

[REDACTED]

RELAZIONE GIURATA DI STIMA

del ramo d'azienda della società

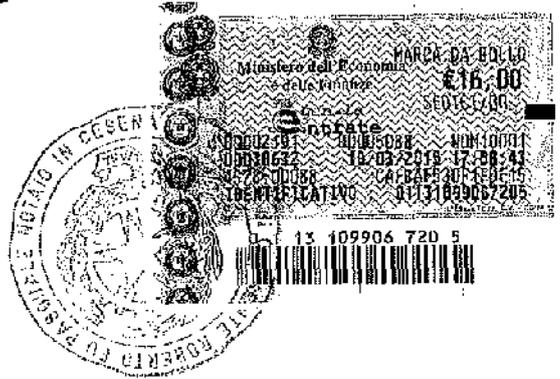
“S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI – SRL in sigla S.C.O.T. COSTRUZIONI SRL”

con sede in

MERCATO SARACENO – Via XXX Aprile n. 65

iscritta al

Registro delle Imprese Forlì- Cesena al n.FO - 00124050402
R.E.A. CCIAA FORLÌ CESENA n. 59860
C.F./P.I.: 00124050402



Relazione giurata di stima

S.C.O.T. – SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - SRL

RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1. PREMESSA

- 1.1. Oggetto e finalità dell'incarico
- 1.2. Data di riferimento della stima
- 1.3. Documentazione utilizzata
- 1.4. Ipotesi e limiti del presente incarico
- 1.5. Modalità di svolgimento
- 1.6. Indipendenza del perito valutatore
- 1.7. Considerazioni preliminari in ordine al ramo oggetto di affitto

2. IL RAMO D'AZIENDA OGGETTO D'AFFITTO

- 2.1. Il settore di riferimento
- 2.2. Il ramo oggetto di affitto di azienda
- 2.3. Stato della rendicontazione contabile e societaria

3. CRITERI DI VALUTAZIONE, METODOLOGIE E CRITICITÀ

- 3.1. Introduzione alla valutazione
- 3.2. Metodologie di valutazione e loro scelta

4. VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

- 4.1. Premessa
- 4.2. Dati di riferimento
- 4.3. Metodi di valutazione applicati

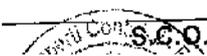
5. STIMA DEL CANONE DI AFFITTO

- 5.1. Inquadramento generale
- 5.2. Individuazione del canone di affitto

6. CONCLUSIONI



Relazione giurata di stima

 S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

[REDACTED]

1.1. Conferimento, oggetto e finalità dell'incarico

Il sottoscritto [REDACTED] Dottore Commercialista e Revisore Contabile, nato a Forlì il [REDACTED] e con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì al n. [REDACTED], ed iscritto al Registro dei Revisori Contabili pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale IV° serie speciale supplemento n. 67 del 24/08/2001, D.M. 27/07/2001, C.F.: [REDACTED] ha ricevuto, dall'amministratore unico [REDACTED] l'incarico di redigere una perizia giurata di stima del ramo d'azienda della società S.C.O.T. - Società Costruzioni Ofelio Torri - S.r.l, in sigla S.C.O.T. costruzioni S.r.l e anche di determinare un equo canone di affitto dello stesso ramo.

1.2. Data di riferimento della stima

La situazione contabile a cui si è fatto riferimento ai fini della determinazione del valore economico del ramo d'azienda e della predisposizione della presente relazione è alla data del 31.12.2014.

1.3. Documentazione utilizzata

Il sottoscritto ha acquisito, oltre ad informazioni pervenute dall'amministratore e dal responsabile amministrativo, supporti di natura contabile ed amministrativa, societaria e fiscale qui di seguito elencati:

- Bilancio analitico al 31.12.2011, al 31.12.2012, al 31.12.2013, al 31.12.2014 della società S.C.O.T. Costruzioni Srl;
- Contratti di appalto sottoscritti dalla Società e computi metrici delle principali commesse;
- Visura camerale del 14.11.2014;
- Perizia di stima tecnico - commerciale relativa a beni mobili ed attrezzature della società S.C.O.T. Costruzioni Srl redatta da Goom. Roberto Zanella in data 3 marzo 2015 e giurata in data 9 marzo 2015;
- Proposta irrevocabile da parte di [REDACTED] avente ad oggetto l'affitto di ramo d'azienda.

1.4. Ipotesi e limiti del presente incarico

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretate alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

- Il ramo d'azienda è stata valutato in condizioni di autonomia (*stand alone*) ed in ipotesi di continuità aziendale (*going concern*).

La valutazione è effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e sulla base di informazioni economiche e di mercato disponibili alla data di predisposizione della relazione di stima. Non



Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETÀ COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

[REDACTED]

si tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibile (es. nuove normative di settore, variazione della normativa fiscale, etc.).

- Tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state rese disponibili dalla proprietà, la quale rimarrà pertanto responsabile della veridicità, accuratezza e completezza delle stesse, comportando le nostre attività unicamente un'analisi di ragionevolezza delle suddette informazioni.
- Conseguentemente il mio incarico non ha previsto lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile relativamente ai bilanci o ai dati contabili della società in oggetto.
- La componente economica della presente valutazione è basata su assunzioni effettuate anche per gli esercizi futuri, sia in termini di ricavi che di costi. Eventi non attualmente prevedibili potrebbero avere un impatto anche significativo sulla effettiva performance futura dell'azienda. La proprietà ha confermato che i dati economici prospettici utilizzati ai fini della presente stima sono stati predisposti sulla base delle informazioni disponibili ed elaborati secondo previsioni ragionevolmente formulabili alla data di compilazione.

1.5. Modalità di svolgimento

Lo svolgimento dell'incarico si può scomporre, in sintesi, nelle seguenti fasi:

- Ottenimento dei bilanci analitici della società S.C.O.T. Costruzioni Srl;
- Analisi delle caratteristiche operative, commerciali ed organizzative del ramo d'azienda;
- Studio in merito alla sostenibilità del business;
- Individuazione e applicazione di metodologie di stima del valore del ramo d'azienda individuate tra quelle comunemente accettate nella prassi professionale e di mercato, adeguate in relazione alle caratteristiche dell'operazione.

