



**RELAZIONE DI STIMA  
DELLA SOCIETA'  
"SOER CORREGGIO SRL"**

**INDICE**

- I    **PREMESSA**
- II   **LA SOCIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE**
  - Cronistoria e dati identificativi
  - Notizie sull'attività e l'organizzazione dell'azienda
  - Sintesi dei dati patrimoniali ed economici
- III  **I CRITERI DI VALUTAZIONE**
  - Considerazioni generali
  - Metodo patrimoniale
  - Metodo reddituale
  - Metodo misto patrimoniale - reddituale
- IV  **LE METODOLOGIE DI VERIFICA UTILIZZATE**
- V    **LA VALUTAZIONE DELLA SOCIETA'**
  - Valutazione con il metodo patrimoniale "complesso"
  - La situazione patrimoniale contabile alla data del 31/12/2012
  - Valore del patrimonio netto rettificato al 31/12/2012
- VI  **CONCLUSIONI**
  - La situazione patrimoniale post valutazione

## **I       PREMESSA**

In data 21 Giugno 2013 il Sig. Marzio Iotti, Sindaco del Comune di Correggio, con sede in Corso Mazzini n. 33 e socio unico della società En.Cor. Srl, conferiva incarico alla sottoscritta, Dott.ssa Stefania Baracchi, nata a Reggio Emilia il giorno 27 luglio 1979 e residente, in Via L. Spallanzani n.12, Novellara (RE), con studio in Correggio (RE), Via Matteotti n. 6/A, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Reggio Emilia al n. 647 Sezione A e al Registro dei Revisori Contabili al n. 152911 (pubblicazione in G.U. del 12/12/2008, n. 97), per la stima del patrimonio aziendale e del relativo valore della società SOER Srl ai fini di un ipotetico acquisto di partecipazione societaria nella società SOER Correggio Srl da parte della Società En.Cor Srl.

La sottoscritta, nel ringraziare per la fiducia accordatale, di seguito espone il risultato delle operazioni compiute per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

## **II       LA SOCIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **Cronistoria e dati identificativi**

La società oggetto di valutazione è denominata "Soer Correggio Srl". Essa ha sede in Correggio (RE), Via Pio La Torre n. 18, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 02509130353 (in allegato n. 1 visura camerale).

La società è stata costituita in Correggio (RE), in data 22/12/2011, nella Casa Comunale del Comune di Correggio sita in Corso Mazzini n.33 con atto a cura del Dott. Rosario Napoleone, Segretario Generale del Comune di Correggio, avente la facoltà di rogare tutti i contratti dei quali il Comune di Correggio è parte ai sensi dell'articolo 97 comma 4, lettera c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267. Essa ha un capitale sociale di Euro 19.607,00 (diciannovemilaseicentosette/00), interamente versato, ed è iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Reggio Emilia, numero R.E.A. 287992.

Le quote della società sono attualmente detenute dal socio Comune di Correggio (RE), con sede in Corso Mazzini n.33, Correggio (RE), per il 51% e corrispondente ad un valore nominale di Euro 10.000,00 e dalla Società En. Cor. Srl – società con unico socio, per il restante 49% corrispondente ad un valore nominale di Euro 9.607.

L'attuale valore del capitale sociale, pari ad Euro 19.607,00, è in conseguenza dell'aumento del capitale sociale con sovrapprezzo quote deliberato con verbale assemblea soci della società Soer Correggio Srl in data 29/12/2011 ed iscritto presso il Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 25/01/2012. Con tale atto, SOER Correggio Srl, inizialmente partecipata da un unico socio detenente una partecipazione del valore nominale di euro 10.000, ricostituisce la pluralità dei soci, dedicando l'ingresso in società all'aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica per la scelta del socio industriale, Ecologia Soluzione Ambiente società per azioni a unico socio.

Successivamente, con atto transattivo del 04/06/2013 ed iscritto per il Registro delle Imprese di Reggio Emilia in data 10/06/2013, il socio Ecologia Soluzione Ambiente società per azioni a unico socio ha ceduto l'intera sua quota di partecipazione nella società Soer Correggio Srl alla società acquirente En.Cor. Srl per il corrispettivo di Euro 1.430.000 .

#### **Notizie sull'attività e l'organizzazione dell'azienda**

“SOER Correggio Srl”, società di recente costituzione e che ha chiuso il suo primo esercizio sociale con la redazione del bilancio al 31/12/2012, ha come principale scopo societario la produzione di servizi di interesse generale afferenti la produzione di energia; attività meglio ed ampiamente descritta alla voce “oggetto sociale” della visura camerale allegata alla presente perizia.

