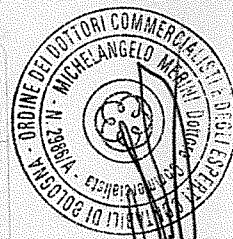


MICHELANGELO MERINI

DOTTORE COMMERCIALISTA

VIA DE RUINI 3 - 40124 BOLOGNA

**RELAZIONE DI STIMA PERITALE:
VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DELLA
SOCIETA' FORTUNE 4 S.R.L**



Indice

- 1 Ipotesi assunte e attività svolte per la redazione di stima**
- 2. I soggetti interessati dall'operazione di cessione.**
- 3 Notizie sulla società, sui beni aziendali e sull'attività svolta**
- 4. Data di riferimento e documentazione utilizzata**
- 5. Criteri di valutazione adottati**
- 5.1 Analisi della situazione patrimoniale di riferimento**
- 6 Descrizione delle attività e delle passività oggetto di valutazione**
- 6.1.1 Altre Immobilizzazioni Immateriali**
- 6.1.2 Partecipazioni in società controllate**
- 6.1.3 Crediti Tributarî**
- 6.1.4 Finanziamenti v/società controllate**
- 6.1.5 Disponibilità Liquide**
- 6.1.6 Ratei e risconti attivi**
- 6.1.7 Altri Fondi**
- 6.1.8 Debiti verso soci per finanziamenti**
- 6.1.9 Debiti verso banche**
- 6.1.10 Debiti verso fornitori**
- 6.1.11 Debiti verso controllanti**
- 6.1.12 Debiti Tributarî**
- 6.1.13 Ratei e risconti passivi**
- 7 Conclusioni**

Allegati

Bilanci delle società 4P Srl e Fortune 4 Srl relativi all'esercizio 2017;

Situazioni contabili delle società 4P Srl e Fortune 4 Srl aggiornate alla data del 31.12.2018;

Situazioni contabili delle società 4P Srl e Fortune 4 Srl aggiornate alla data del 31.12.2019;

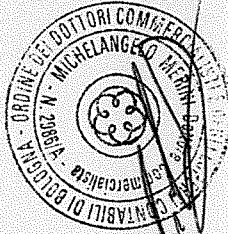
perizia di stima giurata del complesso immobiliare della società 4P fornito dal perito indipendente;

aggiornamento della precedente perizia di stima del complesso immobiliare fornito dallo stesso perito indipendente;

Contratto di Opzioni tra la società 4P ed i contraenti sottoscritto in data 22 febbraio 2016;

Preliminare di compravendita stipulato tra le società 4P Srl e la società Lanzaolini Costruzioni ;

Lettera di rinuncia finanziamenti della società Seci Real Estate Spa verso la società Fortune 4 Srl;



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Il sottoscritto dott. Michelangelo Merini, nato a Bologna il 07/03/1988, residente a Bologna in Via De' Ruini n. 3, codice fiscale MRNMHL88C07A944W, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna, al numero 2986/A, con studio in Bologna, Via De' Ruini n. 3.

PREMESSO :

- che la Società SECI Real Estate S.P.A., Codice fiscale: 00280630377, Numero repertorio economico amministrativo BO 65447, con sede in BOLOGNA (BO) Via degli Agresti n. 6, è una persona giuridica residente in Italia (di seguito anche il **"CEDENTE"** e/o **"SECIRE"**) ed è la detentrica dell'intero capitale sociale della società Fortune 4 Srl, la quale a sua volta detiene l'intero capitale sociale della società 4P Srl;
- che la società Seci Real Estate, a causa dello stato di tensione finanziaria che da maggio dello scorso anno ha colpito il Gruppo Industriale a cui appartiene, non può sostenere i progetti di riqualificazione delle aree di proprietà della società 4P Srl;
- che questi progetti prevedono, oltre la salvaguardia dell'attività agricola sostenibile, lo sviluppo e l'ampliamento di alcune strutture comunali quali il polo scolastico e il centro sportivo comunale siti nella frazione di Riale nel comune di Zola Predosa ed infine interventi di nuova costruzione e di ampliamento di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola e, come ulteriori attività integrative del reddito agricolo, la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali;
- che per i motivi sopra citati la società Seci Real Estate Spa ha pertanto deciso di provvedere ad alienare la partecipazione detenuta dalla società Fortune 4 Srl;

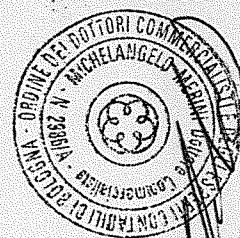
- che la Cedente è proprietaria del 100% del capitale sociale della Società **Fortune 4 S.R.L. A SOCIO UNICO**, capitale sociale € 10.000,00, con sede in BOLOGNA (BO), Via degli Agresti n. 6, Numero REA BO – 467395, Codice fiscale e Partita IVA 02792111201, avente ad oggetto sociale la costruzione di opere di qualsiasi natura, la loro eventuale manutenzione e gestione ed in particolare: lavori di terra e pavimentazione, edifici civili, industriali ed opere connesse, lavori di restauro di edifici monumentali, lavori e scavi archeologici, impianti tecnici e tecnologici di qualsiasi natura; la ricostruzione ed il restauro di fabbricati urbani e rurali; la sistemazione e bonifica dei terreni; la compravendita e la gestione di beni immobili di qualsiasi natura, sia di proprietà che di terzi; la valorizzazione di beni immobili, la locazione e la conduzione ed enfiteusi di beni rustici e urbani.