1.6. Indipendenza del perito valutatore

Lo scrivente perito dichiara di essere indipendente sia dalla società il cui ramo è oggetto di valutazione, sia dalla società promittente l'affitto d'azienda.

1.7. Considerazioni preliminari in ordine al ramo oggetto di affitto

Il ramo d'azienda oggetto di affitto è quello inerente l'attività di costruzione, acquisto e vendita di immobili, materiali da costruzione in genere ed affini, la costruzione di strade, ponti e fabbricati di qualunque tipo.

Costituirà oggetto di valutazione il valore attribuibile al know-how, all'avviamento aziendale e ai beni materiali utilizzati per l'esercizio dell'attività facente capo

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

S.C.O.T. SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.



attualmente alla società S.C.O.T. Costruzioni S.r.l.

2. IL RAMO D'AZIENDA OGGETTO D'AFFITTO

2.1 Il settore di riferimento

L'azienda opera nell'ambito del settore stradale ed edile, della progettazione e costruzione di impianti idraulici, di impianti sportivi e delle ristrutturazioni e restauro.

Il settore edile nel 2013, secondo l'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), è stato caratterizzato da investimenti in costruzioni (al netto dei costi per il trasferimento della proprietà) per un valore, a livello nazionale di 128.746 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente si rileva un'ulteriore flessione del 6,9% in termini reali. La caduta dei livelli produttivi coinvolge tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che nel 2013 perde il 18,4%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 9,1%, alle opere pubbliche, che registrano una caduta del 9,3%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi +2,6% nel confronto con l'anno precedente. Gli effetti della crisi nel settore continuano a incidere pesantemente sul tessuto produttivo e sull'occupazione.

Un'ulteriore indicatore delle difficoltà del settore è il numero crescente di imprese di costruzioni entrate in procedure fallimentari (concordato, fallimento ristrutturazione...). Secondo i dati di Cerved Group, le imprese che hanno avviato tali procedure nel 2013 sono state 3.106, in crescita, rispetto all'anno precedente, dell'8,6%, a conferma della tendenza in atto da cinque anni. Le imprese che hanno avviato tali procedure sono passate infatti da 2.160 nel 2009 a 3.106 nel 2013, con un aumento del 43,8%.

Nel 2014 vi è stata la conferma di un proseguimento della riduzione degli investimenti in costruzioni del 2,5% in termini reali.

Gli indicatori settoriali che si stanno rendendo via via disponibili sono ancora negativi e confermano la situazione di crisi del settore.

Il 2014 rappresenta il settimo anno consecutivo di crisi e, dal 2008, il settore delle costruzioni ha perso il 31,7% degli investimenti pari a circa 58.800 milioni di euro. Gli investimenti in costruzioni si collocano, nel 2014, su livello particolarmente basso, paragonabile a quello del 1967.

Per l'anno 2015 l'Ance ha formulato un doppio scenario previsionale. In assenza di incisivi interventi di politica economica e di allentamento della stretta creditizia per il settore, proseguirà, per l'ottavo anno consecutivo la drammatica crisi che viene rappresentata nello scenario definito "tendenziale". Per invertire la tendenza in atto occorrono interventi a forte impatto, ovvero, un investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro in opere pubbliche oltre che la proroga degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

- 1) Scenario tendenziale



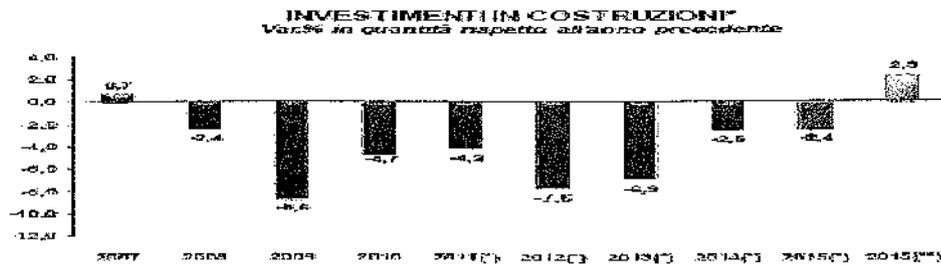
L'Ance prevede per il 2015 ancora un calo dei livelli produttivi stimabile in -2,4% in termini reali su base annua. Nell'analisi dei singoli comparti, la nuova edilizia abitativa perderà il 10,9% nel confronto con il 2014, mentre per gli investimenti non residenziali privati e pubblici il calo si attesterà, rispettivamente, al -1,1% e al -4,3% in termini reali. Il recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative, registrerà un aumento più contenuto dello 0,9%.



(*) Investimenti in costruzioni a prezzi correnti al netto dei costi per trasferimento di proprietà
 (**) Somma Ance
 (***) Investimenti Ance totali

2) Scenario con proposta Ance

La stima è stata sviluppata prendendo in considerazione l'impatto sui livelli produttivi derivante da un investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro nel comparto delle opere pubbliche oltre che dalla proroga degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica. L'investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro, potrebbe derivare dalla concreta e rapida attuazione delle misure previste dal Governo, con particolare riferimento ai programmi di edilizia scolastica, di riduzione del rischio idrogeologico e del provvedimento "Sblocca-Italia" finalizzato all'accelerazione della realizzazione di opere incomplete e/o bloccate. In questo scenario per il settore delle costruzioni si prefigura un'interruzione della caduta nel 2015, con un lieve aumento dei livelli produttivi del 2,3% in termini reali su base annua, dovuto ad una crescita del 18,6% degli investimenti in opere pubbliche, ed un ulteriore aumento del 3% per gli investimenti in manutenzione straordinaria, a fronte di andamenti analoghi allo scenario "tendenziato" 2015 per il comparto della nuova edilizia abitativa e non residenziale privato.



(*) Investimenti in costruzioni a prezzi correnti al netto dei costi per trasferimento di proprietà
 (**) Somma Ance
 (***) Scenario con proposta Ance di 5 miliardi aggiuntivi negli investimenti in opere pubbliche e proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica
 (****) Investimenti Ance totali



Relazione giurata di stima

SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.



[REDACTED]

L'adozione della misura proposta consentirebbe di interrompere il trend negativo degli investimenti in opere pubbliche (in atto dal 2005) e di contenere la perdita produttiva del settore, cumulata dal 2008 al 2015, al 30,2% (anziché 33,4%) ponendo le basi per una ripresa.