Tale attività non è stata tuttavia di fatto svolta nel corso del primo esercizio societario, ma sono state solo eseguite limitate operazioni, di carattere accessorio, finalizzate a garantire la copertura dei costi fissi di gestione.

Lo scenario operativo per il prossimo futuro non è tutt'oggi conoscibile in conseguenza della recente acquisizione del 49% della società da parte del Socio En.Cor Srl e della imminente vendita della restante quota di partecipazione al capitale sociale detenuta dal socio Comune di Correggio, in conseguenza dei recenti provvedimenti normativi in tema di partecipazioni detenute da parte di enti pubblici in società commerciali private. La normativa riguarda i Comuni che non raggiungono i 30.000 abitanti e quindi anche il Comune di Correggio.

Sulla base di ciò, è difficile ipotizzare uno scenario operativo.

#### **Sintesi dei dati patrimoniali ed economici del primo esercizio societario chiuso alla data del 31/12/2012**

Il perito ha ritenuto opportuno esaminare l'unico bilancio disponibile della società oggetto di valutazione e riferito al primo esercizio sociale (allegato n.2). La sintesi del bilancio 2012 è di seguito esposta (valori espressi in unità di Euro):

### **STATO PATRIMONIALE**

#### **ATTIVITA'**

**31.12.2012**

#### **Immobilizzazioni**

- |               |           |
|---------------|-----------|
| • Immateriali | 1.329.737 |
| • Materiali   | -         |
| • Finanziarie | -         |

#### **Attivo circolante**

• Rimanenze	-
• Crediti esigibili entro l'es.	2.161
• Crediti esigibili oltre l'es.	-
• Attività finanziarie che non costituiscono imm.ni	-
• Disponibilità liquide	14.076
Ratei e risconti	24
<b>Totale</b>	<b>1.345.998</b>

#### PASSIVITA'

Patrimonio netto	
• capitale sociale	19.607
• riserve	1.276.001
• utili (perdite) d'esercizio	354
Fondi rischi ed oneri	-
T.F.R.	-
Debiti	50.036
Ratei e risconti	-
<b>Totale</b>	<b>1.345.998</b>

#### CONTO ECONOMICO

• Valore della produzione	48.535
• Costi della produzione	48.177
Differenza valore-costo	358

• Prov. e oneri finanziari	-4
• Prov.e oneri straordinari	-
Risult. prima delle imposte	354
• Imposte sul reddito	-
Risultato d'esercizio	354

### III I CRITERI DI VALUTAZIONE

#### Considerazioni generali

Nella perizia di stima è previsto che l'esperto incaricato della valutazione predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri di valutazione adottati ed il valore ad essi attribuito; la normativa civilistica riferita alle stime, indica quali criteri l'esperto debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Nel caso in esame, ad esempio, nella determinazione del capitale economico, il perito dovrà tenere conto in modo particolare del combinato disposto delle norme contenute negli artt. 2465 e 2500-ter C.C., le quali mirano a tutelare gli interessi dei creditori sociali, dei terzi in genere e di eventuali futuri acquirenti delle quote della società. In questa ipotesi il perito deve rilevare, come scopo della valutazione, il valore di sintesi del capitale economico attribuibile all'azienda, in conseguenza della imminente cessione di partecipazioni societarie facenti capo al socio di maggioranza.

In sintesi si può concludere che il perito deve verificare la congruità dei valori storici "contabili" espressi nella contabilità al fine di garantire che il patrimonio della società oggetto di valutazione non risulti annacquato, dovendosi altrimenti operare una svalutazione per ricondurre i valori nei limiti previsti dalla disciplina di bilancio.

La scienza aziendalistica ha elaborato alcuni metodi di valutazione che vengono di seguito sinteticamente illustrati.

#### **Metodo patrimoniale**

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

Con specifico riferimento ai componenti attivi, il processo valutativo può fare riferimento solamente ai beni materiali ed agli oneri ad utilità pluriennale che risultano dalla situazione contabile della società o, viceversa, tenere anche conto di quei beni immateriali spesso non contabilizzati, tra i quali si possono ricomprendere i marchi, i brevetti, il know-how, l'immagine aziendale, nonché il fattore "risorse umane" di cui l'azienda dispone.

Questi due differenti approcci valutativi caratterizzano, rispettivamente, il metodo patrimoniale semplice ed il metodo patrimoniale complesso.

