



RELAZIONE DI STIMA

della partecipazione detenuta dalla

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

nella

**"ALBERGO RISTORANTE
AL PIANO SRL"**

con sede in

**Mercato Saraceno
Via XXX Aprile 65**

iscritta al

**Registro delle Imprese Forlì- Cesena al n. 01846680401
R.E.A. CCIAA FORLÌ CESENA n. FO- 285706
C.F./P.I.: 01846680401**

a cura del Perito

[REDACTED]
Dottore Commercialista in Cesena

I PREMESSA

In data 26.02.2015 S.C.O.T. - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI - S.R.L.", in sigla "S.C.O.T. COSTRUZIONI S.R.L." con sede legale in Mercato Saraceno, frazione [REDACTED] capitale sociale di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Forlì - Cesena 00124050402 ed iscritta al R.E.A. n. 59860, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), nato a [REDACTED] ha conferito al sottoscritto [REDACTED] Dottore Commercialista e Revisore Contabile, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì-Cesena ed iscritto al Registro dei Revisori Legali, l'incarico di redigere la presente perizia di stima patrimoniale dei valori attribuibili alla partecipazione della SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL nella società

ALBERGO RISTORANTE AL PIANO SRL

ai fini di disporre di una valorizzazione puntuale, autonoma e terza in sede di assunzione delle ipotesi fondanti la proposta di Concordato Preventivo ex art. 160 LF e segg. della medesima SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL avanti il Tribunale di Forlì, alla scadenza prorogata al 17 marzo 2015 per la presentazione della proposta concordataria, del relativo piano e della domanda definitiva e della relativa documentazione.

Il sottoscritto accettato l'incarico conferitogli e previa acquisizione dei necessari supporti documentali e informativi, procede alla stesura della presente relazione di stima.

II LA SOCIETÀ' OGGETTO DI STIMA PATRIMONIALE

- **Cronistoria e dati identificativi**

La partecipazione oggetto di valutazione, nella quota detenuta dalla SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL in misura pari al 90% del Capitale sociale, è relativa alla società ALBERGO RISTORANTE AL PIANO SRL con sede in [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese Forlì- Cesena al n. 01846680401 R.E.A. CCIAA FORLÌ' CESENÀ n. FO- 285706 C.F./P.I.: 01846680401

- **Attività della società partecipata oggetto di stima**

Relazione di stima al 31.12.2014 della partecipazione detenuta dalla SCOT - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL nella ALBERGO RISTORANTE AL PIANO SRL



La società, conformemente al proprio oggetto sociale, ha storicamente svolto l'attività di gestione di alberghi e ristoranti, esclusivamente nella struttura immobiliare detenuta in proprietà sia in certe fasi storiche mediante concessione a terzi della propria azienda in affitto che mediante gestione diretta; allo stato attuale, stante la difficoltà ad una proficua attività gestionale, l'attività di conduzione diretta dell'ultima fase storica sia della struttura alberghiera che del ristorante è stata recentemente cessata.

III SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE DI RIFERIMENTO

La valutazione della società partecipata oggetto di valutazione ai fini della stima in argomento, si fonda sulla situazione patrimoniale alla data del 31.12.2014, data di riferimento della presente valorizzazione fondata sulle risultanze contabili aggiornate a tale data.

Assunti detti valori contabili, nell'ambito ed ai fini della presente valutazione di stima, si sono esaminati i fenomeni patrimoniali ed economici intervenuti in epoca successiva alla data di riferimento del bilancio assunto a fondamento, oltre ad assumersi le valorizzazioni puntuali, ove disponibili, offerte da periti terzi all'uopo incaricati e meglio descritti in narrativa, degli elementi dell'attivo rilevanti ed autonomi, al fine di addivenire ad un'espressione di valore riferibile alla data convenzionale del 31.12.2014.

Nel caso di specie preme evidenziare che la principale e preminente posta patrimoniale è rappresentata dall'importante compendio immobiliare di particolare prestigio storico a destinazione alberghiera e di ristorante, attualmente inutilizzato ai fini cui è destinato, oltre alle attrezzature relative alla conduzione dell'attività di ristorazione ed alberghiera, ad oggi inutilizzate ma passibili di utilizzo in capo ad un futuro acquirente o cedibili a terzi.

Dette variazioni e rettifiche, troveranno allocazione in sede di espressione delle attuali e contingenti consistenze patrimoniali, utili ai fini della presente valutazione, mentre la situazione patrimoniale di partenza, desunta dalla contabilità ordinaria della società ed operate le necessarie rettifiche ed integrazioni di competenza, esposta come emergente dalle scritture contabili, risulta essere la seguente:



ALBERGO AL PIANO		Dicembre	2014
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		Contabilità	
		EURO	
ATP	ATTIVO PATRIMONIALE	5.456.146	100,0%
LQI	LIQUIDITA' IMMEDIATE	986	0,0%
03_01.04.50.10.051	CREDITO DI ROMAGNA N. 200105850	298	0,0%
03_01.04.50.30.150	cassa taverna	688	0,0%
CLI	CLIENTI	0	0,0%
03_02.20.30.30.050	Fondo svalutazione crediti	(41.850)	(0,8%)
03_01.04.20.10.100	Crediti v/ clienti privati	41.850	0,8%
LQD	ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE	11.309	0,2%
03_01.06.10.10.100	Risconti attivi ENEL/TELECOM/ASSICURAZIONI.ECC.	2.419	0,0%
03_01.04.30.20.090	Deposito cauzionale ENEL	1.442	0,0%
03_02.30.60.20.010	Erario c/ I.V.A.	6.602	0,1%
03_01.04.30.20.110	Deposito cauzionale HERA	415	0,0%
03_01.04.30.60.555	Bonus D.L. 66/2014	204	0,0%
03_01.04.30.20.180	Deposito cauzionale REG.EM.ROM,	146	0,0%
03_01.04.30.30.050	Credito v/ I.N.P.S.	78	0,0%
03_01.04.30.60.350	Ritenute su interessi attivi	3	0,0%
ITE	IMMOB. TECNICHE NETTE	5.440.503	99,7%
03_01.02.04.10.100	Fabbricato commerciale	5.010.130	91,8%
03_01.02.04.10.010	terreno	500.000	9,2%
03_02.20.10.10.050	f.do amm.to fabbricati	(450.912)	(8,3%)
03_01.02.04.40.050	Mobili e arredamento	394.003	7,2%
03_01.02.04.20.050	Impianti specifici	302.476	5,5%
03_02.20.10.40.050	F.do Amm.to Mobili e arredamento	(254.026)	(4,7%)
03_01.02.04.20.100	Impianti generici	245.768	4,5%
03_02.20.10.20.050	F.do Amm.to impianti specifici	(230.935)	(4,2%)
03_01.02.04.30.100	Attrezzatura cucina/stoviglie	137.959	2,5%
03_02.20.10.30.100	F.do Amm.to attrezzatura cucina e stoviglie	(137.613)	(2,5%)
03_02.20.10.20.100	F.do Amm.to impianti generici	(128.218)	(2,3%)
03_01.02.04.10.200	Tenso-struttura (costr.leggere 10%)	103.611	1,9%
03_02.20.10.10.100	F.do Amm.to tenso struttura	(53.750)	(1,0%)
03_01.02.04.40.150	Macchine elettriche ed elettroniche	47.792	0,9%
03_02.20.10.40.150	F.do Amm.to Macchine elettriche ed elettroniche	(47.299)	(0,9%)
03_01.02.04.40.200	Biancheria e tessuti	32.684	0,6%
03_02.20.10.40.200	F.do Amm.to biancherie e tessuti	(32.684)	(0,6%)
03_01.02.04.30.050	Attrezzatura varia e minuta	31.432	0,6%
03_02.20.10.30.050	F.do Amm.to attrezzatura varie e minuta	(31.214)	(0,6%)
03_02.20.10.40.250	F.do Amm.to beni int.ded. inf. 1 milione (100%)	(30.710)	(0,6%)
03_01.02.04.40.250	Beni int.ded.< 1000000	30.710	0,6%
03_02.20.10.40.300	F.do Amm.to insegne pubblicitarie	(9.229)	(0,2%)
03_01.02.04.40.300	Insegne pubblicitarie	9.229	0,2%
03_01.02.04.10.250	Paico estivo	1.975	0,0%
03_02.20.10.10.150	F.do Amm.to paico estivo	(889)	(0,0%)
03_01.02.04.40.100	Mobili e arredamento appartamento	223	0,0%
03_02.20.10.40.100	F.do Amm.to mobili e arredamento appartamento	(11)	(0,0%)
IMI	IMMOB. IMMATERIALI	3.348	0,1%
03_01.02.02.80.170	Oneri pluriennali Mutuo CREDITO DI ROMAGNA	4.690	0,1%
03_01.02.02.10.050	Spese costituzione e impianto	1.600	0,0%

