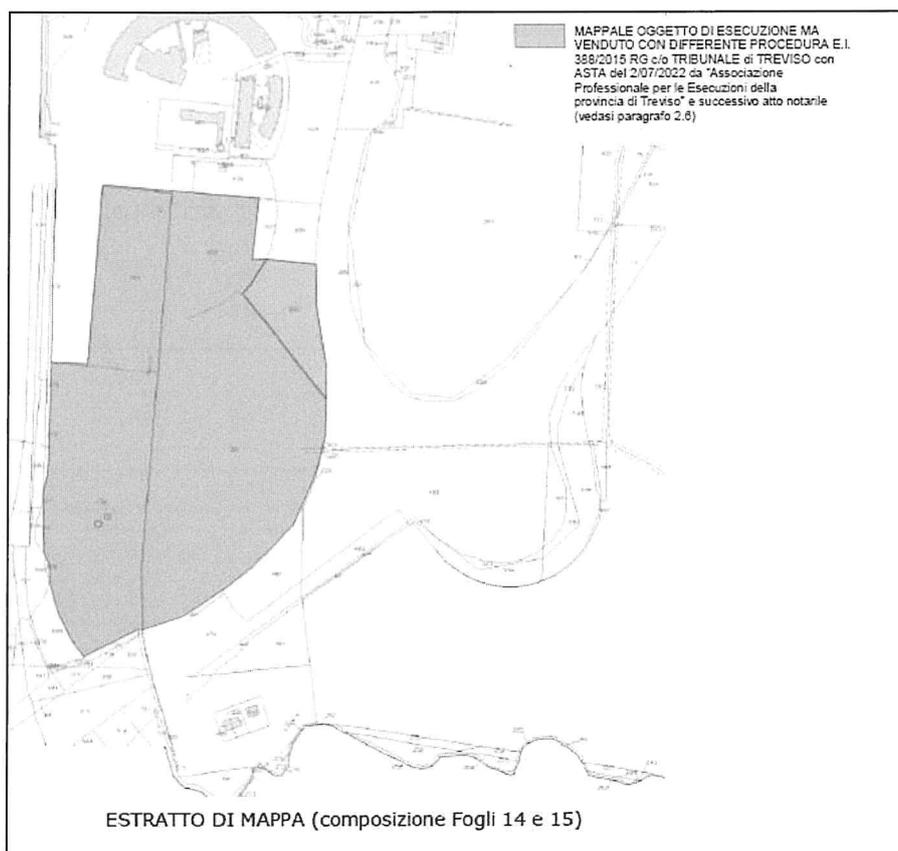
Data: 17/09/2024 15:23:12 Provincia: TREVISO Tipo soggetto: Persona giuridica Ult. Aggiornamento: 17/09/2024 Codice fiscale: 04239710254 Catasto: Terreni											
<b>Avvertenza:</b> eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di <a href="#">Contact Center</a> o all'ufficio provinciale di pertinenza.											
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dab	
Proprietà per 1/1	MOGLIANO VENETO Sez.	15	561		SEMINATIVO	02	52503	Euro: 428,43 (*)	Euro: 244,04		
Proprietà per 1/1	MOGLIANO VENETO Sez.	14	738		SEMIN ARBOR	02	35800	Euro: 293,60 (*)	Euro: 167,24		
Proprietà per 1/1	MOGLIANO VENETO Sez.	14	763		SEMIN ARBOR	02	16984	Euro: 138,43 (*)	Euro: 76,85		
Proprietà per 1/1	MOGLIANO VENETO Sez.	15	603		SEMINATIVO	02	12937	Euro: 105,57 (*)	Euro: 60,13		

L'Ing. Andrea Nicoletti, incaricato dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Paola Torresan nella Procedura n. 285/2022, ha redatto una perizia di stima degli immobili di seguito individuati (documenti allegati n. **1** e **2**).

