

**Dottore commercialista – revisore legale**



## **RELAZIONE DI STIMA**

della partecipazione detenuta dalla

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

nella

**"ALNUS S.R.L."**

con sede in

**Mercato Saraceno FC  
Via XXX Aprile 65**

iscritta al

**Registro delle Imprese Forlì'- Cesena al n. 03526900406  
R.E.A. CCIAA FORLÌ' CESENA n. FO- 304510  
C.F./P.I.: 03526900406**

a cura del Perito

**Dottore Commercialista in Forlì**

## 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 Monte Castello, via XXX Aprile n. 65, capitale sociale di Euro 3.500.000,00 (tre milioni cinquecentomila 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 Torri Giovanni (cod. fisc. TRRGNN62M10F1390), nato a Mercato Saraceno il 10 agosto 1962, ha conferito al sottoscritto Fabrizio Panzavolta, 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

ALNUS S.R.L.

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 SOCIETA' 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 70% del Capitale sociale, è relativa alla società ALNUS S.R.L. con sede in Mercato Saraceno FC Via XXX Aprile 65 iscritta al Registro delle Imprese Forlì - Cesena al n. 03526900406 R.E.A. CCIAA FORLÌ CESENA n. FO- 304510 C.F./P.I.: 03526900406

### • **Attività della società partecipata oggetto di stima**

La società, conformemente al proprio oggetto sociale, è stata costituita nell'ottica di svolgere l'attività tipica di acquisto di terreni e di realizzazione / costruzione di



immobili in proprio o mediante appalto; allo stato attuale la società, ai fini del perseguimento del proprio oggetto sociale, risulta avere stipulato un contratto preliminare di acquisto un terreno con corresponsione di un'importante caparra, unitamente alla detenzione di una partecipazione in ragione del 33,33% in un'altra società a sua volta titolare esclusiva di un'altra frazione di terreno costituente parte del medesimo comparto urbanistico di sviluppo in cui è compreso il terreno oggetto di contratto preliminare di acquisto.

### **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 dalla partecipazione detenuta al 33,33% in DP IMMOBILIARE SRL, con sede in Ravenna Via Alberti 82, per cui occorre procedere alla preventiva e parallela verifica e valorizzazione della società partecipata, al fine di valorizzare adeguatamente il valore della partecipazione a prescindere dal valore iscritto in bilancio.

Le variazioni e rettifiche emergenti da detta attività di verifica troveranno collocazione 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:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		Dicembre	2014
		Bilancio	
		EURO	
<b>ATP</b>	<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>2.333.066</b>	<b>100,0%</b>
<b>LQD</b>	<b>ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE</b>	<b>34.028</b>	<b>1,5%</b>
05_27.05.52	Crediti vari v/terzi (altri conti)	11.965	0,5%
05_59.01.09	Erario c/liquidazione Iva	8.979	0,4%
05_59.07.27	Crediti IRES per imposte anticipate	8.124	0,3%
05_27.01.51	Anticipi diversi	4.960	0,2%
<b>PAR</b>	<b>PARTECIPAZIONI</b>	<b>995.001</b>	<b>42,6%</b>
05_15.01.03	Partecipazioni in imprese collegate	995.001	42,6%
<b>CRI</b>	<b>CREDITI INFRAGRUPPO</b>	<b>244.711</b>	<b>10,5%</b>
05_15.03.03	Finanziamenti attivi a collegate	244.711	10,5%
	<b>CAPARRA E TERRENO</b>	<b>900.000</b>	<b>38,6%</b>
	Terreno		0,0%
05_27.05.51	Crediti vari v/terzi	900.000	38,6%
<b>IMI</b>	<b>IMMOB. IMMATERIALI</b>	<b>159.327</b>	<b>6,8%</b>
05_11.07.51	Altre immobilizz. immateriali in corso	153.380	6,6%
05_11.01.01	Spese societarie	5.947	0,3%
<b>PAS</b>	<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>(2.333.066)</b>	<b>100,0%</b>
<b>PCB</b>	<b>PASSIVITA' CORRENTI BANCHE</b>	<b>(25.835)</b>	<b>(1,1%)</b>
05_31.01.01	BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROM	(25.835)	(1,1%)
<b>FO</b>	<b>FORNITORI</b>	<b>(27.226)</b>	<b>(1,2%)</b>
05_57.03.01	Fornitori terzi Italia	(27.226)	(1,2%)
	<b>Fondi Rischi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>MUT</b>	<b>MUTUI</b>	<b>(62.500)</b>	<b>(2,7%)</b>
05_55.03.05	Finanz.a medio/lungo termine bancari	(62.500)	(2,7%)
<b>FSO</b>	<b>FIN./SOCI</b>	<b>(2.150.350)</b>	<b>(92,2%)</b>
05_55.03.26	Soci conto finanziamenti infruttiferi (altri)	(2.150.350)	(92,2%)
<b>CNE</b>	<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>(67.156)</b>	<b>(2,9%)</b>
05_41.01.01	Capitale sociale	(100.000)	(4,3%)
	RETIFICHE CAPITALE NETTO	0	0,0%
05_43.01.03	Perdita portata a nuovo	37.741	1,6%
05_41.01.25	Riserva da versamenti in c/capitale	(22.918)	(1,0%)
3306001	PERDITA d'esercizio	18.022	0,8%