Sebbene non ricorrano i casi previsti dagli artt. 2343 bis e 2465, commi 2 e 3, del c.c., e che quindi non vi sia alcun obbligo per la redazione di una perizia estimativa del valore della partecipazione oggetto di cessione, la parte venditrice ha ritenuto comunque opportuno conferire ad un perito estimatore l'incarico della valutazione della Società Fortune 4, al fine di determinarne un valore il più possibile equo e congruo, così da garantire gli interessi di entrambe le parti, nonché quelli degli altri terzi eventualmente interessati dagli effetti dell'operazione di cessione.

Si precisa inoltre che il Market Value determinato non tiene conto di eventuali aspettative soggettive, eventuali sinergie, della forza contrattuale delle parti, dei loro interessi che possono influire nella definizione del prezzo nell'ambito di una trattativa tra soggetti indipendenti.

Al sottoscritto, con lettera del 01 marzo 2020, è stato conferito incarico per la redazione della presente perizia.

RINGRAZIANDO



Per la fiducia accordatagli con tale nomina

PRESENTA

La seguente relazione peritale di stima.

1. Ipotesi assunte e attività svolte per la redazione di stima

Il presente incarico è stato espletato sulla base delle seguenti ipotesi e considerazioni:

- la valutazione è stata effettuata alla luce degli elementi contabili relativi all'azienda alla data del **31 dicembre 2019**;
- la valutazione è stata effettuata tenendo in considerazione la possibile emersione di elementi extracontabili consegnati dalla Cedente ed in particolare la documentazione amministrativa e legale;
- ai fini della corretta determinazione del valore della società Fortune 4, il sottoscritto perito ritiene necessario provvedere a determinare anche il valore della società controllata 4P;
- la valutazione, in considerazione del metodo prescelto, ha previsto lo svolgimento di procedure di revisione contabile come definite dagli standard professionali, o verifiche e accertamenti circa l'individuazione e/o la quantificazione di eventuali passività potenziali, ulteriori rispetto a quelle portate a mia conoscenza dalla Cedente.

2. I soggetti interessati dall'operazione.

Il sottoscritto perito è stato informato dalla committente che attualmente sono in corso delle trattative per la cessione della partecipazione di sua proprietà. Tale operazione si dovrebbe concretizzare entro il primo semestre dell'anno 2020. Attualmente non si è ricevuta alcuna informazione sull'identità dei soggetti interessati all'acquisto.

3. Notizie sulla società, sui beni aziendali e sull'attività svolta

Il sottoscritto espone preliminarmente alcune notizie utili ad individuare la realtà oggetto di perizia, ed in particolar modo il patrimonio della società oggetto di futura cessione.

La società Fortune 4 è stata costituita con atto del notaio Rita Merone datato 26 novembre 2007; oltre alla gestione della partecipazione detenuta nella società agricola 4P Srl ed il finanziamento dei lavori legati allo sviluppo urbanistico delle aree detenute da quest'ultima, non ha mai effettuato rilevanti operazioni immobiliari.

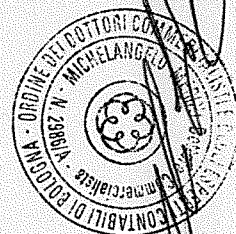
Si rileva che la società agricola 4P Srl, il cui capitale sociale è detenuto interamente dalla società Fortune 4 Srl, ha la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Terreni posti in Comune di Bologna in via Ferrarese angolo via Peglion, identificati al Catasto Terreni con i riferimenti: Foglio 24/ Mappali 29,30,46,55,57,252,258,1681; Foglio 25/ Mappali 9,10,29;
- Terreni posti in Comune di Zola Predosa, frazione Riale, in via Risorgimento, identificati al Catasto Terreni con i riferimenti: Foglio 29/ Mappali 12,14,17,44,45,833,834,835,836,837,866,867,980,984,1144,1146,1148,1150;
- Terreni posti in Comune di Zola Predosa, capoluogo, in via Risorgimento angolo via Tiepolo, identificati al Catasto Terreni con i riferimenti: Foglio 15/ Mappali 332,334,336,337;

Come è stato individuato nella perizia di stima predisposta da un perito indipendente le aree di proprietà della società agricola 4P Srl si trovano in aree potenzialmente interessate allo sviluppo ed ampliamento di infrastrutture e strutture comunali poste nelle vicinanze; nello specifico esse si trovano in prossimità dell'autostrada A13, a fianco del polo scolastico e del centro sportivo comunale della frazione ed al margine ovest del centro abitato del capoluogo di Zola Predosa. Detti terreni quindi non hanno un valore dal punto di vista dello sfruttamento da parte dell'attività agricola, ma come aree potenzialmente utili allo sviluppo delle infrastrutture poste nelle vicinanze.