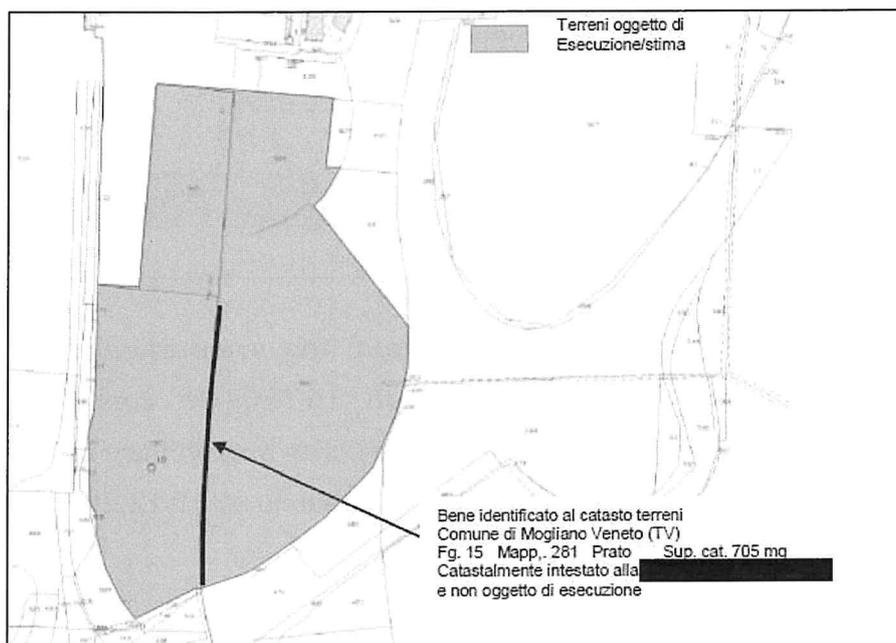
COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) - Catasto Terreni:			
Fg. 14	Mn. 738	semin. arbor.	sup. cat. 35.980 mq
Fg. 14	Mn. 763	semin. arbor.	sup. cat. 16.964 mq
Fg. 15	Mn. 561	semin.	sup. cat. 52.503 mq
Fg. 15	Mn. 603	semin.	sup. cat. 12.937 mq

Gli immobili oggetto della perizia dell'Ing. Andrea Nicoletti sono corrispondenti a quelli individuati nel "risultanze catastali" sopra riportate. I terreni hanno "destinazione urbanistica Z.T.O. identificata come "D3.3 (zone per insediamenti turistici e ricreativi) siti nei pressi di via Bonfaldini in Comune di Mogliano Veneto (TV), località

Zerman, in prossimità dello svincolo di accesso alla tangenziale/autostrada. La superficie catastale complessiva è pari a 118.384,00 mq. Si segnala l'esistenza al centro del lotto posto in vendita del mappale di cui al Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto – foglio 15 – n. 218 – prato di sup. cat. 705 mq, che non è ricompreso nei beni pignorati, in quanto di proprietà di un soggetto terzo (amministrazione pubblica ...) come meglio descritto nell'integrazione di perizia di stima depositata in data 3.06.2024" (documento allegato n. **1** e **2**). Di seguito si riporta la planimetria dei terreni oggetto di stima.



Ad integrazione, il perito ha ricompreso un terreno censito nel Fg. 15 Mn. 218, prato, di sup. cat. 705 mq, non presente nella precedente perizia in quanto non ricadente nella procedura esecutiva (documento allegato n. **2**).



Il perito Ing. Andrea Nicoletti ha stimato l'intera area secondo due diverse metodologie.

*a) Valutazione del più probabile valore di mercato*

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, conclude che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a euro 2.959.600,00.

