

**Perizia di stima del valore del Ramo oggetto di cessione di
di MGC S.r.l. in A.S.**

INDICE

1.	OGGETTO DELL'INCARICO	3
2.	FONTI UTILIZZATE	4
3.	IPOTESI DI LAVORO E LIMITAZIONI	4
4.	DESCRIZIONE DEL RAMO OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	6
4.1	DESCRIZIONE DEL LOTTO MGC	6
5	VALUTAZIONE LOTTO MGC	7
6.	CONCLUSIONI	8

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Angelo Miglietta, professore ordinario di economia e gestione delle imprese, revisore legale iscritto al n. 38258 del Registro dei revisori legali, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n. 8155, è stato incaricato da Manitalidea S.p.A. in Amministrazione Straordinaria (il "Committente", la "Società" o "Manitalidea"), con sede legale in Via di Vittorio, 29 a Ivrea (To), dai Commissari Straordinari nominati Prof. Avv. Antonio Casilli, Dott. Francesco Schiavone Panni e Dott. Antonio Zecca (i "Commissari Straordinari") di procedere alla predisposizione di una perizia di stima del ramo oggetto di cessione ("Lotto MGC" o "Lotto") della società MGC S.r.l. in Amministrazione Straordinaria ("MGC") oltre che di tutte le altre società prima controllate da Manitalidea ed ora in Amministrazione Straordinaria.

Sulla base di quanto sopra si specifica che, quando possibile date le caratteristiche peculiari di ogni società in amministrazione straordinaria, è stata redatta perizia di valutazione del perimetro aziendale definito dai Commissari Straordinari oggetto di cessione, sulla base dei dati patrimoniali e delle proiezioni economiche fornite e redatte dal management.

Le perizie sono state effettuate prendendo in considerazione la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2020, basando la valutazione, ove applicabile, su quanto previsto dall'art. 63, primo comma, del D.Lgs 270/1999, ove si afferma che *"Per le aziende e i rami di azienda in esercizio la valutazione effettuata a norma dell'art. 62, comma 3, tiene conto della redditività, anche se negativa, all'epoca della stima e nel biennio successivo."*

Tutte le riflessioni e le analisi svolte di seguito si riferiscono esclusivamente alla fattispecie in oggetto e devono essere lette con la continua considerazione delle ipotesi e limitazioni a cui è stato sottoposto il lavoro, anche secondo quanto precisato nel successivo paragrafo 3 "Ipotesi di lavoro e limitazioni".

I risultati a cui perviene questo lavoro, si rimarca, non possono essere utilizzati per nessun'altra finalità valutativa, che potrebbe richiedere ragionamenti e riflessioni completamente diversi con risultati anche significativamente divergenti.

2. FONTI UTILIZZATE

Per predisporre la relazione sono state utilizzate fonti ufficiali e documentazione fornite direttamente dal Committente, ovvero dallo Scrivente organizzata sulla base di queste informazioni.

In particolare, sono stati utilizzati questi documenti:

- ✓ Situazione patrimoniale di MGC al 31.12.2020;
- ✓ Programma ex art. 86 del D.lgs.270/1999 di MGC S.r.l. in A.S.;
- ✓ Altra documentazione descrittiva, normativa, etc.

Tali documenti e/o loro copie sono depositati presso l'ufficio di Milano, via Massena 12/7.

3. IPOTESI DI LAVORO E LIMITAZIONI

La valutazione del Lotto è stata effettuata con l'obiettivo di giungere ad un valore di mercato dello stesso, attraverso la stima di un valore teorico di riferimento in grado di esprimere una valutazione:

- generale, ossia estranea ad oggi effetto contingente di domanda ed offerta;
- razionale, in quanto elaborata mediante un ragionamento logico;
- oggettiva, in quanto basata su ipotesi determinate con il massimo livello possibile di obiettività;

La presente relazione deve essere analizzata e considerata alla luce delle seguenti ipotesi di lavoro e limitazioni:

1. Si assume come data di riferimento il 31 dicembre 2020 (di seguito la "Data di Riferimento"). Tra la Data di Riferimento della situazione patrimoniale di cessione e la data della presente relazione, non si è venuti a conoscenza di circostanze o eventi intercorsi che comportino modifiche sostanziali rispetto a quanto da noi considerato ai fini della stima e che non siano rappresentate nella relazione stessa.
2. La relazione è stata predisposta alla luce del vigente contesto normativo e regolamentare della Amministrazione Straordinaria.
3. La relazione è stata inoltre sviluppata in ipotesi cosiddetta "stand-alone", ossia considerando il Lotto nella sua condizione attuale, prescindendo da ogni considerazione concernente potenziali sinergie con future attività operative.
4. La definizione del Lotto di cessione è di esclusiva competenza dei Commissari Straordinari e del management delle società.

5. Le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state fornite per lo più dal Committente. Al riguardo, non è stata svolta alcuna verifica indipendente né controlli di altro tipo sui documenti forniti nonché sulle informazioni ottenute e, pertanto, lo scrivente non esprime alcuna opinione o altra forma di giudizio sulla loro accuratezza, correttezza o completezza, né può essere ritenuto responsabile dell'adeguatezza di tali documenti, essendo la responsabilità in capo a chi li ha predisposti e approvati.
6. Non sono state svolte procedure autonome di revisione contabile sui bilanci ricevuti e sui dati del Lotto, né verifiche o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività potenziali di natura fiscale, contrattuale e previdenziale, o legate a rischi di qualsiasi tipologia che non siano state portate a conoscenza dello scrivente;
7. Non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni inclusi nel perimetro del Lotto e sull'esistenza di gravami, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione messa a disposizione;
8. È stato assunto che tutte le informazioni finanziarie, economiche e patrimoniali contenute nella documentazione contabile ed amministrativa fornita dalla Società siano state elaborate secondo criteri di ragionevolezza e che riflettano le migliori stime e giudizi possibili;
9. Non è stata effettuata dallo scrivente alcuna indagine su licenze, concessioni e permessi, nel presupposto che la proprietà sia in regola con le normative vigenti;
10. L'analisi e le valutazioni svolte sono state dunque effettuate alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili nonché sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, senza tener conto della possibilità del verificarsi di eventi di tipo straordinario che, proprio a causa della loro natura, non sono prevedibili.
11. In relazione alla situazione sanitaria venutasi a creare con la pandemia da Covid 2019, pur nella situazione di persistente incertezza, non sono state effettuate specifiche rettifiche considerato che nel medio periodo dovrebbero riassorbirsi eventuali possibili ripercussioni negative.
12. La presente relazione non può essere utilizzata per finalità differenti da quelle descritte al paragrafo 1 "Oggetto dell'incarico".

4. DESCRIZIONE DEL RAMO OGGETTO DI VALUTAZIONE

4.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO MGC

Overview MGC

MGC è stata costituita nel 2013 ed è attiva nel settore edile e strumentale per la realizzazione di edifici residenziali e non residenziali. La società, negli ultimi esercizi ha operato principalmente su attività edili, su cantieri terzi e soprattutto su cantieri relativi alla realizzazione e ristrutturazione del Castello dei Marchesi di S. Martino di Provana (“Castello di Parella”) e la realizzazione del biolago, avendo come committenti Manitalidea e Vivai Canavesani.

Nel corso del 2016 il Consiglio di Amministrazione di MGC presentava un piano industriale triennale con l'obiettivo di sviluppare l'attività della stessa presso clienti terzi, e quindi fuori dal perimetro del Gruppo, mediante la partecipazione a gare pubbliche di notevole rilevanza.

Sempre nel corso del 2017, non avendo individuato, dopo l'uscita dell'amministratore delegato, partner industriali che potessero sviluppare il suddetto piano industriale, Manitalidea, in qualità di socio unico, dava il mandato alla controllata di terminare le commesse in essere e di ridurre le perdite operative. La commessa principale, relativa al Castello di Parella veniva terminata e veniva definito il saldo necessario a chiudere i rapporti tra MGC e Manitalidea.

