

CASO PRATICO
Dr. Massimo STRIGLIA

**RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DEGLI ARTT. 2500 TER e
2645 C.C DEI BENI AZIENDALI e
DEL PATRIMONIO DELLA SOCIETA'**

“ _____ ”

con sede in _____,
capitale sociale €. _____, iscritta al Registro
delle imprese di Torino al n. _____ REA
_____, codice fiscale _____

**FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE
IN SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**

Il sottoscritto _____, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Torino e al **registro dei Revisori Contabili**, con studio in _____(____), Via _____, essendo stato incaricata dalla società trasformanda, di redigere la relazione di stima prevista dagli artt. 2500 ter e 2465 Cod. Civ. dei Beni aziendali e del Patrimonio della società " _____", con sede in _____, _____, capitale sociale € _____, iscritta presso il Registro delle Imprese di _____ al n. _____, codice fiscale _____ REA _____ (ALL. 1), rassegna la presente relazione di stima.

INDICE

PREMESSA	PAG. 4
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	PAG.10
METODO DI VALUTAZIONE	PAG.10
CONCLUSIONI	PAG. 36

1. PREMESSA

1.1 Oggetto e finalità dell'incarico

L'incarico ha per scopo di redigere una relazione di stima del patrimonio sociale ai sensi degli artt. 2500 ter e 2465 C.C. della società " _____ " con sede in _____, _____, capitale sociale €. _____. Detta relazione è finalizzata alla trasformazione in società a responsabilità limitata.

Il Comma 2 dell'art. 2500 ter C.C. che disciplina la trasformazione di società di persone in società di capitale, stabilisce che la relazione di stima del patrimonio sociale deve essere redatta a norma dell'art. 2465 C.C.. Pertanto, rimanda a quanto il C.C. ha stabilito in relazione alla stima dei Conferimenti. Secondo l'art. 2465 C.C.(applicabile nel caso di trasformazione in società a responsabilità limitata), all'esperto estimatore è richiesta:

- a) la descrizione ed il valore dei singoli elementi attivi e passivi della società oggetto della trasformazione;
- b) l'indicazione dei criteri di valutazione seguiti;
- c) l'attestazione che il valore del Patrimonio netto determinato dall'esperto non è inferiore al capitale sociale della nuova società (trasformata).

L'analogia con la relazione di stima ex art. 2343 C.C. per i casi di conferimento si arresta qui, ossia riguarda esclusivamente l'aspetto procedurale e formale della perizia.

In dottrina e in giurisprudenza è consolidata l'opinione che la relazione di trasformazione presenti specifiche particolarità rispetto alla relazione di stima disciplinata in via generale

dall'art. 2343 C.C. e dal nuovo art. 2465 con riferimento all'ipotesi del conferimento in natura.

È stato osservato dalla giurisprudenza più moderna che, nonostante l'art. 2500 C.C. richiami l'art. 2343 C.C. e l'art.2465, la relazione di stima concernente la trasformazione costituisce un'ipotesi diversa da quella concernente il solo conferimento di beni in natura, poiché la trasformazione è un'operazione più ampia ed articolata, che richiede la valutazione di un intero patrimonio di cui la società già dispone. Nel caso di trasformazione di una società di persone in una società avente personalità giuridica, la stima del patrimonio sociale, redatta dal perito incaricato dalla società trasformanda, concerne la determinazione del netto patrimoniale da considerare come capitale della nuova società (nella fattispecie società a responsabilità limitata) e deve valutare sia le poste attive sia quelle passive, affinché il patrimonio sociale presente nel momento iniziale della vita della nuova società, inteso come plusvalenza attiva, non sia inferiore di oltre un quinto alla cifra indicata come capitale sociale "nominale" (Sent. Cassaz. 5 agosto 1987 n. 6718).

La relazione di stima ex. art. 2500 ter C.C. costituisce un vero e proprio bilancio, anche se straordinario; deve essere strutturata come tale e deve applicare i relativi criteri di valutazione che sono diversi da quelli rilevanti in sede di conferimento. Ovviamente la valutazione del patrimonio sociale deve necessariamente ricomprendere anche gli elementi negativi.

In dottrina si argomenta anche circa l'applicabilità della

redazione in forma abbreviata allorché ricorrano i parametri di cui all'art. 2435 bis C.C.