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..

[REDACTED]  
Dottore commercialista – Revisore legale



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 il capitale sociale e le altre poste che costituiscono il Patrimonio Netto in quanto scopo del presente elaborato è la espressione del patrimonio della società determinato sulla base dei valori attuali degli elementi dell’attivo e del passivo che, ovviamente, scaturisce dall’esame estimativo delle singole poste, declinando il risultato così ottenuto al valore attribuibile alla partecipazione detenuta dalla SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL 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 Redditali, il sottoscritto, indagata la realtà oggetto di valutazione, considerato inoltre l’assenza contingente di componenti di tipo reddituale, soprattutto in funzione della ancora non intrapresa di alcuna attività immobiliare di realizzazione e vendita, 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.



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 obbiettivo 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 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, per quanto semplificato e ridotto nelle sue componenti, deve tenere conto appunto della nidificazione nella società in valutazione della stima della società partecipata.

#### **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 eventuali passività potenziali.

Si sono anche assunte le risultanze contabili della società partecipata DP IMMOBILIARE SRL, per come aggiornata al 30.06.2014, in assenza comunque di variazioni rilevanti o tali da influire significativamente la valorizzazione della partecipazione per come sviluppata a seguire.

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:

### **ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE**

- Accoglie poste a credito di natura diversa, mantenuti al nominale stante la presunte esigibilità, oltre a crediti per Iva, mentre sono state elise le poste relative a crediti per imposte anticipate e anticipi diversi, in assenza di

presupposti di recupero.

**PARTECIPAZIONI – IN DP IMMOBILIARE SRL**

- Particolare importanza assume la determinazione del valore della presente partecipazione, per come anticipata in premessa, espressione di una quota del 33,33% nella società in rubrica DP IMMOBILIARE SRL proprietaria di un terreno in Ravenna.

Ai fini della valutazione di detta partecipazione, si procede con la stessa metodologia sopra rappresentata, ovvero mediante una stima mediante metodo patrimoniale delle poste contabili della stessa che si riportano a seguire per come aggiornate al 30.06.2014.

