

CLAUDIO CASELLATO

*Ragioniere Commercialista – Revisore contabile*

---

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLI'**  
*Sezione Fallimentare*

**Concordato Preventivo n. 22/2015**

**STIMA DELLE PARTECIPAZIONI DETENUTE NELLE SOCIETA':**  
**IMMOBILIARE RIMINI MALATESTA SRL**  
**FINCOOP RIMINI SRL**  
**SO.P.ED. SPA**  
**SOCHOCI SPA**  
**COOP. LIBERA STAMPA**

**Stimatore**  
**Rag. CLAUDIO CASELLATO**

- O H I S S I S -

cui all'art. 2403, 2 comma, c.c. risultano affidate al Collegio Sindacale composto dai  
Sigg.:

5. MANDRIOLI Renato quale Presidente Del Collegio Sindacale;
6. BONORA Bruno quale Sindaco effettivo;
7. CALZOLARI RENZO quale Sindaco effettivo.

#### METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Rilevata la totale assenza di documentazione contabile, lo scrivente non può che prendere atto dell'impossibilità oggettiva di addivenire alla stima della società SOCIETA' PARTECIPAZIONI EDITORIALI SPA e dunque dell'incapacità di poter valutare economicamente il valore della partecipazione detenuta da CEIF, pari al 2,44% del capitale sociale.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

#### SOCHOCI - S.P.A.

#### RISULTANZE DOCUMENTALI

La presente relazione si fonda sui documenti contabili prodotti e consegnati dall'organo amministrativo della società, di seguito specificati:

- Bilancio e nota integrativa chiuso al 31/12/2014 (All.1);
- Relazione sulla gestione 2014 (All.2);
- Relazione al bilancio chiuso al 31/12/2014 redatta Collegio Sindacale (All.3)
- Visura Camerale Registro Imprese di Firenze aggiornata al 10/12/2015 (All.4);

#### DATI SOCIETARI

La società "SOCHOCI - S.P.A.", con sede in Reggello (FI) Piazza G. Amendola n°4, è stata

costituita in data 10/11/1983 al fine di gestire attività ricettive nonché esercizi pubblici in genere.

Di fatto, a decorrere dal 24/07/2003, la società ha concesso in affitto d'azienda l'intero complesso aziendale alla società controllante PARGEST SRL.

#### CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale, pari ad **Euro 725.903,36** risulta versato e sottoscritto dai soci come segue:

- **MOSCA ANTONIETTA** azioni di nominali Euro 354.816,80 pari al 48,88% del capitale sociale;
- **DE COSMO CRISTINA** azioni di nominali Euro 95.432,13 pari al 13,15% del capitale sociale;
- **DE COSMO GIANLUCA** azioni di nominali Euro 95.432,13 pari al 13,15% del capitale sociale;
- **DE COSMO LIBERO** azioni di nominali Euro 95.432,13 pari al 13,15% del capitale sociale;
- **SIGLA Soc. Coop. in liquidazione** azioni di nominali Euro 30.054,96 pari al 4,14% del capitale sociale;
- **PANICHI DANIELA** azioni di nominali Euro 11.381,76 pari al 1,57% del capitale sociale;
- **ROSSI MAURO** azioni di nominali Euro 7.587,84 pari al 1,05% del capitale sociale;
- **TANI MAURIZIO** azioni di nominali Euro 5.769,92 pari al 0,79% del capitale sociale;
- **CELLAI ENZO** azioni di nominali Euro 5.216,64 pari al 0,72% del capitale

sociale;

- **ZAMPONI FABIO** azioni di nominali Euro 4.683,12 pari al 0,65% del capitale sociale;
- **ZAMPONI ANDREA** azioni di nominali Euro 4.683,12 pari al 0,65% del capitale sociale;
- **DEI SANDRO** azioni di nominali Euro 4.237,44 pari al 0,60% del capitale sociale;
- **CEIF Soc. Coop.** azioni di nominali Euro 4.149,60 pari al 0,57 % del capitale sociale;
- **A.T.I.S.A SPA** azioni di nominali Euro 2.731,20 pari al 0,33 % del capitale sociale;
- **MENCHI MAURO** azioni di nominali Euro 2.193,36 pari al 0,30 % del capitale sociale;
- **ISER ZAULI SRL** azioni di nominali Euro 1.185,60 pari al 0,16 % del capitale sociale;
- **ROCCHI COSTANTE SRL** azioni di nominali Euro 1.185,60 pari al 0,16 % del capitale sociale.