#### *Il metodo patrimoniale semplice*

La valutazione di un'azienda con il metodo patrimoniale semplice richiede un accurato esame di tutti gli aggregati del patrimonio, i quali vengono riespressi in base a criteri di valutazione che, per la maggior parte, differiscono da quelli normalmente utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio di una società in funzionamento.

Il metodo conduce alla determinazione del cosiddetto "capitale netto rettificato" che, anche in ipotesi di valutazione con metodi differenti, costituisce comunque un'informazione importante, quantomeno per un confronto.

I principali criteri di valutazione normalmente utilizzati per ottenere una situazione patrimoniale rettificata possono essere così sintetizzati:

- il magazzino viene valutato al minore tra il costo di acquisto o di produzione più recente ed il costo medio di vendita al netto degli oneri di commercializzazione;

- i beni strumentali sono valutati al valore di sostituzione ovvero a valori correnti (di mercato o di stima);
- i crediti ed i debiti sono esposti al valore netto di presunto realizzo od estinzione, tenendo inoltre conto, per i debiti gravati da interessi, del livello dei tassi corrisposti agli enti finanziatori;
- eventuali partecipazioni in altre società vengono valutate con una diversa metodologia a seconda che si tratti di società controllate o non controllate. Nel primo caso vengono, di norma, valutate quale parte integrante della controllante attraverso lo strumento del bilancio consolidato. Nel secondo caso in presenza di società quotate si fa riferimento alle quotazioni di mercato, oppure, negli altri casi, al loro patrimonio netto rettificato;
- per i fondi accesi alle spese future, al trattamento di fine rapporto ed a passività potenziali ne viene valutata la congruità e la pertinenza.

#### *Il metodo patrimoniale complesso*

Nella valutazione con il metodo patrimoniale complesso, oltre ad adottare i criteri sopra esposti con riferimento al metodo cosiddetto semplice, si dovrà procedere ad una valorizzazione dei beni immateriali.

I beni immateriali vengono definiti dalla dottrina aziendale come quell'insieme di risorse basate sulle informazioni di cui le imprese sono dotate.

Le informazioni possono essere sia interne che esterne all'impresa: un classico esempio di informazioni interne è costituito dal know-how tecnologico, mentre un esempio di informazioni esterne è costituito dalla stima e reputazione di cui l'impresa gode nell'ambito del proprio settore di appartenenza.

Per affrontare in modo razionale la stima del valore dei beni immateriali, si deve quindi preliminarmente individuare se essi possiedono le seguenti caratteristiche:

- il valore dei beni deve essere misurabile;



- i beni devono aver dato origine in passato a costi la cui utilità risulti, almeno in parte, differibile nel tempo;
- il bene immateriale deve essere trasferibile, cioè cedibile a terzi.

Particolare rilevanza assume il requisito della trasferibilità. Per poter essere oggetto di valorizzazione, il bene immateriale deve poter essere estraibile dall'azienda in cui si è formato e cedibile.

I beni immateriali possono essere suddivisi in due principali categorie:

- beni immateriali relativi all'area del marketing aziendale (quali ad esempio i marchi);
- beni immateriali relativi alle aree della ricerca e della produzione (quali ad esempio brevetti, know-how, processi e formule).

La dottrina aziendale ha sviluppato criteri alternativi di stima dei beni immateriali: criteri analitici, fondati sull'esame e valutazione di serie storiche di dati, e criteri empirici, basati sull'osservazione e valutazione dei prezzi espressi dal mercato per transazioni aventi per oggetto analoghi beni.

I metodi di valutazione analitica di comune utilizzo nella pratica aziendale sono i seguenti:

- determinazione del valore residuo dei costi effettivamente sostenuti per l'ottenimento dei beni;
- attualizzazione dei costi da sostenere per riprodurre i medesimi beni;
- attualizzazione dei redditi differenziali conseguibili per effetto del possesso dei beni;
- attualizzazione delle perdite che si subirebbero nell'ipotesi di cessione dei beni.

#### Metodo reddituale

La valutazione con il metodo reddituale può essere considerata da un punto di vista metodologico come una semplificazione del metodo finanziario, metodo che non viene illustrato separatamente in quanto di scarsa applicazione.

I metodi reddituali identificano il valore di un'azienda con il valore attuale dei redditi normali attesi ipotizzando, di fatto, un'identità tra tali redditi ed i flussi monetari futuri.