D.P. Immobiliare STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		Giugno	2014
		Bilancio	
		EURO	
<b>ATP</b>	<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>2.600.632</b>	<b>100,0%</b>
<b>LQI</b>	<b>LIQUIDITA' IMMEDIATE</b>	<b>930</b>	<b>0,0%</b>
08_ 05/0001	Cassa	930	0,0%
<b>CLI</b>	<b>CLIENTI</b>	<b>1.440</b>	<b>0,1%</b>
08_ 06/****	CLIENTI	1.440	0,1%
<b>LQD</b>	<b>ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE</b>	<b>226</b>	<b>0,0%</b>
08_ 08/0024	Crediti da compensare	225	0,0%
08_ 29/0002	Erario c/to Iva	1	0,0%
<b>RIM</b>	<b>RIMANENZE</b>	<b>2.595.603</b>	<b>99,8%</b>
08_ 04/0007	Immobili c/rimanenze	2.595.603	99,8%
<b>PAR</b>	<b>PARTECIPAZIONI</b>	<b>2.433</b>	<b>0,1%</b>
08_ 11/0001	Partecipazioni	2.433	0,1%
<b>PAS</b>	<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>(2.600.632)</b>	<b>100,0%</b>
<b>PCB</b>	<b>PASSIVITA' CORRENTI BANCHE</b>	<b>(255.717)</b>	<b>(9,8%)</b>
08_ 07/0002	Cassa dei Risparmi di Forlì e	(255.717)	(9,8%)
<b>PCR</b>	<b>ALTRE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>(61.053)</b>	<b>(2,3%)</b>
08_ 29/0007	Creditori Diversi	(57.452)	(2,2%)
	Debiti per interessi passivi dal 1 luglio al 31 dicembre		
	Fondo rischi e spese future		
	Imposte latenti		
08_ 29/0006	Fatture da Ricevere	(3.601)	(0,1%)
<b>FO</b>	<b>FORNITORI</b>	<b>(20.470)</b>	<b>(0,8%)</b>
08_ 30/****	FORNITORI	(20.470)	(0,8%)
<b>FSO</b>	<b>FIN./SOCl</b>	<b>(739.577)</b>	<b>(28,4%)</b>
08_ 29/0020	Finanziamento Soci Infruttifero	(415.000)	(16,0%)
08_ 29/0031	Finanziamento Soci Fruttifero	(324.577)	(12,5%)
<b>CNE</b>	<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>(1.523.815)</b>	<b>(58,6%)</b>
08_ 25/0016	Riserva Rivalutazione L.266/2005	(1.445.497)	(55,6%)
	RETIFICHE CAPITALE NETTO	0	0,0%
08_ 25/0001	Capitale sociale	(101.490)	(3,9%)
3306001	PERDITA d'esercizio	23.172	0,9%





[REDACTED]  
Dottore commercialista – Revisore legale



Per ciascuna voce dell'attivo e del passivo della situazione patrimoniale relativa alla società DP qui 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.

#### **LIQUIDITA' IMMEDIATE**

Trattasi delle poste in denaro nella casse sociali di modesto ammontare ed esposti al nominale.

#### **CLIENTI e ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE**

Trattasi delle poste per crediti verso clienti ed erario, di modesto ammontare, ed esposti al nominale.

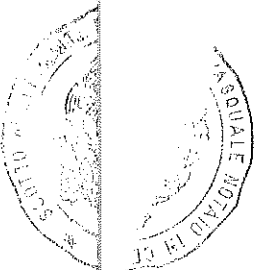
#### **RIMANENZE**

Trattasi di un terreno in Ravenna in proprietà all'interno dello stesso comparto urbanistico del terreno oggetto di preliminare di acquisto della ALNUS SRL; nel dettaglio, ai fini della valorizzazione di detto bene, si è ricorsi alla valutazione peritale di un esperto nella persona del Geom. Roberto Zanella, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Forlì Cesena, che ha redatto perizia di stima del compendio immobiliare in commento, unitamente al terreno oggetto di promessa di acquisto da parte della ALNUS.

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, risultano in effetti inferiori al valore di stima; in conseguenza di detta circostanza si è quindi proceduto alla appostazione di un carico fiscale presunto stimato in ragione del 20%, tenuto



conto di aliquote fiscali oggettivamente superiori ma mitigabili in sede di computo delle imposte effettive da perdite pregresse o dalla presenza di componenti a deducibilità differita in grado di assorbire l'emersione di dette plusvalenze latenti.

**PARTECIPAZIONI**

- Trattasi di quote di partecipazioni consortili elise in presenza di dubbia esigibilità.

**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 le poste passive per interessi passivi maturati e stimati per il periodo 30.06 / 31.12 2014 sulle esposizioni bancarie in essere, oltre ad un fondo rischi e spese per € 100.000 per onerosità imprevista ed incerta – in una logica di necessaria prudenza, oltre alla fiscalità latente sulla plusvalenza virtuale relativa al terreno posseduto per come sopra esposto, oltre a poste per fatture da ricevere.