4. Data di riferimento e documentazione utilizzata

La presente perizia di stima, come già accennato nei riferimenti normativi, è redatta con riferimento alla data del **31 Dicembre 2019**. Il sottoscritto ha potuto procedere



all'elaborazione della presente perizia con riferimento a detta data in quanto la Società ha reso disponibile al Sottoscritto la seguente documentazione:

- Società FORTUNE 4, Bilancio d'esercizio chiuso 31 dicembre 2017, nonché le situazioni contabili aggiornate alle date 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019 (in allegato);
- Società 4P, Bilancio d'esercizio chiuso 31 dicembre 2017, nonché le situazioni contabili aggiornate alle date 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019 (in allegato);
- Informazioni circa l'inesistenza di procedimenti esecutivi, cause in corso o potenziali, accertamenti fiscali o simili, riferibili al ramo d'azienda da cedere, al fine di valutare l'eventuale accantonamento di fondi rischi.

I documenti necessari per la predisposizione della presente perizia restano conservati in parte presso il Perito e per la parte rimanente presso la Cedente.

Costituiscono parte integrante della presente Relazione Peritale gli allegati, che ospitano, secondo ordine logico e sistematico, i dettagli analitici delle attività e passività patrimoniali che fanno parte della partecipazione di valutazione e/o altra documentazione ritenuta utile al fine di inquadrare al meglio il patrimonio della partecipazione oggetto di futura cessione.

5. Criteri di valutazione adottati

Come già accennato nei primi paragrafi, finalità di questa perizia di stima è quella di determinare il valore economico della partecipazione detenuta da Seci Real Estate in Fortune 4, che sarà oggetto di cessione.

All'esperto estimatore è richiesta l'individuazione della Società, la sua descrizione, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il valore rispecchi le reali consistenze economico-patrimoniali del complesso aziendale oggetto di stima.

I valori cui si perviene nella presente relazione di stima, debbono essere considerati nell'accezione di valori generali, prescindendo quindi dalla natura delle parti, dalla loro

forza contrattuale, dagli specifici interessi perseguiti e da eventuali negoziazioni fra le stesse intervenute.

Prima di procedere all'individuazione dei criteri valutativi adottati e alla conseguente valutazione, è necessario svolgere una doverosa e significativa premessa di ordine metodologico.

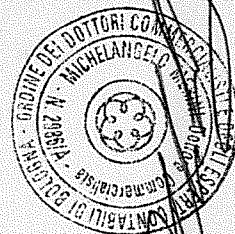
La presente perizia di stima farà riferimento ad un possibile valore del patrimonio dell'azienda. In questo contesto, come noto, la dottrina economico-aziendalistica prevede l'utilizzo del metodo Patrimoniale, in quanto ulteriori metodologie nel caso di specie sono irrilevanti.

La scelta del metodo adeguato è in funzione sia della situazione in cui si trova ora la società, sia delle finalità della perizia, ed è connessa alle caratteristiche peculiari dell'azienda che deve essere valutata. Ne consegue che è di primaria importanza la scelta del più appropriato metodo di valutazione.

Considerando che si sta valutando il valore economico della società Fortune 4 si ritiene necessario esprimere il valore di questa attraverso la determinazione del suo patrimonio.

5.1 Analisi della situazione patrimoniale di riferimento.

Tale fase è stata contraddistinta dall'analisi della situazione patrimoniale al **31 dicembre 2019** della società FORTUNE 4 oggetto di cessione e presa a riferimento per la presente valutazione. Il sottoscritto perito, dato che la società Fortune 4 detiene l'intero capitale sociale della società 4P Srl, ha ritenuto necessario analizzare la situazione contabile di quest'ultima per determinare il valore della controllante. Pertanto, si procede di seguito ad esporre la situazione contabile patrimoniale della controllata e l'analisi delle attività e passività esaminate:



ATTIVO			PASSIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI			A) PATRIMONIO NETTO		
ANCORA DOVUTI	€	0	I) Capitale Sociale	€	100.000
B) IMMOBILIZZAZIONI			II) Riserva da sovrapprezzo azioni	"	0
I) Immobilizzazioni Immateriali			III) Riserva di rivalutazione	"	0
Costi di impianto ed ampliamento	€	0	IV) Riserva legale	"	0
Ammortamento	"	0	V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	"	0
7) Migliorie beni di terzi	€	0	VI) Riserve statutarie	"	0
Ammortamento	"	0	VII) Altre riserve	"	3.010
	€	0	VIII) Utili portati a nuovo	"	(4.587.726)
II) Immobilizzazioni Materiali	"	0	IX) Utile d'esercizio	"	(9.810)
III) Immobilizzazioni Finanziarie	"	50.084	TOTALE PATRIMONIO NETTO € (4.494.527,06)		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€	50.084	B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	€	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE			C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI		
I) Rimanenze			LAVORO SUBORDINATO	€	0
4) Immobili destinati alla vendita	€	975.000	D) DEBITI		
II) Crediti			3) Debiti verso soci per finanziamenti	€	5.364.100
1) Verso clienti	€	5.164	4) Debiti verso banche		
4) Crediti verso controllante	"	0	- entro l'esercizio successivo	€	0
4 bis) Crediti tributari	"	0	- oltre l'esercizio successivo	"	0
5) Crediti verso altri	"	0			€ 0
	€	5.163,54	5) Debiti verso altri finanziatori	€	0
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€	0	6) Acconti	€	140.000
IV) Disponibilità liquide			7) Debiti verso fornitori	€	9.619
1) Depositi bancari e postali	€	4.228	11) Debiti verso controllante	"	6.100
3) Denaro e valori in cassa	"	322	12) Debiti verso l'Esercizio	"	9.505
	€	4.549	14) Altri debiti	"	0
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€	984.713	Totale debiti	€	5.529.324
D) RATEI E RISCONTI			E) RATEI E RISCONTI		
1) Ratei attivi	€		a) Ratei passivi	€	0
2) Risconti attivi	€	0			
TOTALE RATEI E RISCONTI	€	0			
TOTALE ATTIVO	€	1.034.797	TOTALE PASSIVO E NETTO	€	1.034.797

Preliminarmente si precisa che ad oggi il management non ha ancora provveduto ad approvare e depositare presso il registro delle imprese il bilancio relativo all'esercizio 2018.