2.2 Il ramo oggetto di affitto di azienda

La società S.C.O.T. Costruzioni S.r.l. nasce l'11 gennaio 1956 per volontà di [REDACTED] e da allora rappresenta un punto di riferimento nel settore delle costruzioni nel territorio della Valle del Savio (territorio di origine); nel corso degli anni gli interessi economici della società si sono ampliati verso altri ambiti territoriali sia in Italia che all'estero.

Le aree di attività oggetto di affitto di ramo d'azienda risultano le seguenti:

- Pavimentazioni stradali;
- Interventi sulla pavimentazione del centro storico per ripristinare l'aspetto originale;
- Opere di urbanizzazione;
- Attività edilizia di costruzione di capannoni, edifici, case, infrastrutture, impianti di cogenerazione;
- Attività di regimentazione delle acque e attività di riduzione dell'impatto ambientale e visivo delle opere idrauliche;
- Attrezzare spazi per il tempo libero (aree verdi e impianti civili);
- Ristrutturazione di strutture pubbliche e private;
- Opere di restauro e conservazione;
- Costruzione di metanodotti e gasdotti.

2.3 Stato della rendicontazione contabile e societaria

La Società S.C.O.T. Costruzioni SRI è dotata di un ordinato sistema di scritture contabili formalmente corretto, tenuto con la tecnica della partita doppia mediante l'utilizzo di un idoneo sistema informatico. La Società è dotata di tutti i libri obbligatori previsti dalla normativa civilistica, nonché di quelli imposti dalle vigenti norme fiscali. La revisione legale dei conti ex art 2409 bis. Codice civile è affidata al Collegio Sindacale.

I valori degli elementi patrimoniali (beni mobili, ed attrezzature), oggetto di affitto di ramo di azienda sono stati desunti dalla perizia di stima del Geom. Roberto Zanella effettuata in data 3 marzo 2015 e giurata in data 9 marzo 2015.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE, METODOLOGIE E CRITICITÀ

3.1. Introduzione alla valutazione

La scelta del metodo di valutazione è una fase cruciale della redazione della valutazione d'azienda per cui l'esperto dovrà condurre un'analisi rigorosa al fine di determinare il metodo da utilizzare.

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. – SOCIETÀ COSTRUZIONI OFELIO TORRI – S.R.L.

[REDACTED]

Occorre prima di tutto tenere presente i tre requisiti fondamentali che un metodo di valutazione deve possedere secondo la dottrina:

1. Razionalità: significa che il metodo scelto deve essere dotato di una rilevante consistenza teorica;
2. Obiettività: significa che il metodo adottato deve essere concretamente applicabile e riscontrabile;
3. Neutralità: significa che il metodo utilizzato deve prescindere dagli interessi delle parti interessate alla valutazione.

Nessuna metodologia di stima di per sé è in grado di assicurare tutti i requisiti sopra menzionati; conseguentemente non esiste una metodologia migliore delle altre a prescindere dal caso obiettivo. E' necessaria dunque un'analisi dei fini a cui la valutazione è rivolta, della situazione oggetto di stima, delle informazioni disponibili o acquisibili. In base a tutte queste considerazioni è possibile individuare le metodologie che maggiormente soddisfano i requisiti di cui sopra.

Il perito, inoltre, deve fare attenzione nella scelta del metodo ad un eccessivo richiamo al principio di prudenza che potrebbe indurre il valutatore a non considerare le attese relative al futuro. Infatti, il principio della prudenza favorisce solo una delle due parti interessate ad una valutazione d'azienda, mentre il metodo deve essere neutrale. Il principio a cui il perito deve fare riferimento è quello della non aggressività della stima, che, inoltre, deve anche essere equa nei confronti di tutte le parti, oltreché razionale.

3.2. Metodologie di valutazione e loro scelta

Occorre premettere che le valutazioni aziendali possono essere effettuate sia in un'ottica *equity-side* che *asset-side*. Ciò sta a significare, nel primo caso, che attraverso la stima si giungerà direttamente al valore economico del patrimonio netto aziendale; nel secondo caso la stima comporterà la determinazione del valore economico del totale delle attività dell'azienda dal quale dovrà essere detratto l'indebitamento finanziario dell'azienda al momento della valutazione.

Nel presente paragrafo sono sinteticamente presentati i principali approcci di valutazione utilizzati dalla dottrina e dalla prassi corrente.

I criteri di valutazione si distinguono in diretti e indiretti: i primi sono anche conosciuti come metodi empirici in quanto si tratta di determinare il valore economico in base a prezzi di mercato; i secondi sono fondati su stime o grandezze stock, flusso o misti.

a. Metodi diretti

I metodi diretti possono essere ulteriormente suddivisi in due categorie:



[REDACTED]

a.1. Metodo dei multipli di borsa; determina il valore del capitale aziendale sulla base dei prezzi negoziati in mercati organizzati per titoli rappresentativi di quote del capitale di imprese comparabili. Essa richiede lo sviluppo di indicatori di valore (multipli), ottenuti rapportando il prezzo effettivo del capitale delle imprese scelte a riferimento al valore di alcune quantità aziendali, e si fonda sull'ipotesi di applicabilità di tali rapporti anche all'impresa oggetto di valutazione, anche se non quotata;

a.2. Metodo delle transazioni comparabili; si fonda sullo stesso criterio del metodo dei multipli di borsa, differenziandosene quanto alla natura dei prezzi, espressivi dei valori negoziati, utilizzati per la costruzione dei multipli. Nel metodo delle transazioni comparabili, i prezzi a cui ci si riferisce sono quelli rilevati nell'ambito di negoziazioni private per quote di controllo del capitale azionario di imprese comparabili;

b. Metodi indiretti

Al contrario dei metodi diretti, le metodologie indirette si basano su stime e grandezze. Come accennato si possono avere grandezze stock, grandezze flusso o miste:

b.1 I metodi fondati su grandezze stock sono tipicamente i metodi patrimoniali (semplici o complessi).

I metodi patrimoniali sono basati sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale, pertanto l'obiettivo è quello di esprimere il valore di un'azienda in funzione del suo reale patrimonio.