La validità pratica del metodo reddituale, nonostante le semplificazioni dello stesso rispetto al metodo finanziario, può essere principalmente ricondotta alle seguenti considerazioni:

- nel lungo periodo i flussi monetari ed il reddito tendono ad equivalersi;
- il reddito che normalmente l'azienda è in grado di generare costituisce un dato di più agevole previsione rispetto alla stima dei futuri flussi monetari.

Nell'applicazione del metodo reddituale si possono considerare i redditi futuri di durata illimitata o limitata nel tempo.

Nel primo caso la formula da adottare per l'attualizzazione dei redditi è quella della rendita perpetua che può essere esposta come segue:

$$W = \frac{R}{i}$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

R è il reddito normale atteso;

i è il tasso di remunerazione;

Nell'ipotesi di rendita di durata limitata nel tempo dei redditi la formula è la seguente:

$$W = R \cdot a_{\overline{n}|i}$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

R è il reddito normale atteso;

$a_{-n|i}$  è il valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad "n" anni ove "i" rappresenta il tasso di remunerazione.

#### *Il reddito normale atteso*

La previsione dei redditi da capitalizzare può fondarsi essenzialmente su quattro tipologie di dati:

- risultati storici;
- proiezione di risultati storici;
- risultati programmati futuri;
- risultati futuri sulla base di ipotesi possibili.

Naturalmente il ricorso a risultati storici, pur avendo il vantaggio della semplicità di determinazione, presenta l'inconveniente di essere basato sull'idea che il futuro non presenti difformità rispetto al passato e che i dati possano inoltre essere stati influenzati da politiche di bilancio.

Il reddito che compare nella formula è definito come "normale atteso", si fa cioè riferimento ad una configurazione di reddito depurato dei seguenti fattori:

- significative plusvalenze e/o minusvalenze su cessioni di cespiti e/o partecipazioni;
- rilevanti componenti reddituali positive o negative generate da attività estranee alla gestione tipica;
- effetti di fluttuazioni anomale di mercato.

Devono pertanto essere escluse quelle componenti di reddito straordinarie, derivanti da eventi eccezionali o non rientranti nella gestione caratteristica, che di conseguenza non possono essere compresi nella determinazione del reddito medio normale.

#### *Il tasso di remunerazione*

La determinazione del tasso di remunerazione costituisce uno dei maggiori problemi nella valutazione delle aziende con il metodo reddituale: da un lato è

infatti necessario quantificare elementi di carattere qualitativo, introducendo pertanto un elemento di soggettività, dall'altro lato la scelta del tasso risulta di estrema rilevanza, dato che anche ridotte variazioni conducono a differenze notevoli nel risultato.

Per procedere ad una quantificazione del tasso di remunerazione occorre in primo luogo avere chiara la funzione che esso svolge: il tasso rappresenta il rendimento dell'investimento, tenuto conto del rischio.

In particolare il tasso a cui fare riferimento dovrebbe essere equivalente al rendimento di investimenti alternativi, a parità di rischio.

Ne consegue che dovranno essere presi in considerazione due elementi:

- la remunerazione di un investimento privo di rischio;
- l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso.

A parità di rendimento il mercato privilegia infatti gli investimenti che si presentano come meno rischiosi.

Conseguentemente gli investimenti con un grado maggiore di rischio, come quelli in una azienda, devono offrire un rendimento proporzionalmente più elevato rispetto agli impieghi privi di rischio.

Per determinare il tasso che il mercato riconosce ad investimenti privi di rischio, o meglio con un rischio pressoché irrilevante, si fa normalmente riferimento al rendimento dei titoli di Stato o garantiti dallo Stato.

Per l'apprezzamento del rischio insito nell'investimento stesso si deve tenere conto di quanto segue:

- del contesto economico-sociale nell'ambito del quale l'azienda opera;
- della struttura che caratterizza il settore di appartenenza dell'azienda e della posizione da essa occupata;
- dei rendimenti espressi dal mercato azionario per settori simili;

- dei rendimenti riconosciuti dal mercato finanziario per negoziazioni di aziende operanti nel medesimo settore.

#### *Arco temporale di riferimento*

La determinazione dell'orizzonte temporale dell'analisi è un problema estremamente delicato che spesso per semplicità viene risolto considerando la vita dell'azienda come illimitata.

Questo approccio viene anche giustificato dal fatto che l'abbattimento dei valori causato dalla progressione esponenziale dei tassi di sconto dopo un certo numero di anni rende non rilevanti le differenze di durata.

Questa ipotesi tuttavia non può essere accettata in quanto è chiaro che nessuna impresa può generare profitti a tempo indeterminato.