03_02.20.20.10.050	Fondi amm.to spese costituzione e imp.	(1.600)	(0,0%)
03_02.20.20.10.010	Fondi amm.to costi pluriennali	(1.341)	(0,0%)
PAS	PASSIVO PATRIMONIALE	(5.456.146)	(100,0%)
PCB	PASSIVITA' CORRENTI BANCHE	(42.231)	(0,8%)
03_01.04.50.10.050	Unicredit c/c ord. 30040353	(41.671)	(0,8%)
03_01.04.50.10.020	Banca di Cesena fil. Sarsina c/c 831933	(331)	(0,0%)
03_01.04.50.10.010	Banca di Credito di Cesena c/c 805040	(228)	(0,0%)
PCR	ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	(89.711)	(1,6%)
03_02.30.80.20.100	Debiti vari: spese notarili, ecc....	(74.878)	(1,4%)
03_02.30.30.10.010	caparra vendita terreno	(7.747)	(0,1%)
03_01.04.30.20.300	IMBALLAGGI - cauzione	(249)	(0,0%)
03_02.40.10.10.050	Ratei passivi ENEL/TELECOM/ASSIC.	(6.736)	(0,1%)
03_02.30.80.10.051	Salari c/ retr. operai tav	(101)	(0,0%)
FO	FORNITORI	(162.257)	(3,0%)
03_02.30.40.10.050	Debili verso Fornitori	(129.893)	(2,4%)
03_02.30.40.20.050	Debili v/ Fornitori per fatture da ricevere	(30.970)	(0,6%)
03_02.30.40.10.100	Debili verso professionisti	(1.394)	(0,0%)
DER	DEBITI VS ERARIO	(91.104)	(1,7%)
03_02.30.80.20.050	CORIT/EQUITALIA	(87.476)	(1,6%)
03_02.30.70.10.050	Debili v/ I.N.P.S.	(2.583)	(0,0%)
03_02.30.60.10.050	Erario c/ ritenute IRPEF cod. 1001 dipendenti	(730)	(0,0%)
03_02.30.60.50.030	Debili v/CCIAA	(242)	(0,0%)
03_02.30.70.10.200	Debili v/ I.N.A.I.L.	(73)	(0,0%)
MUT	MUTUI	(2.545.689)	(46,7%)
03_02.30.10.10.160	Mutuo "D" Unicredit	(1.604.071)	(29,4%)
03_02.30.40.20.150	Interessi passivi di Mora su rate mutui scadute	(68.662)	(1,3%)
03_02.30.10.10.161	Interessi per Debili v/ istituti per rate scadute	(159.217)	(2,9%)
PCN	Mutuo "E" CREDITO DI ROMAGNA	(713.739)	(13,1%)
03_02.20.30.20.050	ALTRE PASSIVITA' CONSOLIDATE	(13.634)	(0,2%)
FSO	Fondi rischi ed oneri (imposte e tasse, spese bancarie, e tributarie)		
03_02.30.20.10.150	Fondo imposte e tasse	(13.634)	(0,2%)
03_02.30.20.10.105	FIN./SOCl	(897.785)	(16,5%)
CNE	CAPITALE NETTO	(1.613.736)	(29,6%)
03_02.10.10.95.100	Soci c/finanziamento S.C.O.T. SRL	(877.451)	(16,1%)
03_02.10.10.30.150	Soci c/finanziamento Torri Giovanni	(20.335)	(0,4%)
03_02.10.10.99.015	Perdita d'esercizio precedente	3.935.641	72,1%
03_02.10.10.99.025	F.do Rivalut. 2008	(2.903.631)	(53,2%)
3306001	S.C.O.T vers. c/capitale	(2.283.407)	(41,9%)
	TORRI G. vers. c/capitale	(353.306)	(6,5%)
	PERDITA DI ESERCIZIO	352.822	6,5%
	RETIFICHE CAPITALE NETTO		
03_02.10.10.40.050	Riserva legale L.904 art.12	(261.520)	(4,8%)
03_02.10.10.10.050	Capitale Sociale	(100.000)	(1,8%)
03_02.10.10.70.170	F.do altre riserve	(336)	(0,0%)

Nel merito delle singole poste e della valutazione delle stesse in sede di valutazione ai fini della presente perizia, si rinvia alle argomentazioni a seguire.

IV CRITERI DI VALUTAZIONE

• **Considerazioni generali**

Nella redazione della presente, anche ai fini dello specifico utilizzo in sede di adozione dei valori da assumersi in sede di proposta di Concordato Preventivo, si ritiene possano avere applicazione i principi di stima di cui all'articolo 2343 C.C..

Il disposto del Codice Civile contiene un espresso "rinvio alla tecnica" in quanto la persona designata deve essere un "esperto"; il legislatore non ha indicato quali criteri debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Pertanto i criteri potranno essere diversi a seconda delle singole fattispecie oggetto di perizia.

Nel caso specifico, nella determinazione del capitale economico, il perito dovrà tenere conto in modo particolare della tutela degli interessi dei creditori sociali della società partecipante, nella prospettiva del percorso concordatario intrapreso dalla stessa e nella logica realizzativa o di conservazione valoriale che la proposta possa prevedere.

Nell'esecuzione del presente mandato di valorizzazione, il sottoscritto anche nel rispetto del richiamo normativo in commento, procederà quindi ad una approfondita analisi dei beni della società, per come raccolti ed espressi in sede contabile, o per come da accogliere e valorizzare ai fini della presente stima anche ove non visualizzati contabilmente o ove da rettificare in funzione dei valori specifici, se divergenti.

In sintesi si può concludere che il perito deve determinare valore dell'attivo e del passivo che ovviamente scaturisce dall'esame estimativo delle singole poste e per differenza ottenere il Patrimonio Netto, declinando il risultato così ottenuto al valore attribuibile alla partecipazione detenuta dalla SCOT – SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL.

Occorre inoltre ricordare che l'oggetto della valutazione è un complesso coordinato di beni che deve essere valutato come tale e non solo sulla base dei valori attribuibili alle singole poste, ma anche in funzione della sua attitudine a generare ricchezza.

La diversa incidenza delle componenti reddituali e di quelle patrimoniali nelle situazioni aziendali da valutarsi costituisce il criterio discriminante nell'adozione di un criterio di valutazione di tipo reddituale piuttosto che di tipo patrimoniale.