Al fine di addivenire a tale veritiera rappresentazione del patrimonio societario, gli elementi attivi o passivi vengono riespressi in base a criteri di valutazione che possono differire da quelli utilizzati correntemente per la redazione del bilancio di periodo di una società in funzionamento.

Il risultato di sintesi, denominato "patrimonio netto rettificato" può essere inteso come l'ammontare delle risorse da investire per ricostruire i singoli elementi che compongono il capitale d'impresa.

- Metodo semplice: ove all'attivo si considerano i beni materiali, crediti e disponibilità liquide;
- Metodo complesso: si valorizzano anche i beni immateriali che hanno un effettivo o supposto valore di mercato.

b.2 Sono invece fondati su grandezze flusso sia i metodi reddituali che i metodi finanziari.

Nell'approccio basato sui flussi di risultato l'azienda viene valorizzata per i risultati economici che essa è in grado di generare, sulla loro distribuzione temporale e sul



[Handwritten signature]

grado di rischio connesso alla loro realizzazione. L'approccio basato sui flussi di risultato viene di solito applicato mediante le due seguenti metodologie:

- Metodi reddituali: determinano il valore dell'azienda in funzione del reddito atteso nell'arco temporale di previsione assunto nella valutazione e del valore del tasso di capitalizzazione/attualizzazione espressivo del rendimento-opportunità del capitale. Il metodo in esame nella sua versione più semplice può essere applicato utilizzando una rendita perpetua (previa quantificazione del reddito normalizzato o del tasso di attualizzazione) oppure una rendita limitata ad n anni. I metodi reddituali inoltre si distinguono in sintetici (si fonda sulla stima di un valore medio normale di reddito e sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di generare simili redditi per archi temporali protratti) e analitici (si caratterizzano per il fatto che la previsione dei flussi di reddito avviene anno per anno, sino al termine di previsione analitica).
- Metodi finanziari: ravvisano nella capacità di creare flussi di cassa il driver fondamentale al fine della determinazione del valore dell'azienda. In particolare, la sommatoria dei flussi di cassa che essa sarà in grado di generare, opportunamente attualizzati per il tasso di rendimento del capitale di rischio, ovvero il costo medio ponderato del capitale (WACC), permettono di determinare il valore complessivo dell'azienda.

b.3 Tra i metodi misti, che costituiscono una "mediazione" fra criteri basati sui flussi e criteri patrimoniali, si annoverano quelli denominati: "metodo del valor medio", "metodo della stima autonoma dell'avviamento" e l'"E.V.A."

- Metodo del valore medio: assegna pari importanza nella valutazione della realtà societaria alla composizione quantitativa e qualitativa del patrimonio e alla sua redditività futura. Ne deriva che il valore societario è pari alla media (aritmetica e ponderata) del patrimonio netto rettificato e della redditività futura;
- Metodo della stima autonoma dell'avviamento: il metodo in questione si fonda sul presupposto che il reddito prospettico comprenda una quota di sovrareddito (o sottoreddito) destinata a venire meno nel tempo. Il valore dell'azienda viene quindi determinato dal valore del patrimonio rettificato e dal valore dell'avviamento, il quale crea, rispetto al reddito "normale", un surplus di reddito considerato con durata limitata o attualizzando i sovraredditi dei vari esercizi.
- E.V.A.(Economic Value added): l'ipotesi di partenza è che la performance (cioè il valore aggiunto prodotto) sia calcolabile come differenza tra i "risultati aziendali operativi al netto d'imposta" meno il "costo di tutte le risorse (finanziarie) usate per ottenerli".



Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

4. VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

4.1 Premessa

Ai fini dell'incarico conferito è stato necessario verificare in *primis* che l'attività aziendale in oggetto, avesse la capacità di creare valore nel tempo, in altri termini perseguire la continuità operativa.

Il metodo di valutazione deve innanzi tutto tenere in considerazione che la Società S.C.O.T Costruzioni Srl versa in stato di crisi ed ha recentemente presentato domanda di concordato preventivo.

Ciò presume che i dati storici contabili più recenti riferiti all'esercizio 2014 ed anche 2013, non siano pienamente indicativi per lo svolgimento dell'incarico, in quanto influenzati da fenomeni di carattere straordinario che inficiano la gestione caratteristica del business, a scapito della marginalità.

Si è quindi proceduto cercando di valutare l'attività sulla base di assunzioni influenzate unicamente da elementi inerenti l'attività operativa. In particolare l'attuale valutazione deve avere presente alcuni elementi contingenti:

- che la società ha una storia consolidata e un'ottima reputazione locale nell'ambito delle opere edili, con commesse ancora in corso e capacità di acquisizione di nuove commesse;
che il fatturato degli ultimi anni è in diminuzione e che le ridotte marginalità degli ultimi esercizi sono dovute sia a lavori con bassa marginalità, sia a una struttura di costi fissi importante rispetto ai volumi sviluppati che si sono via via erosi nell'arco degli anni.

Solitamente risulta difficile dare un valore positivo ad un'azienda in perdita in quanto viene meno il presupposto della capacità di generare reddito e conseguentemente valore per gli azionisti, ma nel caso in esame si ritiene l'azienda possa avere un valore per i volumi che si ipotizza possa sviluppare, anche grazie al nome e alla storia consolidata, e al conseguente margine che potrà creare qualora sia ristrutturata e alleggerita di alcuni costi, che allo stato ne appesantiscono il conto economico.

4.2 Dati di riferimento

Ai fini della presente valutazione da un lato si sono analizzati i dati storici e dall'altro si è ipotizzato un conto economico prospettico che tenesse in considerazione ottimizzazioni di struttura e di costi fissi. Inoltre per quanto concerne i valori delle attrezzature, le stesse sono valorizzate conformemente alla valutazione peritale del Geom. [REDACTED]

Di seguito viene rappresentato il conto economico riclassificato a margini di contribuzione con evidenziazione dell'Utile Lordo Industriale, dei costi fissi, e del

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

risultati delle gestioni finanziaria, non caratteristica, accessoria e straordinaria.
 Il bilancio 2014 non è definitivo in quanto non contiene le scritture di assestamento di fine anno, oltre alle rimanenze.