Tenuto conto della scarsa attendibilità delle previsioni economico finanziarie estese oltre un certo orizzonte temporale si ritiene quindi preferibile, in via prudenziale, considerare l'orizzonte temporale come un valore non infinito.

Per definire la sua estensione devono essere presi in considerazione i seguenti aspetti relativi all'azienda oggetto di valutazione:

- le condizioni generali del settore in cui opera;
- il ciclo di vita dei prodotti;
- le tecnologie attuali e prospettive di cui può, e ragionevolmente potrà, disporre;
- la durata residua dei suoi impianti;
- prestabiliti limiti di carattere giuridico/negoziale.

Alla luce delle raccomandazioni della dottrina e degli esempi forniti dalla pratica, si osserva come l'arco temporale di riferimento generalmente oscilla tra i cinque e i dieci anni.

#### **Metodo misto patrimoniale - reddituale**

Una delle critiche rivolte ai metodi di valutazione patrimoniali e reddituali è quella di offrire, nella maggior parte delle situazioni, una visione parziale dell'azienda oggetto del processo valutativo.

La prassi professionale ha quindi sviluppato metodi di valutazione cosiddetti misti con il chiaro obiettivo di riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali.

I metodi misti hanno infatti la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare la maggiore obiettività del metodo patrimoniale con la considerazione delle prospettive di reddito dell'azienda.

Tra i diversi metodi misti elaborati il più diffuso e significativo è rappresentato dal "metodo misto con stima autonoma dell'avviamento" che può essere presentato nelle seguenti principali varianti:

- metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio;
- metodo misto con capitalizzazione del reddito di alcuni esercizi futuri;
- metodo misto con capitalizzazione illimitata del reddito medio.

Il primo procedimento assume nel calcolo del valore del capitale economico il reddito medio atteso. Per la sua determinazione si faccia riferimento a quanto detto a proposito del metodo reddituale.

Nelle valutazioni di aziende che hanno sviluppato sofisticate tecniche di budgeting è preferibile ricorrere all'adozione della seconda ipotesi tra quelle esposte al punto precedente. Tale ipotesi non assume come riferimento il reddito medio atteso, ma i redditi previsti per i singoli esercizi futuri di riferimento. Questo procedimento è frequentemente utilizzato nel caso in cui si disponga di piani pluriennali e di previsioni attendibili.

In alternativa si può ricorrere alla prima variante, mentre deve, viceversa, ritenersi alquanto inattendibile la valutazione ottenuta utilizzando il metodo della capitalizzazione illimitata del reddito medio.

La formula del metodo misto con capitalizzazione del reddito di alcuni esercizi futuri può essere espressa come segue:

$$W = K + [(R_1 - i \cdot K_1) \cdot V^1 + (R_2 - i \cdot K_1) \cdot V^2 + (R_n - i \cdot K_1) \cdot V^n]$$

dove:

W è il valore dell'azienda;

K è il patrimonio netto espresso a valori correnti;

$R_1, R_2, R_n$  è il valore normale del reddito atteso per gli eserc. da 1 a n;

i è il tasso di remunerazione del capitale investito;

$K_1$  è il capitale netto da remunerare;

$V^1, V^2, V^n$  è il fattore di sconto  $(1+i)^{-n}$  in cui "i" è tasso di attualizzazione.

La formula del metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio atteso è la seguente:

$$W = K + \frac{R - iK}{i}$$

Il metodo misto con capitalizzazione illimitata del reddito atteso può infine essere espresso dalla formula:

$$W = K + \frac{R - iK}{i}$$

Con il metodo misto con capitalizzazione del goodwill la stima si ottiene sommando al patrimonio netto, espresso a valori correnti, l'avviamento, positivo o negativo, atteso.

Conseguentemente l'avviamento può essere definito come la minore o maggiore capacità di un'azienda di produrre un reddito.

*Il patrimonio netto espresso a valori correnti*

Per la determinazione di questo primo elemento del processo valutativo si rinvia a quanto illustrato in relazione alla descrizione del metodo patrimoniale.

*Il valore normale dei redditi attesi e la durata dell'avviamento*

Si rinvia a quanto esposto nella descrizione del metodo reddituale in relazione alla determinazione del reddito medio atteso e dell'arco temporale di riferimento.

*Il tasso di remunerazione del capitale investito*

E' il tasso di interesse "normale" da applicare al capitale netto rettificato e rappresenta il rendimento giudicato soddisfacente, considerato il rischio. Per la determinazione si faccia riferimento alle considerazioni svolte in riferimento alla scelta del tasso di capitalizzazione del metodo reddituale.