Ciò premesso, senza dilungarsi in questa sede sulle metodologie di valutazione note in dottrina come le diverse evoluzioni dei Metodi Patrimoniali e dei Metodi Reddituali, il sottoscritto, indagata la realtà oggetto di valutazione, considerato

inoltre l'assenza contingente di componenti di tipo reddituale, soprattutto in funzione della cessata attività caratteristica di ristorazione e di gestione alberghiera e nella prospettiva di non poter considerare alcuna forma di avviamento di una attività cessata e di fatto da rilanciare integralmente, ritiene opportuno applicare il Metodo Patrimoniale Semplice, ovvero la metodologia di valutazione che si fonda sull'espressione a valori correnti dei singoli elementi attivi e passivi che compongono la realtà societaria in esame, ottenendo per differenza il valore patrimoniale attribuibile alla realtà indagata, considerando comunque in detta valorizzazione anche i cespiti di natura diversa dai beni immobiliari costituenti, nel loro status di inutilizzo, il compendio aziendale del ristorante e della struttura alberghiera.

Stante quanto sopra illustrato, è evidente che tale valutazione rappresenta la metodologia più strettamente prudentiale, non attribuendo alcun maggior valore alle componenti aziendali in virtù della loro interconnessione funzionale e della loro attitudine a generare ricchezza, nelle prospettive oggi inesistenti.

Si illustra in sintesi il metodo prescelto:

METODO PATRIMONIALE SEMPLICE

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale, pertanto il suo 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 e 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.

Partendo quindi dalla situazione patrimoniale di origine contabile, si sottopongono a revisione i singoli elementi attivi e passivi, giungendo, al termine di tale fase di riespressione dei valori contabili, alla determinazione di una situazione patrimoniale rettificata.

Fermo restando quanto qui illustrato, è evidente che tale metodologia di stima, come altre, risulta fortemente inficiata dalla discrezionalità peritale; tale discrezionalità deve tuttavia essere sempre ovviamente improntata a criteri di prudenza, al fine di garantire adeguatamente i terzi, in questo caso ed ai fini della presente stima, interessati ad avere puntuale riscontro del valore della quota detenuta dalla SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL nel percorso liquidatorio di cui alla procedura concorsuale intrapresa.

La prudenza richiesta dalla dottrina trova nel caso che ci interessa ulteriore manifestazione, nella valutazione strettamente patrimoniale, laddove non si tiene conto della conclamata assenza di attitudine della società a creare reddito, attitudine che, se presente, permetterebbe di attribuire alla realtà aziendale valori economici superiori.



Al contempo si dà riscontro che l'impianto patrimoniale della società oggetto di stima è quanto mai semplificato e ridotto nelle sue componenti, dove la componente principale e fortemente prevalente è rappresentata dal valore attribuibile al compendio immobiliare detenuto in proprietà e di importante consistenza, di cui si evidenzierà in sede di analisi della sua posta contabile di allocazione il percorso specifico adottato ai fini della sua valorizzazione.

V LE METODOLOGIE DI STIMA UTILIZZATE

Il sottoscritto perito ha richiesto ed esaminato i documenti di carattere generale necessari ad acquisire le informazioni di base relative alla società oggetto di valutazione.

L'insieme delle procedure contabili ed amministrative in essere, a giudizio del sottoscritto, garantiscono l'attendibilità dei dati forniti dalla società.

E' stata analizzata la situazione patrimoniale con i relativi dettagli di supporto, e sono state inoltre effettuate alcune verifiche, in particolare con riferimento alla documentazione amministrativo-contabile.

Sono state anche assunte informazioni circa l'esistenza o lo stato di cause contrattuali, o di accertamenti fiscali in corso, al fine di valutare eventualità passività potenziali.

Si è inoltre tenuto conto della situazione del mercato, e si sono considerate le caratteristiche aziendali e di settore, sia contingenti che ordinarie, sia in sede di redazione della presente valutazione sia in sede di valutazione degli immobili.

VI LA STIMA PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ

- Valutazione con il Metodo Patrimoniale

Ai fini della valutazione con il metodo patrimoniale, per ciascuna voce dell'attivo e del passivo della situazione patrimoniale relativa alla società oggetto di stima, vengono indicati:

- La descrizione della voce in esame
- Il criterio di valutazione adottato

Per quanto concerne il valore ad esse attribuito, si rinvia alla tabella di sintesi finale dove si riportano i valori contabili di cui sopra, i valori di stima e la colonna di evidenza delle rettifiche operate.

Le singole voci vengono commentate e valutate secondo l'ordine in cui sono



esposte nella situazione patrimoniale sopra riportata.

Composizione della voce in esame:

LIQUIDITA' IMMEDIATE

- Descrizione della voce in esame: trattasi delle somme di denaro esistenti sia nelle casse societarie che in cc, per importi risibili,

CLIENTI

- Descrizione della voce in esame: trattasi di poste creditorie verso clientela privata che per la oggettiva inesigibilità e per motivi di prudenza sono già stati svalutati integralmente.

ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE

- Accoglie poste a credito principalmente per depositi cauzionali e di natura erariale, di modesta entità e di cui se ne è riscontrata la spettanza e l'esistenza, in funzione degli effettivi riscontri.

IMMOB. TECNICHE NETTE

- Particolare importanza assume la determinazione del valore delle immobilizzazioni, tra cui assume preminente rilevanza il valore attribuibile al compendio immobiliare.