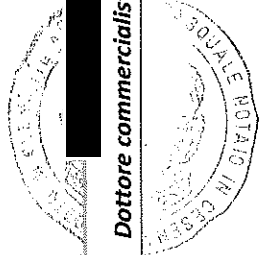
**FORNITORI**

- Trattasi di debiti verso fornitori esposti al nominale.

**FINANZIAMENTI SOCI**

- Trattasi di debiti per fin soci sia fruttiferi che infruttiferi, erogati per il sostentamento finanziario della società.

Si riporta a seguire la situazione patrimoniale rettificata della DP IMMOBILIARE



Dottore commercialista - Revisore legale

D.P. Immobiliare		Giugno	2014	Dicembre		2014
STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO		Bilancio		Sit_Patr di Rif		
ATP	ATTIVO PATRIMONIALE	EURO	100,0%	EURO	100,0%	
LQI	LIQUIDITA' IMMEDIATE	930	0,0%	930	0,0%	
08_05/0001	Cassa	930	0,0%	930	0,0%	
CLI	CLIENTI	1.440	0,1%	(1.440)	0,0%	
08_06/****	CLIENTI	1.440	0,1%	(1.440)	0,0%	
LQD	ALTRE LIQUIDITA' DIFFERITE	226	0,0%	0	0,0%	
08_08/0024	Crediti da compensare	225	0,0%	225	0,0%	
08_29/0002	Erario c/fo Iva	1	0,0%	1	0,0%	
RIM	RIMANENZE	2.595.603	99,8%	3.026.349	100,0%	
08_04/0007	Immobili c/rimanenze	2.595.603	99,8%	3.026.349	100,0%	
PAR	PARTECIPAZIONI	2.433	0,1%	(2.433)	0,0%	
08_11/0001	Partecipazioni	2.433	0,1%	(2.433)	0,0%	
PAS	PASSIVO PATRIMONIALE	(2.600.632)	#####	(3.022.476)	#####	
PCB	PASSIVITA' CORRENTI BANCHE	(255.717)	(9,8%)	0	(4,5%)	
08_07/0002	Cassa dei Risparmi di Forlì e	(255.717)	(9,8%)	(255.717)	(4,5%)	
PCR	ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	(61.053)	(2,3%)	(714.195)	(13,8%)	
08_29/0007	Creditori Diversi	(57.452)	(2,2%)	(57.452)	(1,0%)	
	Debiti per interessi passivi dal 1 luglio al 31 dicembre					
	Fondo rischi e spese future			(8.925)	(0,2%)	
	Imposte latenti			(100.000)	(1,8%)	
	Fatture da Ricevere			(605.270)	(10,8%)	
08_29/0006	FORNITORI	(3.601)	(0,1%)	(3.601)	(0,1%)	
FO	FORNITORI	(20.470)	(0,8%)	(20.470)	(0,4%)	
08_30/****	FORNITORI	(20.470)	(0,8%)	(20.470)	(0,4%)	
F50	FIN./SOCl	(739.577)	(28,4%)	(739.577)	(13,2%)	
08_29/0020	Finanziamento Soci Infruttifero	(415.000)	(16,0%)	(415.000)	(7,4%)	
08_29/0031	Finanziamento Soci Fruttifero	(324.577)	(12,5%)	(324.577)	(5,8%)	
CNE	CAPITALE NETTO	(1.523.815)	(58,6%)	(2.308.281)	(68,1%)	

Relazione di stima al 31.12.2014 della partecipazione detenuta dalla SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI SRL nella ALNUS S.R.L.

██████████  
 Dottore commercialista – Revisore legale

08_ 25/0016	Riserva Rivalutazione L.266/2005	(1.445.497)	(55,6%)	(1.445.497)	(1.445.497)	(25,7%)
08_ 25/0001	RETIFICHE CAPITALE NETTO	0	0,0%		(2.308.281)	(41,0%)
3306001	Capitale sociale	(101.490)	(3,9%)	(101.490)	(101.490)	(1,8%)
	Utile d'esercizio	23.172	0,9%	23.172	23.172	0,4%
Valore partecipazione				3.832.096		
Quota SCOT				33,33%		





Terminata la disamina di DP IMMOBILIARE, nel merito quindi della valutazione della partecipazione di ALNUS, detta partecipazione della ALNUS SRL del 33,3% in DP IMMOBILIARE è esprimibile in ragione del valore ottenuto, superiore per € 282.365 rispetto al valore di libro; richiamando le considerazioni già addotte circa la rilevanza fiscale delle plusvalenze latenti, senza considerare in questa sede l'eventuale irrilevanza delle stesse in presenza di requisiti pex, si è comunque appostata una posta di fondo rischi per oneri fiscali per mera prudenza di € 50.000.