In applicazione di tale orientamento è stato pertanto ritenuto che ai sensi dell'art. 2426 n. 6 C.C. **l'iscrizione all'attivo dell'avviamento può essere effettuata solo se lo stesso è stato acquisito a titolo oneroso nei limiti del costo per esso sostenuto e pertanto solo a tale condizione può essere oggetto di stima da parte dell'esperto.**

Ciò premesso, nell'affrontare una valutazione, il sottoscritto esperto estimatore è chiamato in primo luogo ad individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire. Egli deve scegliere, tra le diverse soluzioni metodologiche di valutazione, quella che meglio delle altre consenta di raggiungere lo scopo della valutazione.

Per la trasformazione di una società di persone in una società di capitali, la valutazione deve tendere a soddisfare diverse finalità, tra le quali in particolare:

- **la tutela dei creditori della Società trasformata e dei terzi in genere dell'effettiva esistenza del capitale sociale nel rispetto dei criteri legali di valutazione dettati dall'art. 2426 ai fini dell'esatta quantificazione.**

La valutazione del patrimonio sociale nel caso di trasformazione si risolve pertanto in una **"rivisitazione critica" dei valori già iscritti nella contabilità della società trasformanda** ai fini di una determinazione del capitale sociale della società trasformata non arbitraria e di sicura garanzia per i terzi creditori. Unitamente ai valori in carico nella contabilità della società trasformanda, la relazione di stima costituisce la base

per la determinazione dei valori da iscrivere nel “bilancio di trasformazione”.

1.2 Data di riferimento

Al fine della determinazione del valore della Società trasformanda, il sottoscritto estimatore ha fatto riferimento alla situazione contabile alla data del 31 ottobre 20004

1.3 Notizie riguardanti la società oggetto della trasformazione

Si ritiene opportuno premettere alcune notizie di carattere generale riguardanti la società oggetto di trasformazione.

La società viene costituita (ALL. 2) dai Sig.ri _____ e _____ l' _____ in _____ con atto del Notaio _____ rep. _____ raccolta _____, sotto la denominazione “ _____”.

Il capitale sociale in sede di costituzione è pari a £. 100.000.000 suddiviso nel modo seguente:

- ◆ _____ £. _____
- ◆ _____ £. _____

Per la costituzione della società il Sig. _____ ha apportato la propria ditta individuale iscritta alla CCIAA di _____ al n. _____ del Registro Ditte e costituente impresa familiare in cui partecipa la figlia _____, avente come oggetto l'attività edile.

In forza del conferimento da parte del Sig. _____ dell'azienda e da parte della Sig.ra _____ di tutti i suoi diritti patrimoniali in ordine all'azienda predetta, derivanti dal precedente rapporto di impresa familiare, la società ha un capitale sociale di £.100.000.000 (centomilioni di lire).

La società inoltre subentra in tutti i rapporti giuridici dell'impresa familiare, in tutte le attività e passività, autorizzazioni amministrative e nell'iscrizione all'Albo Nazionale costruttori n. _____ categoria ____ per £. _____ facente capo al sig. _____ direttore tecnico dell'azienda, come da nomina alla stessa data.

L'oggetto della società è l'esecuzione di lavori di terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato; demolizione e sterri; la costruzione di edifici cinti, industriali, monumentali completi di impianti e di opere connesse; l'esecuzione di opere murarie relative ai complessi per la produzione e la distribuzione di energia; l'esecuzione di lavori di restauro e di opere speciali in cemento armato; la costruzione di acquedotti, fognature e impianti di irrigazione; l'attività edile in genere.

La sede della società è _____ Via _____ n. _____.

In data 18 febbraio 1998 con una scrittura privata autenticata dal Notaio _____ in _____ rep.n. _____ raccolta n. _____ è stato aumentato il capitale sociale da £.100.000.000 a £. 150.000.000 con l'ingresso di un nuovo socio sig. _____, il quale sottoscrive integralmente l'aumento di capitale sociale.

Inoltre il Sig. _____ cede alla sig.ra _____ il 16,6% del capitale pari a £.26.000.000. Alla stessa data la sig.ra _____ assume la qualifica di socio accomandatario mentre i signori _____ e _____ assumono la qualifica di soci accomandanti.

e la società assume la nuova denominazione di
“ _____ ” siglabile “ _____ ”.

