

STUDIO
ARCHITETTO
PAOLO
MARASSO

Piacenza, via Borghetto n°11
Levanto, Vicolo Santa Croce n.1
tel.0523/385254
cel.348/5944269

committente

DELTA INOX S.R.L..

Il committente, nel confermare l'incarico,
verificate le tavole e trovandole conformi
al mandato, le controfirma per accettazione

ubicazione

via Bergamaschi snc
S.Nicolò Trebbia-Rottofreno (PC)

lavoro

IPROGETTO DI NUOVA STRUTTURA
DI COLLEGAMENTO TRA DUE
CAPANNONI ESISTENTI

RELAZIONE
AZIENDALE con
Piano Finanziario e
Cronoprogramma
REV.1

data: LUGLIO 2024

VARIANTE URB

RELAZIONE AZIENDALE

DELTA INOX S.R.L. nasce nel 2002 a San Nicolò, con la propria attività di distribuzione di elettrodomestici e di accessori per cucine componibili. E' una classica attività B2B, cioè "business to business": non si vende al privato, ma ad altre aziende leader della grande distribuzione quali fabbriche, artigiani, centri cucina e rivenditori di mobili.

Il raggio d'azione di Delta Inox Srl ha confini ben precisi, con il maggior numero di clienti concentrati tra la Lombardia meridionale ed orientale sino a Brescia, l'Emilia occidentale sino a Bologna.

Ai vertici dell'azienda sono:

Giovanni Rabaiotti – Consigliere delegato - presidente consiglio di amministrazione

Stefano Rabaiotti – Consigliere delegato - direttore commerciale

Francesca Rabaiotti – Consigliere delegato - direttrice finanziaria e risorse umane.

In oltre vent'anni di attività l'azienda è costantemente cresciuta, perseguendo e rispettando i valori base della "mission aziendale": competenza, organizzazione, determinazione, flessibilità.

Il magazzino è strategico in una azienda di distribuzione: Delta Inox negli anni si è attrezzata nell'attuale sede con un programma di logistica completamente automatizzato per gestire le consegne ed il carico delle merci e non solo; sono presenti infatti un servizio di progettazione con Cad ed una nuova struttura Itc con possibilità di analisi evolute ed accesso alle informazioni in tempo reale per gli agenti.

Nel 2022 sono stati implementati gli spazi dedicati all'attività, mediante un importante investimento: l'acquisizione del capannone presente nel lotto confinante. La superficie coperta costituita dai due fabbricati è oggi di oltre 3.500 mq., dei quali circa 400 mq. posti al P1 e dedicati al reparto amministrativo/gestionale.

Delta Inox Srl ha fatto segnare un +48% nel fatturato 2021 sull'anno precedente e nel 2022 un ulteriore +16%. Un salto in avanti questo che ha cambiato totalmente la struttura dell'azienda: con un importante incremento del numero dei dipendenti, attestatosi intorno alle 20 unità, oltre 12 funzionari addetti alla rete commerciale.