Dalla situazione contabile si evidenzia che, a seguito della perdita conseguita nel corso dell'esercizio 2018, la società si ritrova nella situazione disciplinata dall'art. 2482-ter c.c..

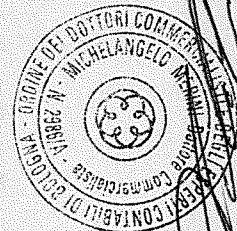
Si segnala che la perdita conseguita nell'esercizio 2018 è dovuta principalmente dalla volontà del management di svalutare prudenzialmente il valore delle rimanenze per circa euro 4.625.942,03.

Si precisa inoltre che ad oggi non si è ricevuto alcun riscontro in merito alla volontà del socio di provvedere a ripatrimonializzare la società.

Lo scrivente perito pertanto ha provveduto a svolgere le seguenti valutazioni delle voci sopra riepilogate al fine di valutare i rispettivi valori. Si riportano di seguito alcune considerazioni relative alla principali voci oggetto di valutazione:

- In merito al valore relativo alla voce degli Impianti e macchinari specifici, si è proceduto alla verifica relativa all'acquisto ed al calcolo dell'ammortamento dei beni pluriennali. Non avendo riscontrato alcuna anomalia si mantiene pertanto il valore esposto pari ad **euro 0,00**.
- In merito al valore relativo alla voce Banca di Bologna c/partecipazione, esposta nelle immobilizzazioni finanziarie, il perito ha rilevato che si tratta di n°1.105 azioni detenute in Banca di Bologna. Una volta appurato che queste risultano essere in linea con il loro valore nominale, ha deciso pertanto di mantenere il valore esposto pari ad **euro 50.084,32**.
- In merito al valore relativo alla voce delle Rimanenze, è stato rilevato che si tratta di diversi terreni agricoli siti in Bologna Loc. Sant'Anna, in Zola Predosa Loc. Riale e in Zola Predosa in via Como per una superficie totale di circa 31 ettari; il valore inoltre include una opzione di acquisto su un terreno che scade il 31 dicembre 2020, come risulta dal contratto sottoscritto in data 22 febbraio 2016. Tali terreni sono interessati da possibilità di sviluppo urbanistico legato alla loro contiguità alla rete autostradale, stradale o alle strutture comunali poste nelle vicinanze.

Il sottoscritto perito ha rilevato che la società nel corso dell'esercizio 2019 aveva commissionato ad un perito terzo indipendente una valutazione estimativa delle



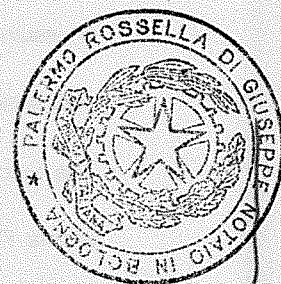
aree; tale perizia è stata emessa in data 26 Agosto 2019 e successivamente è stata giurata presso il Tribunale Ordinario di Bologna in data 24 Settembre 2019, nella quale attraverso il metodo diretto – orientato al valore di mercato - ha determinato il più probabile valore medio di mercato. Il procedimento impiegato è basato su una stima diretta di tipo sintetico comparativa, operata comparando immobili simili, compravenduti nell'ultimo periodo. Il valore di mercato così determinato ha portato ad una valutazione iniziale pari ad euro 1.950.000,00. Successivamente visto il perdurare dell'impossibilità da parte del socio unico di finanziare le opere di sviluppo, la committente ha chiesto al precedente perito di rivalutare gli immobili, tenendo in considerazione la possibilità che la società dovesse procedere ad una vendita in tempi stretti. Pertanto il perito in data 25 Ottobre u.s. ha provveduto ad emettere una nuova perizia di stima nella quale ha considerato che, nello scenario legato alla possibilità di una trattativa influenzata dalla necessità di realizzo nel breve periodo, al valore di mercato precedentemente determinato dovesse essere applicato uno sconto pari al 50%, determinando quindi un valore di pronto realizzo pari ad euro 975.000. Si rileva che la società ha provveduto a rettificare il valore delle rimanenze nella situazione contabile aggiornata al 31 dicembre 2018, precedentemente esposte in bilancio per euro 4.625.942,03, adattando il valore a quello di pronto realizzo evidenziato dal perito nella seconda perizia predisposta. Il sottoscritto perito, considerato che la valutazione è stata effettuata da un perito qualificato, terzo ed indipendente, non ha ritenuto necessario richiedere e/o effettuare per proprio conto ulteriori perizie estimative per confermare la precedente valutazione. Ritiene quindi corretto mantenere il valore pari ad **euro 975.000,00** così come determinato dal perito estimatore incaricato.