Quindi a tale data il capitale sociale di £.150.000.000
(€77.468,53) (centocinquantamiloni) risulta così ripartito:

- ◆ _____ £. 75.000.000 pari a € 38.734,27
- ◆ _____ £.85.000.000 pari a € 12.911,42
- ◆ _____ £.50.000.000 pari a € 25.822,84

In data 1 settembre 1998 il Sig. _____ viene
nominato direttore tecnico.

Con atto del Notaio _____ è stata spostata la
sede da _____ Via _____ a
_____ in _____, ove si trova alla
data odierna con decorrenza 1 marzo 2001.

1.4 Caratteristiche dell'attività svolta dalla società

La società oggetto della presente relazione, ha per oggetto
l'esecuzione di lavori di terra con eventuali opere connesse in
muratura e cemento armato;demolizioni e sterri ; la costruzione
di edifici civili,industriali e monumentali,completi di impianti e di
opere connesse;l'esecuzione di opere murarie relative ai
complessi per la produzione e distribuzione di energia;
l'esecuzione di lavori di restauro e di opere speciali in cemento
armato; la costruzione di acquedotti,fognature e impianti di
irrigazione;l'attività edile in genere.

• 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto estimatore ha acquisito la documentazione e gli
elaborati contabili occorrenti; ha, inoltre, eseguito i necessari
sopralluoghi. In particolare, il sottoscritto estimatore ha preso
in esame la seguente documentazione della Società che ha

tenuto la contabilità in forma ordinaria:

- libri contabili
- copie fatture relative ai beni iscritti nel libro cespiti ammortizzabili.
- Bilancio al 31 Ottobre 2004 con elenco crediti verso clienti e debiti verso fornitori .
- la dichiarazioni dei redditi relativi al 2002, 2003

3. METODO DI VALUTAZIONE.

3.1 Premessa

Il presupposto fondamentale di ogni valutazione d'azienda è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica dell'azienda che ne è oggetto.

A tal riguardo si osserva che:

- a) l'art. 2465 Cod. Civ. richiede l'individuazione di ciascun elemento dell'attivo e del passivo dell'azienda, nonché l'indicazione del valore a ciascuno di essi attribuito, il che impone il ricorso a criteri di valutazione analitici (metodi patrimoniali) ed esclude l'applicabilità (quanto meno per il metodo di base) di criteri di valutazione sintetici (metodi reddituali e finanziari);
- b) nel caso della trasformazione la stima può avvenire, secondo l'insegnamento della dottrina aziendalistica, in due modi: quello "a valori correnti" improntato alla rappresentazione di mercato, in un determinato momento, dei beni costituenti il patrimonio aziendale e quello "a valori di congruità" mirato al mantenimento dei valori dei beni iscritti nella contabilità sociale in applicazione delle regole

dettate dalla legge per la formazione del bilancio d'esercizio. Come si evince chiaramente dall'art. 2426 1° c. n. 6, l'avviamento non acquisito precedentemente a titolo oneroso non può essere iscritto in sede di trasformazione.

La dottrina e la giurisprudenza propendono per la valutazione "a valori di congruità" e pertanto per l'applicazione dei criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 C.C. Lo scopo della valutazione ex art. 2500 ter, non è quello della determinazione del capitale economico o di cessione, in quanto cessione non esiste, ma della determinazione del patrimonio, capitale e riserva, civilistico, cioè ricostruito attraverso l'applicazione delle norme civilistiche in materia di valutazione di bilancio, nel rispetto del principio della continuità dei bilanci. Pertanto oggetto della stima peritale è il capitale civilistico e cioè il patrimonio netto determinato attraverso l'applicazione delle norme civilistiche in materia di bilancio;

- c) inoltre, considerato che l'azienda deve avere una capacità autonoma di funzionamento, si rende necessaria la valutazione dell'equilibrio finanziario dell'azienda medesima, attraverso la determinazione del Capitale Circolante Netto (differenza fra le attività a breve e le passività a breve). Teniamo presente che un eventuale disequilibrio finanziario può essere di gravità tale da pregiudicare la prosecuzione dell'attività.