DELTA INOX

COORDINATI DA INCASSO

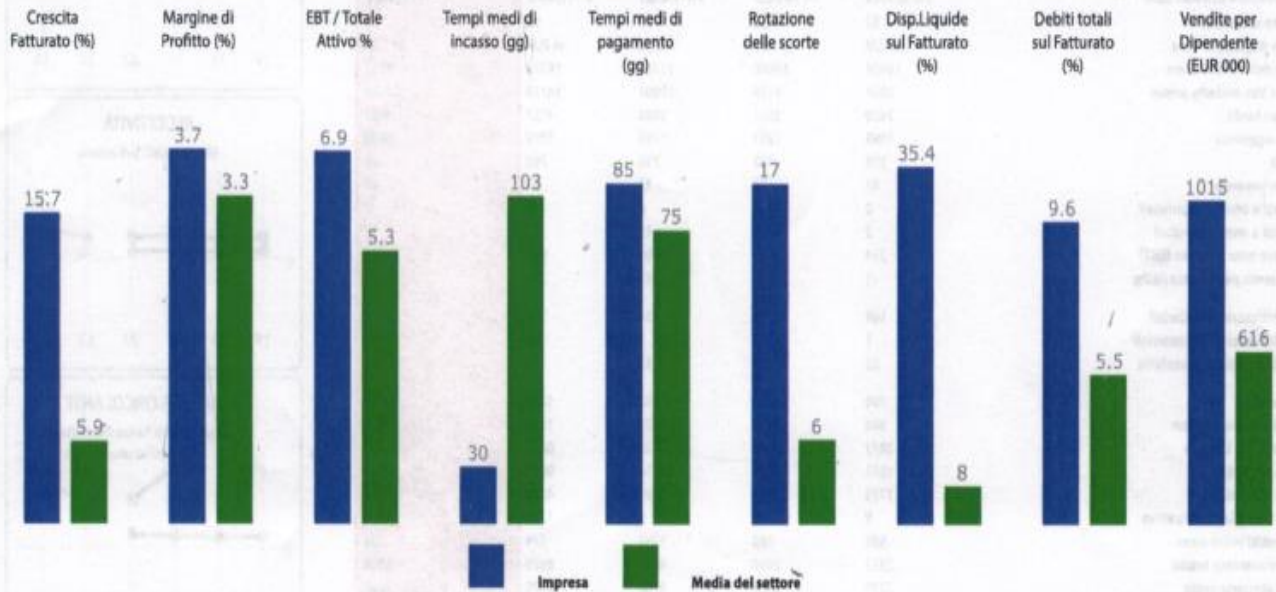
Di seguito vengono riportati i dati relativi all'analisi aziendale svolta da PLIMSOLL, una importante società leader del settore, su Delta Inox che dimostrano il progressivo sviluppo dell'attività svolta dall'azienda in questi ultimi anni e che, nonostante la modernizzazione e l'organizzazione all'interno della stessa, necessita di ulteriori spazi coperti per migliorare e velocizzare la movimentazione dei prodotti.

Codice ATECO:		464300 - Commercio all'ingrosso di elettrodomestici, elettronica di consumo audio e video; articoli per fotografia, cinematografia e ottica			
Direttivo:		Consigliere delegato e presidente consiglio amministrazione Giovanni Rabaiotti Consigliere Delegato Stefano Rabaiotti Consigliere Delegato Francesca Rabaiotti			
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Strategia proposta ASSESTAMENTO in 12 mesi
Data chiusura dell'esercizio	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	
Numero settimane	52	52	52	52	52
Cifre in migliaia di Euro	m EUR	m EUR	m EUR	m EUR	m EUR
Valore della produzione	10424	10680	15791	18276	18851
Costo e Var. materie prime	8004	8159	11807	14119	14119
Margine lordo	2420	2521	3984	4157	4288
Valore aggiunto	1099	1251	1733	1873	2020
EBITDA	358	467	738	789	996
Ammortamento	42	36	32	97	87
Proventi e oneri straordinari	0	0	0	0	0
Proventi e oneri finanziari	2	16	15	13	12
Risultato ante imposte (EBT)	314	415	691	678	897
Incremento patrimonio netto	-1	136	262	280	407
Immobilizzazioni materiali	108	77	136	724	688
Immobilizzazioni immateriali	5	5	5	69	66
Immobilizzazioni finanziarie	65	65	59	46	44
Rimanenze	768	926	867	1070	920
Crediti a breve termine	906	1154	1227	1516	1333
Disponibilità Liquide	2877	4991	6820	6463	6293
Attivo corrente	4551	7071	8914	9049	8545
Debiti vs fornitori	1773	2033	2895	4236	5038
Debiti finanziari entro anno	0	0	0	1756	0
Altri debiti entro anno	539	583	1251	578	578
Passivo corrente totale	2312	2616	4146	6570	5616
Attivo corrente netto	2239	4455	4768	2479	2929
Patrimonio netto	1472	1608	1870	2150	2557
Debiti a lungo termine	0	2003	2003	0	0
Altri debiti a lungo termine	945	990	1095	1169	1169
Pass. cons. e mezzi propri	2417	4601	4968	3319	3726
Retribuz. tot. dipend. in m EUR	741	784	995	1084	1024
N° dipendenti	17	17	17	18	17
VOLUME DELLE VENDITE E RENDIMENTO NEL SETTORE					
Aumento delle vendite %	-1	2	48	16	3
Classifica delle vendite	18	17 (+ 1)	9 (+ 8)	7 (+ 2)	0
<i>L'impresa ha conseguito risultati positivi in ciascuno degli ultimi 3 esercizi.</i>					
INDICI DI REDDITIVITÀ					
EBT / vendite %	3,01	3,89	4,38	3,71	4,76
EBT / totale attivo %	7	6	8	7	10
EBT / Capitale proprio %	21	26	37	32	35
<i>Il margine del risultato ante imposte sulle vendite è diminuito nell'ultimo esercizio.</i>					
INDICI DI PRODUTTIVITÀ SALARIALE					
Vendite / dipendente	613	628	929	1015	1117
EBT / dipendente	18	24	41	38	38
Retrib. Media / dipendente	44	46	59	60	60
<i>L'impresa è molto efficiente nella gestione dei propri dipendenti.</i>					
INDICI CHIAVE DI RENDIMENTO					
Rotazione delle scorte	14	12	18	17	20
Tempi medi di incasso (giorni)	32	40	28	30	26
Tempi medi di pagamento (giorni)	62	70	67	85	97
<i>I tempi medi di incasso dell'ultimo esercizio sono molto al di sotto della media del settore: l'impresa ha incassato più rapidamente.</i>					
Valutazione Finanziaria	SOLIDA	SOLIDA	SOLIDA	BUONA	SOLIDA
Valore lordo dell'azienda	3432	4382	5824	6885	7593
Valore di Mercato	3052	3764	5400	5609	7100

