



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

DOCKS PIOMBONI S.R.L.

*Aggiornamento alla data del 31/12/2020 della perizia di stima del patrimonio
sociale redatta dal Dott. Giorgio Guerra alla data del 30/06/2013*

**Consulente Tecnico
Dott. Gianandrea Facchini
Dottore Commercialista**

Premessa

Il sottoscritto Gianandrea Facchini, nato a Bologna (BO), il 24 marzo 1970, con studio in Ravenna Via De Gasperi n. 29, C.F. n. FCCGND70C24A944M, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Ravenna, Sezione A al n. 346, ed all'Albo dei Revisori Contabili al n. 75666 (G.U. n. 45 del 08/06/1999 D.M. 26/05/1999), ha ricevuto incarico dal Dott. Renzo Galeotti nella sua veste di liquidatore del Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione, già Gruppo Trombini S.p.a." (R.G. n. 5/2013, omologato con decreto del Tribunale di Ravenna del 23-23/5/2014) a seguito di informativa al Giudice Delegato presentata dal liquidatore in data 23 novembre 2020, con provvedimento di "Visto agli atti" del Giudice Delegato in data 24 novembre 2020 (**All. n.1**), successivamente integrato con provvedimento del Giudice Delegato del 7 maggio 2021 (**All. n.2**), di eseguire un aggiornamento dei valori della perizia redatta dal Dott. Giorgio Guerra alla data del 30/6/2013 (**All. n.3**) avente ad oggetto la quota di partecipazione nella società "Docks Piomboni S.r.l." con sede in Ravenna (RA), Via Sergio Cavina n. 7, C.F e P.IVA n. 00457500395, detenuta dalla procedura per il tramite del Trust "Gruppo Trombini S.p.a.", al fine di porla in vendita.

* * *

Il sottoscritto ha svolto l'incarico conferito coadiuvato dall'Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 e con studio in Ravenna (RA), Via Mariani n. 11, il quale ha ricevuto incarico di valutare i beni immobili compendio della società Docks Piomboni S.r.l. e delle società controllate e collegate. L'Arch. Tito Palmieri ha, quindi, provveduto ad aggiornare i valori dei Lotti già precedentemente valutati con perizia del 04/01/2014 (**All. n. 4**), essendo stato nominato Consulente Tecnico nella procedura Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione", nonché ad integrare la precedente perizia con il valore degli immobili nel frattempo acquisiti dalla società Docks Piomboni S.r.l. e delle società controllate e collegate.

Cenni storici e descrizione della società

La Società Docks Piomboni S.r.l. è stata costituita in data 20/12/1978 ed iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Ravenna in data 19/2/1996.

La società ha sede in Ravenna (RA), Via S. Cavina 7, C.F. e P.IVA. 00457500395, REA RA n. 92190.

Il Capitale Sociale alla data del 30/06/2013 (data di riferimento della perizia redatta dal Dott. Giorgio Guerra) ammontava ad Euro 5.422.797,60 ed era interamente sottoscritto e versato

 1

come di seguito esposto:

- Andrea Trombini quota del valore nominale di Euro 2.272.000;
- Participation Group S.A. quota del valore nominale di Euro 2.169.119,00;
- Findocks S.r.l. quota del valore nominale di Euro 3.251.407,00.

Alla data del 31/12/2014 il capitale sociale di Euro 5.422.797,60 era suddiviso, invece, come segue:

- Trust New Edge, avente sede amministrativa in Milano, Via Spadari n. 2, quota del valore nominale di Euro 829.303,60;
- Participation Group S.A., con sede in Lussemburgo, quota del valore nominale di Euro 2.169.119,00;
- Trust Concordato Gruppo Trombini S.p.a. con sede in Ravenna, Località Piangipane, Via Maccalone n.54, quota del valore nominale di Euro 1.626.839,00;
- Cassa Risparmio San Marino con sede in San Marino, Piazzetta del Titano n.2, (San Marino) quota in pegno del valore nominale di Euro 325.368,00;
- Cassa Risparmio di Ravenna con sede in Ravenna, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6, quota in pegno del valore nominale di Euro 146.800,00;
- Transpetrol ltd, con sede in Bermuda Burnaby Street Hamilton HM 114 (UK), quota in pegno del valore nominale di Euro 325.368,00.

In data 29 luglio 2016 l'Assemblea dei Soci deliberava una riduzione del capitale sociale da Euro 5.422.797,60 ad Euro 1.064.895,00 per coprire perdite d'esercizio ai sensi dell'art. 2482 bis c.c. A seguito di tale operazione il capitale sociale risultava così ripartito:

- Trust New Edge quota del valore nominale di Euro 319.042,54;
- Fin Agricola S.r.l. quota del valore nominale di Euro 425,96;
- Trust Concordato Gruppo Trombini S.p.a. quota del valore nominale di Euro 319.468,50;
- Participation Group S.A. quota del valore nominale di Euro 425.958,00.

Il 29 ottobre 2018, l'Assemblea dei Soci deliberava un ripianamento delle perdite d'esercizio al 31 dicembre 2017 e di periodo al 30 giugno 2018, pari a complessivi Euro 1.078.437,00, mediante l'azzeramento del capitale sociale di Euro 1.064.895,00 e la conseguente ricapitalizzazione fino ad Euro 363.541,00, di cui Euro 13.541,00 da destinare alla copertura delle perdite residue ed Euro 350.000,00 a capitale sociale.

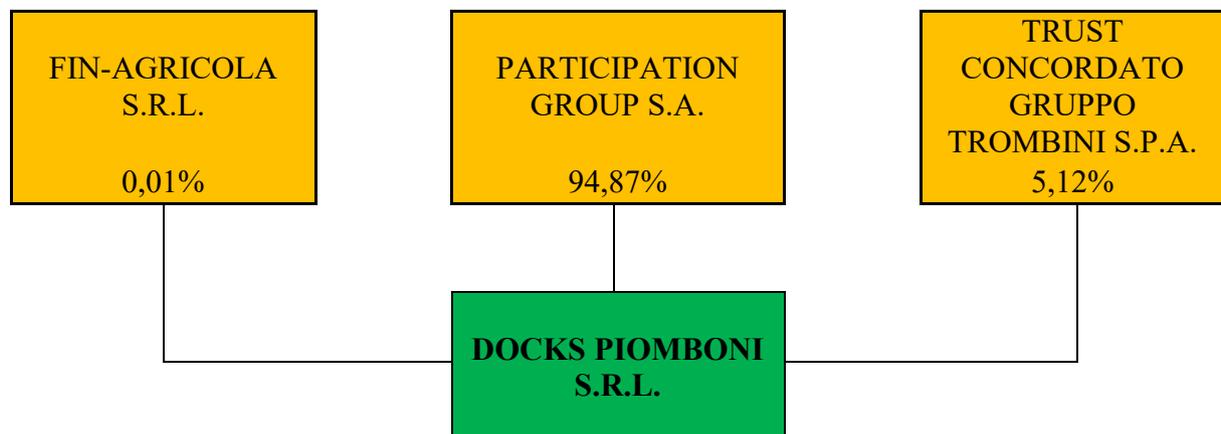
A seguito di tale operazione il capitale sociale risultava così ripartito:

- Participation Group S.A. quota del valore nominale Euro 244.800,12;
- Fin Agricola S.r.l. quota del valore nominale di Euro 199,88;
- Trust Concordato Gruppo Trombini S.p.A. quota del valore nominale di Euro 105.000,00.

