

S.M.E.A.
SOCIETA' MACERATESE PER L'ECOLOGIA E L'AMBIENTE S.p.A.

PARERE DI CONGRUITA'

Il sottoscritto Francesco Launo iscritto al n. 65/A dell'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Macerata e Camerino ed al numero 31573 del Registro dei Revisori Legali dei Conti, con studio in Monte San Giusto via V. Bellini n. 24

Premesso

- che con delibera del Consiglio di Amministrazione del 05/12/2013 la società SMEA Società Maceratese per l'Ecologia e l'Ambiente S.p.a. ha incaricato il sottoscritto di valutare la congruità del valore di acquisizione del ramo d'azienda da parte del Con. Sma. Ri.;
- che nello svolgimento del proprio incarico lo scrivente ha mantenuto una condizione di indipendenza rivolta esclusivamente ad analizzare tutte le informazioni necessarie allo scopo;

preispone

il seguente parere precisando che lo stesso tiene conto delle perizie redatte dai consulenti e tecnici a suo tempo incaricati, facendo riferimento alla situazione contabile della società alla data del 31 ottobre 2013, con calcolo prospettico al 31 dicembre 2013.

Quest'ultimo riscontro si è reso necessario in quanto la cessione del ramo di azienda al consorzio Con. Sma. Ri dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2013, come statuito nell'accordo firmato in data 28 ottobre 2013.

Documentazione esaminata

Avuto notizia e accettato l'incarico, il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto dalla S.M.E.A. S.p.A. i documenti necessari per la redazione del presente parere, anche con l'ausilio dell'Amministratore Delegato della società, nonché del responsabile del settore amministrativo.

In particolare sono stati esaminati:

- Accordo relativo all'acquisizione del ramo di azienda della S.M.E.A. S.p.A. da parte del CON.SMA.RI. sottoscritto in data 28/10/2013;
- I bilanci di esercizio della società depositati presso il Registro delle Imprese relativi agli anni 2011 e 2012;
- La situazione contabile dettagliata della società, aggiornata alla data del 31 ottobre 2013;
- La perizia di valutazione al 31/12/2011 della società S.M.E.A. S.p.A. redatta dal dott. Stefano Fata, per conto del Con. Sma. Ri., comprendente la perizia tecnica estimativa dei beni effettuata dall'Ing. Franco Carucci. Tale perizia di valutazione non comprende i beni immobili posseduti dalla società;
- La perizia di valutazione al 31/12/2012 della società S.M.E.A. S.p.A. redatta dal dott. Luca Mira, per conto del socio privato Foglia Umberto S.r.l., comprendente la perizia tecnica estimativa dei beni effettuata dall'Ing. Simone Guaitini e dal P.A. Danilo Forani;
- Il libro dei cespiti contenente l'elencazione dei beni immateriali e materiali della società, aggiornato alla data attuale;
- La perizia di valutazione al 31/12/2013 redatta in data 04/12/2013 dal dott. Stefano Fata, per conto del CON.SMA.RI., comprendente la valutazione estimativa dei beni oggetto della cessione dall'ing. Franco Carucci.

Metodologia per la determinazione del parere

Per esprimere il parere relativo alla congruità del valore relativo alla cessione del ramo d'azienda della società S.M.E.A. S.p.A., lo scrivente ha preso in esame l'accordo firmato tra le parti in data 28 ottobre 2013, le perizie di stima, sopra citate, ed ha provveduto alla loro comparazione ed attualizzazione con i dati di bilancio dell'esercizio corrente.

In primis, necessita rilevare che le prime due perizie ("Fata" anno 2011 e "Mira" anno 2012), si riferiscono alla valutazione dell'azienda nel suo complesso, tenendo conto dell'insieme dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, ivi compresi i crediti e debiti, nonché i beni in leasing con le relative rate a scadere, e con esclusione, nella perizia redatta dal Dott. Stefano Fata, della dotazione immobiliare di proprietà della società,

Entrambe le perizie non prevedono il riconoscimento del valore dell'avviamento ("Goodwill").