3.2 Le fasi della valutazione

Alla luce delle premesse di cui sopra, il sottoscritto esperto estimatore ha seguito, nella valutazione richiesta, le

seguenti fasi:

- I fase: valutazione analitica dei singoli elementi attivi e passivi della società oggetto di trasformazione (metodo patrimoniale);
- II fase: stima del patrimonio
- III fase: verifica della situazione di equilibrio finanziario;

Per quanto riguarda la I FASE, si tratta di individuare gli elementi dell'attivo e del passivo da considerare e quelli da non considerare. Successivamente vengono esposti i criteri di valutazione. Trattandosi, nella fattispecie, di relazione finalizzata ad una trasformazione, accedendo alla tesi della valutazione fondata sui dati risultanti dal bilancio civilistico, gli elementi suscettibili di valutazione sono unicamente quelli dalla contabilità al 31 ottobre 2004, a condizione che essi siano correttamente iscritti in base alle disposizioni civilistiche.

Pertanto, ai fini della valutazione del Patrimonio netto in caso di trasformazione, dovendo procedere ad una valutazione sulla base delle disposizioni civilistiche, si applicheranno criteri di valutazione disciplinati dagli artt. 2423 e seguenti, integrati dai principi contabili del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti.

Per quanto riguarda la III fase si rimanda a quanto già esposto nel paragrafo precedente al punto C.

Per quanto riguarda la II fase della stima, si procederà a determinare il Patrimonio netto della società trasformanda attestando che detto valore non è inferiore al capitale sociale minimo richiesto per le società a responsabilità limitata.

I FASE: VALUTAZIONE ANALITICA DEI SINGOLI

ELEMENTI ATTIVI E PASSIVI DELLA SOCIETA' OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla valutazione dei beni è stata presa in esame la documentazione di cui sopra fornita dai responsabili della società.

Più precisamente è stato preso in esame lo stato patrimoniale al 31 ottobre 2004 fornito dalla società. Si riporta, pertanto, la situazione patrimoniale della società sulla base delle considerazioni esposte.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/10/2004 **REDATA SULLA BASE DEI DOCUMENTI CONTABILI**

ATTIVITA' AL 31/10/2004	
Spese di impianto	497,78
F.do amm.to spese imp.	- 497,78
Software	1.010,00
F.do amm.to software	-953,89
Spese di certificazione SOA	194,34
Acconti immob.ind.	1.394,50
Attrezzature varie	97.486,22
F.do amm.to attrezzature varie	-51.722,64
Autovetture	95.000,32
F.do amm.to autovetture	-60.208,18
Beni ammortizzabili nell'esercizio	16.437,35
F.do amm.to beni ammort. nell'es.	-13.697,79
Computer	2.708,09
F.do amm.to computer	-246,51
Macch.uff.elettrom.	21.546,39
F.do amm.to macch.uff.elettrom.	- 16.235,05
Mobili uff.	1.491,42
F.do amm.to mobili uff.	- 1.491,42

Autoveicoli da trasp.	48.584,66
F.do amm.to autoveicoli da trasp.	-29.043,40
Costruzioni leggere	25.390,00
F.do amm.to costruzioni leggere	- 1.567,00
Impianti generici	750,00
F.do amm.to impianti generici	-31,25
Macchine operatori e imp.	105.057,54
F.do amm.to Macch.op.	-84.587,77
Migliorie su beni di terzi	161.235,51
Escavatori di pale mecc.	33.000,00
F.do amm.to escavatori e pale mecc.	2.750,00
Depositi cauzionali in denaro	1.159,45
Partecip.	258,23
Lavori in corso	950.00,00
Prodotti finiti	97.709,62
Crediti verso clienti	1.224.713,08
Fondo sv. Crediti	- 6.863,76
Fornitori c/antic.	53.321,94
C/c _____	76.735,92
Ritenute a garanzia	40.710,29
Crediti v/soci	25.125,00
IRAP C/ acconti	28.960,48
Erario c/ritenute subite	5,39
Crediti diversi	54.669,23
IRAP anticipata	61,00
Contributo _____	21.448,58
Fatt. da emettere	9.043,72
Cassa	115.506,54
Unicredit c/c _____	67.894,76
S.Paolo spa c/c _____	3.350,26
Unipol Banca spa c/c _____	25.953,21
Banca Intesa c/c _____	9.941,48