In data 25 luglio 2020 la società ha depositato presso il Registro delle Imprese di Ravenna il piano di risanamento ex art. 67 l.f. in esecuzione del quale in data 10 agosto 2020 l'Assemblea dei Soci ha deliberato l'aumento del capitale sociale da Euro 350.000,00 ad Euro 2.050.000.

Alla data della presente perizia il capitale sociale risultata interamente sottoscritto per Euro 2.050.000,00 e versato per 775.000,00 come segue:

- Participation Group S.A. quota del valore nominale Euro 1.944.800,12, rappresentante il 94,87% del capitale sociale di cui versati Euro 669.800,12;
- Fin Agricola S.r.l. quota del valore nominale di Euro 199,88 rappresentante l'0,01% del capitale sociale di cui versati Euro 199,88;
- Trust Concordato Gruppo Trombini S.p.A. quota del valore nominale di Euro 105.000,00 rappresentante il 5,12% del capitale sociale di cui versati Euro 105.000,00.



La Società ha per oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la permuta di beni immobiliari, nonché la gestione commerciale ed industriale degli stessi; svolgere qualsiasi servizio portuale come magazzinaggio, sbarco, imbarco, insacco, spedizioni di qualsiasi merce.

Il legale rappresentante ed Amministratore Unico della società è il Dr. Andrea Trombini che risulta munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione così come previsto dall'art. 14 dello statuto sociale

* * *

Data di riferimento della perizia di stima e documentazione esaminata

In ordine allo svolgimento dell'incarico ricevuto, al fine di determinare il valore della società, il sottoscritto perito ha ritenuto idoneo utilizzare a tutti gli effetti, quale situazione di riferimento del presente lavoro, il bilancio di Docks Piomboni S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2020, approvato dall'Assemblea dei Soci in data 22/6/2021. Al riguardo ha acquisito ed esaminato in particolare la seguente documentazione:

- 1) Perizia Docks Piomboni S.r.l. redatta dal Dott. Giorgio Guerra alla data del 30/6/2013;
- 2) Bilancio Docks Piomboni S.r.l. chiuso al 31 dicembre 2020 (**All. n.5**);
- 3) Bilanci d'esercizio delle società controllate e collegate chiusi al 31/12/2020 (**All. n.6**);
- 4) Piano risanamento Docks Piomboni S.r.l. ex art. 67 l.f. (**All. n.7**);
- 5) Seconda relazione ex art. 172 l.f. dei Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione, già Gruppo Trombini S.p.a." (**All. n.8**);
- 6) Valutazione del compendio immobiliare di Docks Piomboni S.r.l. e delle società controllate e collegate predisposto dall'Arch. Tito Palmieri alla data del 9/12/2021 (**All. n.9**).

Metodologia di lavoro

Tenuto conto della finalità dell'incarico conferito consistente nell'aggiornamento dei valori della perizia redatta dal Dott. Giorgio Guerra alla data del 30/6/2013 al fine di porre in vendita la quota di partecipazione detenuta in "Docks Piomboni S.r.l." dal Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione, già Gruppo Trombini S.p.a." per il tramite del Trust "Gruppo Trombini S.p.a.", il sottoscritto ha ritenuto, in primis, di adottare i medesimi criteri utilizzati dal Dott. Giorgio Guerra, aggiornando il valore degli immobili compendio della società Docks Piomboni S.r.l. sulla base dei valori di stima determinati dall'Arch. Tito Palmieri. Secondariamente, il sottoscritto ha rettificato i valori come sopra determinati, utilizzando, ove compatibili, i criteri di valutazione applicati dai Commissari Giudiziali dal Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione" alle poste patrimoniali della società Docks Piomboni S.r.l. come indicati nella seconda relazione ex art. 172 l.f..

Il criterio di valutazione e di valorizzazione adottato nella perizia redatta alla data del 30/6/2013

Di seguito si riportano i criteri di valutazione e quello adottato enunciati nella relazione al 30/6/2013.

Per la stima del valore del capitale economico (W) della società, alla data di riferimento sono stati presi in considerazione i metodi valutativi di generale accettazione.

Nella pratica vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione:

1. Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:



4

$$W = K.$$

2. Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

$$\text{valore attuale del reddito perpetuo: } W=R/i$$

3. Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del goodwill

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obbiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwili), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi. La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$\text{Capitalizzazione limitata del sovrareddito: } W = K (R - i K) \times a / i'$$

dove

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

a n / i ' = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i' = tasso di attualizzazione.

In considerazione del tipo di attività svolta e della consistenza patrimoniale della società oggetto di stima, viene giudicata opportuna **la scelta del metodo patrimoniale senza alcuna valutazione del potenziale avviamento commerciale.**

LA VALUTAZIONE DELLA SOCIETA'

Il sottoscritto per la valutazione della società ha utilizzato il metodo patrimoniale senza alcuna valutazione dell'avviamento commerciale il quale ha comportato le seguenti attività.

Determinazione del patrimonio netto rettificato

Il patrimonio netto rettificato è costituito dalla differenza fra le attività e le passività riesprese a valori correnti.

A tal fine sono stati presi in considerazione i dati del bilancio chiuso al 31/12/2020 esposti di seguito.

Situazione patrimoniale al 31 dicembre 2020

Attivo	Saldo al 31/12/2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	1.275.000
B) Immobilizzazioni	
I - Immobilizzazioni immateriali	5.977
II - Immobilizzazioni materiali	32.871.155
III - Immobilizzazioni finanziarie	736.566
Totale immobilizzazioni (B)	33.613.698
C) Attivo circolante	
I - Rimanenze	-
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-
II - Crediti	
esigibili entro l'esercizio successivo	2.087.865
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000
imposte anticipate	805
Totale crediti	2.089.670
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-
IV - Disponibilità liquide	54.646
Totale attivo circolante (C)	2.144.316
D) Ratei e risconti	1.982
Totale attivo	37.034.996
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I - Capitale	2.050.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-

 6

III - Riserve di rivalutazione	19.550.000
IV - Riserva legale	61
V - Riserve statutarie	1.161
VI - Altre riserve	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	- 13.150
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	485.694
Perdita ripianata nell'esercizio	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	
Totale patrimonio netto	22.073.767
B) Fondi per rischi e oneri	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-
D) Debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	515.915
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.445.314
Totale debiti	14.961.229
E) Ratei e risconti	-
Totale passivo	37.034.996

Esame, verifica delle singole componenti e criteri di valutazione adottati.