Il valore dell'azienda, determinato dalle due perizie, non può essere totalmente preso come elemento valutativo, in quanto l'accordo sottoscritto prevede espressamente l'acquisizione del ramo di azienda costituito da:

- n. 82 dipendenti con rapporto di lavoro sia a tempo indeterminato che determinato;
- i beni strumentali di cui all'elenco della perizia redatta dall'Ing. Franco Carucci, così come integrata dagli elenchi aggiornati di ulteriori beni ed attrezzature forniti dalla S.M.E.A S.p.A., documenti entrambi disponibili in atti, riconosciuti e sottoscritti in data 23/10/2013.

Di conseguenza, sulla base dell'impegno sottoscritto tra le parti, al fine di un corretto riscontro della congruità del prezzo stabilito, occorre prendere in considerazione i soli-beni-oggetto di cessione, così come valutati nella perizia datata 04/12/2013.

In ogni caso, considerato che tali beni sono stati oggetto di due precedenti valutazioni peritali, anche se redatte in periodi diversi (anno 2011 ed anno 2012), lo scrivente prende in considerazione anche le stime effettuate dai tecnici, tenendo in considerazione le acquisizioni e dismissioni avvenute, il periodo di utilizzo dei beni e quindi la loro obsolescenza.

Determinazione del parere

Le tabelle di seguito rappresentate raccolgono i dati delle prime due perizie, ma relativi ai soli beni, oggetto di cessione, con l'espressione dei valori contabili della società e dei valori espressi dalle due prime perizie sopra richiamate.

Tabella 1

PERIZIA: redatta dal dott. Stefano Fata e beni stimati dall'Ing. Franco Carucci

DESCRIZIONE	Valore contabile netto al 31/12/2011	Valore di perizia al 31/12/2011
Impianti generici e specifici	€ 76.290,63	€ 223.866,00
Attrezzature industriali	€ 581.273,59	€ 943.837,00
Veicoli	€ 666.932,28	€ 1.145.000,00
Macchine elettr. Ufficio	€ 8.023,60	€ 8.024,00
Mobili arredo	€ 1.259,79	€ 1.259,00
Totale	€ 1.333.779,89	€ 2.321.986,00

Valore dei canoni di leasing a scadere € 429.010,00

Tabella 2

PERIZIA: redatta dal dott. Luca Mira e beni stimati dall'Ing. Simone Guaitini e P.A. Danilo Forani

DESCRIZIONE	Valore contabile netto al 31/12/2012	Valore di perizia al 31/12/2012
Impianti generici e specifici	€ 59.816,41	€ 127.500,00
Attrezzature industriali	€ 531.582,96	€ 1.313.473,01
Veicoli	€ 583.762,07	€ 947.920,00
Macchine elettr. Ufficio	€ 6.665,10	€ 6.665,10
Mobili arredo	€ 842,21	€ 842,21
Totale	€ 1.182.668,75	€ 2.396.400,32

Valore dei canoni di leasing a scadere € 493.302,28

Dall'esame delle due perizie si evidenzia che le stesse sostanzialmente non si discostano nei valori valutativi complessivi dei beni, tenendo presente l'obsolescenza, le dismissioni e le acquisizioni dei beni stessi.

Indi, si è preso in esame i beni, oggetto di cessione del ramo d'azienda, in possesso della società S.M.E.A. S.p.A. alla data del 31 ottobre 2013, riassunti nelle tabelle sotto riportate.

I valori esposti sono quelli desunti dalla contabilità al netto della relativa quota di ammortamento.

I beni in leasing, come noto non sono presenti fra le immobilizzazioni, e quindi non sono considerati nelle tabelle qui descritte.

IMPIANTI

<u>IMPIANTI</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Impianti generici	€ 102.993,61	€ 64.680,47	€ 38.313,14
Impianti specifici	€ 136.868,15	€ 130.263,49	€ 6.604,66
Impianti inferiore € 516	€ 685,43	€ 685,43	€ =====
Impianto condizion.to	€ 3.300,00	€ 1.947,00	€ 1.353,00
TOTALE	€ 243.847,19	€ 197.576,39	€ 46.270,80