Unicredit c/c _____	791.264,00
Banca di Roma c/c _____	61.458,76
Erario c/lva a credito	36.930,74
TOTALE ATTIVITA'	4.038.109,16

PASSIVITA' AL 31/10/2004	
Capitale Sociale	77.468,53
Socio Finanz. C/cap.	56.810,26
Riserve tassate	68.211,66
F.do riserva da condono	-63.000,00
Utili a nuovo	47.037,25
Fondo T.F.R	10.790,56
Finanziam. X immob. S.Paolo _____	5.653,86
Finanziam. UNICREDIT _____	792.000,00
Finconsumo Banca Fin. _____	14.141,34
UNICREDIT Fin. _____	141.046,33
Fin. Agos Itafinco spa	26.881,68
Fornitori	1.225.863,06
Clienti c/anticipi	10.000,00
Rit fisc. Emolum. amministratore	8.371,16
Unocredit c/c anticipi	310.744,72
San Paolo c/antic. Fatt. varie	112.787,04
San Paolo c/c antic. Ft. S.P.	16.180,00
Unipol banca c/anticipi	70.000,00
Banca Intesa c/anticip. N. _____	88.000,00
Banca di Roma c/antip.	113.000,00
Rit. Fiscali su redditi lav. dip.	23.151,09

Rit.fiscali su redditi di lavoro autonomo	7.499,22
Erario c/IVA da versare	111.213,13
INAIL /competenze	7.986,46
IINPS c/competenze	14.835,64
Personale c/retribuzioni	26.395,52
Debiti diversi	588,76
Cassa edile	17.672,05
Erario c/imposte	17.839,36
Deb. per addizionale reg. dip.	2.084,45
Deb. per addiz. Com. dip.	1.085,79
Cauzione affitto _____	1.549,37
Deb. acconto imp. TFR	5,77
Erario c/IVA in sosp.	2.765,32
Co.co.co c/retrib.	987,81
Fatt. da ricevere	1.393,32
TOTALE PASSIVITA'	3.369.040,51
Utile d'esercizio	669.068,65
TOTALE A PAREGGIO	4.038.109,16

VALUTAZIONE ANALITICA

Si procede all'esame dettagliato delle singole voci riportate, evidenziandone il criterio di valutazione e la relativa stima.

Si premette che all'inizio dell'anno in corso la società ha cambiato il consulente fiscale per cui, in alcuni casi è stato difficile, se non impossibile, reperire tutti i documenti comprovanti le spese effettivamente sostenute, a causa di questo passaggio di documentazione, che, in alcuni casi è stato solo parziale.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E RELATIVO AMMORTAMENTO

a) Software per €1.010,00 ammortizzato per €953,89. Il

valore di tale posta viene azzerato in quanto il programma non è più utilizzabile.

b) Spese di certificazione SOA pari a €. 5.247,20 ammortizzate in conto per €. 5.052,86. Il valore viene azzerato in quanto è in corso una nuova richiesta di certificazione SOA.

c) Acconti per immobilizzazioni per €. 1394,50. Il valore viene azzerato in quanto non si è reperita la documentazione a supporto della spesa.

d) Spese di impianto, sono completamente ammortizzate in conto per cui il loro valore residuo è zero. Si considerano pertanto azzerate.

CRITERIO DI VALUTAZIONE: art. 2426 n. 1, 2 e 3 C.C.

Le spese di impianto sono ai sensi dell'art. 2426 n.5 sono state ammortizzate in più esercizi.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI :

Alla luce di quanto esposto, si ritiene di attribuire un valore netto delle immobilizzazioni immateriali pari a **€ zero**.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI e FONDO AMMORTAMENTO.

Secondo il comma 1 dell'art. 2426 C.C. le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione.

Al fine di dare una corretta valutazione, si è proceduto a :

- a) a verificare l'esistenza di tali immobilizzazioni;
- b) a individuarne il titolo di acquisizione;
- c) a verificarne la congruità degli ammortamenti eseguiti con eventuale storno degli ammortamenti anticipati;

d) all'eventuale svalutazione a fronte di inadeguatezza degli stessi alle disposizioni di legge.