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Il credito in oggetto di Euro 1.275.000 è verso i soci per i versamenti ancora dovuti a seguito dell'aumento del capitale sociale da Euro 350.000,00 ad Euro 2.050.000,00 deliberato in data 10 agosto 2020 dall'Assemblea dei Soci in esecuzione del piano di risanamento ex art. 67 l.f.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Costi d'impianto e ampliamento	162	(162)	0
Oneri pluriennali	5.815	(5.815)	0
Totale	5.977	(5.977)	0

Applicando il medesimo criterio di valutazione della perizia al 30/6/2013 e tenuto conto dell'esiguo valore, le immobilizzazioni immateriali sono state ritenute in via prudenziale prive di valore e per questo completamente rettificata.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Terreni e fabbricati	32.633.708	5.126.292	37.760.000
Impianti e macchinari	167.795	-	167.795
Attrezzature industriali e commerciali	(165)	-	(165)
Mobili e arredi	4.989	-	4.989
Macchine d'ufficio	(5.720)	-	(5.720)
Anticipi e acconti su acquisto immobilizzazioni materiali	70.548	-	70.548
Totale	32.871.155	5.126.292	37.997.447

Ad eccezione dei terreni e dei fabbricati, di cui si illustrerà la valutazione in apposito paragrafo, le altre immobilizzazioni sono state valutate al costo di acquisto rettificato dai relativi fondi di ammortamento applicando il medesimo criterio di valutazione della perizia al 30/6/2013.

Terreni e fabbricati

Il sottoscritto ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare della società si è avvalso delle valutazioni risultanti dalla perizia redatta dall'Arch. Tito Palmieri, in qualità di coadiutore nominato con provvedimento del Tribunale di Ravenna del 24 novembre 2020.

Di seguito si riportano i beni immobili compendio della società come identificati nella perizia dell'Arch. Tito Palmieri.

Lotti	Descrizione
Lotto 1	Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 5, piano 8
Lotto 2	Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 7, piano 7
Lotto 3	Complesso industriale sito in Ravenna, Via Paleocapa n. 19
Lotto 4	Complesso industriale sito in Ravenna, Via Classicana n. 45
Lotto 5	Hotel Cappello sito in Ravenna Via IV Novembre n. 41

Lotto 1 - Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 5, piano 8

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare adibita ad uffici, posta all'ottavo piano di edificio direzionale – commerciale, sito in Ravenna, Via Cavina n. 5, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – sez. RA al Fg. 45, Mapp. 232, sub. 44, Via Cavina n. 5 piano 8, Cat. A/10, Cl. 3, Consist. 26,5 vani, Sup. cat. tot. 729, Rendita € 7.937,94.

▪ Valorizzazione

Per la valutazione di detto immobile il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013



8

aveva preso a riferimento i valori della perizia predisposta dal Rag. Ivano Venturini alla data del 31 ottobre 2013, il quale aveva stimato il valore in Euro 960.000.

Il valore corrente del suddetto bene, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi **Euro 780.000** che determina una **svalutazione di Euro 180.000**.

Lotto 2 - Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 7, piano 7

Il bene in oggetto consiste in una unità immobiliare adibita ad uffici, posta al settimo piano di edificio direzionale – commerciale, sito in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 7, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – sez. RA al Fg. 45, Mapp. 232 come segue:

- sub. 102, Via Cavina n. 7, piano 7, Cat. A/10, Cl. 3, Consist. 18 vani, Sup. cat. tot. 438, Rendita € 5.391,81;
- sub. 103, Via Cavina n. 5, piano 7, Cat. A/10, Cl. 3, Consist. 8,5 vani, Sup. cat. tot. 208, Rendita € 2.546,13.

▪ **Valorizzazione**

Per la valutazione di detto immobile il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013 aveva preso a riferimento i valori della perizia predisposta dal Rag. Ivano Venturini alla data del 31 ottobre 2013, il quale aveva stimato il valore in Euro 740.000.

Il valore corrente del suddetto bene, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi **Euro 605.000** che determina una **svalutazione di Euro 135.000**.

Lotto 3 - Complesso industriale sito in Ravenna, Via Paleocapa n. 19

Il bene in oggetto consiste in un ampio complesso industriale, sito nella zona portuale di Ravenna, senza affaccio sulla banchina, in Via Paleocapa n. 19. Catastalmente il bene risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Fg. 14, Mapp. 947 sub. 2, Via Pietro Paleocapa n. 19, p.T-1, Z.C. 3, Cat. D/8, Rendita € 122.000,00.

▪ **Valorizzazione**

Per la valutazione di detto immobile il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013 aveva preso a riferimento i valori della perizia predisposta dall'Ingegnere Stefano Salvotti alla data del 5 novembre 2013, il quale aveva stimato il valore in Euro 23.186.425.

Il valore corrente del suddetto bene, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi **Euro 12.675.000** che determina una **svalutazione di Euro 10.511.425,00**.

Al riguardo, si precisa che l'Arch. Tito Palmieri nella perizia del 4/1/2014 aveva evidenziato che il valore indicato dall'Ingegnere Stefano Salvotti alla data del 5 novembre 2013 non poteva



ritenersi congruo.

Il sottoscritto segnala, inoltre, che la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14/8/2020 n. 104, convertito dalla Legge 13/10/2020 n. 126 di ottenere il riconoscimento ai fini fiscali del maggior valore attribuito in sede di rivalutazione mediante corresponsione dell'imposta sostitutiva prevista del 3% sull'ammontare del valore della rivalutazione. La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di un maggior valore per il suddetto immobile pari ad Euro 10.000.000.

Lotto 4 - Complesso industriale sito in Ravenna, Via Classicana n. 45

Il bene in oggetto consiste in un ampio complesso industriale, sito nella zona portuale di Ravenna, prospiciente la banchina demaniale, in Via Classicana n. 45. Catastralmente il bene risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg. 3, Mapp. 352, sub. 1, Via Classicana n. 45, p.T-1-2., Z.C. 3, Cat. D/7, Rendita € 151.000,00.

▪ Valorizzazione

Per la valutazione di detto immobile il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013 aveva preso a riferimento i valori della perizia predisposta dall'Ingegnere Stefano Salvotti alla data del 5 novembre 2013, il quale aveva stimato il valore in Euro 35.552.280.

Il valore corrente del suddetto bene, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi **Euro 19.300.000** che determina una **svalutazione di Euro 16.252.280**.

Al riguardo, si precisa che l'Arch. Tito Palmieri nella perizia del 4/1/2014 aveva evidenziato che il valore indicato dall'Ingegnere Stefano Salvotti alla data del 5 novembre 2013 non poteva ritenersi congruo.

Il sottoscritto segnala, inoltre, che la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14/8/2020 n. 104, convertito dalla Legge 13/10/2020 n. 126 di ottenere il riconoscimento ai fini fiscali del maggior valore attribuito in sede di rivalutazione mediante corresponsione dell'imposta sostitutiva prevista del 3% sull'ammontare del valore della rivalutazione. La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di un maggior valore per il suddetto immobile pari ad Euro 5.000.000.

Lotto 5 - Hotel Cappello sito in Ravenna Via IV Novembre n. 41

Il bene in oggetto consiste in una struttura ricettiva e di ristorazione, con apertura annuale, sviluppata su tre piani fuori terra, denominata "Hotel Cappello", sita nel pieno centro storico di Ravenna, con accesso in Via IV Novembre n. 41, in angolo con Via Casa Matha.

Catastralmente il bene risulta censito al Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna, Sez. RA, Fg.



Handwritten signature and circular stamp of the Chamber of Commerce of Ravenna. The stamp contains the text "CANTIERA DI RAVENNA" and "10".

76, Mapp. 32, sub. 1 graffata al Mapp. 33 sub. 1, Via IV Novembre n. 41, p. T-1-2, Z.C. 1, Cat. D/2, Rendita € 21.846,13.