**CREDITI INFRAGRUPPO**

Trattasi dei fin soci erogati da ALNUS a favore di DP IMMOBILIARE che trovano corrispondenza sostanziale pro quota in quanto risultante a titolo reciproco in DP stessa; in considerazione del fatto inoltre che dalla specifica valorizzazione emerge una situazione di patrimonio netto positivo, ne deriva la possibilità di prevedere in capo alla società finanziatrice la possibilità di recupero dei finanziamenti soci effettuati.

**CAPARRA TERRENO**

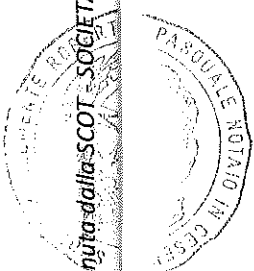
- Trattasi delle esposizioni creditorie per la caparra corrisposta per l'acquisto del terreno già descritto; ai fini della valutazione della permanenza di valore di detta caparra si è esaminato il rapporto contrattuale sottostante e la sua vigenza, in ordine a riscontrare l'assenza di presupposti di inadempimento che possano condurre all'escussione di detta caparra; fatta detta verifica e riscontrata la attuale validità degli accordi contrattuali, si è quindi riscontrato il valore attribuibile al terreno facendo riferimento alla perizia di stima redatta dal Geom Zanella agli atti dove, insieme alla valorizzazione del terreno confinante di DP IMMOBILIARE, valorizza il terreno in commento a valori superiori di € 984.692 rispetto a quelli previsti in contratto, derivando la condizione di poter ritenere detta caparra una posta creditoria esprimibile al suo valore nominale, oltre alle considerazioni circa la valorizzazione della opportunità di acquisto.

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

- Trattasi di costi di progettazione mantenuti al loro valore nominale in quanto accessori al terreno ed alla sua futura valorizzazione.  
- In detta voce è stata inclusa, in sede di rettifica delle poste, la valorizzazione del contratto preliminare di compravendita sopra citato; in via prudenziale si è stimato il valore del contratto in misura pari al 50% del maggiore valore periziato rispetto a quello pattuito contrattualmente.

**PASSIVITA' CORRENTI BANCHE**

- Accoglie poste passive per esposizioni a breve bancarie espresse al nominale.



**FORNITORI**

- Trattasi di debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere valutati al valore nominale.

**FONDI RISCHI**

- Accoglie il fondo rischi acceso a fronte della previsione sopra descritta a copertura di rischi ed oneri, sia per oneri finanziari che anche di natura fiscale, seppur la plusvalenza latente da cessione della partecipazione in commento possa godere della esenzione pex.

**MUTUI**

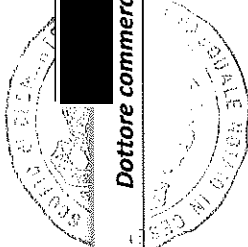
- Rappresenta l'esposizione debitoria verso banche per i rapporti di mutuo in essere.

**FIN SOCI**

- Trattasi della consistenza debitoria per fin soci ricevuti, di cui pro quota di competenza di SCOT per € 1.417.067 per come nominalmente identificato in contabilità.