	Dicembre 2012	Dicembre 2013	Dicembre 2014
	Contabilità	Contabilità	Contabilità
	EURO	EURO	EURO
VALORE DELLA PRODUZIONE	12.241.944	6.802.688	(11.462.677)
CONSUMO DI MERCI	(4.091.397)	(2.730.987)	(1.961.953)
ACQUISTO SERVIZI CANTIERI	(2.686.210)	(1.504.306)	(799.290)
% MARGINE DI CONTRIBUZIONE	5.464.337	2.567.396	(14.223.920)
COSTI DIRETTI DI PRODUZIONE	(2.918.631)	(2.647.027)	(1.473.846)
COSTI DIRETTI DI PROGETTAZIONE	(681.987)	(685.647)	(406.737)
UTILE LORDO INDUSTRIALE	1.863.720	(765.278)	(16.104.503)
COSTI GENERALI	(952.410)	(987.893)	(817.170)
RISULTATO OPERATIVO	911.309	(1.753.172)	(16.921.673)
GESTIONE FINANZIARIA	(1.146.578)	(1.036.485)	(1.350.510)
RISULTATO POST GEST FINANZIARIA	(235.269)	(2.789.657)	(18.272.183)
GESTIONE NON CARATTERISTICA	52.710	58.403	56.038
GESTIONE ACCESSORIA	(2.529)	(1.700)	(144)
GESTIONE STRAORDINARIA	104.592	(4.053.280)	(665.470)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(80.495)	(6.786.234)	(18.901.759)
ONERI TRIBUTARI	(353.838)	(329.031)	(99.366)
UTILE/PERDITA	(434.333)	(7.415.265)	(19.001.145)

4.3 Metodologia di valutazione applicata

Prima di illustrare le metodologie utilizzate dal perito per la presente stima, è opportuno individuare la composizione del complesso aziendale oggetto di valutazione.

Si intendono compresi nel patrimonio aziendale oggetto di valutazione, così come descritto nella proposta irrevocabile di affitto d'azienda, i seguenti beni di proprietà della società S.C.O.T. Costruzioni Srl:

- immobilizzazioni materiali e immateriali, strumentali all'attività stessa con esclusione dei beni in leasing;
- avviamento commerciale, indirizzario clienti, fornitori ed in genere tutte le informazioni relative alle situazioni dei rapporti pregressi ed attuali, necessarie o utili alla gestione dell'attività di cui al ramo d'azienda;
- ordini e i contratti aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori infrastrutturali, ambientali ed di ristrutturazione immobiliare rispettivamente ricevuti e/o sottoscritti da Scot Costruzioni Srl ed ancora da eseguirsi (in tutto o in parte) alla data di stipula del contratto d'affitto;
- il marchio "SCOT", le licenze, le autorizzazioni e le certificazioni, nonché





[REDACTED]

tutto il know-how, necessario o anche solo utile ai fini dell'esercizio dell'attività del Ramo d'Azienda come sinora svolta.

L'esperto è chiamato, nella scelta metodologica, da un lato a privilegiare criteri che conducano a risultati quanto più possibile oggettivi, considerando l'azienda indipendente dal soggetto che ne risulta titolare e dall'altro deve essere in grado di esprimere un valore avente la funzione di opportuna prudenza.

Conseguentemente nella scelta dei metodi di valutazione, nella definizione dei processi di calcolo e nell'assunzione delle singole grandezze (dati, fatti, fattori di rischio e quant'altro) il perito deve avere un approccio orientato al perseguimento dell'oggettività del giudizio, nel rispetto di un'imprescindibile prudenza valutativa o meglio "non aggressività della stima" che di seguito verrà analiticamente descritta.

Come già anticipato oggetto di valutazione sono sia beni tangibili (quali attrezzature, automezzi, etc.) sia beni intangibili (quali avviamento, know-how, etc.).

A tal proposito il perito ritiene opportuno utilizzare 3 metodologie per la valutazione d'azienda e di considerare quale valore, il risultato medio.

I tre metodi adottati sono i seguenti:

- a. metodo dei multipli;
- b. EVA;
- c. metodo della stima autonoma dell'avviamento.

Ai fini della presenta perizia, sulla base delle informazioni a disposizione e di alcune stime, si è costruito un Conto economico ipotetico, in base al quale è stata effettuata la valutazione.

In particolare nei 4 anni del Piano si prevede un fatturato medio 5.677.500.

	2015	2016	2017	2018	Media
Ricavi	4.860.000	5.650.000	5.950.000	6.250.000	5.677.500

Le assunzioni alla base del Piano sono le seguenti:

- 1° Margine di contribuzione in linea in termini di incidenza percentuale con gli anni 2012-2013.
- Costi diretti di produzione pari ad Euro 1.037.000 di cui Euro 810.000 circa ipotizzando di avere a disposizione 27 persone dirette di cantiere al costo medio di Euro 30.000 cadauno, ed Euro 227.000 per manutenzioni, utenze di cantiere, licenze, permessi, assicurazioni e spese varie di cantiere.
- Costi di progettazione per Euro 200.000 ipotizzando di impiegare 4 tecnici dal costo medio di Euro 50.000.
- Costi generali per Euro 497.000 così suddivisi:

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

[Handwritten signature]



- o Euro 132.000 di costo del personale amministrativo (3 risorse con un costo annuo di Euro 44.000);
- o Euro 155.000 per 3 risorse commerciali;
- o Euro 50.000 quale compenso amministratori;
- o Euro 15.000 per consulenza e professionisti;
- o Euro 145.000 di costi generali per utenze, assicurazioni, affitti e spese varie;
- Oneri finanziari stimati in Euro 60.000 pari a circa 1% del fatturato;
- Altre gestioni (straordinaria, non caratteristica e accessoria) uguali a zero;
- Imposte calcolate in base alle aliquote vigenti: IRES pari al 27,5% del risultato ante imposte e IRAP pari al 3,9% del risultato operativo.

Tali valori vanno a determinare un risultato standard medio sui quattro esercizi presi in esame quale orizzonte temporale prevedibile.