Con atto a rogito del Dott. Alberto Fazi del 29/11/2013, Rep. 43322, la società Docks Piomboni S.r.l. è divenuta proprietaria del suddetto bene detenuto alla data del 30/6/2013 in forza di contratto di locazione finanziaria n. 768308, stipulato con la società Intesa Leasing S.p.a., sottoscritto in data 29/06/2002 e la cui durata era fissata in n. 132 mesi.

▪ **Valorizzazione**

Per la valutazione di detto immobile il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013 ha preso a riferimento i valori della perizia predisposta dall'Ingegnere Giancarlo Gardini alla data del 6 luglio 2012, il quale aveva stimato il valore in Euro 7.500.000. Tale valore era stato poi rettificato sulla base del debito residuo utile al riscatto del bene alla data della perizia e, pertanto, alla data del 30/6/2013 il bene è stato valutato in Euro 5.306.389.

Il valore corrente del suddetto bene, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi **Euro 4.400.000** che determina una **svalutazione di Euro 906.389**.

Al riguardo, si precisa che l'Arch. Tito Palmieri nella perizia del 4/1/2014 aveva evidenziato che il valore indicato dall'Ingegnere Giancarlo Gardini alla data del 6 luglio 2012 non poteva ritenersi congruo.

Il sottoscritto segnala, inoltre, che la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. 14/8/2020 n. 104, convertito dalla Legge 13/10/2020 n. 126 di ottenere il riconoscimento ai fini fiscali del maggior valore attribuito in sede di rivalutazione mediante corresponsione dell'imposta sostitutiva prevista del 3% sull'ammontare del valore della rivalutazione. La rivalutazione ha comportato l'iscrizione di un maggior valore per il suddetto immobile pari ad Euro 5.000.000.

Di seguito si riporta il prospetto riassuntivo della valutazione degli immobili.

Lotti	Descrizione	Valore al 30/6/2013	Valore mercato perizia Arch. Palmieri	Rettifiche
Lotto 1	Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 5, piano 8	960.000	780.000	(180.000)
Lotto 2	Uffici siti in Ravenna, Via Maggiore angolo Via Cavina n. 7, piano 7	740.000	605.000	(135.000)
Lotto 3	Complesso industriale sito in Ravenna, Via Paleocapa n. 19	23.186.425	12.675.000	(10.511.425)
Lotto 4	Complesso industriale sito in Ravenna, Via	35.552.280	19.300.000	(16.252.280)

	Classicana n. 45			
Lotto 5	Hotel Cappello sito in Ravenna, Via IV Novembre n. 41	5.306.389	4.400.000	(906.389)
Totale		65.745.094	37.760.000	(27.985.094)

L'Arch. Tito Palmieri ha attribuito, quindi, al compendio immobiliare di proprietà di Docks Piomboni S.r.l. un valore di complessivi Euro 37.760.000, con un conseguente maggior valore di Euro 5.126.292.

Oneri fiscali potenziali

Nella perizia al 30/6/2013 il perito aveva prudenzialmente stanziato al passivo un fondo per imposte differite pari all'attualizzazione delle imposte sul reddito latenti in funzione di una potenziale vendita dei cespiti calcolate in via forfettaria nella misura del 20% delle relative plusvalenze.

Applicando, quindi, il medesimo criterio il sottoscritto ha calcolato gli oneri fiscali potenziali sul plusvalore latente degli immobili come segue tenuto conto che gli immobili oggetto di rivalutazione ai sensi del D.L. n. 104/2020 verranno venduti del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Valore mercato perizia Arch. Palmieri	Plusvalenza latente	Oneri fiscali 20%
Terreni e fabbricati	32.633.708	37.760.000	5.126.292	1.025.258

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Cappello S.r.l.	-	-	-
Eurodocks S.r.l.	452.677	1.296.168	1.748.844
Bisato S.r.l.	183.562	(183.562)	-
Cred.v/Aticar per finanziamento	100.154	(50.077)	50.077
Depositi cauzionali energia elettrica	174	-	174
Totale	736.566	1.246.091	1.799.094

Le immobilizzazioni finanziarie di complessivi Euro 736.566 sono costituite da un credito verso la società Aticar S.r.l. per Euro 100.154, da depositi cauzionali per Euro 174 e da partecipazioni in società controllate e collegate per complessivi Euro 636.239.

Per quanto riguarda i crediti immobilizzati relativi a depositi cauzionali il sottoscritto ritiene di

valutarli al loro valore contabile.

Per la valutazione delle altre immobilizzazioni finanziarie, il sottoscritto ritiene di procedere con l'analitica valutazione delle singole partecipazioni al fine di verificarne il patrimonio netto e gli eventuali valori latenti.

Partecipazioni in società controllate e collegate.

Società Controllate

Denominazione:		<i>CAPPELLO SRL</i>
Sede Legale:		RAVENNA
Capitale Sociale al 31/12/2020	<i>Euro</i>	90.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	(13.803)
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	(8.124)
Quota % posseduta diretta	%	100,00%
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	0

Dal bilancio di Doks Piomboni S.r.l. al 31/12/2020 risulta che la società ha un credito verso la Cappello S.r.l. di Euro 469.798,65 e che nell'anno 2019 ha effettuato una parziale rinuncia al credito per Euro 90.000 date le comprovate difficoltà finanziarie della società controllata.

Società Collegate

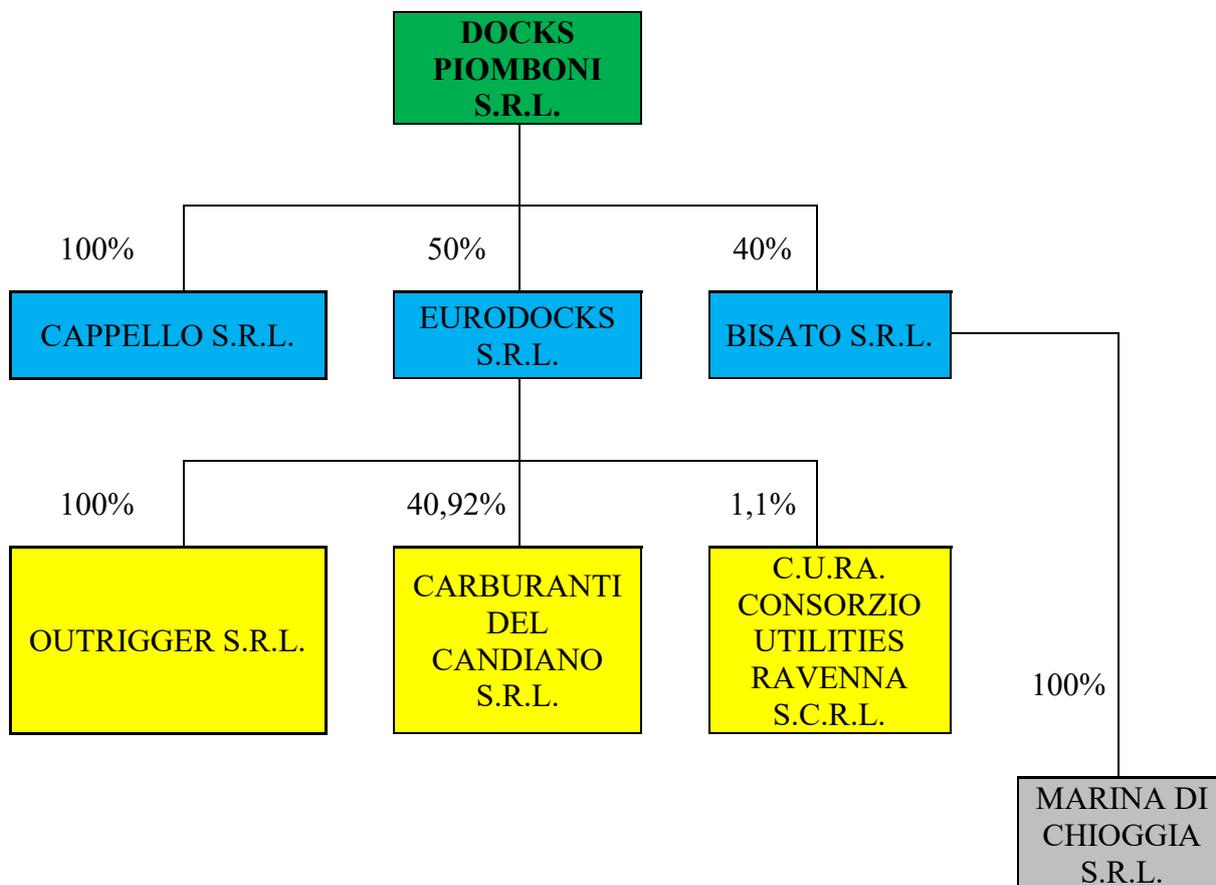
Denominazione:		<i>EURODOCKS SRL</i>
Sede Legale:		Ravenna
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2020	<i>Euro</i>	1.300.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	536.722
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	3.529.434
Quota % posseduta diretta	%	50,00%
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	452.677