*Il capitale netto da remunerare*

Il capitale netto da remunerare può risultare inferiore al patrimonio netto a valori correnti, in quanto nella sua determinazione non si deve tenere conto del valore di quelle attività non attinenti alla gestione caratteristica.

*Il tasso di attualizzazione*

In questo caso il tasso di attualizzazione deve essere inteso come lo strumento finanziario da utilizzarsi per ricondurre alla data di valutazione i "sovraredditi" che si realizzeranno in futuro.

Conseguentemente non si dovrà tener conto nella definizione di questo tasso del cosiddetto "rischio d'impresa", ma unicamente del rendimento normale degli investimenti privi di rischio.

#### **IV LE METODOLOGIE DI VERIFICA UTILIZZATE**

Il sottoscritto perito ha proceduto alla valutazione affidatagli dopo aver raccolto le informazioni opportune. Sono state inoltre assunte informazioni circa l'esistenza e lo stato di cause contrattuali al fine di sincerarsi dell'insussistenza di



eventuali passività potenziali non riflesse nella situazione patrimoniale oggetto di valutazione.

## V LA VALUTAZIONE DELLA SOCIETA'

Valutazione con il metodo patrimoniale "complesso"

L'azienda oggetto di valutazione non ha iniziato l'attività prevista da oggetto sociale.

Allo stato attuale, dunque, la società è dotata del solo complesso di attività immateriali trasferite in occasione dell'acquisizione del ramo di azienda della Società En.Cor Srl; il sottoscritto perito ritiene per questi motivi di valutare l'azienda applicando il metodo patrimoniale "complesso".

La situazione patrimoniale contabile alla data del 31/12/2012

La valutazione della società fa riferimento alla situazione patrimoniale delle attività e passività a valori contabili alla data del 31 dicembre 2012, integrata con le scritture di rettifica di competenza temporale.

La perizia risulta pertanto aggiornata a tale data. Dalla data di riferimento della perizia a quella di asseveramento della stessa non sono intervenute variazioni nel valore attribuito alle poste, tali da modificare le conclusioni raggiunte.

La situazione patrimoniale alla data di riferimento della perizia risulta essere la seguente:

### ATTIVITA'

Immobilizzazioni:	Euro 1.329.737
Immobilizzazioni Immateriali	Euro 1.329.737
Attivo Circolante:	Euro 16.237
Crediti:	
• Crediti tributari	Euro 2.161

<b>Disponibilità liquide</b>	<b>Euro 14.076</b>
<b>Ratei e Risconti attivi</b>	<b>Euro 24</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>Euro 1.345.998</b>

**PASSIVITA'**

<b>Debiti:</b>	<b>Euro 50.036</b>
• Debiti vs soci per finanziamenti	Euro 50.000
• Debiti v/fornitori	Euro 36
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>Euro 50.036</b>
<b>Patrimonio Netto al 31/12/2012</b>	<b>Euro 1.295.962</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>Euro 1.345.998</b>

**Valore del Patrimonio netto al 31/12/2012**

Partendo dalla situazione patrimoniale al 31/12/2012 si determina per ogni categoria il valore del patrimonio netto rettificato di perizia, indicando di seguito i criteri di valutazione degli elementi patrimoniali adottati:

**Attività**

*Immobilizzazioni immateriali* *Euro* *Zero*

La posta, del valore contabile di Euro 1.329.737, è rappresentativa degli elementi immateriali e dei relativi oneri accessori costituenti il ramo di azienda che la società SOER Srl ha acquisito con atto del 29/12/2011 dalla società venditrice EN.COR Srl e concernente conoscenze, esperienze tecniche e commerciali maturate negli anni dai tecnici di EN.COR. Srl, che hanno portato alla costruzione della centrale per la produzione di energia "green", assolutamente innovativa nel suo genere e nella sua complessità, denominata " E.V.A." e di

due contratti relativi a forniture richieste da EN.COR Srl riferiti, rispettivamente, alla costruzione di nuovi impianti per la produzione di energie da cogenerazione ed alla manutenzione, per un periodo di quindici anni, dei medesimi.

Il contenuto del ramo aziendale, del valore complessivo di Euro 1.276.000,00, può pertanto essere riassunto in tre ambiti che saranno oggetto di distinte valutazioni:

- 1) Attività immateriali: know how (conoscenze tecniche), relazioni commerciali, utilizzo in esclusiva della centrale EVA;
- 2) Contratto a favore di terzi per la fornitura di impianti per la produzione di energie da cogenerazione;
- 3) Contratto a favore di terzi per la manutenzione pluriennale degli impianti sopra citati.