Si riporta quindi a seguire la situazione patrimoniale rettificata della ALNUS SRL





Dottore commercialista – Revisore legale

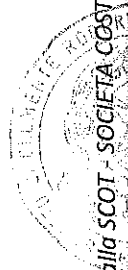
AInus	Dicembre 2014	Bilancio	Dicembre 2014	Rettifiche	Dicembre	2014
<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>						
<b>ATP</b>	<b>ATTIVO PATRIMONIALE</b>	<b>2.333.066</b>	<b>100,0%</b>	<b>755.680</b>	<b>3.088.746</b>	<b>100,0%</b>
LGD	ALRE LIQUIDITA' DIFFERITE	34.028	1,5%	(13.084)	20.944	0,7%
05_27.05.52	Crediti vari v/terzi (altri conti)	11.965	0,5%		11.965	0,4%
05_59.01.09	Erario c/liquidazione Iva	8.979	0,4%		8.979	0,3%
05_59.07.27	Crediti IRES per imposte anticipate	8.124	0,3%	(8.124)	0	0,0%
05_27.01.51	Anticipi diversi	4.960	0,2%	(4.960)	0	0,0%
<b>PAR</b>	<b>PARTICIPAZIONI</b>	<b>995.001</b>	<b>42,6%</b>	<b>282.365</b>	<b>1.277.365</b>	<b>41,4%</b>
05_15.01.03	Partecipazioni in imprese collegate	995.001	42,6%	282.365	1.277.365	41,4%
<b>CRU</b>	<b>CREDITI INFRAGRUPPO</b>	<b>244.711</b>	<b>10,5%</b>	<b>0</b>	<b>244.711</b>	<b>7,9%</b>
05_15.03.03	Finanziamenti attivi a collegate	244.711	10,5%	0	244.711	7,9%
	<b>CAPARRA E TERRENO</b>	<b>900.000</b>	<b>38,6%</b>	<b>0</b>	<b>900.000</b>	<b>29,1%</b>
	Terreno	900.000	0,0%	0	900.000	0,0%
05_27.05.51	Crediti vari v/terzi	159.327	38,6%	486.399	645.726	20,9%
<b>IMI</b>	<b>IMMOB. IMMATERIALI</b>	<b>153.380</b>	<b>6,6%</b>	<b>0</b>	<b>153.380</b>	<b>5,0%</b>
05_11.07.51	Altre immobilizz. immateriali in corso	153.380	6,6%	0	153.380	5,0%
	Maggior Valorizzazione Compromesso	5.947	0,3%	- 492.346	492.346	15,9%
05_11.01.01	Spese societarie	5.947	0,3%	(5.947)	0	0,0%
<b>PAS</b>	<b>PASSIVO PATRIMONIALE</b>	<b>(2.333.066)</b>	<b>###</b>	<b>(755.680)</b>	<b>(3.088.746)</b>	<b>###</b>
<b>PCB</b>	<b>PASSIVITA' CORRENTI BANCHE</b>	<b>(25.835)</b>	<b>(1,1%)</b>	<b>0</b>	<b>(25.835)</b>	<b>(0,8%)</b>
05_31.01.01	BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROM	(25.835)	(1,1%)	0	(25.835)	(0,8%)
<b>FO</b>	<b>FORNITORI</b>	<b>(27.226)</b>	<b>(1,2%)</b>	<b>0</b>	<b>(27.226)</b>	<b>(0,9%)</b>
05_57.03.01	Fornitori terzi Italia	(27.226)	(1,2%)	0	(27.226)	(0,9%)
	<b>Fondi Rischi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>(50.000)</b>	<b>(50.000)</b>	<b>(1,6%)</b>
	Fondi Rischi	0	0,0%	(50.000)	(50.000)	(1,6%)
<b>MUT</b>	<b>MUTUI</b>	<b>(62.500)</b>	<b>(2,7%)</b>	<b>0</b>	<b>(62.500)</b>	<b>(2,0%)</b>
05_55.03.05	Finanz.a medio/lungo termine bancari	(62.500)	(2,7%)	0	(62.500)	(2,0%)
<b>F50</b>	<b>FIN./SOCl</b>	<b>(2.150.350)</b>	<b>(92,2%)</b>	<b>0</b>	<b>(2.150.350)</b>	<b>(69,6%)</b>
05_55.03.26	Soci conto finanziamenti infruttiferi (altri	(2.150.350)	(92,2%)	0	(2.150.350)	(69,6%)
<b>CNE</b>	<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>(67.156)</b>	<b>(2,9%)</b>	<b>(705.680)</b>	<b>(772.836)</b>	<b>(25,0%)</b>
05_41.01.01	Capitale sociale	(100.000)	(4,3%)	(705.680)	(100.000)	(3,2%)

Relazione di stima al 31.12.2014 della partecipazione detenuta dalla SCOT - SOCIETA COSTRUZIONI OFELIO TORRI nella ALNUS S.R.L.