Dal bilancio di Doks Piomboni S.r.l. al 31/12/2020 risulta che la società intrattiene rapporti natura commerciale per Euro 62.414 con la società Eurodocks S.r.l. per gli utili relativi al contratto di associazione in partecipazione sottoscritto tra le parti in data 31 Luglio 2003

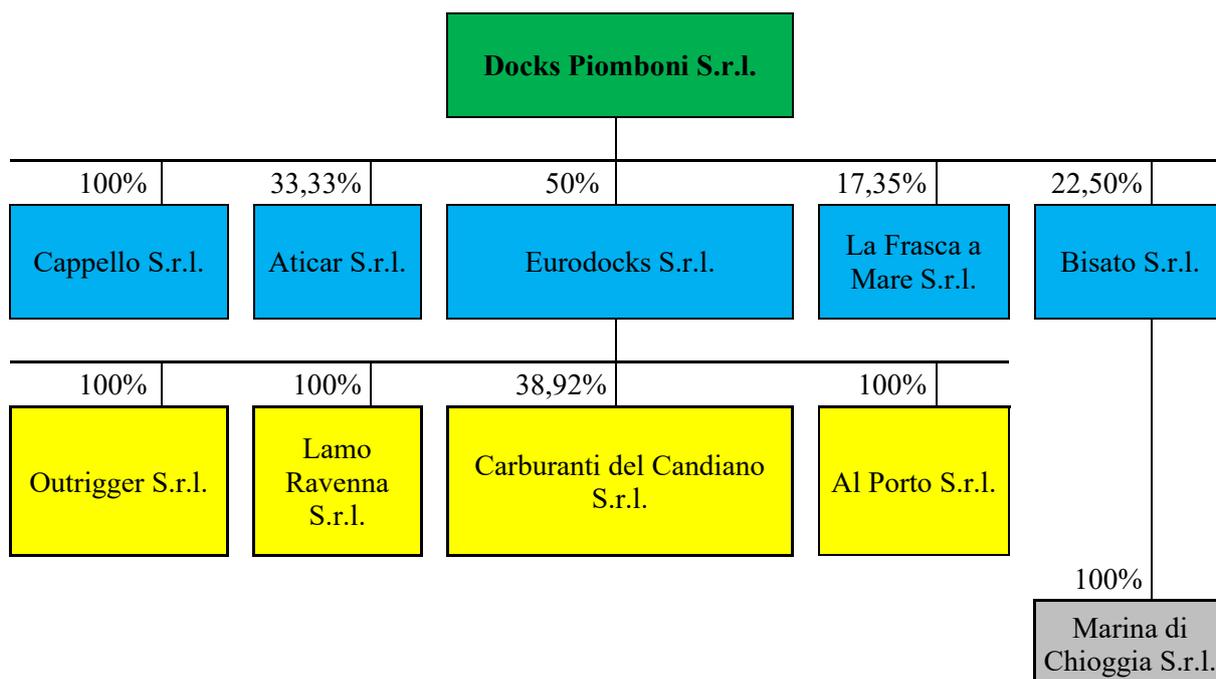
Denominazione:		<i>BISATO SRL</i>
Sede Legale:		Chioggia
Tipologia partecipazione:		<i>Impresa Collegata</i>
Capitale Sociale al 31/12/2020	<i>Euro</i>	100.000
Utile / (Perdita) d'esercizio	<i>Euro</i>	4.825
Totale Patrimonio netto	<i>Euro</i>	458.223
Quota % posseduta diretta	%	40%
Valore attribuito in bilancio	<i>Euro</i>	183.562

A sua volta la Docks Piomboni S.r.l. detiene tramite le società collegate partecipazioni in altre

società, sia di maggioranza che di minoranza, dai più variegati oggetti sociali. Per una migliore comprensione e visualizzazione della struttura societaria si riporta l'organigramma delle partecipazioni:



La struttura societaria alla data del 30/6/2013 era, invece, la seguente.



Pauli

▪ **Valorizzazione**

Per la valutazione delle partecipazioni il Dott. Roberto Guerra nella perizia redatta al 30/6/2013 ha tenuto conto che le partecipazioni in imprese controllate e collegate erano valutate nel bilancio di Docks Piomboni S.r.l. con il metodo del patrimonio netto. Il perito aveva, inoltre, prudenzialmente svalutato completamente il valore delle partecipazioni nella società Cappello S.r.l. e La Frasca a Mare S.r.l. ed aveva proceduto ad una svalutazione delle altre partecipazioni nella misura del 20%.

Dal bilancio al 31/12/2020 di Docks Piomboni S.r.l. si evince che le partecipazioni immobilizzate sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori. Inoltre, le partecipazioni sociali in imprese controllate e collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto come previsto dall'art.2426 n. 4 del Codice Civile.

Di seguito si riporta la valutazione effettuata dal sottoscritto per ciascuna delle partecipazioni detenute direttamente dalla società Docks Piomboni S.r.l., nonché delle partecipazioni detenute indirettamente tramite le società collegate Eurodocks S.r.l. e Bisato S.r.l..

– **Cappello S.r.l.**

Dal bilancio al 31/12/2020 di Docks Piomboni S.r.l. si evince che la partecipazione nella società Cappello S.r.l. è stata svalutata completamente. Il sottoscritto, quindi, ritiene di confermare il valore di bilancio.

– **Eurodocks S.r.l.**

Nel bilancio al 31/12/2020 di Docks Piomboni S.r.l. in merito alla valutazione della partecipazione nella società in oggetto è indicato che *“nell'esercizio è stata svalutata la partecipazione di Eurodocks S.r.l. con riferimento all'anno 2019, al fine di assumere in bilancio il valore effettivo della partecipazione in base all'ultimo bilancio approvato”*.