Successivamente nel corso del 2019, la Società stipulava un contratto del valore di Euro 5,5 milioni con ATER (ex Istituto Autonomo delle Case Popolari) per la ristrutturazione parziale di un edificio in Roma. I lavori proseguivano a rilento ed il committente rescindeva il contratto **anche a causa della scadenza SOA** e veniva richiesta l'escussione di due fidejussioni, per complessivi Euro 1,9 milioni, rilasciate anche a fronte dell'incasso di una anticipazione contrattuale di Euro 1 milione.

L'assenza della SOA, unitamente alla mancanza della liquidità necessaria non solo per onorare i debiti ma anche per ipotizzare un riavvio dell'attività, ha paralizzato la gestione aziendale creando una situazione **di crisi non reversibile**.

In data 4 febbraio 2020, il Tribunale di Torino dichiarava lo stato di insolvenza della controllante Manitalidea nominando giudice delegato il dott. Stefano Miglietta e commissari giudiziali l'Avv. Antonio Casilli, il Dott. Francesco Schiavone Panni e il Dott. Antonio Zecca.

L'Amministrazione Straordinaria

Con decreto del 30 luglio 2020, il Tribunale di Torino dichiarava l'apertura della procedura di Amministrazione Straordinaria della controllante Manitalidea confermando i designati Commissari Giudiziali nella gestione dell'impresa sino alla nomina del Commissario Straordinario, che interveniva in favore degli stessi Commissari Giudiziali con il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 7 agosto 2020.

Con ricorso ex art. 80 ss D.Lgs n. 270/99 i Commissari Straordinari hanno richiesto l'accertamento dello stato di insolvenza ex art. 3 D.lgs n. 270/99 della MGC e l'estensione a quest'ultima della procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art.81, comma 2, D.lgs 270/99 previo accertamento dell'appartenenza della società al Gruppo di imprese di cui fa parte Manitalidea.

I Commissari Straordinari avendo riscontrato la non sussistenza in capo a MGC delle condizioni di cui all'art. 27 del D.lgs. 270/1999¹, **hanno predisposto** il programma dell'amministrazione straordinaria di MGC, sulla base di un piano di liquidazione ed avente carattere integrativo del Programma Manitalidea ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, comma 2 del D.lgs. 270/1999.

Considerando quindi l'oggetto e l'impostazione del programma predisposto dai Commissari Straordinari, non è stato, dagli stessi, identificato alcun ramo d'azienda oggetto di cessione e di valutazione.

5. VALUTAZIONE LOTTO MGC

Come presentato nel precedente paragrafo, il programma di MGC redatto dai Commissari Straordinari prevedeva una **liquidazione atomistica degli assets della società**. Nello specifico, non è stato definito alcun ramo d'azienda oggetto di cessione. Per questo motivo, non è stata redatta alcuna perizia di ramo d'azienda, in vista di una vendita unitaria, in questo documento. Ciò non esclude comunque **la possibilità che operatori del mercato possano manifestare interesse per determinati assets materiali e immateriali di MGC** e che possano presentare offerte all'attenzione dei Commissari Straordinari.

¹ Art. 27 del D.Lgs 270/1999 comma 1: "Le imprese dichiarate insolventi a norma dell'articolo 3 sono ammesse alla procedura di amministrazione straordinaria qualora presentino concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali"

6. CONCLUSIONI

Sulla base delle risultanze emerse lo scrivente riporta che il Lotto MGG non presenta un ramo d'azienda definito e definibile ed è per questo che nel documento in oggetto non è stata redatta alcuna perizia di ramo d'azienda, senza che ciò comunque escluda la possibilità che operatori del mercato possano manifestare interesse per una vendita atomistica degli assets.

Milano, 30 settembre 2021

Angelo Miglietta