#### AMMINISTRAZIONE

Attualmente la società risulta amministrata da un Amministrazione Unico nominato nella persona del Sig. DE COSMO Gianluca.

L'attività di vigilanza di cui all'art 2403, 1 comma, c.c. e la funzione di revisione legale di cui all'art. 2403, 2 comma, c.c. risultano affidate al Collegio Sindacale composto dai Sigg.:

8. CASELLATO Monica quale Presidente Del Collegio Sindacale;

---

#### **CEIF SOCIETA' COOPERATIVA IN CONCORDATO PREVENTIVO**

*Relazione di stima delle partecipazioni detenute nelle società FINCOOP RIMINI SRL, IMMOBILIARE MALATESTA SRL, SO.P.ED SPA, SOCHOCI SPA e COOP. LIBERA STAMPA*

9. CALVANELLI Melania quale Sindaco effettivo;

10. VINANTI Elena quale Sindaco effettivo.

#### METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Attesa l'attività esercitata dalla società SOCHOCI S.P.A. nonché dell'esiguo numero di azioni detenute da CEIF, si provvederà a valutare il valore economico della società in oggetto e dunque delle azioni di CEIF adottando il metodo del patrimonio netto sulla scorta dei dati di bilancio chiuso al 31/12/2014.

Tab. Stato Patrimoniale 2013 – 2014

	2013		2014	
	Val	%	Val	%
Crediti vs soci	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totale crediti vs soci</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Costi di impianto e ampliamento	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totale Imm. Immateriali</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Terreni e Fabbricati	4.491.804	82,6%	4.402.109	80,5%
Impianti	0	0,0%	32.425	0,6%
Altri Beni	104.412	1,9%	104.412	1,9%
<b>Totale Imm. Materiali</b>	<b>4.596.216</b>	<b>84,6%</b>	<b>4.538.946</b>	<b>83,0%</b>
Partecipazioni	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totale Imm. Finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Crediti vs Clienti	292.452	5,4%	383.918	7,0%
Crediti diversi	545.000	10,0%	545.000	
<b>Crediti verso clienti &amp; diversi</b>	<b>837.452</b>	<b>15,4%</b>	<b>928.918</b>	<b>17,0%</b>
crediti verso Erario	1.174	0,0%	615	0,0%
<b>Crediti vs Erario</b>	<b>1.174</b>	<b>0,0%</b>	<b>615</b>	<b>0,0%</b>
Disponibilità liquide	268	0,0%	508	0,0%
<b>Liquidità differite</b>	<b>268</b>	<b>0,0%</b>	<b>508</b>	<b>0,0%</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>5.435.110</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.468.987</b>	<b>100,0%</b>
Debiti vs Banche	-1.250.254	23,0%	-1.257.997	23,0%
<b>Debiti vs Banche</b>	<b>-1.250.254</b>	<b>23,0%</b>	<b>-1.257.997</b>	<b>23,0%</b>
Debiti verso fornitori	-97.531	-1,8%	-102.508	1,9%

#### **CEIF SOCIETA' COOPERATIVA IN CONCORDATO PREVENTIVO**

*Relazione di stima delle partecipazioni detenute nelle società FINCOOP RIMINI SRL, IMMOBILIARE MALATESTA SRL, SO.P.ED SPA, SOCHOCI SPA e COOP. LIBERA STAMPA*