	Anno	X
	Proiezione	
	EURO	
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.677.500	100,0%
CONSUMO DI MERCI	(2.043.900)	(36,0%)
ACQUISTO SERVIZI CANTIERI	(1.215.410)	(21,4%)
1° MARGINE DI CONTRIBUZIONE	2.418.190	42,6%
COSTI DIRETTI DI PRODUZIONE	(1.037.117)	(18,3%)
COSTI DIRETTI DI PROGETTAZIONE	(200.000)	(3,5%)
UTILE LORDO INDUSTRIALE	1.181.073	20,8%
COSTI GENERALI	(497.000)	(8,8%)
RISULTATO OPERATIVO	684.073	12,0%
GESTIONE FINANZIARIA	(60.000)	(1,1%)
RISULTATO POST GEST FINANZIARIA	624.073	11,0%
GESTIONE NON CARATTERISTICA	0	0,0%
GESTIONE ACCESSORIA	0	0,0%
GESTIONE STRAORDINARIA	0	0,0%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	624.073	11,0%
ONERI TRIBUTARI	(198.299)	(3,5%)
UTILE/PERDITA	425.774	7,5%

a) Metodo dei multipli

La valutazione basata sui multipli, stima il valore dell'azienda con procedimenti numerico-moltiplicatori di dati rilevanti (es. fatturato, profitto, margini, etc.). Il tipo di multiplo ed i correlati valori differiscono però da settore a settore e consentono di giungere alla determinazione di valori sintetici indicativi dell'entità del capitale economico aziendale.

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

Ai fini della sua applicazione esso richiede lo sviluppo delle seguenti fasi:

- Scelta del moltiplicatore;
- Confronto delle caratteristiche e dei profili di rischio dell'azienda oggetto di valutazione;
- Calcolo della grandezza rappresentativa dei moltiplicatori utilizzati.

Alla luce di quanto sopra affermato si è ritenuto opportuno utilizzare un moltiplicatore che tenesse conto della marginalità che l'attuale avviamento è potenzialmente in grado di fornire; in particolare l'indicatore prescelto è EV/EBIT. L'indicatore prescelto è stato individuato prendendo quale azienda simile in termini di settore d'appartenenza la società Salini Impregilo. Uno studio del 2014 di Kepler Cheuvreux individua per Salini Impregilo un moltiplicatore EV/EBIT compreso tra 5,3x e 3,9x per gli anni 2015 e 2016. Ai fini della presente valutazione si considera la media dei valori pari a 4,6x. Considerando le ridotte dimensioni della società S.C.O.T Costruzioni Srl e la situazione in cui si trova si è applicato uno sconto di non negoziabilità pari al 23%-27%.

	<u>Min</u>	<u>Max</u>
EV/EBIT	4,6	4,6
Sconto di non negoziabilità	27%	23%
EV EBIT adj	3,4 x	3,5 x
EBIT	684.073	684.073
EQUITY	2.297.117	2.422.987

Il valore aziendale risulta compreso tra Euro 2,3 mln ed Euro 2,42 mln.

b) EVA - Economic value added

L'approccio dell'EVA si basa sulla stima del sovrareddito che l'impresa produce dopo aver remunerato a condizioni di mercato il capitale di debito e il capitale azionario. Tale metodologia si concentra sulla capacità dell'impresa di generare una redditività sufficiente a coprire le risorse investite. Il sovrareddito a cui si perviene è dunque un flusso di reddito residuale che rappresenta il contributo del singolo esercizio alla creazione di valore.

Esistono due approcci per generare il calcolo dell'EVA: uno operativo e uno finanziario. Nella valutazione in esame si utilizza l'approccio operativo. Secondo tale approccio l'EVA è quanto residua dopo aver remunerato i conferenti di capitale a titolo di debito e gli azionisti a condizioni di mercato. In simboli è:

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{WACC} \times \text{CI}$$

Dove:

NOPAT= *Net operating profit after tax* cioè risultato operativo al netto delle

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

asse

WACC = weighted average cost of capital

CI = capitale investito

Di seguito sono elencate le diverse assunzioni per l'individuazione dei parametri di cui sopra:

I. NOPAT

Sulla base del Conto Economico ipotizzato si stima un Nopat pari ad Euro 485.774 come di seguito evidenziato:

	Valore
EBIT	684.073
Tax	-198.299
Nopat	485.774

II. WACC

Il WACC è così determinato:

$$WACC = K_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E} + K_e \times \frac{E}{D+E}$$

- o $K_d \times (1-T)$ = costo del debito al netto dell'effetto fiscale;
- o K_e = costo del capitale proprio;
- o D = posizione finanziaria netta;
- o E = valore di mercato del patrimonio netto o Equity.

Di seguito sono elencati i parametri utilizzati per il calcolo dello stesso:

- Risk free pari al tasso di un BTP a 10 anni per un valore pari al 1,6%;
- Credit risk spread stimato pari al 2,5%;
- Aliquota di imposta pari al 27,5%;
- Beta pari a 1;
- Premium risk pari al 8,6% individuato per il Paese Italia (fonte Damodaran);
- Struttura finanziaria obiettivo composta per il 80% da Equity e per il 20% da debito.

Calcolo del WACC	
Costo del debito	
rf	1,60%
Credit Risk Spread	2,5%
Kd	4,10%
Tax	27,5%
Costo del capitale proprio	
rf	1,6%
B	1,00
Market risk premium	8,6%
Ke	10,20%
Financial structure	
D/(D+E)	20%
E/(D+E)	80%
WACC	
	8,75%



Il WACC così determinato è pari al 8.75%.

I. CAPITALE INVESTITO (CI)

Il capitale investito è rappresentato dalle attrezzature utilizzate per svolgere l'attività. Il loro valore è stato determinato dal Geom [redacted] ed è pari ad Euro 1.090.855.

L'EVA così individuato risulta pari ad Euro 390.275:

Nopat	485.774
Valore attrezzature	1.090.855
Wacc	8,75%
EVA	390.275

Al fine di allinearsi ad una logica di mercato e soddisfare l'obiettivo di creazione del valore per gli azionisti è possibile partire dall'EVA per definire una misura di performance basata sulla valutazione di mercato.

$$EV = CI + \sum_{t=1}^m \frac{EVA_t}{(1+WACC)^t} + \frac{TV}{(1+WACC)^{m+1}}$$

Si sono fatte 2 ipotesi: una nella quale si ipotizza un EVA costante negli anni e una in cui si prevede nei 4 anni del Piano 2015E-2018E un EVA in crescita del 2% annuo.