- In merito al valore relativo alla voce Crediti verso clienti si è provveduto alla verifica dell'esistenza dei crediti attraverso l'esame dei documenti giustificativi loro

comprovanti, oltre che alla valutazione critica della loro esigibilità. Non rilevando alcuna criticità si ritiene quindi corretto mantenere il valore esposto dalla società pari ad **euro 5.163,54**.

- In merito al valore relativo alle Disponibilità Liquide, una volta proceduto a verificare l'esistenza e la correttezza del dato mediante la conta di cassa e la riconciliazione dell'estratto conto, non si ritiene necessario provvedere a rettificare il valore. Pertanto si conferma il valore pari ad **euro 4.549,21**.
- In merito alla voce Acconti si rileva che il debito si riferisce ad una caparra versata dalla società Costruzioni Lanzarini per l'acquisto di un terreno di proprietà della società, come risulta dal contratto preliminare di compravendita stipulato in data 28 novembre 2018.
- In merito alle voci debiti verso soci per finanziamenti – debiti v/fornitori – debiti tributari – debiti v/controlanti si è provveduto alla verifica dell'esistenza dei debiti attraverso l'esame dei documenti giustificativi loro comprovanti. Non riscontrando alcuna criticità, se non un mero errore di classificazione nei debiti del credito irap, si è ritenuto opportuno mantenere i valori contabili esposti dalla società.

Preso atto di quanto sopra esposto lo scrivente perito riporta di seguito la situazione patrimoniale della società 4P Srl alla data del 31 dicembre 2019, assumendo come ipotesi la volontà del socio di rinunciare al proprio credito finanziario al fine di ripatrimonializzare la società, togliendola in questo modo dalla situazione disciplinata dall'art. 2482 ter c.c.



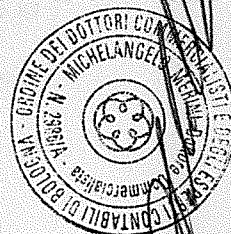
ATTIVO			PASSIVO		
A)	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI		A)	PATRIMONIO NETTO	
	ANCORA DOVUTI	€ 0	I)	Capitale Sociale	€ 0
B)	IMMOBILIZZAZIONI		II)	Riserva da sovrapprezzo azioni	" 0
	I) Immobilizzazioni Immateriali		III)	Riserva di rivalutazione	" 0
	Costi di impianto ed ampliamento	€ 0	IV)	Riserva legale	" 0
	Ammortamento	" 0	V)	Riserva per azioni proprie in portafoglio	" 0
7)	Migliorie beni di terzi	€ 0	VI)	Riserve statutarie	" 0
	Ammortamento	" 0	VII)	Altre riserve	" 0
		€ 0	VIII)	Utili portati a nuovo	" 0
	II) Immobilizzazioni Materiali	" 0	IX)	Utile d'esercizio	" 0
	III) Immobilizzazioni Finanziarie	" 50.084		TOTALE PATRIMONIO NETTO	€ 0,00
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€ 50.084	B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI	€ 0
C)	ATTIVO CIRCOLANTE		C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI	
	I) Rimanenze			LAVORO SUBORDINATO	€ 0
4)	Immobili destinati alla vendita	€ 975.000	D)	DEBITI	
	II) Crediti		3)	Debiti verso soci per finanziamenti	€ 0
1)	Verso clienti	€ 5.164	4)	Debiti verso banche	
4)	Crediti verso controllante	" 0		- entro l'esercizio successivo	€ 0
4 bis)	Crediti tributari	" 0		- oltre l'esercizio successivo	" 0
5)	Crediti verso altri	" 0			€ 0
		€ 5.163,54			
	III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ 0	5)	Debiti verso altri finanziatori	€ 0
	IV) Disponibilità liquide		6)	Acconti	€ 140.000
1)	Depositi bancari e postali	€ 4.228	7)	Debiti verso fornitori	€ 9.619
3)	Denaro e valori in cassa	" 322	11)	Debiti verso controllante	" 6.100
		€ 4.549,21	12)	Debiti verso l'Eraio	" 9.505
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€ 984.713	14)	Altri debiti	" 0
				Totale debiti	€ 165.224
D)	RATEI E RISCONTI		E)	RATEI E RISCONTI	
1)	Ratei attivi	€	a)	Ratei passivi	€ 0
2)	Risconti attivi	€ 0			
	TOTALE RATEI E RISCONTI	€ 0			
	TOTALE ATTIVO	€ 1.034.797		TOTALE PASSIVO E NETTO	€ 165.224

Si assume pertanto che il valore della partecipazione della società Fortune 4 detenuta nella società 4P Srl assuma quindi un valore pari ad **euro 869.572,98**.

Tale valore sarà quindi sostituito a quello presente nella situazione contabile della società Fortune 4 e verrà pertanto anche azzerato il valore relativo al finanziamento concesso.

Si procede di seguito ad esporre la situazione contabile patrimoniale della società controllante Fortune 4, così come è stata predisposta dagli amministratori.