<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>-97.531</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-102.508</b>	<b>1,9%</b>
Debiti verso Erario	-297.472	-5,5%	-383.116	-7,0%
Debiti verso Enti Previdenziali	-14.451	-0,3%	0	0,0%
<b>Debiti vs Erario &amp; Previdenza</b>	<b>-311.923</b>	<b>-5,7%</b>	<b>-383.116</b>	<b>-7,0%</b>
Debiti diversi	-177.812	-3,3%	-177.812	3,3%
<b>Debiti diversi</b>	<b>-177.812</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-177.812</b>	<b>3,3%</b>
Fondo TFR	0	0,0%	0	0,0%
<b>Fondo TFR</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Altri rischi	-615.000	-11,3%	-615.000	-11,3%
<b>F.do rischi</b>	<b>-615.000</b>	<b>-11,3%</b>	<b>-615.000</b>	<b>-11,3%</b>
Capitale sociale	-725.903	-13,4%	-725.903	13,3%
Riserva Rivalutazione	-2.323.397	42,7%	-2.253.889	41,2%
Utile (perdita) portata a nuovo	0	0,0%	0	0,0%
Utile (perdita) dell'esercizio	69.507	-1,3%	50.035	-0,9%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>-2.979.793</b>	<b>54,8%</b>	<b>-2.929.757</b>	<b>53,6%</b>
Ratei e Risconti	-2.797	0,1%	-2.797	0,1%
<b>Ratei e Risconti</b>	<b>-2.797</b>	<b>0,1%</b>	<b>-2.797</b>	<b>0,1%</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>-5.435.110</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5.468.987</b>	<b>100,0%</b>

Tab. Conto Economico 2013 - 2014

	2013		2014	
	Val	%	Val	%
Ricavi delle vendite	0	0,0%	0	0,0%
Variazioni rimanenze prodotti finiti	0	0,0%	0	0,0%
Altri ricavi	160.003	100,0%	165.066	100,0%
<b>Ricavi di vendita</b>	<b>160.003</b>	<b>100,0%</b>	<b>165.066</b>	<b>100,0%</b>
Materie prime	0	0,0%	0	0,0%
Costi per servizi	-31.221	-19,5%	-20.020	-12,1%
Godimento beni di terzi	0	0,0%	0	0,0%
<b>Costo materie prime e mat. Manutenz</b>	<b>-31.221</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-20.020</b>	<b>-12,1%</b>
<b>Margine diretto</b>	<b>128.782</b>	<b>80,5%</b>	<b>145.046</b>	<b>87,9%</b>

Costi per il personale	0	0,0%	0	0
<b>Costi per il personale</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Margine di produzione</b>	<b>128.782</b>	<b>80,5%</b>	<b>145.046</b>	<b>87,9%</b>
Altri Accantonamenti	-71.509	-44,7%	-1976	
Altri oneri di gestione	-53.236	-33,3%	-71.459	-43,3%
<b>Costi generali</b>	<b>-124.745</b>	<b>-78,0%</b>	<b>-73.435</b>	<b>-44,5%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.037</b>	<b>2,5%</b>	<b>71.611</b>	<b>43,4%</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>-89.695</b>	<b>-56,1%</b>	<b>-91.046</b>	<b>-55,2%</b>
<b>EBIT</b>	<b>-85.658</b>	<b>-53,5%</b>	<b>-19.435</b>	<b>-11,8%</b>
Interessi attivi su dep. Bancari	6	0,0%	4	0,0%
Interessi passivi su finanz.	-26.444	-16,5%	-29.264	-17,7%
<b>Gest. Finanziaria</b>	<b>-26.438</b>	<b>-16,5%</b>	<b>-29.260</b>	<b>-17,7%</b>
				0
Sopravvenienze pass. straordinarie	43.840	27,4%	1	0,0%
<b>Gest. Straordinaria</b>	<b>43.840</b>	<b>27,4%</b>	<b>1</b>	<b>0,0%</b>
<b>EBT</b>	<b>-68.256</b>	<b>-41,4%</b>	<b>-48.694</b>	<b>-29,5%</b>
Imposte e tasse	-1.252	-0,8%	-1.343	-0,8%
<b>Imposte e tasse</b>	<b>-1.252</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-1.343</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Utile</b>	<b>-69.508</b>	<b>-43,4%</b>	<b>-50.037</b>	<b>-30,3%</b>

Di seguito si provvederà ad esaminare le principali poste dell'attivo e passivo iscritte a bilancio 2014

## **ATTIVO**

### **Immobilizzazioni materiali**

La società ha tra i propri beni aziendali un unità immobiliare che è stato oggetto, nel tempo, di molteplici rivalutazioni:

- Esercizio 1988 per € 206.582,75;
- Esercizio 1989 per € 118.785,08;
- Esercizio 1990 per € 154.937,06;
- Esercizio 1991 in conformità al disposto della L.413/91 per € 237.845,12 e correlativamente all'incremento di valore del fabbricato è stato iscritto al passivo il "Fondo Rivalutazione L. 413/91" per € 237.845,12 che successivamente nell'anno 1993 e' stato utilizzato per la copertura di una parte della perdita;
- Nell'esercizio 2008 in conformità al disposto del D.L.185/08 per € 2.937.147,92 e correlativamente all'incremento di valore del fabbricato è stato iscritto al passivo il "Fondo Rivalutazione L. 185/08"

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **Crediti**

I crediti ammontano al 31/12/2014 ad **Euro 928.918,00** e risultano iscritti a bilancio al valore di presumibile realizzo

### **Cassa e disponibilità**

La voce presenta un saldo di Euro 508,00 e corrisponde all'ammontare del contante in cassa al 31/12/2014.

## **PASSIVO**

### **Fondi rischi**

L'importo di € 615.000,00 è così costituito:

- Euro 545.000,00 corrisponde all'entità del credito verso l'affittuaria congelato quale indennità sostitutiva per la perdita dell'avviamento, come risultante dal contratto stipulato il 31.12.2008. Vista l'inadempienza da parte dell'affittuaria al contratto di cui sopra risulterebbe venuto meno l'obbligo di congelamento della relativa somma, con la conseguente legittima pretesa di esigibilità. In conseguenza di quanto sopra e stante la situazione economica negativa della società affittuaria ed il perdurare delle difficoltà nell'incasso dei canoni di affitto correnti abbiamo ritenuto necessario accantonare prudenzialmente tale importo ad un fondo dedicato al rischio di mancato incasso;
- nel corso dell'anno 2013 è stato accantonato l'ulteriore importo di € 70.000,00 a seguito dell'accertamento dell'Agenzia delle Entrate relativo all'annualità 2009 per un importo globale, costituito da imposte, interessi e sanzioni di circa € 140.000,00. Prima della chiusura dell'esercizio è arrivata la comunicazione positivo dell'esito della sentenza emessa dalla Commissione Tributaria di Firenze ed è stato quindi prudenzialmente confermato il fondo pari al 50% dell'importo richiesto, in attesa dell'eventuale Appello

#### **Debiti verso banche**

La voce presenta un saldo di Euro 1.257.997,00 che rappresentano il debito nei confronti degli Istituti di Credito per debiti con scadenza a breve e lungo periodo.

#### **Debiti verso fornitori e diversi**

Sono astati espsti al valore di presumibile estinzione

#### **Debiti vs Erario e Istituti previdenziali**

La voce presenta un saldo di Euro 383.116,00.

#### DETERMINAZIONE PARTECIPAZIONE CEIF

Lo scopo originario, per il quale la presente perizia è stata redatta, è determinare il valore della partecipazione detenuta da CEIF, pari al 0,57% del capitale sociale di "SOCHOCI S.P.A."

Dalle risultanze del bilancio chiuso al 31/12/2014 nonché dalle informazioni desunte dalla nota integrativa al bilancio il patrimonio della società "SOCHOCI S.P.A." assume un valore pari ad Euro 2.929.757,00 e pertanto le quote detenute da CEIF ammonterebbero ad Euro 16.700,00.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

#### COOP. LIBERA STAMPA

##### RISULTANZE DOCUMENTALI

Sebbene, in più occasioni, lo scrivente abbia sollecitato la consegna della documentazione contabile ritenuta necessaria per addivenire alla stima analitica del patrimonio aziendale della sopraindicata società e dunque alla valutazione delle quote detenute da CEIF, ad oggi non può che essere riscontrata la mancata consegna. Peraltro pare trattarsi di una quota di partecipazione irrilevante ad un editoriale, assunta nel Piano a valore zero.

##### CONCLUSIONI

Sulla scorta della documentazione presente in atti e delle informazioni assunte si determina quanto segue:

- ❖ Valore della partecipazione CEIF in **FINCOOP RIMINI SRL**, pari al **1,23%**,  
**INDETERMINABILE;**