DELTA INOX

COORDINATI DA INCASSO

POSIZIONAMENTO DELL'IMPRESA NEL SETTORE



ATTRATTIVITA' IMPRESA COME OBIETTIVO DI ACQUISIZIONE

Legenda: ✓ E' IN LINEA CON IL DATO CRITERIO
✗ NON E' IN LINEA CON IL DATO CRITERIO

- ✗ Rapporto Ebitda/Fatturato > media di settore
- ✗ Basso rating finanziario
- ✓ Crescita del fatturato > media del settore
- ✓ Basso numero di partecipate
- ✓ Elevato potenziale di mercato
- ✓ Fatturato per dipendente elevato
- ✗ Bassa capitalizzazione

Valutazione generale

MOLTO ATTRATTIVA

CONSIDERARE

POCO ATTRATTIVA

Le Vendite Totali sono aumentate del 16% nell'ultimo anno.
Classificata 23ª in termini di 'Valore dell'impresa'.
Classificata tra 'Quelle che crescono più velocemente'.
Classificata tra 'Le Top 50 più redditizie'.
Una delle più grandi imprese del settore.

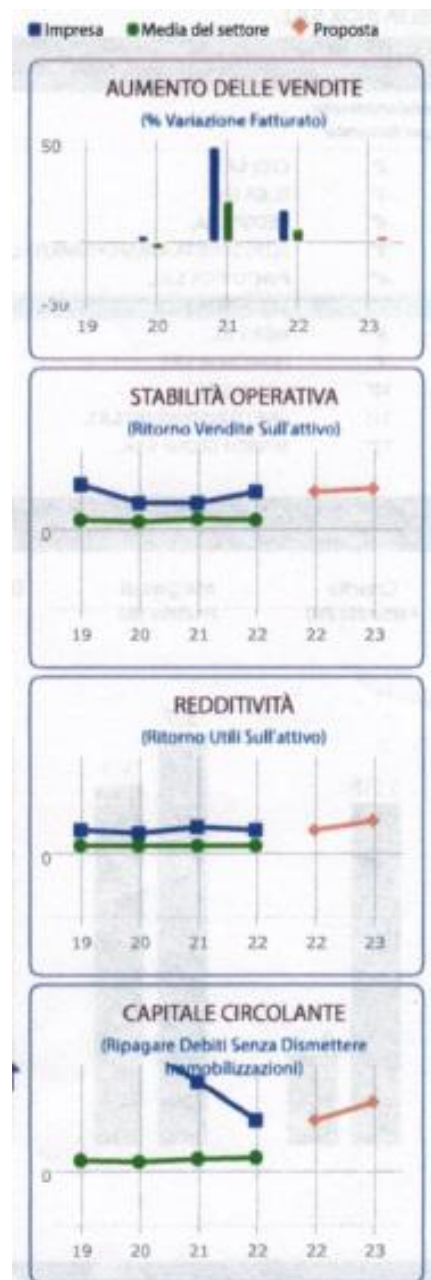
I criteri che rendono un'impresa un buon prospetto di acquisizione sono 7. Una spuntina rossa segnala che l'impresa non è in linea con un criterio specifico (es. un'azienda che non ha un rating basso non costituisce un buon obiettivo perché occorrono diverse risorse per rilevarne le quote sociali). Al contrario una spuntina verde indica che l'impresa è in linea con la condizione elencata (es. l'impresa ha un tasso di crescita delle vendite superiore alla media del settore). L'impresa esaminata è in linea con 4 criteri di acquisizione su 7 e pertanto risulta **DA CONSIDERARE**