Nel dettaglio, ai fini della presente valorizzazione, si è ricorsi alla valutazione peritale di un esperto nella persona del Geom. [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Forlì Cesena, che ha redatto perizia giurata di stima del compendio immobiliare in commento, esaminata ed acquisita agli atti.

A fronte della valorizzazione puntuale offerta dal perito si è verificata inoltre la presenza o meno di condizioni di fiscalità latente riferibili alle differenze tra il valore contabile e di carico fiscale ed il valore assunto in perizia.

In presenza infatti di valori di stima superiori al valore di carico, la società sconterebbe in sede di realizzo del cespite un'incidenza fiscale in forza di detto disallineamento, che deve essere correttamente e prudentemente espressa, o come passività latente, o in riduzione del valore netto del cespite concorrente alla valorizzazione generale della società

Nel caso di specie, condotte dette verifiche, si rappresenta che i valori di carico costituenti il compendio immobiliare, al netto dei relativi ammortamenti, risultano superiori al valore di stima, anche in forza dell'adesione della società, all'opportunità di rivalutazione - anche ai fini fiscali - del valore dei cespiti ai sensi del DL 185/2008, per come puntualmente riscontrato dall'analisi del MODELLO UNICO SC 2014 – ultimo disponibile.



Per quanto concerne la valorizzazione delle consistenze patrimoniali riferibili alle attrezzature costituenti il complesso aziendale oggi inattivo si sono adottati anche in questo caso i valori di mercato espressi sempre dal perito incaricato, mediante apposita perizia agli atti; anche in questo caso si sono condotte le verifiche di cui sopra circa l'esistenza di fiscalità latente; considerata la scarsa rilevanza delle plusvalenze emergenti, si ritiene in questa sede di poter derogare da detto computo stante la presenza di perdite fiscali e di componenti a deducibilità differita in grado di assorbire l'emersione di dette eventuali plusvalenze.

IMMOB. IMMATERIALI

- Trattasi di oneri capitalizzati e parzialmente ammortizzati; detti valori vengono in questa sede integralmente elisi.

PASSIVITA' CORRENTI BANCHE

- Trattasi delle esposizioni debitorie in essere verso i diversi istituti di credito, per rapporti in essere a breve, quali affidamenti su c/c, esposte al loro valore nominale.

ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

- Accoglie poste passive minori, sostanzialmente per esposizioni soggetti diversi.

FORNITORI

- Trattasi di debiti verso fornitori sia per fatture ricevute che per fatture da ricevere.

DEBITI VS ERARIO

- Trattasi di debiti verso ERARIO, vs ISTITUTI PREVIDENZIALI e vs EQUITALIA, per imposte, contribuzioni, sanzioni e accessori anche a ruolo.

MUTUI

- Rappresenta l'esposizione debitoria verso UNICREDIT e CREDITO DI ROMAGNA per i rapporti di mutuo in essere e accoglie gli interessi passivi anche moratori su rate scadute.

ALTRE PASSIVITA CONSOLIDATE

- Trattasi di posizioni passive diverse, rettificata in sede della presente valorizzazione per € 200.000 per iscrizione di un idoneo fondo rischi in grado di coprire, secondo la stima prudenziale del perito, le passività latenti riferibili a eventuali rischi fiscali e maggiori oneri bancari, oltre a maggiori oneri di dilazione e riscossione della debitoria erariale e previdenziale.

FINANZIAMENTI SOCI

- Trattasi di posizioni passive per finanziamenti e prestiti concessi dai soci.

Nella pagina seguente si riporta lo stato patrimoniale con le rettifiche sopra descritte al fine di evidenziare il valore reale del patrimonio netto e quindi il valore attribuibile alla quota di partecipazione detenuta dalla SCOT COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL.



STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		Dicembre 2014		Dicembre 2014	
		Contabilità		Rettifiche	
		EURO		EURO	
ATP		5.456.146	100,0%	5.331.951	100,0%
	ATTIVO PATRIMONIALE				
	LIQUIDITA' IMMEDIATE				
	CREDITO DI ROMAGNA N. 200105850	986	0,0%	0	0,0%
	cassa taverna	298	0,0%	298	0,0%
	CLIENTI	688	0,0%	688	0,0%
	Fondo svalutazione crediti	0	0,0%	0	0,0%
	Crediti v/ clienti privati	(41.850)	(0,8%)	(41.850)	0,0%
	ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE	41.850	0,8%	41.850	0,0%
	Risconti attivi ENEL/TELECOM/ASSICURAZIONI.ECC.	11.309	0,2%	(2.419)	0,2%
	Deposito cauzionale ENEL	2.419	0,0%	0	0,0%
	Erario c/ I.V.A.	1.442	0,0%	1.442	0,0%
	Deposito cauzionale HERA	6.602	0,1%	6.602	0,1%
	Bonus D.L. 66/2014	415	0,0%	415	0,0%
	Deposito cauzionale REG.EM.ROM.	204	0,0%	204	0,0%
	Credito v/ I.N.P.S.	146	0,0%	146	0,0%
	Ritenute su interessi attivi	78	0,0%	78	0,0%
	IMMOB. TECNICHE NETTE	3	0,0%	3	0,0%
	Fabbricato commerciale	5.440.503	99,7%	(118.427)	99,8%
	terreno	5.010.130	91,8%		0,0%
	f.do amm.to fabbricati	500.000	9,2%	4.937.076	92,6%
	Mobili e arredamento	(450.912)	(8,3%)		0,0%
	Impianti specifici	394.003	7,2%		0,0%
	F.do Amm.to Mobili e arredamento	302.476	5,5%		0,0%
	Impianti generici	(254.026)	(4,7%)		0,0%
	F.do Amm.to impianti specifici	245.768	4,5%		0,0%
	Attrezzatura cucina/stoviglie	(230.935)	(4,2%)		0,0%
	F.do Amm.to attrezzature cucina e stoviglie	137.959	2,5%	3.715	7,2%
	F.do Amm.to impianti generici	(137.613)	(2,5%)		0,0%
	Tenso-struttura (costr.leggere 10%)	(128.218)	(2,3%)		0,0%
	F.do Amm.to tenso struttura	103.611	1,9%		0,0%
		(53.750)	(1,0%)		0,0%