In aggiunta a quanto sopra citato, si rileva la contabilizzazione dell'imposta di registro dovuta in occasione della registrazione dell'atto di cessione di ramo aziendale ammontante ad Euro 42.941,00 e contabilizzata ad incremento del valore di quanto trasferito poichè onere accessorio.

La parte residuale di tale posta, corrispondente ad euro 10.796,00 è composta da spese per impianto ed ampliamento relative alla costituzione societaria.

Nel valutare tali voci di Stato Patrimoniale il sottoscritto perito assume a riferimento delle sue valutazioni quanto disposto dall'art. 2426 n.1, Codice Civile e dal principio contabile OIC n.24, secondo il quale il costo di iscrizione in contabilità non può eccedere il valore recuperabile, ossia il maggiore tra il presumibile valore di realizzazione tramite alienazione ed il suo valore d'uso nella prospettiva della continuità aziendale.

In considerazione dell'accordo transattivo sottoscritto in data 4/06/2013 tra il Comune di Correggio, la Società En.Cor Srl, la Società Ecologia Soluzione

Ambiente SpA e la Società SOER Srl, ed al quale si rimanda per una migliore comprensione dell'intera vicenda (allegato n.3), della recente acquisizione del 49% della società da parte del Socio En.cor. Srl, della imminente vendita della restante quota di partecipazione al capitale sociale detenuta dal Comune di Correggio e da una visione poco limpida dello scenario operativo del prossimo futuro tale da non far assumere con certezza la continuità aziendale, il sottoscritto valutatore ha ritenuto prudenzialmente opportuno disconoscere il valore attribuito all'intera componente immateriale riferita cioè ai contratti di fornitura e di manutenzione impianti affidata a terzi ed alle conoscenze tecniche, relazioni commerciali ed utilizzo esclusivo della centrale EVA.

*Valutazione delle attività immateriali di cui al sopra indicato punto 1):*

- *know how*: per effetto dell'accordo sopra citato e per l'assenza di tecnici alle proprie dipendenze in grado di proseguire in autonomia la costruzione degli impianti e la fornitura di consulenze sulla base dei know how a disposizione e ritenuto che il valore di tali immobilizzazioni non possa essere recuperato nei prossimi esercizi, il sottoscritto valutatore ritiene di svalutare completamente tale posta.

- *relazioni commerciali*: componente immateriale da intendersi come potenziali vendite di servizi ed impianti ad Enti Pubblici, a società immobiliari e ad imprese direttamente interessate alla realizzazione di piani energetici comunali, alla realizzazione di reti di teleriscaldamento, ad analisi energetiche e a ristrutturazioni/espansioni urbane ad impatto zero. A seguito tuttavia del mancato svolgimento dell'attività tipica aziendale prevista dall'oggetto sociale, la Società SOER Correggio Srl non ha potuto godere delle relazioni commerciali trasmesse con l'acquisizione di ramo di azienda dalla Società Encor. Pertanto, per il perito, priva di valore risulta essere anche tale componente immateriale.

- *utilizzo in esclusiva della centrale EVA*: trattasi della possibilità di utilizzare “in esclusiva” e a “titolo gratuito” per dieci anni la centrale EVA, da intendersi come “vetrina” o “show room” delle soluzioni tecnologiche e delle macchine per la produzione di energia da fonti rinnovabili esistenti e riproducibili.

In conseguenza quindi del mancato svolgimento dell’attività caratteristica, del venir meno delle relazioni commerciali e dell’incertezza della continuità aziendale, il valutatore ritiene di azzerare prudenzialmente tale voce di bilancio per la dubbia capacità di recuperare tale valore nei prossimi esercizi.

*Valutazione dei contratti di fornitura per la realizzazione degli impianti e dei contratti di manutenzione ad essi riferiti di cui ai sopra indicati punti 2) e 3):*

Per ciò che concerne i contratti di fornitura impianti e manutenzione degli stessi, il venir meno del contratto di appalto per la realizzazione di centrali alimentate da fonti rinnovabili in conseguenza dell’accordo transattivo del 4/06/2013 ed a cui si rimanda in allegato, rende priva di significato la valorizzazione di tale posta basata sul criterio della “quantificazione dell’utile potenziale di commessa”. A seguito infatti della transazione sopra esposta, le parti addiventano nel reputare necessario, attraverso reciproche concessioni, di transigere le controversie tra loro insorte e insorgende tramite la sottoscrizione dell’atto transattivo riferito, in particolar modo, al contratto di appalto stipulato in data 13/10/2011 e successivamente integrato con la scrittura privata del 6/11/2012; appalto avente ad oggetto la fornitura con posa in opera per la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che Soer aveva in corso di esecuzione per mezzo del socio industriale Ecologia Soluzione Ambiente.