DESCRIZIONE	IMPORTO
Più probabile valore di mercato	2.959.600,00

*b) Valutazione del "valore di liquidazione/realizzo"*

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, il Perito ha ridotto il valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita. Il perito ha fatto riferimento in particolare:

- alla specifica natura del bene;
- alla particolare condizione di chi vende.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, il perito ha considerato una percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%). A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente

indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a euro 2.071.700,00.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPOR TO</b>
Valore di liquidazione/realizzo	2.071.700,00

Nella presente relazione peritale si procederà alla svalutazione delle rimanenze iscritte a bilancio al 31.12.2023 per euro 16.580.036 considerando, in via prudenziale, il valore di realizzo individuato dal Perito immobiliare in euro 2.071.700. Ne consegue che la svalutazione iscr ivibile nel bilancio al 31.12.2023 è pari ad euro 14.508.336.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>31.12.2023</b>
Valore delle rimanenze	16.580.036
Valore di liquidazione/realizzo	(2.071.700)
<b>Svalutazione delle rimanenze</b>	<b>(14.508.336)</b>

### **10.2.2 I crediti commerciali**

I crediti diversi per euro 35.181,39 trovano allocazione in tutti i bilanci analizzati a partire dal 31.12.2019. Si ritiene prudenziale procedere alla svalutazione integrale. Diversamente il credito c/Iva, pari ad euro 10.508, è ritenuto esigibile.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPOR TO</b>
Crediti commerciali	45.689
Valore di liquidazione/realizzo	(35.181)
<b>Svalutazione dei crediti</b>	<b>(10.508)</b>

### **10.2.3 La fiscalità differita**

Per una corretta misurazione del capitale economico, va tenuto conto del potenziale carico fiscale latente derivante dalle rettifiche apportate alle poste di bilancio per adeguarle ai valori correnti. Pertanto, il patrimonio netto di stima di un'azienda deve essere ulteriormente modificato per tenere conto dell'incidenza degli oneri fiscali latenti relativi alle plusvalenze, al netto delle minusvalenze, e dei risparmi fiscali inerenti, evidenziate in sede di valutazione delle poste patrimoniali. Si tratta, ovviamente, di oneri potenziali in quanto oggi non è conoscibile, né il momento di

realizzazione delle plusvalenze, né l'importo che verrà realizzato. Il "peso" potenziale degli oneri fiscali sulle plusvalenze, al fine della presente perizia, viene spesso contenuto rispetto al carico massimo teorico previsto dall'attuale normativa fiscale, in quanto in futuro potrebbero sorgere elementi tali da provocare un decremento dell'importo del carico fiscale, tenendo conto delle norme attuali o di possibili emanazioni atte a ridurre il carico in questione. Infatti, l'aliquota fiscale potrebbe essere modificata ed inoltre non è possibile escludere a priori l'emanazione di norme fiscali agevolative o l'insorgenza di perdite di esercizio che potrebbero compensare tali plusvalenze. In considerazione della valutazione immobiliare effettuata, la Società – in conformità al principio O.I.C. 13 – dovrà procedere all'appostazione di adeguati fondi di svalutazione delle rimanenze. Non sono pertanto stimabili eventuali potenziali plusvalenze dalla vendita immobiliare. Nella presente perizia *non si apporteranno correzioni ai valori per l'eventuale fiscalità latente*, segnalando unicamente la scelta operata per ogni ulteriore valutazione.

## 11. IL VALORE COMPLESSIVO DELLA SOCIETÀ

Dopo aver individuato il valore di stima degli *asset*, è ora possibile determinare il valore del patrimonio rettificato della Omega Srl.

DESCRIZIONE	IMPORTO	NOTE
Patrimonio netto al 31.12.2023	-1.454.028	Paragrafo 8, all. n. 3
Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali	-3.980	Paragrafo 10.1
Svalutazione dei crediti commerciali	-35.181	Paragrafo 10.2.2
Svalutazione delle rimanenze	-14.508.336	Paragrafo 10.2.1
<b>Totale</b>	<b>-16.001.525</b>	

Sulla base della documentazione disponibile, dei criteri enunciati e delle valutazioni descritte nei paragrafi che precedono, lo scrivente ha individuato il valore economico negativo della Omega Srl in euro -16.001.525, arrotondato in euro -16.000.000,00.

## 12. IL FINANZIAMENTO SOCI FRUTTIFERO E I CREDITI COMMERCIALI

Nella presente perizia sono stati individuati i finanziamenti soci fruttiferi complessivamente pari ad euro 4.235.859, erogati a favore della società e autorizzati originariamente con delibera assembleare del 14.10.2008 (si rinvia al paragrafo 3).