[REDACTED]

Dottore commercialista – Revisore legale

05_43.01.03	RETIFICHE CAPITALE NETTO	0	0,0%	(705.680)	(705.680)	(22,8%)
05_41.01.25	Perdita portata a nuovo	37.741	1,6%		37.741	1,2%
3306001	Riserva da versamenti in c/capitale	(22.918)	(1,0%)		(22.918)	(0,7%)
	Utile d'esercizio	18.022	0,8%		18.022	0,6%
Valore partecipazione				100%	772.836	
Quota SCOT				70,00%	540.985	





**VII CONCLUSIONI**

Per la stima del valore della società ALNUS SRL si è adottato il Metodo Patrimoniale Semplice, sia per la valutazione della stessa che per la valutazione della partecipazione detenuta in DP IMMOBILIARE.

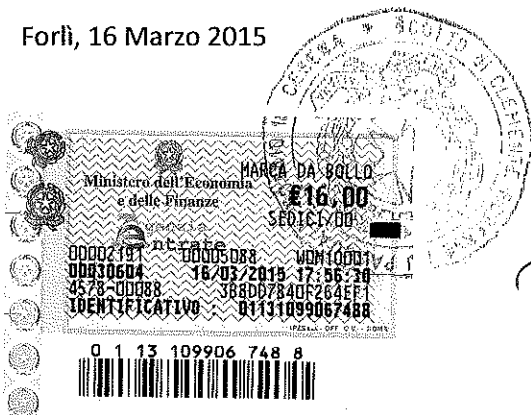
La metodologia adottata ha condotto alla determinazione del valore netto riferibile alla società nel suo complesso di Euro 772.836; stante la partecipazione detenuta, ancorchè di maggioranza, si ritiene alla stessa non sia attribuibile alcun maggior valore per i poteri esercitabili e sia quindi espressione del valore proporzionale rispetto all'intera valore attribuibile alla società; conseguentemente il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 70% porterebbe a € 540.985, arrotondabili per prudenza come segue:

**VALORE QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL 70% € 540.000,00**

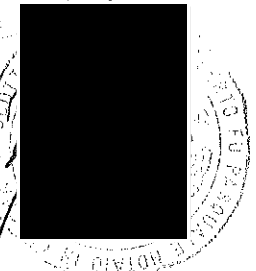
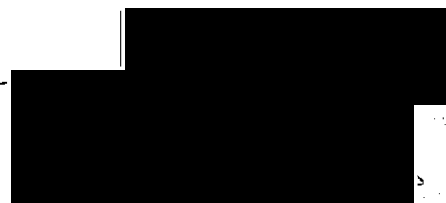
Il perito, tenuto anche in considerazione gli effetti delle previsioni di mercato, precisa che non vi sono fatti interni ed esterni alla società valutata intervenuti successivamente alla data di riferimento della perizia di entità tale da condurre ad una variazione del valore attribuito al patrimonio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

