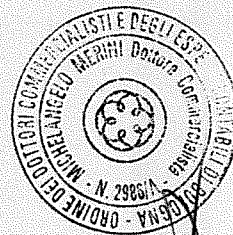


MICHELANGELO MERINI

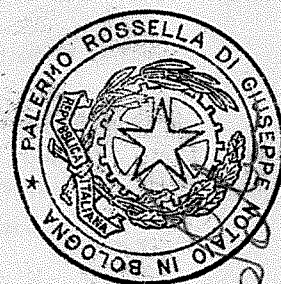
DOTTORE COMMERCIALISTA

VIA DE RUINI 3 - 40124 BOLOGNA

**RELAZIONE DI STIMA PERITALE:
VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE DELLA
SOCIETA' FORTUNE 2 S.R.L**



Handwritten signature of Michelangelo Merini.



Handwritten signature of Palermo Rosella di Giuseppe.

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 Rimanenze**
- 6.1.2 Crediti**
- 6.1.3 Disponibilità liquide**
- 6.1.4 Ratei e risconti attivi**
- 6.1.5 Debiti verso Soci per Finanziamenti**
- 6.1.6 Debiti verso Banche**
- 6.1.7 Debiti verso fornitori**
- 6.1.8 Debiti verso Erario**
- 6.1.9 Debiti verso controllante**
- 6.1.10 Ratei e risconti passivi**
- 7 Conclusioni**

Allegati

Bilancio dell'esercizio 2017;

Situazione contabile aggiornata alla data del 31.12.2018;

Situazione contabile aggiornata alla data del 31.12.2019;

Registri Iva acquisti e vendite relativi all'esercizio 2019;

perizia di stima giurata del complesso immobiliare fornito dal perito indipendente;

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

Contratto Preliminare di compravendita stipulato tra la società Fortune 2 Srl e i Sig.ri Veronesi;

Scrittura privata integrativa al contratto preliminare sottoscritta tra la società Fortune 2 Srl e i Sig.ri Veronesi;

Lettera di rinuncia finanziamenti della società Seci Real Estate Spa;

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, 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");
- 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 avviare il progetto di riqualificazione dell'area di proprietà della società Fortune 2 Srl, che prevede la demolizione e la realizzazione di un nuovo comparto a destinazione residenziale, ha pertanto deciso di provvedere ad alienare la società Fortune 2 Srl;
- che la Cedente è proprietaria del 100% del capitale sociale della Società **Fortune 2 S.R.L. A SOCIO UNICO**, capitale sociale € 10.000,00, con sede in BOLOGNA (BO), Via degli Agresti n. 6, Numero REA BO – 452153, Codice fiscale e Partita IVA 02599681208, avente ad oggetto sociale la costruzione di opere di qualsiasi natura, la loro eventuale manutenzione e gestione ed in particolare: la costruzione di edifici civili, industriali ed opere connesse, lavori di restauro di edifici monumentali, lavori e scavi archeologici, la costruzione di 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 2, 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 possano 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;

- 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 di cessione.

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 2, con atto del notaio Rita Merone datato 26 novembre 2007, ha acquistato dalla Società SAMP S.P.A. a fronte del corrispettivo complessivo di Euro 3.350.000,00 (tre milioni trecento cinquanta mila virgola zero zero) al netto dell'IVA, il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Zola Predosa (BO) e precisamente:

– capannone ad uso industriale, in Via del Greto n.16, su tre piani (terra, primo e seminterrato) composto da vano ad uso refettorio, vano distribuzione, spogliatoio, ripostiglio, vano ad uso centrale termica ed accessori al piano seminterrato, reparti industriali, uffici, magazzini, archivi, spogliatoi, trasformatori ed accessori al piano terra, sei vani ad uso ufficio, infermeria ed accessori al piano primo, appartamento del custode composto da tre vani, cucina ed accessori sempre al piano primo. Il tutto con annessa area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva.

Come è stato individuato nella perizia di stima predisposta da un perito indipendente le



aree di proprietà della società non hanno un valore dal punto di vista dello sfruttamento da parte dell'attività industriale e agricola ma come aree suscettibili di trasformazione verso l'uso residenziale.