Relazione di stima al 31.12.2014 della partecipazione detenuta dalla SCOT - SOCIETA' COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL nella ALBERGO RISTORANTE AL PIANO SRL

Andrea Turchi

Dottore commercialista - Revisore Contabile

03_01.02.04.40.150	Macchine elettriche ed elettroniche	47.792	0,9%						0,0%
03_02.20.10.40.150	F.do Amm.to Macchine elettriche ed elettroniche	(47.299)	(0,9%)						0,0%
03_01.02.04.40.200	Biancheria e tessuti	32.684	0,6%						0,0%
03_02.20.10.40.200	F.do Amm.to biancherie e tessuti	(32.684)	(0,6%)						0,0%
03_01.02.04.30.050	Attrezzatura varia e minuta	31.432	0,6%						0,0%
03_02.20.10.30.050	F.do Amm.to attrezzatura varie e minuta	(31.214)	(0,6%)						0,0%
03_02.20.10.40.250	F.do Amm.to beni inf.ded. inf. 1 milione (100%)	30.710	0,6%						0,0%
03_01.02.04.40.250	Beni inf.ded.< 1000000	(9.229)	(0,2%)						0,0%
03_02.20.10.40.300	F.do Amm.to insegne pubblicitarie	9.229	0,2%						0,0%
03_01.02.04.40.300	Insegne pubblicitarie	1.975	0,0%						0,0%
03_01.02.04.10.250	Palco estivo	(889)	(0,0%)						0,0%
03_02.20.10.10.150	F.do Amm.to palco estivo	223	0,0%						0,0%
03_01.02.04.40.100	Mobili e arredamento appartamento	(11)	(0,0%)						0,0%
03_02.20.10.40.100	F.do Amm.to mobili e arredamento appartamento	3.348	0,1%						0,0%
IMI	IMMOB. IMMATERIALI								
03_01.02.02.80.170	Oneri pluriennali Mutuo CREDITO DI ROMAGNA	4.690	0,1%					0	0,0%
03_01.02.02.10.050	Spese costituzione e impianto	1.600	0,0%					0	0,0%
03_02.20.20.10.050	Fondi amm.to spese costituzione e imp.	(1.600)	(0,0%)					0	0,0%
03_02.20.20.10.010	Fondi amm.to costi pluriennali	(1.341)	(0,0%)					0	0,0%
PAS	PASSIVO PATRIMONIALE	(5.456.146)	(100,0%)					124.195	(5.331.951)
PCB	PASSIVITA' CORRENTI BANCHE	(42.231)	(0,8%)					0	(42.231)
03_01.04.50.10.050	Unicredit c/c ord. 30040353	(41.671)	(0,8%)						(41.671)
03_01.04.50.10.020	Banca di Cesena fil. Sarsina c/c 831933	(331)	(0,0%)						(331)
03_01.04.50.10.010	Banca di Credito di Cesena c/c 805040	(228)	(0,0%)						(228)
PCR	ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	(89.711)	(1,6%)					0	(89.711)
03_02.30.80.20.100	Debiti vari: spese notarili, ecc....	(74.878)	(1,4%)						(74.878)
03_02.30.30.10.010	caparra vendita terreno	(7.747)	(0,1%)						(7.747)
03_01.04.50.20.300	IMBALLAGGI - cauzione	(249)	(0,0%)						(249)
03_02.40.10.10.050	Ratei passivi ENEL/TELECOM/ASSIC.	(6.736)	(0,1%)						(6.736)
03_02.30.80.10.051	Salari c/ reit. operai fav	(101)	(0,0%)						(101)
FO	FORNITORI	(162.257)	(3,0%)					0	(162.257)
03_02.30.40.10.050	Debiti verso Fornitori	(129.893)	(2,4%)						(129.893)
03_02.30.40.20.050	Debiti v/ Fornitori per fatture da ricevere	(30.970)	(0,6%)						(30.970)
03_02.30.40.10.100	Debiti verso professionisti	(1.394)	(0,0%)						(1.394)
DER	DEBITI VS ERARIO	(91.104)	(1,7%)					0	(91.104)
03_02.30.80.20.050	CORIT/EQUITALIA	(87.476)	(1,6%)						(87.476)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDECT/00
 00002101
 00030600
 4578-00088
 IDENTIFICATIVO
 01131099067433
 18/03/2018 17:56:54
 1C48D07548613994
 01131099067433
 0 1 13 109906 743 3