<b>FINANZIAMENTO SOCI</b>	<b>31.12.2023</b>
Soci C/Finanziamento IMPPART Srl	1.283.792
<b>TOTALE</b>	<b>4.235.859</b>

Richiamando il verbale dell'assemblea del 07.05.2019, è emerso che la società ha proposto un ricorso presso la Commissione tributaria per *il minore valore dell'area*, come riportato nell'estratto del verbale (documento allegato **6**).

Il Presidente segnala che l'imponibile utilizzato dal Comune e contenuto negli accertamenti è pari ad euro 10.000.000, identificato quale corrispettivo della compravendita del 2011, in luogo del valore venale pari ad euro 3.637.500, calcolato considerando i 48.500 metri cubi (originariamente 50.000 mc, ridotti come da ultima convenzione del 27/01/2011 all'articolo 3 bis, tra l'Inpro srl - venditrice - ed il Comune di Mogliano Veneto). Tale valore di euro 3.637.500 è stato calcolato moltiplicando i 48.500 mc per il valore riportato nella tabella comunale dei valori delle aree denominata "AREE FABBRICABILI PER INSEDIAMENTI TURISTICI E RICREATIVI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3" area soggetta ad approvazione di strumento attuativo, nel caso in esame euro 75 al mc.

La gestione dei ricorsi tributari, come da delibera assembleare è stata affidata all'assistenza dello studio Codemo & Corrado di Treviso, che li ha depositati presso la competente Commissione Tributaria.

Al fine di sostenere la posizione della società in relazione ai reali valori dell'area, minori rispetto a quelli contestati dal Comune, è stato richiesto un preventivo per la redazione di una perizia, ad un tecnico che già per esperienze professionali ha trattato questioni analoghe. Trattasi dello studio

Tale maggiore stima delle rimanenze rispetto ai valori di mercato emerge anche dalla lettura dell'articolo della Tribuna di Treviso (documento allegato n. **7**). Appare ragionevole ritenere che, già a partire dal 31.12.2019, i valori delle rimanenze (pari ad euro 15.854.732) fossero superiori ai valori di mercato stimati dalla società con il valore venale (pari ad euro 3.637.500)<sup>10</sup>. Qualora Omega Srl avesse operato la ragionevole svalutazione [in conformità all'O.I.C. 13, anziché incrementare il valore

<sup>10</sup> Tale valore, tra l'altro, appare "in linea" con il valore di mercato stimato dall'ing. Andrea Nicoletti nel 2023, pari ad euro 2.959.600.

delle rimanenze con gli interessi capitalizzati], sarebbe emersa una perdita complessivamente stimata in euro 12.217.232 [rimanenze a bilancio di euro 15.854.732 – stima del valore venale effettuato dalla Società per euro 3.637.500]. La conseguente svalutazione dei terreni/rimanenze sarebbe stata superiore al valore dei finanziamenti soci iscritti nel bilancio 2019 in euro 4.409.531. Tale valutazione appare confermare la natura postergata dei finanziamenti a partire dal 2019. *“L’art. 2467 c.c. dispone la postergazione del rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della Società rispetto alla soddisfazione degli altri creditori<sup>11</sup>. La norma in esame utilizza due criteri per valutare se il finanziamento soci sia da considerarsi postergato o meno: l’eccessiva sproporzione nel rapporto indebitamento/patrimonio netto e la ragionevolezza di un conferimento in relazione alla situazione finanziaria in cui volge la Società. Questi criteri sono rilevanti, come testualmente riporta l’art. 2467 c.c., nel momento in cui viene effettuato il finanziamento. Ciò significa che il finanziamento nasce postergato, non rilevando il successivo deteriorarsi delle condizioni della Società. Questo assunto trova però il suo limite nel caso di mantenimento o di rinnovo di un finanziamento già concesso, poiché in questi casi è ragionevole ritenere che un cauto finanziatore avrebbe preteso il rimborso del finanziamento. Pertanto, un finanziamento, che nasce come non postergato, diviene postergato qualora, nel corso del tempo, vengano a deteriorarsi le condizioni della Società”*. Ne consegue che, sulla base delle analisi sopra riportate, i finanziamenti fruttiferi effettuati dai soci sono *“oggi”* ragionevolmente postergati e mantenuti in condizioni in cui un *“finanziatore (terzo) avrebbe preteso il rimborso del finanziamento”*. Anche i crediti commerciali, per analoghe ragioni, possono assumere natura postergata. Il credito complessivo vantato da IMMPART Srl verso Omega Srl ammonta ad euro 1.908.439, come di seguito riportato.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTO</b>
Finanziamento soci IMMPART Srl	1.283.792
Credito commerciale IMMPART Srl: interessi/bolli/fatture da ricevere/servizi	624.647
<b>Totale</b>	<b>1.908.439</b>