ATTREZZATURE

<u>ATTREZZATURE</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Attrezzature industriali	€ 1.687.924,05	€ 1.152.029,78	€ 535.894,27
Attrezzature di officina	€ 27.612,98	€ 27.400,46	€ 212,52
Attrezzature inf. € 516	€ 2.380,80	€ 2.380,80	€ =====
Segnaletica aziendale	€ 416,77	€ 416,77	€ =====
TOTALE	€ 1.718.334,60	€ 1.182.227,81	€ 536.106,79

VEICOLI

<u>VEICOLI</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Autovetture	€ 114.400,17	€ 114.400,17	€ =====
Motocarri	€ 10.717,41	€ 10.717,41	€ =====
Autocarri	€ 2.093.327,84	€ 1.642.953,76	€ 450.374,08
Carrelli elevatori	€ 75.700,00	€ 75.700,00	€ =====
Veicoli elettrici N.T.	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ =====
Motocicli	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ =====
Autocaravan	€ 28.000,00	€ 13.300,00	€ 14.700,00
TOTALE	€ 2.331.745,47	€ 1.866.671,34	€ 465.074,08

MACCHINE ELETTRICHE UFFICIO

<u>MACC. ELETT. UFF</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Macchine elettr. ufficio	€ 48.196,72	€ 43.645,40	€ 4.551,32
TOTALE	€ 48.196,72	€ 43.645,40	€ 4.551,32

MOBILI E ARREDI

<u>ATTREZZATURE</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Mobili arredi uffici	€ 33.624,33	€ 33.283,93	€ 340,40
Mobili spogliat/inferm	€ 5.183,27	€ 5.087,42	€ 95,85
Mobili offic./magazz	€ 3.527,74	€ 3.527,74	€ =====
Mobili uff. inf. a 516	€ 2.370,21	€ 2.370,21	€ =====
TOTALE	€ 44.705,55	€ - 44.269,30	€ 436,25

Tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	Valore contabile
Impianti generici e specifici	€ 46.270,80
Attrezzature industriali	€ 536.106,79
Veicoli	€ 465.074,68
Macchine elettr. Ufficio	€ 4.551,32
Mobili arredo	€ 436,25
Totale	€ 1.052.439,84

Si riportano, altresì, nella sottostante tabella, i beni in leasing posseduti dalla società ed oggetto di cessione di cui all'accordo sottoscritto tra le parti, che ne dispone l'accollo, del residuo debito delle rate a scadere, al Con. Sma. Ri.

ELENCO BENI IN LEASING

AL 31/12/2013

RESIDUO

SOCIETA'	COSTO BENE	LOCAZIONE	AL 31/12/2013	RATE	DURATA	INIZIO	FINE	DESCRIZIONE BENE
MEDIOLEASING	€ 99.000,00	€ 109.833,21	€ 26.742,69	€ 1.407,51	72 MESI	16/06/2009	16/06/2015	AUTOSPAZZATRICE
MEDIOLEASING	€ 73.000,00	€ 80.988,06	€ 19.719,34	€ 1.037,86	72 MESI	16/06/2009	16/06/2015	AUTOSPAZZATRICE
CREDEMLEASING	€ 96.250,00	€ 106.920,00	€ 51.678,00	€ 1.782,00	60 MESI	20/04/2011	15/06/2016	COMPATTATORE
CREDEMLEASING	€ 96.250,00	€ 106.920,00	€ 51.678,00	€ 1.782,00	60 MESI	20/04/2011	15/06/2016	COMPATTATORE
CREDEMLEASING	€ 39.400,00	€ 42.390,00	€ 11.304,00	€ 706,50	60 MESI	19/05/2010	31/05/2015	CASSONETTI
CREDEMLEASING	€ 137.500,00	€ 155.010,00	€ 98.173,00	€ 2.583,50	60 MESI	25/10/2011	22/03/2017	LAVACASSONETTI
CREDEMLEASING	€ 40.000,00	€ 45.534,00	€ 31.873,80	€ 758,90	60 MESI	07/05/2012	07/05/2017	ECO-COMPACT
CREDEMLEASING	€ 183.000,00	€ 208.678,56	€ 169.092,00	€ 3.381,84	60 MESI	01/03/2013	01/03/2018	TRITURATORE
UNICREDIT	€ 38.100,00	€ 45.720,00	€ 12.340,12	€ 649,48	60 MESI	14/09/2010	01/10/2015	MINICOMPATTATORE
UNICREDIT	€ 116.000,00	€ 128.268,37	€ 37.571,17	€ 1.977,43	60 MESI	14/09/2010	01/10/2015	2 AUTOCARRI COMP.
TOTALI	€ 918.500,00	€ 1.030.262,20	€ 510.172,12	€ 16.067,02				