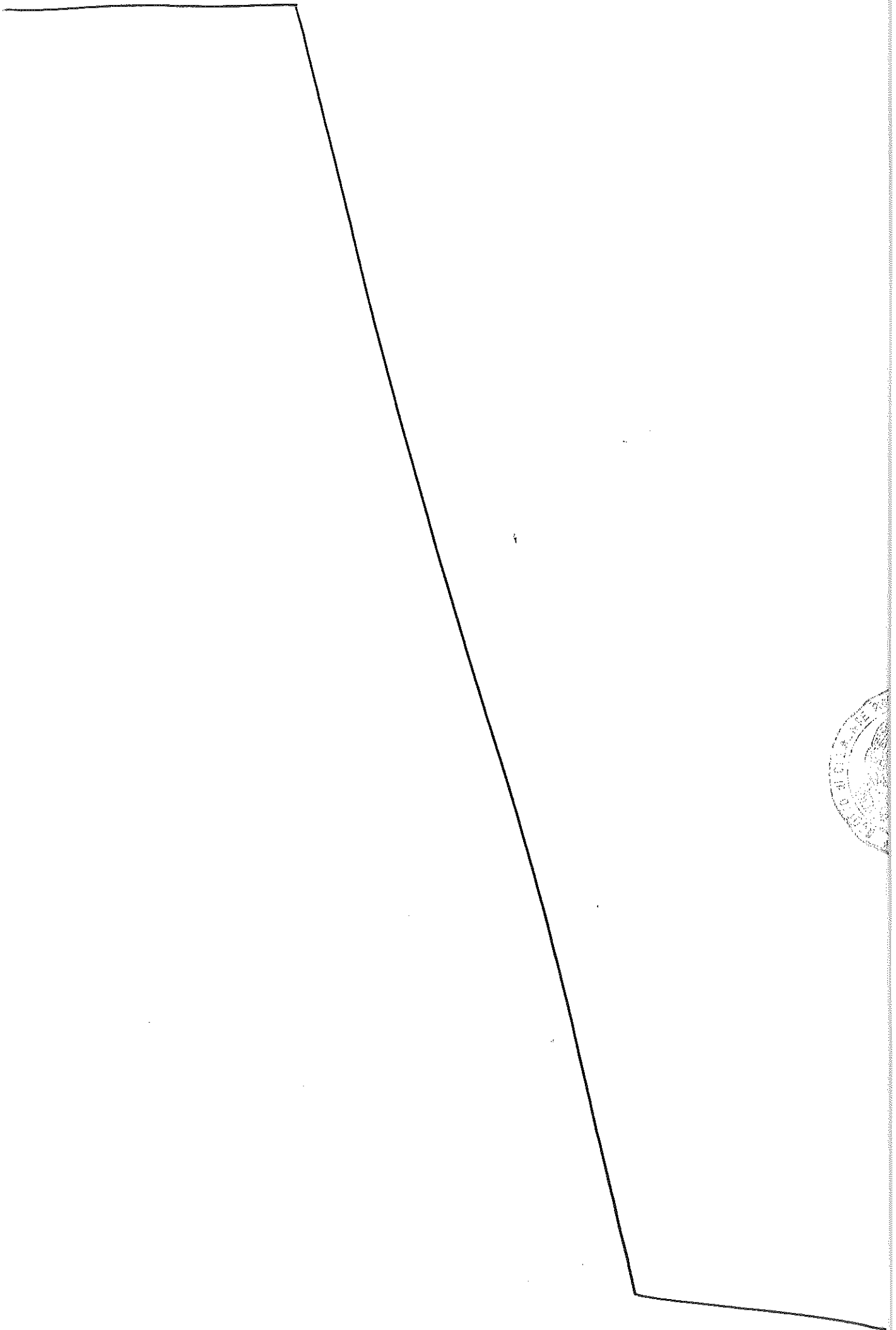
In conclusione, a completamento del mandato ricevuto e nelle finalità della presente stima ai fini della valorizzazione della partecipazione nel contesto della procedura di Concordato Preventivo, il perito evidenzia che nella valutazione della società sono state accolte le poste debitorie per finanziamenti soci erogati dalla società committente SCOT COSTRUZIONI SRL, al nominale per € 1.417.067; 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 soci effettuati.

Forlì, 16 Marzo 2015



Il Perito





Repertorio n. 18672

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il diciassette marzo duemilaquindici,

17 MARZO 2015

nel mio studio in Cesena.

Innanzi a me dottor [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]

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 [redacted] iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e dei Revisori Contabili della Circoscrizione del Tribunale di Forlì Cesena, posizione nr. 281, sezione A, ed iscritto presso il Registro dei Revisori Legali al n. 76440 (ai sensi del DLGS. 39/2010), con provvedimento di nomina del 26 maggio 1999 (nomina pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale, IV Serie speciale, supplemento n. 45 del 8 giugno 1999);  
tanto premesso,

mi presenta la perizia di stima che precede, composta di

due fogli per diciassette fogli,  
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. \_\_\_\_\_

1  
[Redacted]

10  
[Redacted]