<sup>11</sup> *“La postergazione dei finanziamenti dei soci nelle Srl”*, a cura della Commissione di Diritto Societario, Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, [https://www.odcec.roma.it/images/file/Societa\\_Enti\\_Update/La\\_Postergazione\\_finanziamentosoci\\_srl%5B1%5D.pdf](https://www.odcec.roma.it/images/file/Societa_Enti_Update/La_Postergazione_finanziamentosoci_srl%5B1%5D.pdf).

Tali crediti per euro 1.908.439 risultano ragionevolmente postergati essendo il patrimonio negativo della società Omega Srl al 31.12.2023 stimato in euro 16.000.000.

### 13. CONCLUSIONI

---

Nella presente perizia è stato stimato il valore della società Omega Srl in liquidazione e della quota di partecipazione detenuta dalla IMMPART Srl, in risposta al quesito posto. È stato inoltre ricostruito il finanziamento soci fruttifero ed il credito commerciale detenuto dalla IMMPART Srl verso la partecipata.

#### 13.1 Il valore della partecipazione “Omega Srl”

Richiamando il paragrafo 11, lo scrivente ha stimato il valore complessivo della partecipazione Omega Srl in liquidazione in euro 0,00 (zero).

DESCRIZIONE	IMPORTO
Valore del 100% della Omega Srl	<b>0,00</b>

Ne consegue che il valore della partecipazione detenuta dalla IMMPART Srl nella Omega Srl in liquidazione, pari al 51,00% del capitale sociale, è stimato in euro 0,00 (zero).

DESCRIZIONE	IMPORTO
Valore del 51% della Omega Srl detenuto da IMMPART Srl	<b>0,00</b>

Come evidenziato nel paragrafo 10.2, è ragionevole ritenere che la riduzione del valore del terreno, rispetto ai “prezzi di realizzo/mercato”, sia avvenuta nell’esercizio 2019<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Il valore del terreno iscritto tra le rimanenze nel bilancio al 31.12.2019 è pari ad euro 15.854.732 (comprensivo dei costi/interessi capitalizzati), mentre lo stesso è stimato dalla Società in euro 3.637.500 nel verbale del 07.05.2019 (doc. allegato 6). Nelle note integrative *protempore* depositate è correttamente riportato che “le giacenze di magazzino sono valutate al minore tra il costo di acquisto (inclusivo degli oneri

L'assenza degli Organi di controllo<sup>13</sup> ha ragionevolmente ritardato l'emersione dei reali valori di mercato. Nei diversi esercizi successivi al 2019 è stato rilevato il permanere della prassi societaria di incrementare il valore delle rimanenze attraverso la capitalizzazione degli oneri finanziari [in difformità all'O.I.C. 13<sup>14</sup>]. Ne consegue che le stesse rimanenze, iscritte nei diversi bilanci analizzati, hanno assunto ragionevolmente un valore superiore al prezzo di mercato [con una sovrastima nel 2019 di circa 12,2 mln euro e nel 2023 di circa euro 14,5 mln<sup>15</sup>]<sup>16</sup>.

### 13.2 Il prezzo di cessione del finanziamento soci e del credito commerciale

Richiamando il paragrafo 12, lo scrivente ha ricostruito il credito complessivo al 31.12.2023 vantato dalla IMMPART Srl verso la Omega Srl in liquidazione per i finanziamenti soci fruttiferi erogati e i crediti commerciali, pari complessivamente ad euro 1.908.439.