Dai dati sopra desunti si rileva che:

Il valore contabile di riferimento, considerando il totale dei beni di proprietà e quindi senza le rate dei leasing pagate dalla società, ammonta ad **€ 1.052.439,84**;

Il debito residuo delle rate a scadere dei beni in leasing ammonta pari ad **€ 510.172,12**.

L'accordo sottoscritto tra le parti in data 28 settembre 2013, al punto "2" dispone che il prezzo stabilito per l'acquisto del ramo d'azienda è pari ad € 1.200.000,00 a cui va aggiunto l'importo relativo a:

- accollo del debito residuo per "TFR Lavoratori" pari ad € 321.000,00;
- l'importo di € 510.172,00 per l'accollo del debito residuo al 01/01/2014 dei beni detenuti in leasing dalla società S.M.E.A. S.p.A.

In conseguenza a quanto sottoscritto tra le parti, si riscontra che:

- il valore complessivo dell'accordo ammonta ad **€ 2.031.172,00**;
- Il valore di riferimento della cessione del ramo d'azienda è determinato con l'esclusione delle rate del leasing a scadere ed ammonta ad **€ 1.521.000,00**
- **Il valore di cessione del ramo d'azienda ammonta ad € 1.200.000,00.**

La perizia redatta dal dott. Stefano Fata, in data 04 dicembre 2013, con riferimento valutativo dei beni alla data del 31/12/2013, **determina il valore di cessione in € 1.248.707,75.**

Tale valore è al netto delle rate di leasing a scadere dal 01 gennaio 2014 per un importo di € 510.172,00 e dell'accollo del debito del T.F.R. per € 309.338,50.

La determinazione del valore è così rappresentata:

IMPIANTI: valutati al valore contabile

<u>IMPIANTI</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Impianti generici	€ 102.993,61	€ 64.680,47	€ 38.313,14
Impianti specifici	€ 136.868,15	€ 130.263,49	€ 6.604,66
Impianti inferiore € 516	€ 685,43	€ 685,43	€ =====
Impianto condizion.to	€ 3.300,00	€ 1.947,00	€ 1.353,00
TOTALE	€ 243.847,19	€ 197.576,39	€ 46.270,80

MACCHINE ELETTRICHE UFFICIO: valutate al valore contabile

<u>MACC. ELETT. UFF</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Macchine elettr. ufficio	€ 48.196,72	€ 43.645,40	€ 4.551,32
TOTALE	€ 48.196,72	€ 43.645,40	€ 4.551,32

MOBILI E ARREDI. Valutate al valore contabile

<u>ATTREZZATURE</u>	VALORE CONTABILE	F.DO AMM.TO AL 31/12/2013	NETTO
Mobili arredi uffici	€ 33.624,33	€ 33.283,93	€ 340,40
Mobili spogliat/inferm	€ 5.183,27	€ 5.087,42	€ 95,85
Mobili offic./magazz	€ 3.527,74	€ 3.527,74	€ =====
Mobili uff. inf. a 516	€ 2.370,21	€ 2.370,21	€ =====
TOTALE	€ 44.705,55	€ 44.269,30	€ 436,25

VALUTAZIONE DEGLI ALTRI BENI COMPRESI I LEASING. Valore di perizia

Descrizione	Val. corrente di perizia Ing. Carucci
Automezzi	€ 1.061.800
Macchine operatrici e attrezzature	€ 252.000
Carrelli elevatori	€ 36.000
Attrezzature industriali	€ 290.000
Fabbricati monoblocco	€ 2.000
Cassoni (attrezzature industriali)	€ 187.700
Impianto di selezione (via Gandhi)	€ 80.000
TOTALE	€ 1.909.500

Ai valori delle tabelle sopra rappresentate occorre aggiungere la valorizzazione dei cassonetti usati per il servizio di raccolta dei rifiuti, il cui valore complessivo di stima ammonta ad € 107.460.