Dal bilancio al 31/12/2020 di Eurodocks S.r.l. risulta che il patrimonio netto è pari ad Euro 3.529.434 con un incremento di Euro 2.624.080,00 rispetto al patrimonio netto al 31/12/2019 di Euro 905.354. Detto incremento è da attribuirsi per Euro 536.722 all'utile dell'esercizio 2020 e per Euro 2.087.356,00 all'incremento della Riserva di Rivalutazione in quanto la società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 110 del D.L. n. 104 del 14/8/2020 di rivalutare anche ai fini fiscali l'impianto di macinazione del carbonato di calcio per Euro 3.584.000 sulla base di apposita perizia di stima asseverata con giuramento.

Partecipazioni societarie

• **Carburanti del Candiano S.r.l.**

Dal bilancio al 31/12/2020 di Eurodocks S.r.l. risulta che l'unica partecipazione iscritta nelle immobilizzazioni finanziarie è quella nella collegata Carburanti del



Candiano S.r.l., il cui valore (precedentemente iscritto al costo di acquisto al netto delle svalutazioni per perdite durevoli di valore) è stato definitivamente azzerato nell'anno 2019.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Tito Palmieri risulta che la società è proprietaria di un terreno sito in Ravenna, tra la Via Chiavica Romea e Via Enrico Mattei il cui valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova è stato determinato dal perito in Euro 1.280.000,00.

Dal bilancio al 31/12/2019 (in quanto alla data della presente perizia non risulta depositato presso il Registro delle Imprese il bilancio al 31/12/2020) risulta che la società Carburanti del Candiano S.r.l. ha un patrimonio netto negativo di Euro 11.738.839.

Il sottoscritto ritiene pertanto di confermare la svalutazione effettuata da Eurodocks S.r.l. nell'anno 2019.

- Outrigger S.r.l.

Dal bilancio al 31/12/2020 di Eurodocks S.r.l. risulta che la partecipazione è iscritta nell'attivo circolante e valutata secondo il criterio del minor valore tra il costo di acquisto e quello di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Inoltre, detto costo di acquisto è stato svalutato più volte nel corso degli anni per portarlo all'attuale valore di mercato di Euro 818.416 sulla base dei dati di bilancio al 31/12/2019.

Dalla perizia redatta dall'Arch. Tito Palmieri risulta che la società è proprietaria di un ristorante, sviluppato al solo piano terra, sito in località Riva Verde (Marina di Ravenna), Viale delle Nazioni n. 420, il cui valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova è stato determinato dal perito in Euro 600.000.

Dal bilancio al 31/12/2020 risulta che la società Outrigger S.r.l. ha un patrimonio netto di Euro 786.670. I Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione" nella seconda relazione ex art. 172 l.f. del 7/1/2014 in ottica prudenziale avevano valutato la partecipazione per un valore pari al patrimonio netto della società alla data del 30/9/2013, effettuando, quindi, una svalutazione rispetto al valore d'iscrizione in bilancio.

Il sottoscritto ritiene, quindi, di attribuire un valore alla partecipazione di Euro 786.670, pari al patrimonio netto della società al 31/12/2020, con una conseguente svalutazione di Euro 31.746.

- C.U.R.A. Consorzio Utilities Ravenna S.C.R.L.

Da una visura delle società partecipate, risulta che Eurodocks S.r.l. detiene in proprietà una quota della società in oggetto del valore nominale di Euro 411, rappresentante l'1,1% del capitale sociale. Detta partecipazione non risulta essere iscritta nel bilancio al 31/12/2020 Eurodocks S.r.l..

Tenuto conto dell'importo e della percentuale di partecipazione il sottoscritto ritiene di non attribuire alcun valore.

Sulla base delle suddette valutazioni il sottoscritto ritiene di rettificare il patrimonio netto di Eurodocks S.r.l. da Euro 3.529.434 ad Euro 3.497.688, e conseguentemente, il valore della partecipazione detenuta da Docks Piomboni S.r.l. pari al 50% del capitale sociale di Eurodocks S.r.l. valutata con il metodo del patrimonio netto ammonterebbe ad Euro 1.748.844, con una rivalutazione di Euro 1.296.168.

– **Bisato S.r.l.**

Dal bilancio al 31/12/2020 di Docks Piomboni S.r.l. si evince che la partecipazione nella società Bisato S.r.l. è iscritta per Euro 183.562 in base al patrimonio netto della società partecipata risultante dal bilancio 31/12/2020.

La società Bisato S.r.l. detiene, a sua volta, l'intero capitale sociale della società "Marina di Chioggia S.r.l.", la quale è proprietaria di un porto turistico costituito da circa 200 posti barca oltre a piazzali e capannoni per rimessaggio natanti, club house e servizi situato nel Comune di Chioggia. Detta partecipazione è iscritta nel bilancio al 31/12/2020 della società in oggetto nelle immobilizzazioni finanziarie per Euro 2.883.697. Inoltre, nel bilancio sono iscritti crediti commerciali e per finanziamenti verso la società controllata per complessivi Euro 632.413.

Dall'esame del bilancio al 31/12/2020 della società "Marina di Chioggia S.r.l." risulta che dal 31/10/2020 è cessato il contratto di affitto d'azienda con il gestore del porto turistico e, pertanto, la società ha intrapreso da quella data la gestione diretta delle attività del porto turistico stesso. Il bilancio della controllata al 31/12/2020 si è chiuso con una perdita di esercizio di Euro 35.421 che ha determinato, quindi, un patrimonio netto di Euro 171.688.

L'Arch. Tito Palmieri nella valutazione del compendio immobiliare della società "Marina di Chioggia S.r.l." iscritto in bilancio per Euro 845.557 così conclude nella sua perizia: *visto l'attuale andamento del settore immobiliare, considerata la particolare situazione di difformità urbanistica e catastale riscontrata, considerata comunque la confermata destinazione urbanistica di "darsena" con previsione di ampliamento; considerata la potenzialità attuale di 198 posti barca; considerata la consistenza catastale dei terreni,*

considerata la consistenza dei soli manufatti regolari presenti e le infrastrutture a servizio del complesso nautico esistente, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, l'attuale valore di mercato, dei beni in oggetto, considerati liberi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa sommariamente e prudenzialmente essere così determinato :

- Sup. catastale aree mq 8.768 x € 50 =	€ 438.400,00
- Sup. manufatti ad oggi regolari mq 300~ x € 700 =	€ 210.000,00
- Posti barca 198 x € 12.000 (val. medio) =	<u>€ 2.376.000,00</u>
	<i>sommano</i> € 3.024.400,00

Per un prudenziale valore di mercato complessivo, in tondo, di € 3.025.000,00 (tremilioni venticinquemila/00)''.

Considerato, quindi, il valore commerciale delle immobilizzazioni come determinato dall'Arch. Tito Palmieri e che al passivo vi sono principalmente debiti commerciali e finanziari verso la controllante Bisato S.r.l. per un importo complessivo di Euro 831.015, il sottoscritto ritiene di confermare il valore della partecipazione detenuta da Bisato S.r.l. nella società Marina di Chioggia S.r.l. pari a quello esposto in bilancio.