ANALISI DEL VALORE DELL'IMPRESA (MIGLIAIA DI EURO)

Anno di Riferimento	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	In 12 mesi
EBIT	316	431	706	692	909
Multiplo di 5 dell'EBIT	1580	2155	3530	3460	4543
Totale Attivo	1852	2227	2294	3425	3050
Valore dell'azienda lordo	3432	4382	5824	6885	7593
Passività	3257	5609	7244	7739	6785
Disponibilità liquide	2877	4991	6820	6463	6293
Valore di mercato	3052	3764	5400	5609	7100



L'impresa media del settore ha aumentato il proprio valore di mercato di 8.7%, mentre il valore di questa impresa è aumentato di 18.1%



Per questo motivo viene richiesta la possibilità di realizzare una nuova struttura di collegamento tra i due capannoni che, senza ulteriore consumo di suolo trattandosi di due lotti produttivi contigui, risolverebbe in modo soddisfacente la rotazione delle merci a magazzino ed in modo ordinato la preparazione delle merci in uscita. Giova ricordare che la merce trattata è costituita da nuovi elettrodomestici imballati ai quali non può essere consentito di sostare in luogo aperto.

Altro aspetto da sottolineare è la razionalizzazione del traffico veicolare pesante in entrata che verrebbe limitato ad un solo bilico giornaliero, ed in uscita, rappresentato interamente da furgoni tipo Daily meno inquinanti ed oggi disponibili anche a trazione elettrica.

PIANO DI SVILUPPO E TRASFORMAZIONE DELLA PROPRIA ATTIVITA' con Cronoprogramma degli interventi proposti e Relazione economica-finanziaria (a norma Parere Regionale del 25.11.2022 n.1186758)

Il Piano di seguito rappresentato è reso al fine di garantire il possesso da parte dell'operatore delle competenze tecnico professionali e delle disponibilità finanziarie necessarie per la completa attuazione dell'intervento stesso.

COSTI INTERVENTO

- Realizzazione delle strutture di fondazione, sistemazioni a terra dell'intorno, nuovi divisori interni per adeguamento reparto amministrativo € 50.000,00

 - Fornitura e posa di nuova struttura di Collegamento in carpenteria metallica, completa di copertura, tamponamenti ed aperture sul fronte e retro, finita acque a terra .. € 250.000,00

 - Realizzazione di nuovo Impianto Fotovoltaico in copertura di potenza 20 kw ed nuovo impianto di Illuminazione Interna struttura di Collegamento € 25.000,00
- Sommano per Lavori € 325.000,00
-
- Spese tecniche di Progettazione e Direzione Lavori € 35.000,00
- Sommano Lavori e Spese Tecniche € 360.000,00
-
- IVA 22% su Lavori e Spese Tecniche€ 79.200,00
- TOTALE COSTI INTERVENTO€ 439.200,00

Il richiedente precisa che darà corso al Piano Finanziario per la realizzazione dell'opera esclusivamente con mezzi propri, mediante accantonamento finanziario già presente a bilancio.

La nuova struttura di Collegamento a progetto, una volta realizzata, costituirà unione fisica e funzionale di due lotti contigui della stessa attività.

CRONOPROGRAMMA

- 2024 Agosto Rilascio del Titolo Edilizio
- 2024 Settembre Realizzazione strutture di fondazione e sistem. a terra, a 30 gg
- 2024 Novembre Produzione struttura prefabbricata, a 90 gg
- 2024 Dicembre Montaggio completamento Struttura di Collegamento, a 15 gg.
- 2024 Dicembre Realizzazione Impianti Fotovoltaico ed Illuminazione, a 15 gg.
- 2025 Gennaio Collaudi Strutture ed Impianti, Accatastamenti e Richiesta Agibilità, entro 30 gg. da Fine Lavori

San Nicolò Trebbia, Luglio 2024

Per Delta Inox S.r.l.
Via Bergamaschi - S. NICOLÒ
29010 ROTTOFRENO (PC)
Tel. 0523.762253 - Fax. 0523.763128
E-mail: clienti@deltainox.com
Partita IVA: 01351660335