Per i beni in leasing, che come noto non compaiono in bilancio, la valutazione è stata effettuata dall'ing. Franco Carucci considerando il valore corrente dei beni stessi sottraendo il debito residuo rappresentato dalle rate non ancora scadute.

La loro valorizzazione è rappresentata nella voce automezzi ed attrezzature industriali.

In definitiva il valore complessivo dei beni stimati, al netto rate leasing a scadere all' 01/01/2014, ammonta ad € 1.558.046,25.

La perizia non determina nessun valore di avviamento o "goodwill".

La sottostante tabella vuole mettere a confronto le prime due perizie con l'aggiornamento della perizia effettuata dal dott. Fata Stefano con le valutazioni effettuate dall'ing. Franco Carucci, alla data del 04/12/13.

ATTIVO	Perizia "FATA" 2011		PERIZIA "MIRA" 2012		Perizia "FATA" 2013	
	Val. contabile	val. perizia	val. contabile	val. perizia	val. contabile	Val. perizia
Imp. generici+ imp specif.	76.290,63	223.866,00	59.816,41	127.500,00	46.270,80	126.270,80
Attrezzature industriali	581.273,59	943.837,00	531.582,96	1.313.473,01	536.106,79	839.160,00
Veicoli	666.932,28	1.145.000,00	583.762,07	947.920,00	465.074,68	1.097.800,00
Macchine elettriche ufficio	8.023,60	8.024,00	6.665,10	6.665,10	4.551,32	4.551,32
Mobili arredo	1.259,79	1.259,00	842,21	842,21	436,25	436,25
TOTALE	1.333.779,89	2.321.986,00	1.182.668,75	2.396.400,32	1.052.439,84	2.068.218,37
Rate leasing a scadere	0,00	429.101,00	0,00	493.302,28	0,00	510.172,12
Netto di Perizia		1.892.976,00		1.903.097,94		1.558.046,25

La differenza sostanziale tra la perizia 2012 e quella del 2013 è rappresentata da un minor valore delle attrezzature industriali riconducibili alla diversa valutazione dei cassonetti usati per la raccolta dei rifiuti, per una differenza di circa € 370.000,00. Infatti, la perizia del dott. Stefano Fata al 31/12/2013, evidenzia che la valutazione operata nei confronti dei "cassonetti" è stata influenzata dal fatto che quelli acquisiti anteriormente all'anno 2006 sono oramai obsoleti e con caratteristiche tecniche non più rispondenti all'evoluzione del sistema di raccolta. Pertanto a questi beni non è stato assegnato alcun valore.

La valutazione complessiva dei cassonetti determinata ammonta ad € 107.460,00.

Conclusioni

In conclusione delle analisi svolte, sulla base delle premesse e considerazioni effettuate, il valore finale della cessione del ramo d'azienda della S.M.E.A. S.p.A., al netto dell'accollo del TFR di € 309.338,50 viene ad essere confrontato con le ultime due perizie e si riscontra che:

- a) Il valore della perizia del dott. Luca Mira alla data del 31/12/2012, al netto della differenza rilevata nella valutazione dei cassonetti, come sopra specificato, ed al netto dell'accollo del TFR, ammonta ad € **1.226.515,44**.
- b) Il valore della perizia del dott. Stefano Fata alla data del 31/12/2013, al netto dell'accollo della quota di TFR, ammonta € **1.248.707,25**.

Il valore della cessione del ramo d'azienda, al netto dell'accollo del TFR. ammonta ad € 1.211.661,50.

Gli scostamenti dei valori, tra le due perizie ed il valore della cessione, non appaiono così significativi o rilevanti, tenendo anche in considerazione l'attuale dettato normativo, che non consente una chiara e precisa prospettiva di sviluppo per la società S.M.E.A. S.p.A..

In considerazione di ciò, si può concludere che il valore di cessione del ramo d'azienda, al netto dell'accollo del T.F.R. al CON.SMA.RI., possa essere definito adeguato ai valori peritali.

Macerata 10 dicembre 2013.

Francesco Launo