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:

- FORTUNE 2, Bilanci d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, nonché le situazioni patrimoniali al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2018 (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 2, 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 2 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 2 oggetto di cessione e presa a riferimento per la presente valutazione. Il sottoscritto perito ritiene sostanzialmente corretta tale situazione contabile patrimoniale e di seguito fornisce l'elenco delle attività e passività esaminate:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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	* 3.209
Ammortamento	* 0	V) Riserva per azioni proprie in portafoglio	* 0
7) Miglione beni di terzi	€ 0	VI) Riserve statutarie	* 0
Ammortamento	* 0	VII) Altre riserve	* 138.706
	€ 0	VIII) Utili portati a nuovo	* (3.564.236)
II) Immobilizzazioni Materiali	* 0	XI) Utile d'esercizio	* (50.523)
III) Immobilizzazioni Finanziarie	* 0	TOTALE PATRIMONIO NETTO	€ (3.462.844)
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€ 0	B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	€ 0
C) ATTIVO CIRCOLANTE		C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	€ 0
I) Rimanenze		D) DEBITI	
4) Immobili destinati alla vendita	€ 612.000	3) Debiti verso soci per finanziamenti	€ 3.921.697
II) Crediti		4) Debiti verso banche	€ 99.432
1) Verso clienti	€ 0	- entro l'esercizio successivo	* 0
4) Crediti verso controllante	* 0	- oltre l'esercizio successivo	€ 99.432
4 bis) Crediti tributari	* 1.502		
5) Crediti verso altri	* 20.000	5) Debiti verso altri finanziatori	€ 0
	€ 21.502	6) Acconti	€ 0
III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ 0	7) Debiti verso fornitori	€ 36.641
IV) Disponibilità liquide		11) Debiti verso controllante	* 22.778
1) Depositi bancari e postali	€ 0	12) Debiti verso l'Esercizio	* 13.128
3) Denaro e valori in cassa	* 118	14) Altri debiti	* 0
	€ 118	Totale debiti	€ 4.093.677
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€ 633.620		
D) RATEI E RISCONTI		E) RATEI E RISCONTI	
1) Ratei attivi	€ 124	a) Ratei passivi	€ 2.911
2) Risconti attivi	€ 124		
TOTALE RATEI E RISCONTI	€ 124		
TOTALE ATTIVO	€ 633.744	TOTALE PASSIVO E NETTO	€ 633.744

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 il socio, , come risulta dalla lettera di rinuncia allegata alla presente perizia, ha provveduto a ripatrimonializzare la società, convertendo in versamenti in conto capitale i finanziamenti effettuati per euro 3.921.697,21.

Si precisa inoltre che ad oggi non è ancora stato approvato e depositato presso il registro delle imprese il bilancio relativo all'esercizio 2018.

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 Rimanenze

€ 612.000,00 trattasi di immobili destinati alla vendita, nel dettaglio:

Terreni posti in Comune di Zola Predosa, in via del Greto, con sovrastante fabbricato ad uso produttivo dismesso, identificati al Catasto Fabbricati con i riferimenti Foglio 27/ Mappale 135/ Sub 3,4 e al Catasto Terreni con i riferimenti Foglio 27/ Mapali 39, 184, 634. 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, il quale in data 26 Agosto 2019 ha emesso la sua perizia, giurata presso il Tribunale Ordinario di Bologna in data 24 Settembre 2019, nella quale attraverso il metodo indiretto – orientato al valore di trasformazione ha determinato il più probabile valore medio di mercato. Il procedimento impiegato determina il valore dell'immobile calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione. Il valore di mercato così determinato ha portato ad una valutazione iniziale pari ad euro 1.540.000,00. 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 31 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 uno sconto pari al 60%, determinando quindi un valore di pronto realizzo pari ad euro 612.000.

Si rileva che la società ha provveduto ad rettificare il valore delle rimanenze nella situazione contabile aggiornata al 31 dicembre 2018, precedente esposte in bilancio per



euro 4.087.315,72, 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 612.000,00** così come determinato dal perito estimatore incaricato. Si da inoltre evidenza che presso la società Seci Real Estate Spa sono attualmente disponibili per la presa visione dei documenti relativi al Progetto Urbano di iniziativa privata concernente l'Ambito di Via del Greto ARs.6 del vigente PSC del Comune di Zola Predosa che comprende l'area di proprietà Fortune 2 oltre all'adiacente area di proprietà della Cooperativa Edificatrice Ansaloni e l'area dei Sigg. Veronesi (area COL) predisposto dai due proponenti (Fortune 2 e Ansaloni) sulla base di un accordo procedimentale, ex art. 18 della L.R. 20/2000.