DESCRIZIONE	IMPORTI
Finanziamento soci fruttifero/crediti IMMPART Srl	<b>1.908.439</b>

I finanziamenti fruttiferi soci e i crediti commerciali risultano *ragionevolmente postergati*, per tutte le ragioni riportate nel paragrafo 12. Il patrimonio societario al 31.12.2023 è negativo ed è stato stimato in euro -16.000.000. Tale patrimonio (negativo) eccede l'importo complessivo dei finanziamenti postergati erogati dai soci (complessivamente pari ad euro 4.235.859), ma anche dei crediti commerciali degli stessi soci (ragionevolmente postergati e pari a euro 630.706<sup>17</sup>)<sup>18</sup>.

*accessori) o di produzione e di realizzo desumibile dall'andamento del mercato in base al principio O.I.C. 13". La perdita di valore delle rimanenze è emersa nel 2019 (documenti allegati nn. 6 e 7) e influiva ragionevolmente anche sui valori stimati degli immobili iscritti nel bilancio al 31.12.2018 (approvato nella stessa adunanza).*

<sup>13</sup> *Infra* trattata nelle note del paragrafo 2.

<sup>14</sup> Nel periodo analizzato sino al 2023, in difformità al principio O.I.C. 13 (richiamato dalla società, *infra* trattato).

<sup>15</sup> Si rinvia al paragrafo 10.2.1.

<sup>16</sup> Appare rilevante precisare che il bilancio al 31.12.2021 risulta approvato ma non depositato presso la CCIAA, il bilancio al 31.12.2022 risulta redatto ma non approvato dall'assemblea, mentre per l'esercizio 2023 è stato fornito dalla Società un bilancio di verifica [come riportato nel paragrafo 5].

<sup>17</sup> Crediti commerciali pari ad euro 630.706 [REDACTED]

<sup>18</sup> Il patrimonio negativo eccede anche il "finanziamento complessivo originario", ovvero quel finanziamento che include la cessione segnalata dalla Società Omega Srl, effettuata dalla IMMPART Srl [REDACTED] per euro 2.145.101 e descritta nel paragrafo 8 "i finanziamenti soci fruttiferi" [euro 16.000.000 > euro 7.011.666 (ovvero euro 4.235.859 + euro 630.706 + euro 2.145.101)].

Ne consegue che il prezzo di cessione del credito complessivo vantato dalla IMPPART Srl verso la Omega Srl in liquidazione, del valore nominale di euro 1.908.439, viene ragionevolmente stimato pari a 0,00 (zero).

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Valore nominale</b>	<b>Prezzo di cessione</b>
Finanziamento soci fruttifero/crediti IMPPART Srl	<b>1.908.439</b>	<b>0</b>

Il sottoscritto auspica di aver espletato in maniera esauriente l'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione si rendesse necessaria.

La presente relazione consta di n. 33 pagine.

Padova, 22.10.2024

Dott. Stefano Bortolato

A circular official stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature is written in a cursive style.

## **Allegati**

1. Perizia di stima dei terreni in Z.T.O "D3.3" dell'ing Andrea Nicoletti.
2. Perizia integrativa di stima dei terreni in Z.T.O "D3.3" dell'ing. Andrea Nicoletti.
3. Bilancio di verifica al 31.12.2023 della Omega Srl.
4. Bilancio in IV Dir. CEE al 31.12.2022 della Omega Srl, non approvato dall'assemblea.
5. Bilancio al 31.12.2021 della Omega Srl, approvato dall'assemblea.
6. Verbale dell'assemblea dei soci del 07.05.2019.
7. Articolo della Tribuna di Treviso.
8. Debiti analitici al 31.12.2023.

*Strada Battaglia, 71 B 35020 Albignasego (PD)  
Telefono 049/2131870 Fax: 049/2131705  
E-mail: [bortolato@studiocomm.org](mailto:bortolato@studiocomm.org)*