Generalmente il terminal Value è determinato come valore perpetuo, ma nella presente valutazione si ipotizza una durata prudenziale di 4 anni, che è il periodo di durata dell'affitto. Risulta inoltre difficile fare ipotesi successive a tale periodo, se non comunque limitate nel tempo. Conseguentemente il valore aziendale determinato in un orizzonte temporale limitato a 4 anni risulta compreso tra Euro 2.362.081 ed Euro 2.398.014.

Anno	1	2	3	4	Anno	1	2	3	4
	2015	2016	2017	2018		2015	2016	2017	2018
EVA costante	390.275	390.275	390.275	390.275	EVA	390.275	398.081	406.042	414.163
MVA	358.859	329.972	303.410	278.986	MVA	358.859	336.571	315.667	296.062
MVA tot	1.271.226				MVA tot	1.307.159			
CI	1.090.855				CI	1.090.855			
EV	2.362.081				EV	2.398.014			

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. – SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI – S.R.L.

c) Metodo della stima autonoma dell'avviamento

Il metodo in esame è definito "misto" in quanto rappresenta la sintesi di due procedimenti, l'uno basato sul patrimonio e l'altro sul reddito.

Il valore dell'azienda è determinato dalla sommatoria del valore del patrimonio netto rettificato e del valore dell'avviamento.

$$V = K + A$$

- V = valore dell'azienda;
- K = valore patrimoniale rettificato
- A = valore dell'avviamento

c.1 Il valore patrimoniale generalmente è ottenuto dalle rettifiche di quei componenti che presentano un valore contabile non coerente con il valore di mercato.

Il metodo patrimoniale è quindi basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio societario, pertanto il suo obiettivo è quello di esprimere il valore di stima in funzione del suo reale patrimonio, nell'ottica della continuità aziendale.

Nel caso in esame si considera quale valore del patrimonio tutti i beni mobili, cioè le attrezzature oggetto di affitto d'azienda. Per il valore di tali componenti si fa riferimento alla perizia giurata redatta dal Geom. [redacted] che attribuisce un valore pari ad Euro 1.090.855.

c.2 L'avviamento è solitamente calcolato come differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale e il valore dei singoli elementi del patrimonio (se il valore è superiore a zero si ha un avviamento positivo "goodwill", altrimenti negativo "badwill").

Prima di procedere alla valorizzazione dell'avviamento è necessaria una premessa di carattere generale e cioè che il valore dello stesso lo determina anzitutto il mercato e la valutazione teorica è molto soggettiva in quanto dipende da variabili future.

L'avviamento viene definito come la capacità dell'azienda di conseguire redditi nel tempo, la sua attitudine ad ottenere utili. La differenza tra un'azienda di nuova costituzione e un'azienda avviata è proprio quella che l'azienda "avviata" produce risultati economici in conseguenza dell'organizzazione dei fattori della produzione nell'azienda stessa. L'azienda bene avviata, dunque, fa leva su un aggregato di condizioni immateriali favorevoli che le conferiscono maggiore attitudine a raggiungere i propri obiettivi e a produrre utili. Di conseguenza chi acquista un'azienda funzionante riconosce al cedente un "valore" di avviamento, volendo evitare i rischi di insuccesso e i costi di impianto.

Nella valutazione in oggetto, l'avviamento viene determinato con il metodo dell'attualizzazione dei redditi futuri attesi, cioè utilizzando criteri di attualizzazione di un sovrareddito annuo che l'impresa può produrre rispetto ad un pari investimento nel settore, tenendo in considerazione il rischio di impresa e

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI

[REDACTED]

l'incertezza di tale sovrareddito
La formula per il calcolo dell'avviamento è la seguente:

$$A = (R - ik) \frac{1 - \gamma^n}{\gamma}$$

- A = Avviamento
- R = reddito medio prospettico
- i = tasso di capitalizzazione
- K = capitale netto rettificato
- γ = tasso d'attualizzazione del sovrareddito
- n = durata dell'avviamento

I parametri risultano così individuati:

c.2.a Tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione "i" viene applicato al capitale netto rettificato K ed esprime il rendimento giudicato soddisfacente in considerazione del grado di rischio fronteggiato dall'azienda. Si parte da un tasso di puro interesse al quale si aggiunge una maggiorazione in funzione dei rischi connessi all'investimento in capitale di impresa nello specifico settore di appartenenza. Nel nostro caso "i" è determinato dal tasso di rendimento di un BTP a 10 anni (tasso privo di rischio) pari al 1,6% al netto del tasso medio di inflazione dell'anno 2014 fissato nel 1,5% ed al netto delle imposte gravanti sui titoli di stato pari al 12,5% al quale si aggiunge un tasso di rischio valutato nella misura del 4,5%-5%.

La formula per individuare il tasso di interesse "i" è la seguente: $(rf \times (100\% - 12,5\%) - \text{tasso di inflazione} + \text{tasso di rischio})$. Il tasso che ne consegue è pari al 4,4% e 4,9% a seconda del tasso di rischio valutato.

c.2.b Tasso di attualizzazione

Per quanto concerne il tasso di attualizzazione si è ritenuto opportuno utilizzare il costo medio ponderato del capitale (Wacc) precedentemente determinato e pari al 8,75%.

c.2.c Durata dell'avviamento

Il sottoscritto ritiene congruo e prudentiale attualizzare una rendita della durata media di 4 anni, pari alla durata del contratto d'affitto di ramo d'azienda.

c.2.d Reddito medio prospettico

Al fine di determinare il reddito medio prospettico si è considerato un anno standard e si è considerato l'utile risultante nell'anno x.

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

Alla luce delle suddette assunzioni, il valore dell'avviamento che ne consegue è compreso fra Euro 1.212.748 ed Euro 1.230.514.

	Anno X	Anno X
RISULTATO NETTO MEDIO	425.774	425.774
	4 anni	4 anni
	Min	Max
i	4,9%	4,4%
i'	8,8%	8,8%
Patrimonio netto rettificato	1.090.855	1.090.855
AVVIAMENTO	1.212.748	1.230.514

Il valore d'azienda, pari alla somma del patrimonio netto rettificato (K) e dell'avviamento (A) risulta avere un valore compreso tra Euro 2.303.603 ed Euro 2.321.369

	Min	Max
Patrimonio netto rettificato	1.090.855	1.090.855
Avviamento	1.212.748	1.230.514
Valore aziendale	2.303.603	2.321.369

Riepilogando le risultanze delle 3 metodologie applicate, risulta un valore d'azienda compreso tra Euro 2.320.934 ed Euro 2.380.790

Valore azienda	Min	Max	
EBITx	2.297.117	2.422.987	
EVA (valore puntuale)	2.362.081	2.398.014	
Metodo con stima autonoma avviamento	2.303.603	2.321.369	Media
Media valutazione	2.320.934	2.380.790	2.350.862

Ai fini della presente analisi si ritiene di valutare il ramo d'azienda in oggetto ad un valore medio di Euro 2.350.862, arrotondabile in Euro 2.350.000.