Dal bilancio al 31/12/2020 della società Bisato S.r.l. risulta un valore delle rimanenze di complessivi Euro 3.209.195, di cui Euro 1.120.000 rappresentano il costo dei terreni siti in Chioggia, località Valli, acquistati con atto a rogito notaio Dott. Vincenzo Palmieri in data 22/4/2010, su cui sarà sviluppato il progetto imprenditoriale della Società, di cui Euro 2.079.194,62 per la capitalizzazione dei costi inerenti ai suddetti terreni e di cui Euro 10.000 a titolo di acconto versato come caparra per l'acquisto di un altro terreno.

Il valore di mercato dei suddetti terreni siti in Chioggia, stimato dall'Arch. Tito Palmieri, ammonta a complessivi Euro 2.545.000, da cui ne consegue un minor valore delle rimanenze dei terreni di proprietà di Euro 654.195. Tenuto conto, quindi, che la suddetta minusvalenza comporta l'azzeramento del patrimonio netto della società ammontante al 31/12/2020 ad Euro 458.223, il sottoscritto ritiene di svalutare integralmente il valore della partecipazione della società Bisato S.r.l. come indicato nel bilancio della società Docks Piomboni S.r.l.

Fondo svalutazione partecipazioni

Nella perizia al 30/6/2013 il perito aveva prudenzialmente stanziato un fondo svalutazione dei valori delle partecipazioni pari al 20% in funzione delle perdite potenziali in capo alle partecipate.

Applicando, quindi, il medesimo criterio, il sottoscritto ha determinato un fondo svalutazione



del valore delle partecipazioni come di seguito riportato:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020	Fondo svalutazione 20%
Cappello S.r.l.	-	-	-	-
Eurodocks S.r.l.	452.677	1.296.168	1.748.844	349.769
Bisato S.r.l.	183.562	(183.562)	-	-
Totale	636.239	1.296.168	1.932.406	349.769

Credito verso la società Aticar S.r.l.

La società Aticar, costituita nel 2002 nella forma di consortile a responsabilità limitata, risulta proprietaria di una serie di autovetture, anche d'epoca, che costituiscono il suo patrimonio.

Alla data del 30/6/2013 la società Docks Piomboni S.r.l. deteneva una quota del valore nominale Euro 9.999 pari al 33,33% del capitale sociale ed aveva un credito verso la società collegata per Euro 110.153, che alla data della presente perizia ammonta ad Euro 100.154.

Dal bilancio al 31/12/2020 della società Aticar S.r.l. risulta che i veicoli storici sono stati destinati alla vendita per far fronte alle esigenze finanziarie della società.

I Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione" nella seconda relazione ex art. 172 l.f. del 7/1/2014 avevano svalutato tale credito del 50%.

Il sottoscritto, considerato che il credito si è ridotto di soli Euro 10.000 rispetto alla perizia al 30/6/2013, ritiene in via prudenziale di svalutarlo del 50% in analogia a quanto effettuato dai Commissari Giudiziali.

CREDITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Crediti v/clienti	878.419	(469.799)	408.620
Crediti v/imp. collegate	1.066.554	(533.277)	533.277
Crediti v/imp. controllanti	124.357	-	122.057
Crediti tributari	11.341	-	14.982
Crediti v/altri	8.195	(3.100)	3.753
Imposte anticipate	805	-	805
Totale	2.089.670	(1.006.176)	1.083.494

– Crediti verso clienti

Tra i crediti verso clienti è iscritto quello verso la società Cappello S.r.l. pari ad Euro 469.799. Nella perizia redatta dal Dott. Giorgio Guerra i crediti verso le società controllate sono stati svalutati come la relativa partecipazione. Anche i Commissari Giudiziari nella seconda



relazione ex art. 172 l.f. hanno ritenuto detto credito inesigibile.

Il sottoscritto ritiene, quindi, di svalutare integralmente il credito verso la società controllata.

– Crediti verso imprese collegate

La società ha un credito verso la società collegata Bisato S.r.l. di Euro 1.066.554. Nella perizia redatta dal Dott. Giorgio Guerra detti crediti erano stati svalutati nella misura del 20%, come le relative partecipazioni. I Commissari Giudiziari, invece, nella seconda relazione ex art. 172 l.f. avevano ritenuto detto credito inesigibile, al pari della partecipazione completamente svalutata. Tenuto conto delle considerazioni esposte in precedenza circa la valutazione della partecipazione, il sottoscritto ritiene, prudenzialmente, di svalutare detto credito di un importo pari al 50% dello stesso.

– Crediti verso imprese controllanti

Dal bilancio al 31/12/2020 risulta che la società Docks Piomboni S.r.l. vanta un credito verso la società controllante Findocks S.r.l. di Euro 124.357 ed ha un debito verso la stessa di Euro 146.703.

Tenuto conto delle due posizioni tra loro compensabili, il sottoscritto ritiene di non effettuare alcuna rettifica.

– Crediti tributari, verso altri e per imposte anticipate

Relativamente ai crediti tributari il sottoscritto ritiene di confermare il valore contabile.

Tra i crediti verso altri risultano crediti verso la società Cappello S.r.l. per Euro 3.100.

Il sottoscritto sulla base delle precedenti considerazioni ritiene di svalutare integralmente detto credito.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide per Euro 54.646 corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio.

Il sottoscritto ritiene di confermare il valore contabile.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a Euro 1.982

Il sottoscritto ritiene di svalutare tali poste.

Passivo

Il sottoscritto, come già esposto in precedenza, ha prudenzialmente stanziato oneri fiscali potenziali pari ad Euro 1.025.258 sui plusvalori latenti degli immobili di proprietà della società,

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text, including the name 'PAVANI' and the year '2020'. The signature appears to be 'Pavani' followed by a flourish.

nonché un fondo svalutazione dei valori stimati delle partecipazioni pari ad Euro 386.481.

GARANZIE

Le garanzie non risultanti dallo Stato patrimoniale rilasciate dalla società indicate nel bilancio di Docks Piomboni S.r.l. al 31/12/2020 sono le seguenti:

- fideiussione a favore della Monte dei Paschi di Siena Leas Eurodocks S.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi Euro 1.940.307;
- fideiussione a favore della BNP Paribas nell'interesse della collegata Eurodocks S.r.l. a garanzia del puntuale pagamento dei canoni di locazione finanziaria per complessivi Euro 1.940.307 (medesima operazione di cui sopra).

Nella perizia al 30/6/2013 il Dott. Giorgio Guerra aveva stanziato un fondo rischi generico pari al 20% dell'ammontare totale delle garanzie rilasciate. Tale percentuale del fondo rischi era stata calcolata dal perito nella considerazione che le garanzie erano rivolte principalmente ad istituti di leasing a fronte di contratti di locazione finanziaria di cespiti ed attrezzature che naturalmente incorporavano un loro intrinseco valore.

Nella relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019 di Eurodocks S.r.l. risulta che nell'anno 2019 la società ha perfezionato un accordo stragiudiziale con le società di leasing che prevede il pagamento della complessiva somma di Euro 2.400.000, comprensiva del saldo per l'avvenuto riscatto dell'impianto di macinazione del carbonato di calcio, in n. 48 rate mensili dell'importo di Euro 50.000 ciascuna a partire dal 31/7/2019. A febbraio 2020 Eurodocks S.r.l. ha perfezionato un ulteriore accordo che prevede l'estinzione del debito tramite pagamento a saldo e stralcio dell'importo di Euro 1.200.000, da versarsi in 48 rate mensili di importo crescente negli anni (€ 15.000 per il 1° anno, € 20.000 per il 2° anno, € 25.000 per il 3° anno, € 40.000 per il 4° anno), con scadenza a decorrere dal mese di marzo 2020.