6.1.2 Crediti

- Tributari € 1.501,69
- Crediti verso altri € 20.000,00

TOTALE € 21.501,69

In relazione a tale posta 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. Per quanto riguarda l'esame della posta relativa ai crediti tributari ha esaminato le dichiarazioni fiscali UnicoSC2019-Irap2019 e le liquidazioni periodiche inviate dalla società. Dall'esame di dette dichiarazioni è stato accertato il riscontro con i valori indicati nella situazione contabile.

In merito alla voce crediti verso altri, si rileva che tale credito è la caparra versata dalla società secondo quanto previsto dal contratto preliminare stipulato con i sig.ri in data 15 gennaio 2018. Dal contratto si evince che la società Fortune 2 si era impegnata

all'acquisto della porzione di terreno pari a mq 8.678, di proprietà dei sig.ri Veronesi, per un importo determinato pari a € 140.000,00, versando poi 20.000,00 (ventimila/00) euro a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo.

Dal contratto si rileva che le parti oltre a prevedere determinate condizioni risolutive, avevano altresì concordato che il rogito notarile sarebbe dovuto avvenire entro i 30 giorni successivi alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso dell'approvazione da parte del Comune di Zola Predosa del PUA predisposto a cura e spese della parte promissaria acquirente.

Il contratto è stato prorogato con una scrittura privata sottoscritta in data 21 dicembre 2018, dalla quale si evince che le parti convenivano di prorogare il termine per il rogito al 30 giugno 2019, e veniva prevista quale condizione per la sottoscrizione la pubblicazione sul BURER entro tale data dell'avviso di approvazione dell'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 l.r. Emilia Romagna n. 24/2017.

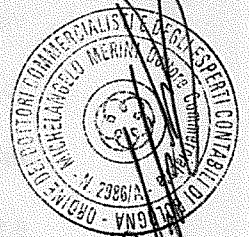
Dal momento che tale avviso non è stato pubblicato e che la società ha inviato una comunicazione ai Sig.ri Veronesi in data 08 Luglio 2019, con la quale :

- contestavano la richiesta di pagamento dell'importo di euro 30.000,00 (trentamila/00) a titolo di penale risarcitoria di cui all'art. 10 del Contratto, poiché non essendo avvenuto l'evento a cui le parti hanno subordinato la sottoscrizione del rogito, alcuna penale poteva quindi essere applicata a Fortune 2;
- sollecitavano la restituzione degli importi versati a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo.

Per quanto sopra esposto, non avendo ad oggi alcun riscontro legale in merito alla possibilità da parte della società di recuperare tale credito, si ritiene quindi prudente rettificare il valore esposto dalla società in **euro 1.501,69.**

6.1.3 Disponibilità liquide:

- denaro in cassa € 118,13



Esposte in bilancio per euro 118,13 comprendono il saldo del denaro in cassa, una volta proceduto a verificare l'esistenza e la correttezza del dato non si ritiene necessario provvedere a rettificare il valore. Pertanto si conferma il valore pari ad **euro 118,13**.

6.1.4 Ratei e Risconti attivi

- Risconti attivi € 124,40

Vista la scarsa significatività della posta lo scrivente assume il valore contabile della voce in **euro 124,40**.

Passivo:

6.1.5 Debiti verso soci per finanziamenti

- Seci Real Estate c/finanziamento € 3.921.697,21

La posta 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**.

6.1.6 Debiti verso Banche

- c/c Emil Banca € 99.432,08 fido di cassa.

La voce esposta in bilancio si riferisce al saldo del fido del conto corrente, una volta proceduto a verificare l'esistenza e la correttezza del dato non si ritiene necessario provvedere a rettificare il valore. Pertanto si conferma il valore pari ad **euro 99.432,08**.

6.1.7 Debiti verso fornitori

- Tale posta è composta dalle voci: debiti verso fornitori e fatture da ricevere per un totale pari ad € 36.641,21

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 36.641,21**.