Andrea Turchi
Dottore commercialista – Revisore Contabile

03_02.30.70.10.050	Debiti v/ I.N.P.S.	(2.583)	(0,0%)	(2.583)	(0,0%)
03_02.30.60.10.050	Erario c/ ritenute IRPEF cod. 1001 dipendenti	(730)	(0,0%)	(730)	(0,0%)
03_02.30.60.50.030	Debiti v/CCIAA	(242)	(0,0%)	(242)	(0,0%)
03_02.30.70.10.200	Debiti v/ I.N.A.I.L.	(73)	(0,0%)	(73)	(0,0%)
MUT	MUTUI	(2.545.689)	(46,7%)	(2.545.689)	(47,7%)
03_02.30.10.10.160	Mutuo "D" Unicredit	(1.604.071)	(29,4%)	(1.604.071)	(30,1%)
03_02.30.40.20.150	Interessi passivi di Mora su rate mutui scadute	(68.662)	(1,3%)	(68.662)	(1,3%)
03_02.30.10.10.161	Interessi per Debiti v/ istituti per rate scadute	(159.217)	(2,9%)	(159.217)	(3,0%)
PCN	Mutuo "E" CREDITO DI ROMAGNA	(713.739)	(13,1%)	(713.739)	(13,4%)
	ALTRE PASSIVITA' CONSOLIDATE	(13.634)	(0,2%)	(200.000)	(4,0%)
	Fondi rischi ed oneri (imposte e tasse, spese bancarie, e tributari)			(200.000)	
03_02.20.30.20.050	Fondo imposte e tasse	(13.634)	(0,2%)	(13.634)	(0,3%)
FSO	FIN./SOCl	(897.785)	(16,5%)	(897.785)	(16,8%)
03_02.30.20.10.150	Soci c/finanziamento S.C.O.I. SRL	(877.451)	(16,1%)	(877.451)	(16,5%)
03_02.30.20.10.105	Soci c/finanziamento Torri Giovanni	(20.335)	(0,4%)	(20.335)	(0,4%)
CNE	CAPITALE NETTO	(1.613.736)	(29,6%)	(1.289.541)	(24,2%)
03_02.10.10.95.100	Perdita d'esercizio precedente	3.935.641	72,1%	3.935.641	73,8%
03_02.10.10.30.150	F.do Rivalut. 2008	(2.903.631)	(53,2%)	(2.903.631)	(54,5%)
03_02.10.10.99.015	S.C.O.I vers. c/capitale	(2.283.407)	(41,9%)	(2.283.407)	(42,8%)
03_02.10.10.99.025	TORRI G. vers. c/capitale	(353.306)	(6,5%)	(353.306)	(6,6%)
3306001	PERDITA DI ESERCIZIO	352.822	6,5%	352.822	6,6%
	RETTIFICHE CAPITALE NETTO			324.195	6,1%
03_02.10.10.40.050	Riserva legale L.904 art.12	(261.520)	(4,8%)	(261.520)	(4,9%)
03_02.10.10.050	Capitale Sociale	(100.000)	(1,8%)	(100.000)	(1,9%)
03_02.10.10.70.170	F.do altre riserve	(336)	(0,0%)	(336)	(0,0%)

Valore Partecipazione
Quota SCOT

100%
90%

1.289.541
1.160.587

VII CONCLUSIONI

Per la stima del valore della società ALBERGO RISTORANTE AL PIANO SRL si è adottato il Metodo Patrimoniale Semplice.

La metodologia adottata ha condotto alla determinazione del valore netto riferibile alla società nel suo complesso di Euro 1.289.541; stante la partecipazione detenuta, ancorchè di maggioranza, si ritiene alla stessa non sia attribuibile alcun maggior valore per i poteri esercitabili e sia quindi espressione del valore proporzionale rispetto all'intera valore attribuibile alla società; conseguentemente il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 90% porterebbe a € 1.160.587, arrotondabili per prudenza come segue:

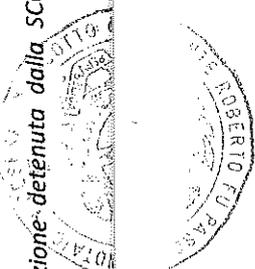
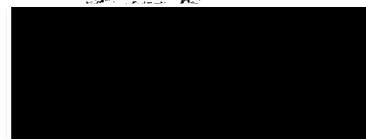
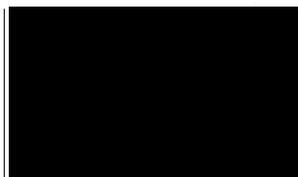
VALORE QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL 90% € 1.160.000,00