Dal bilancio al 31/12/2020 di Eurodocks S.r.l. risulta che il pagamento delle rate è regolare.

Il sottoscritto ritiene, comunque, prudenzialmente di stanziare un fondo rischi generico di Euro 776.123 pari al 20% delle garanzie rilasciate di complessivi Euro 3.880.614.

DEBITI

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Debiti verso soci per finanziamenti	220.000	-	220.000
Debiti verso banche	12.488.369	-	12.458.093
Debiti verso altri finanziatori	186.720	-	186.720
Debiti verso fornitori	77.165	-	102.018
Debiti verso controllanti	146.703	-	146.703

Debiti tributari	1.702.186	-	1.702.186
Altri debiti	140.085	-	145.508
Totale	14.961.229	-	14.961.229

I debiti sono iscritti al valore contabile in base ai titoli da cui derivano.

I debiti tributari fanno riferimento a debiti per imposte IRES ed IRAP, nonché per IMU maturata dalla società per gli anni 2014, 2015, 2016 e 2017, 2018, 2019 e 2020.

La società sta rateizzando il debito IMU relativo all'anno 2014 a seguito dell'avviso di accertamento ricevuto.

I debiti bancari per Euro 12.488.369 sono relativi ai saldi di conto corrente ed ai saldi dei mutui per complessivi Euro 10.629.666,00 che la società ha in essere con i seguenti istituti:

Descrizione	Debito residuo	Scadenza originaria	Ipoteca
Mutuo ipotecario stipulato con Banca popolare dell'Emilia Romagna per complessivi Euro 5.000.000	2.265.134	31.12.2015	ipoteca su beni sociali
Mutuo fondario stipulato con Cassa di Risparmio di Ravenna per complessivi Euro 3.000.000	1.500.000	15.06.2017	ipoteca su beni sociali
Mutuo ipotecario stipulato con Ubi banca Spa per complessivi Euro 4.500.000	2.892.860	31.12.2020	ipoteca su beni sociali
Mutuo fondario stipulato con Cassa di Risparmio di Ravenna per complessivi Euro 4.000.000	3.971.672	17.12.2022	ipoteca su beni sociali

Le suddette iscrizioni ipotecarie risultano dalla perizia redatta dall'Arch. Tito Palmieri in data 4/1/2014 in qualità di Consulente Tecnico nominato nella procedura Concordato Preventivo "Trombini Holding S.r.l. in liquidazione".

* * * * *

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale, le rettifiche apportate alle singole poste ed il valore finale al 31/12/2020.

Situazione Patrimoniale rettificata

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Rettifiche	Valore rettificato al 31/12/2020
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	1.275.000	-	1.275.000
Immobilizzazioni			

 22

I - Immobilizzazioni immateriali	5.977	-	5.977	-
Costi d'impianto e ampliamento	162	-	162	-
Oneri pluriennali	5.815	-	5.815	-
II - Immobilizzazioni materiali	32.871.155	5.126.292	37.997.447	
Terreni e fabbricati	32.633.708	5.126.292	37.760.000	
Impianti e macchinari	167.795	-	167.795	
Attrezzature industriali e commerciali	- 165	-	- 165	
Mobili e arredi	4.989	-	4.989	
Macchine d'ufficio	- 5.720	-	- 5.720	
Anticipi e acconti su acquisto immobilizzazioni materiali	70.548	-	70.548	
III - Immobilizzazioni finanziarie	736.566	1.246.091	1.982.657	
Cappello S.r.l.	-	-	-	
Eurodocks S.r.l.	452.677	1.296.168	1.748.845	
Bisato S.r.l.	183.562	-	183.562	
Cred.v/Aticar per finanziamento	100.154	- 50.077	50.077	
Depositi cauzionali energia elettrica	174	-	174	
Attivo circolante				
I - Rimanenze	-	-	-	
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-	-	
II - Crediti	2.089.670	- 1.006.176	1.083.494	
Crediti v/clienti	878.419	- 469.799	408.620	
Crediti v/imp. collegate	1.066.554	- 533.277	533.277	
Crediti v/imp. controllanti	124.357	-	124.357	
Crediti tributari	11.341	-	11.341	
Crediti v/altri	8.195	- 3.100	5.095	
Imposte anticipate	805	-	805	
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-	-	
IV - Disponibilità liquide	54.646	-	54.646	
Ratei e risconti	1.982	- 1.982	-	
Totale Attivo	37.034.996	5.358.248	42.393.244	
Fondi per rischi e oneri	-	2.187.862	2.187.862	
Oneri fiscali potenziali	-	1.025.258	1.025.258	
Fondo svalutazione partecipazioni	-	349.769	349.769	
Fondo rischi generico	-	776.123	776.123	
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-	-	
Debiti	14.961.229	-	14.961.229	
Debiti verso soci per finanziamenti	220.000	-	220.000	
Debiti verso banche	12.488.369	-	12.488.369	
Debiti verso altri finanziatori	186.720	-	186.720	
Debiti verso fornitori	77.165	-	77.165	
Debiti verso controllanti	146.703	-	146.703	
Debiti tributari	1.702.186	-	1.702.186	
Altri debiti	140.085	-	140.085	

Patrimonio netto	22.073.767	3.023.536	25.097.303
Totale passivo	37.034.996	2.151.150	42.209.682

Conclusioni

A consuntivo del lavoro svolto e riportato nel presente elaborato peritale, tenuto conto delle considerazioni sopra esposte e degli accertamenti eseguiti, ai metodi impiegati ed ai dati a disposizione, il sottoscritto perito è in grado di affermare, in osservanza all'incarico affidatogli, che il valore del capitale economico della società Docks Piomboni S.r.l. alla data del 31 dicembre 2020 è pari ad **Euro 25.097.303 che viene arrotondato ad Euro 25.000.000 (venticinquemilioni/00).**

Conseguentemente, il valore della quota di partecipazione detenuta dal Trust “Gruppo Trombini S.p.a.” in “Docks Piomboni S.r.l.” rappresentante il 5,12% del capitale sociale ammonta ad Euro 1.280.000 (unmilione duecentottanta).

Allegati come ut sopra.

Ravenna, 9 dicembre 2021

In Fede

Dott. Gianandrea Facchini

ALLEGATI
PERIZIA
DOCKS PIOMBONI S.R.L.

All. n. 1 - Provvedimento Tribunale del 24 novembre 2020

All. n. 2 - Provvedimento Tribunale del 7 maggio 2021

All. n. 3 - Perizia Dott. Giorgio Guerra

All. n. 4 - Perizia Arch. Tito Palmieri 4/1/2014

All. n. 5 - Bilancio Docks Piomboni 31/12/2020

All. n. 6 - Bilanci società controllate-collegate

All. n. 7 - Piano ex art.67 L.F.

All. n. 8 - Seconda relazione commissari giudiziali

All. n. 9 - Aggiornamento perizia Arch. Tito Palmieri 2021