La mancata realizzazione degli impianti previsti in occasione dell'esecuzione del contratto di appalto, rende perciò vana la fornitura di servizi di manutenzione "full service" per il periodo concordato.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, il perito ritiene dunque di attribuire valore nullo ai relativi oneri accessori e per ciò che concerne i costi di impianto ed ampliamento, si ritiene opportuno procedere prudenzialmente alla svalutazione dell'intero importo dato l'ammontare esiguo ed in considerazione della possibile non continuità aziendale ed irrecuperabilità di tale valore negli esercizi successivi.

Per effetto di tale valutazione il patrimonio netto subisce una variazione negativa pari ad Euro 1.329.737.

*Crediti tributari* *Euro* **2.161**

Tale posta è riferita al credito verso l'erario per iva ed il suo valore viene recepito al valore nominale ai fini della presente stima.

*Disponibilità liquide* *Euro* **14.076**

Tale voce si riferisce al saldo positivo di conto corrente che, ai fini della presente perizia, viene assunto al valore nominale.

*Risconti attivi* *Euro* **24**

Tale voce si riferisce a costi che, alla data della situazione contabile al 31/12/2012 e sulla base del principio di competenza, sono stati sostenuti a tale data ma che sono di competenza dei periodi successivi. Si conferma tale criterio valutativo ai fini della stima.

#### **Passività**

*Debiti v/soci per finanziamenti* *Euro* **50.000**

In tale voce è iscritto un debito verso i soci relativo al finanziamento infruttifero di interessi che l'assemblea dei soci ha chiesto ai medesimi in proporzione alle quote

di partecipazione societaria.

Non ritenendo opportuno procedere ad alcuna rettifica del valore nominale di tale voce, il sottoscritto perito conferma i valori esposti nel bilancio al 31/12/2012.

*Debiti v/fornitori* *Euro* *36*

Alla data del 31/12/2012 tale voce è rappresentativa delle posizioni rimaste da saldare nei confronti dei fornitori e non addivenendo ad alcuna modifica rettificativa, il sottoscritto perito attesta il valore nominale così come esposto al 31/12/2012.

## VI CONCLUSIONI

### *La situazione patrimoniale post valutazione*

La situazione patrimoniale di trasformazione risulta quindi essere la seguente:

### ATTIVITA'

<b>Immobilizzazioni:</b>	<b>Euro</b>	<b>-</b>
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>Euro</b>	<b>-</b>
<b>Attivo Circolante:</b>	<b>Euro</b>	<b>16.237</b>
<b>Crediti:</b>	<b>Euro</b>	<b>2.161</b>
- crediti tributari	Euro	2.161
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>Euro</b>	<b>14.076</b>
<b>Ratei e Risconti attivi</b>	<b>Euro</b>	<b>24</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>Euro</b>	<b>16.261</b>

PASSIVITA'


<b>Debiti:</b>	<b>Euro</b>	<b>50.036</b>
• Debiti vs soci per finanziamenti	Euro	50.000
• Debiti v/fornitori	Euro	36
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>Euro</b>	<b>50.036</b>
<b>Patrimonio Netto post valutazione</b>	<b>Euro</b>	<b>-33.775</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>Euro</b>	<b>16.261</b>

La valutazione dell'azienda effettuata con il metodo patrimoniale complesso ha condotto, quindi, alla determinazione di un valore del patrimonio netto negativo pari ad Euro 33.775,00, arrotondato ad Euro 1,00 come valore figurativo.

Il sottoscritto perito, a seguito di espressa domanda rivolta all'Amministratore Unico della società ha avuto formale assicurazione che tutte le attività e passività sopra riportate sono di pertinenza della società e che, alla data di riferimento della perizia, non ci sono altre passività o impegni conosciuti.

Correggio (RE), 25 Giugno 2013

Il Perito  
Baracchi Dott.ssa Stefania





***Riepilogo Allegati:***

1. Visura Camerale
2. Bilancio al 31/12/2012
3. Atto di transazione del 4/06/2013