6.1.8 Debiti verso Erario

- Ritenute su lavoro autonomo per un totale pari ad € 13.128,00.

In relazione a tale posta si è provveduto alla verifica dell'esistenza dei debiti, attraverso l'esame dei documenti giustificativi loro comprovanti. Tale posta contiene i debiti per l'imu ed i diritti camerali non versati nel corso dell'esercizio 2019 e le ritenute operate su un professionista. Non riscontrando alcuna criticità si è ritenuto opportuno mantenere il valore contabile pari ad **euro 13.128,00**.

6.1.9 Debiti verso controllante

- Debiti verso controllante SECI SPA € 22.778,19.

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 22.778,19**.

6.1.10 Ratei e risconti passivi

- Ratei passivi € 25,20
- Risconti passivi € 2.886,09

TOTALE € 2.911,29

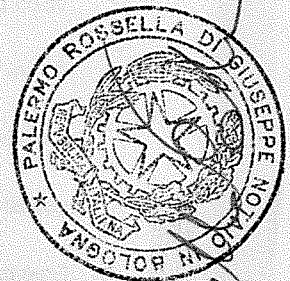
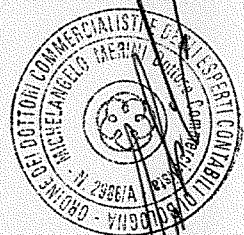
In relazione a tale posta si è provveduto a verificare la correttezza delle rilevazioni attraverso l'esame dei documenti giustificativi loro comprovanti. Non riscontrando alcuna criticità si è ritenuto opportuno mantenere il valore contabile pari ad **euro 2.911,29**.

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 esponendoli in colonna di raffronto relativi ai valori correnti come segue:

Prospetto con rimanenze valorizzate al valore di mercato:

VALORI CONTABILI SOCIETÀ
CORRENTI RETTIFICATI

VALORI



ATTIVO

Rimanenze	612.000,00	612.000,00
Crediti Tributari	1.501,69	1.501,69
Crediti v/altri	20.000,00	0,00
Cassa	118,13	118,13
Ratei e risconti attivi	124,40	124,40

TOTALE ATTIVO	633.744,22	613.744,22
---------------	------------	------------

PASSIVO

Fornitori terzi italia	36.641,21	36.641,21
Debiti v/erario	13.128,00	13.128,00
Debiti verso banche	99.432,08	99.432,08
Finanziamento Seci Real Estate	3.921.697,21	0,00
Debiti v/ la controllante	22.778,19	22.778,19
Ratei e risconti passive	2.911,29	2.911,29

TOTALE PASSIVO	4.096.587,98	174.890,77
----------------	--------------	------------

PATRIMONIO NETTO	(3.462.843,76)	438.853,45
------------------	----------------	------------

In merito alla valutazione delle singole poste contabili dell'attivo e del passivo, con l'esclusione della voce crediti verso altri, il sottoscritto stimatore ritiene che i valori contabili delle stesse forniti dalla società al 31.12.2019 risultano sicuramente adeguati ai valori correnti e pertanto vengono assunti integralmente così come esposti.

Ai fini della valutazione del complesso immobiliare ad uso industriale lo scrivente ha ritenuto coerente la valutazione effettuata dalla società di adeguare il valore precedente esposto in bilancio a quello di pronto realizzo formulato dal perito indipendente, data l'intenzione del socio di alienare la partecipazione nel breve periodo.

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 nel precedente paragrafo 5.1, 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 2 S.R.L., come sopra già specificato, è stata valutata dal Perito Estimatore € 438.853,45, pertanto il valore della Partecipazione di Seci Real Estate, pari al 100% del capitale sociale della FORTUNE 2, può essere fissato, arrotondando, in € 435.000,00.

In fede.

Bologna, 09 Aprile 2020

Il professionista

Dott. Michelangelo Merini

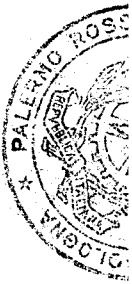


100-100000

100-100000

100-100000

100-100000



REPERTORIO N. 392

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 9 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.

[Handwritten signature]

[Faint handwritten signature]