ATTIVO			PASSIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI			A) PATRIMONIO NETTO		
ANCORA DOVUTI	€	0	I) Capitale Sociale	€	10.000
B) IMMOBILIZZAZIONI			II) Riserva da sovrapprezzo azioni	*	0
I) Immobilizzazioni Immateriali			III) Riserva di rivalutazione	*	0
Costi di impianto ed ampliamento	€	0	IV) Riserva legale	*	0
Ammortamento	*	0	V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	*	0
7) Altre immobilizzazioni immateriali	€	1.913	VI) Riserve statutarie	*	0
Ammortamento	*	0	VII) Altre riserve	*	1.810.700
	€	0	VIII) Utili portati a nuovo	*	(5.906.462)
II) Immobilizzazioni Materiali	*	0	IX) Utile d'esercizio	*	(45.144)
III) Immobilizzazioni Finanziarie	*	1	TOTALE PATRIMONIO NETTO	€	(4.130.906,53)
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€	1.914	B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	€	4.484.716
C) ATTIVO CIRCOLANTE			C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
I) Rimanenze				€	0
4) Immobili destinati alla vendita	€	0	D) DEBITI		
II) Crediti			3) Debiti verso soci per finanziamenti	€	4.180.250
1) Verso clienti	€	0	4) Debiti verso banche		
4) Crediti verso controllante	*	0	- entro l'esercizio successivo	€	785.570
4 bis) Crediti tributari	*	303	- oltre l'esercizio successivo	*	0
5) Crediti verso altri	*	0		€	785.570
	€	302,70	5) Debiti verso altri finanziatori	€	0
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€	5.364.100	6) Acconti	€	0
IV) Disponibilità liquide			7) Debiti verso fornitori	€	8.352
1) Depositi bancari e postali	€	197	11) Debiti verso controllante	*	6.100
3) Denaro e valori in cassa	*	62	12) Debiti verso l'Esercizio	*	(1.324)
	€	260	14) Altri debiti	*	0
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€	5.364.662	Totale debiti	€	4.978.948
D) RATEI E RISCONTI			E) RATEI E RISCONTI		
1) Ratei attivi	€		a) Ratei passivi	€	34.495
2) Risconti attivi	€	677			
TOTALE RATEI E RISCONTI	€	677			
TOTALE ATTIVO	€	5.367.252,98	TOTALE PASSIVO E NETTO	€	5.367.252,98



[Handwritten signature]

Anche per la società controllante Fortune 4 si precisa che ad oggi il management non ha ancora provveduto ad approvare e depositare presso il registro delle imprese il bilancio relativo all'esercizio 2018.

Dalla situazione contabile si evidenzia che, a seguito della perdita conseguita nel corso dell'esercizio 2018, la società si ritrova nella situazione disciplinata dall'art. 2482-ter c.c..

Si segnala che la perdita conseguita nell'esercizio 2018 è dovuta principalmente alla volontà del management di effettuare un prudentiale accantonamento a fondo rischi di euro 4.484.716,00 legato all'impossibilità da parte della società di recuperare dalla società 4P Srl i propri crediti finanziari.

Si segnala che il socio Seci Real Estate Spa, in data 29 gennaio 2020 come risulta dalla



[Handwritten signature]

relativa lettera di rinuncia allegata alla presente perizia, ha provveduto a ripatrimonializzare la società, convertendo in versamenti in conto capitale i finanziamenti effettuati per euro 4.180.250,00.

Di seguito vengono illustrate dettagliatamente le voci sopra riepilogate, per le quali il sottoscritto Perito ha svolto una specifica valutazione confermandone i valori.

6. Descrizione delle attività e delle passività oggetto di valutazione

Attivo:

6.1.1 Altre Immobilizzazioni Immateriali

Si riferiscono alle competenze del Notaio Rita Merone per l'atto costitutivo.

Trattasi quindi di spese intangibili di carattere pluriennale sostenute dalla società ed iscritte in bilancio. In questo caso non si è ritenuto opportuno rettificare il valore contabile, che è mantenuto pertanto pari ad **euro 1.912,80**.

6.1.2 Partecipazioni in società controllate

Esposta nella macro classe delle Immobilizzazioni Finanziarie, la voce in esame si riferisce alla partecipazione detenuta nella società 4P Srl. Si rileva che a seguito dell'ingente perdita conseguita dalla società controllata nel corso dell'esercizio 2018, che ha portato il suo patrimonio netto al di sotto del limite legale, il management della società ha ritenuto opportuno svalutare completamente la partecipazione nel corso dell'esercizio 2018. Lo scrivente perito, alla luce di quanto esposto nel paragrafo 5 della presente perizia, ha rideterminato il valore del patrimonio netto della società 4P assumendo l'ipotesi che la società controllante provveda a ricapitalizzare la controllata convertendo in versamenti in c/capitale il proprio credito finanziario. Pertanto, si ritiene opportuno assumere come valore quello precedentemente determinato pari ad **euro 869.572,98**.

6.1.3 Crediti Tributari

In relazione a tali poste si è provveduto alla verifica dell'esistenza dei crediti attraverso l'esame dei documenti giustificativi loro comprovanti, oltre che alla valutazione critica

della loro esigibilità. Data la non materialità della posta oggetto di valutazione e non riscontrando alcuna criticità, si è ritenuto opportuno mantenere il valore esposto nella situazione patrimoniale pari ad **euro 302,70**.