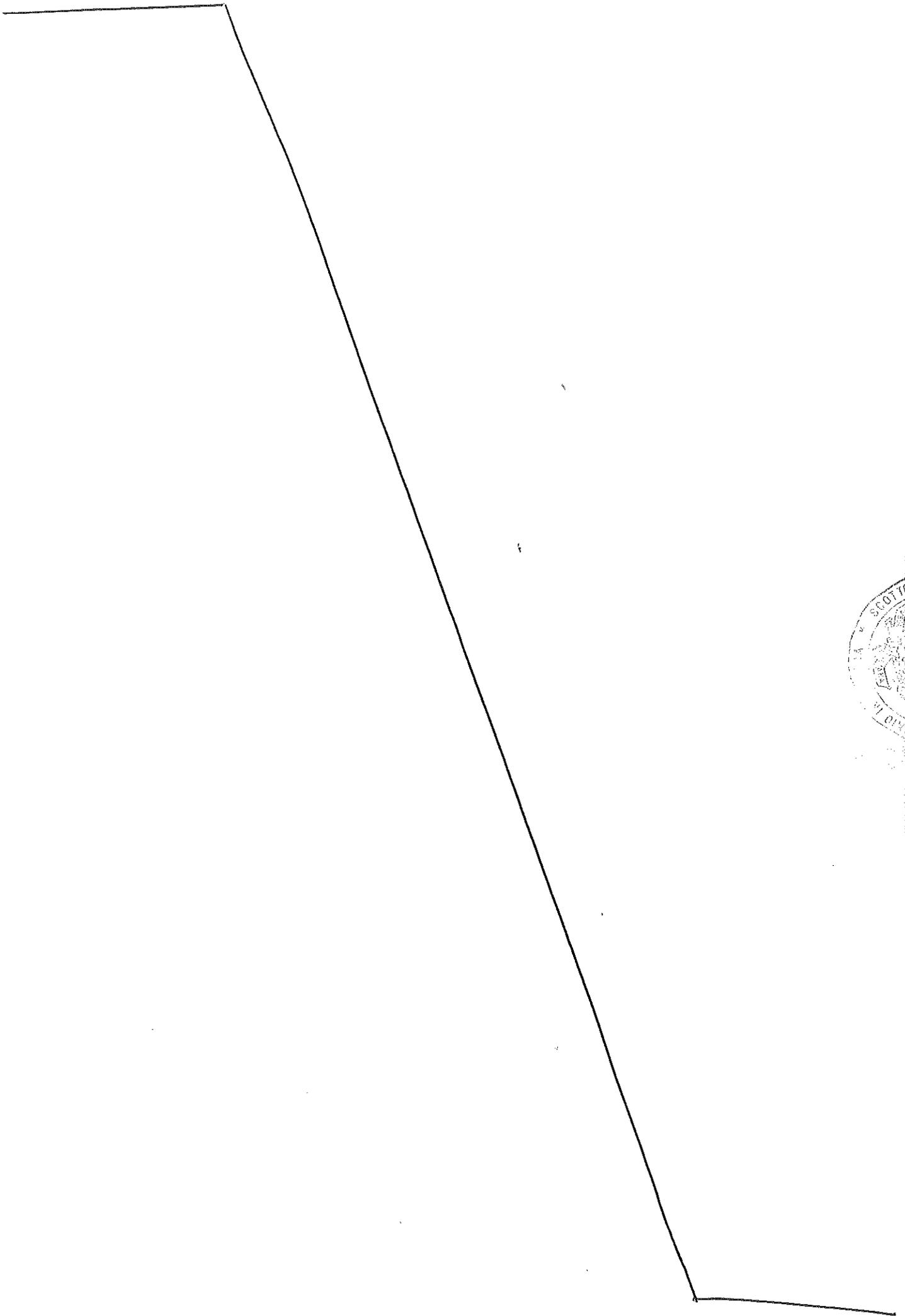
Il perito, tenuto anche in considerazione gli effetti delle previsioni di mercato, precisa che non vi sono fatti interni ed esterni alla società valutata intervenuti successivamente alla data di riferimento della perizia di entità tale da condurre ad una variazione del valore attribuito al patrimonio netto della società oggetto di valutazione.

In conclusione, a completamento del mandato ricevuto e nelle finalità della presente stima, ai fini della valorizzazione della partecipazione nel contesto della procedura di Concordato Preventivo, il perito evidenzia che nella valutazione della società sono state accolte le poste debitorie per finanziamenti soci erogati dalla società committente SCOT COSTRUZIONI SRL, al nominale per € 877.451; stante il fatto che il Patrimonio netto della stessa risulta positivo, ne deriva la possibilità di prevedere in capo alla società finanziatrice la possibilità di recupero dei finanziamenti effettuati, nella misura appunto di € 877.451.

Cesena, 16 Marzo 2015

Il Perito





Repertorio n. 18.671

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il diciassette marzo duemilaquindici,

nel mio studio in Cesena.

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

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

----- SI E' COSTITUITO: -----

[redacted] Dottore Commercialista,

nato a [redacted] il [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 Circoscrizione 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 12 aprile 1995 (nomina pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, IV Serie speciale, supplemento n. 31BIS del 21 aprile 1995);

tanto premesso,

mi presenta la perizia di stima che precede, composta di

otto fogli per quindici fascicoli,
chiedendomi di

----- ASSEVERARLA CON GIURAMENTO, -----

ai 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 *uno* facciate di uno fogli,

ho dato lettura

alla parte che lo approva.