5. STIMA DEL CANONE DI AFFITTO

Relazione giurata di stima
S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.



5.1 Inquadramento generale

Negli ultimi anni il contratto di affitto d'azienda si è rivelato uno strumento particolarmente utilizzato. Accanto allo scopo classico di consentire al concedente di ricavare un corrispettivo per l'esercizio della sua impresa da parte di terzi soggetti, l'affitto di azienda permette anche il conseguimento di ulteriori fini (gestione di una crisi, passaggio generazionale, affitto infragruppo, ecc.) senza il necessario e definitivo trasferimento del complesso aziendale.

Infatti, con l'affitto d'azienda, il concedente trasforma la struttura rischio-rendimento connaturata all'azienda con l'aspettativa, da un lato, di assicurarsi un rendimento periodico dell'investimento formalmente predeterminato e quindi certo, nella misura del canone, e, dall'altro, di mantenere nel tempo il valore economico del complesso aziendale dato in gestione. Per converso, l'affittuario assume, invece, la responsabilità dell'esercizio di un'attività economica senza dover effettuare un investimento iniziale.

Nell'assumere la decisione di affittare un'azienda l'elemento fondamentale è rappresentato dall'importo del canone che l'affittuario è tenuto a corrispondere nel corso della durata del contratto.

La teoria economico aziendale individua diverse metodologie di stima del canone di affitto d'azienda o di un suo ramo che possa essere ritenuto congruo, attraverso l'applicazione di diversi approcci:

- Approccio A: definisce il valore del canone in base al prodotto tra il valore del capitale d'azienda e un tasso di remunerazione per capitale investito nell'azienda locata (*risk free* in aggiunta a *risk premium* rappresentativo del rischio economico di impresa - CAPM).

- Approccio B: nel caso in cui sia concesso in affitto solamente l'attivo operativo dell'azienda considera il canone congruo come prodotto tra il valore corrente dei beni dati in affitto, compresi beni immateriali non contabilizzati, e un tasso di remunerazione corrispondente al costo medio ponderato del capitale.

- Approccio C: determina il canone come prodotto tra il valore d'uso del patrimonio locato e un tasso di congrua remunerazione dell'investimento effettuato. Il valore d'uso del patrimonio è identificato nel capitale economico calcolato attualizzando i risultati attesi dall'impiego del capitale del ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto.

- Approccio D: identifica un valore congruo di canone, qualora sia determinato in misura fissa, come il prodotto tra il valore dell'azienda o del ramo e una percentuale definita.

L'esperto estimatore ha ritenuto congruo adottare la metodologia del Costo del Capitale proprio (CAPM) come sopra definito nell'Approccio A.

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.

5.2 Individuazione del canone di affitto

Il perito ha individuato il valore del canone come prodotto tra il valore dell'azienda e il CAPM come precedentemente determinato.

Costo del capitale proprio	
r _f	1,6%
β	1,00
Market risk premium	8,6%
K _e	10,20%

Dunque, considerando un valore d'azienda pari ad Euro 2.350.000, il canone annuo che ne consegue sarà pari ad Euro 239.700, arrotondabile in Euro 240.000

Valore del ramo d'azienda	2.350.000
CAPM	10,20%
Canone di affitto annuo	239.700

6. CONCLUSIONI

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, il valore del ramo d'azienda individuato per la società S.C.O.T. Costruzioni Srl, comprensivo delle strutture strumentali all'attività d'impresa, avviamento, know-how, etc. è stimato in Euro 2.350.000.

Il canone d'affitto ritenuto congruo, determinato sulla base della valutazione del ramo d'azienda è pari ad Euro 240.000 annui.

Cesena 16/03/2015

ESPERTO

In fede

Relazione giurata di stima

S.C.O.T. – SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI – S.R.L.

Repertorio n. 18665

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il sedici marzo duemilaquindici,

16 MARZO 2015

nel mio studio in Cesena.

Innanzi a me dottor [redacted], notaio in [redacted] con studio in [redacted]

iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini,

SI E' COSTITUITO:

[redacted] Dottore Commercialista,

nato a [redacted] con domicilio in [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

Io notaio sono certo dell'identità personale del costituito, il quale dichiara di saper e poter leggere e scrivere, di non richiedere la presenza dei testimoni e,

PREMESSO:

= di essere Dottore Commercialista e Revisore Legale, con studio in [redacted]

[redacted] iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e dei Revisori Contabili della Circostrizione del Tribunale di Forlì Cesena, posizione nr. [redacted], sezione [redacted]

ed iscritto presso il Registro dei Revisori Legali al n. [redacted] (ai sensi del DLGS. 39/2010), con provvedimento di nomina del 27 luglio 2001 (nomina pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, IV Serie speciale, supplemento n. 67 del 24 agosto 2001);

tanto premesso,

mi presenta la perizia di stima che precede, composta di

quindici fogli per ventidue fasciste

chiedendomi di

ASSEVERARLA CON GIURAMENTO,

sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666 e dell'articolo 160, comma 2, L.F..

Quindi deferisco il giuramento al costituito, previa seria ammonizione da me notaio effettuata al medesimo sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il costituito presta quindi il giuramento, pronunziando le parole:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO

ALL'INCARICO RICEVUTO, E, QUINDI, REDATTO LA RELAZIONE DI STIMA

- SOPRA RIPORTATA, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".

Atto non soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131, dell'art. 11 della Tariffa Parte I dell'art. 5 della Tabella allegate allo stesso D.P.R..

Le spese di quest'atto sono a carico del costituito.

Di

quest'atto, scritto in parte di mio pugno ed in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia

su *dux* facciate di uno fogli, _____

ho dato lettura _____

alla parte che lo approva. _____