6.1.4 Finanziamenti v/società controllate

Esposte nell'Attivo Circolante come attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni, la voce in esame si riferisce al finanziamento concesso dalla società Fortune4 alla propria controllata 4P Srl. Come espresso nei paragrafi precedenti, lo scrivente perito ha assunto l'ipotesi che la società Fortune 4 rinunci a tali finanziamenti al fine di patrimonializzare la propria controllata 4P, togliendola in questo modo dalla situazione disciplinata dall'art. 2482-ter c.c. Pertanto si ritiene opportuno azzerare completamente tale valore.

6.1.5 Disponibilità Liquide

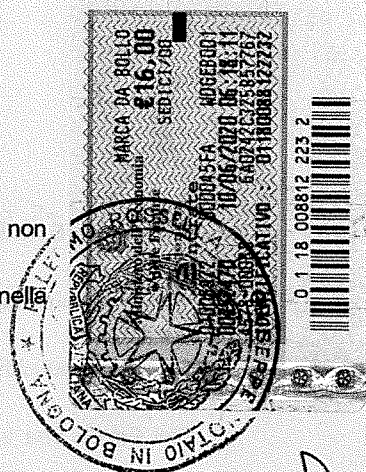
La voce in esame comprende il saldo del denaro in cassa e presente nei conti correnti della società; si è quindi proceduto a verificare l'esistenza e la correttezza del dato tramite il riscontro dai conti correnti bancari e la procedura della conta fisica della cassa, senza riscontrare alcuna anomalia rispetto ai dati esposti. Pertanto, si decide di mantenere i valori esposti nella situazione pari ad **euro 259,79**.

6.1.6 Ratei e risconti attivi

Vista la scarsa significatività della posta lo scrivente assume il valore contabile della voce in **euro 676,69**.

6.1.7 Altri Fondi

Presenti per euro 4.484.716,00, tale posta si riferisce al fondo rischi stanziato dalla società nel corso dell'esercizio 2018. Lo scrivente perito, dato che ha provveduto a rideterminare sia il valore della partecipazione detenuto dalla società nella sua controllata sia ad azzerare il valore dei finanziamenti ad essa erogati per ripatrimonializzarla, ritiene quindi necessario azzerare il valore di tale posta.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

6.1.8 Debiti verso soci per finanziamenti

La posta, ammontante ad euro 4.180.250,00, si riferisce al finanziamento concesso dal socio. Al sottoscritto perito è stata consegnata la lettera con la quale la società Seci Real Estate Spa in data 29 gennaio 2020 (allegata alla presente perizia) ha disposto espressamente la rinuncia del proprio credito. Pertanto si assume il valore contabile pari ad euro 0,00.

6.1.9 Debiti verso Banche

Esposta in bilancio per euro 785.570,42 si riferisce al mutuo stipulato dalla società con il Banco Popolare dell'Emilia Romagna avente come scadenza il 30 giugno 2020, sul quale sussiste una garanzia corporate rilasciata a favore della banca da parte della società Seci Real Estate Spa. Esaminando il piano di ammortamento si è potuto rilevare che la società non ha provveduto al pagamento delle rate previste nell'anno 2019. Riconciliato l'importo con quello previsto dal piano di ammortamento, si mantiene il valore indicato nella situazione contabile pari ad euro 785.570,42.

6.1.10 Debiti verso Fornitori

Tale posta è composta dalla voce fatture da ricevere per un totale pari ad euro 8.351,70.

In merito a tale posta, una volta provveduto ad effettuare le dovute verifiche dei registri iva acquisti e del mastro relativo alle fatture da ricevere, si conferma il valore esposto nella situazione contabile pari ad euro 8.351,70.

6.1.11 Debiti verso Controllanti

In relazione a tale posta si è provveduto alla verifica dell'esistenza del debito attraverso l'esame dei documenti giustificativi. Non riscontrando alcuna criticità si è ritenuto opportuno mantenere il valore contabile pari ad euro 6.100,00.

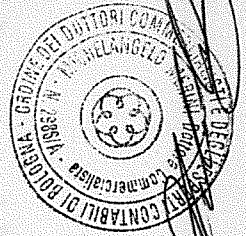
6.1.12 Debiti Tributari

In relazione a tale posta si è provveduto alla verifica dell'esistenza dei debiti attraverso

l'esame dei documenti giustificativi loro comprovanti. In merito a tale posta il perito rileva che è presente un credito Irap dovuto ai versamenti degli acconti previsti. Data la non materialità dell'errore e non riscontrando eventuali altre criticità si è ritenuto opportuno mantenere il valore contabile pari ad **euro -1.324,01**.

6.1.13 Ratei e risconti passivi

Tale posta tiene in considerazione sia gli oneri finanziari previsti dal piano di ammortamento sia gli interessi moratori e le penali derivanti dal non pagamento a partire dall'esercizio 2019 delle rate previste del mutuo. Avendo riscontrato la correttezza del dato esposto dalla società si ritiene pertanto corretto mantenere il valore esposto in bilancio pari ad **euro 34.495,31**



Ciò detto, gli elementi patrimoniali attivi e passivi costituenti l'azienda in valutazione alla data di riferimento del 31/12/2019 sono riportati ai loro valori contabili, riespressi ai valori correnti come segue:

ATTIVO			PASSIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI			A) PATRIMONIO NETTO		
ANCORA DOVUTI	€	0	I) Capitale Sociale	€	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			II) Riserva da sovrapprezzo azioni	€	0
I) <u>Immobilizzazioni Immateriali</u>			III) Riserva di rivalutazione	€	0
Costi di impianto ed ampliamento	€	0	IV) Riserva legale	€	0
Ammortamento	€	0	V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	€	0
7) Altre immobilizzazioni Immateriali	€	1.913	VI) Riserve statutarie	€	0
Ammortamento	€	0	VII) Altre riserve	€	0
	€	0	VIII) Utili portati a nuovo	€	0
II) <u>Immobilizzazioni Materiali</u>	€	0	IX) Utile d'esercizio	€	0
III) <u>Immobilizzazioni Finanziarie</u>	€	869.573	TOTALE PATRIMONIO NETTO		
	€	871.486	€ 0,00		
C) ATTIVO CIRCOLANTE			B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
I) <u>Rimanenze</u>			C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI		
4) Immobili destinati alla vendita	€	0	LAVORO SUBORDINATO		
II) <u>Crediti</u>			D) DEBITI		
1) Verso clienti	€	0	3) Debiti verso soci per finanziamenti	€	0
4) Crediti verso controllante	€	0	4) Debiti verso banche	€	785.570
4 bis) Crediti tributari	€	303	- entro l'esercizio successivo	€	785.570
5) Crediti verso altri	€	0	- oltre l'esercizio successivo	€	0
	€	302,70			
III) <u>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u>	€		5) Debiti verso altri finanziatori	€	0
IV) <u>Disponibilità liquide</u>			6) Acconti	€	0
1) Depositi bancari e postali	€	197	7) Debiti verso fornitori	€	8.352
3) Denaro e valori in cassa	€	62	11) Debiti verso controllante	€	6.100
	€	260	12) Debiti verso l'Erario	€	(1.324)
	€	562	14) Altri debiti	€	0
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE			Totale debiti		
€ 562			€ 798.698		
D) RATEI E RISCONTI			E) RATEI E RISCONTI		
1) Ratei attivi	€		a) Ratei passivi	€	34.495
2) Risconti attivi	€	677			
TOTALE RATEI E RISCONTI					
€ 677					
TOTALE ATTIVO			TOTALE PASSIVO E NETTO		
€ 872.724,96			€ 833.193,42		

7. Conclusioni

Il sottoscritto perito, ottenute le necessarie informazioni dai responsabili della Cedente
Seci Real Estate Spa, ha verificato che gli elementi attivi e passivi ed i rapporti oggetto
della partecipazione costituissero un complesso organizzato, coordinato e funzionante di
fattori produttivi di reddito.

I beni oggetto della cessione, rappresentati da poste attive e passive, sono, da un punto
di vista contabile, quelli elencati e dettagliati nei precedenti paragrafi, sui quali il
sottoscritto Perito ne ha accertato il valore, sia da un punto di vista di imputazione
contabile, in ossequio ai principi contabili adottati dalla cedente, sia da un punto di vista
sostanziale.

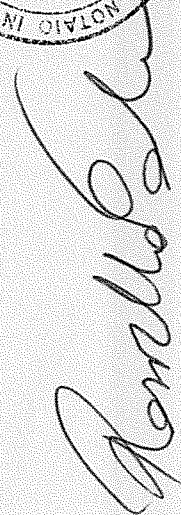
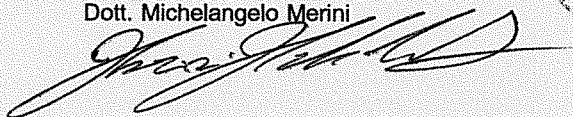
Dall'analisi condotta sui valori dell'attivo e del passivo di FORTUNE 4 S.R.L., come
sopra già specificato, la società è stata valutata dal Perito Estimatore € 39.532,00;
pertanto, il valore della Partecipazione di Seci Real Estate, pari al 100% del capitale
sociale della FORTUNE 4, può essere fissato, arrotondando, in € 39.000,00.

In fede.

Bologna, 14 Aprile 2020

Il professionista

Dott. Michelangelo Merini





REPERTORIO N. 393

VERBALE DI GIURAMENTO ED ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila venti il giorno trenta e del mese di giugno

30/06/2020

In Bologna, nel mio studio in Via del Monte n. 8

Innanzi a me **Dott.ssa ROSSELLA PALERMO** Notaio in Bologna,
iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, con Studio in Via del Monte n.8

E' PRESENTE:

- Dott. **MICHELANGELO MERINI**, nato a Bologna il 07 marzo 1988,
ivi residente in Via De' Ruini n.3, codice fiscale MRN MHL 88C07
A944W p.iva 03635131208, iscritto all'ordine dei dottori commercialisti
di Bologna alla sez. A n°2986.

Il medesimo, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio so-
no certo mi presenta la relazione peritale (compresa di allegati) dallo
stesso predisposta in data 14 aprile 2020 chiedendo di asseverarla con
giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio, ammonisco ai sensi di legge il Com-
parente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE
OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO
SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Di ciò faccio constare con il presente verbale, del quale ho dato lettura
al Comparente.

Il presente atto e' scritto con sistema elettronico da persona di mia fidu-

cia su due facciate di un foglio, sottoscritto dal Comparente e da me

Notaio.

Giuseppe Rosella

Rosella