Dopo aver effettuato quanto appena esposto, si è proceduto ad elencare le immobilizzazioni il relativo ammortamento effettuato dalla società e la valutazione stimata. Successivamente sono riportate le considerazioni che hanno portato a detta valutazione .

a) AUTOVETTURE

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito
AUDI A4 TARGA _____	22.371,72	22.371,72	4.700,00
AUDI A3 TARGA _____	35.439,27	33.962,57	7.750,00
CRYSLER VOJAGER 200 TARGA __	37.189,33	3.873,89	33.315,44
TOTALE	95.000,32	60.208,18	45.765,44

Il valore attribuito alle autovetture possedute tiene conto delle valutazioni riportate sul giornale "Quattroruote" per le auto acquistate negli anni precedenti, mentre per l'autovettura Crysler Voyager, acquistato nel corso del 2004, viene ritenuto corretto l'ammortamento riportato in bilancio che esprime il logorio del bene nel corso dell'anno. Il valore dell' autoradio, invece, viene azzerato, in quanto non si conosce l'autovettura su cui è stata installata.

b) AUTOMEZZI

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito	Note
FIAT IVECO 35 TARGA _____	21.438,13	21.438,13	4.000,00	
RENAULT EXPRESS TARGA _____	3.356,97	3.356,97	1.000,00	
FIAT FIORINO TARGA _____	3.331,15	2.117,23	1.000,00	Nel costo storico e nel fondo è compreso anche il valore dell'antifurto che è stato acquistato successivamente.
FIAT DOBLO' TARGA _____	13.320,77	1.387,58	11.933,13	
FIAT PANDA TARGA _____	6.937,44	722,65	6.214,79	
IMPIANTO COMPLETO DI AUTORADIO MAJESTIC	200,00	20,84	ZERO	
TOTALI	48.584,46	29.043,40	24.147,92	

Il valore attribuito ai beni acquistati dall'impresa prima dell'anno in corso, sono stati periziati in base al valore attribuito dalla compagnia di assicurazione, in base alle quotazioni INFOCAR/commerciali. Gli automezzi acquisiti nel corso del 2004, ovvero la FIAT PANDA e il FIAT DOBLO', sono stati valutati secondo quanto risulta dal valore residuo da ammortizzare presente in bilancio, in quanto si reputa corretto la svalutazione ottenuta tramite l'ammortamento effettuato.

c) ATTREZZATURE VARIE, BENI AMMORTIZZ. NELL'ESERCIZIO, COMPUTER, MACCHINE D'UFF. ELETTRIC. MOBILI D'UFFICIO, IMPIANTI GENERICI, MACCHIN.OPERATORI E IMP.,

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito
-------------	------------	--------	------------

VALORE DA BILANCIO 2004	245.477,01	166.012,43	135.789,02
-------------------------	------------	------------	------------

d) COSTRUZIONI LEGGERE

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito
ACQUISTATE NEL 2003	2.550,00	425,00	2.125,00
ACQUISTATE NEL 2004	22.840,00	1.142,00	21.698,00
TOTALI	25.390,00	1.567,00	23.823,00

Si ritiene corretto il valore inserito in bilancio, in quanto tali immobilizzazioni sono state acquisite in parte nell' ottobre 2003 ed in parte nei primi nove mesi dell'anno in corso.

e) ESCAVATORI E PALE MECCANICHE

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito	Note
ACQUISTATI NEL 2004	33.000,00	2.750,00	30.250,00	

Si ritiene che l'ammortamento effettuato in bilancio esprima correttamente il logorio dell'uso di tali beni, acquistati nel mese di giugno 2004, pertanto vengono valutati al loro residuo valore da ammortizzare.

f) MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

Descrizione	C. storico	F.amm.	Val.perito	Note
-------------	------------	--------	------------	------

SPESE SOSTENUTE ANTE 2003	249.674,84	88.439,33	16.124,00	In bilancio l'ammortamento è effettuato in conto
---------------------------	------------	-----------	-----------	---

Sono spese sostenute per interventi effettuati sul capannone, utilizzato come sede sociale su cui è in corso un contratto di leasing e sono ammortizzate in conto. Si ritiene di svalutarne il valore in misura del 90% in quanto non si dispone di tutti i documenti comprovanti le spese sostenute, per cui si ritiene congruo un valore pari a 16.124,00.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI

MATERIALI

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di attribuire un valore netto alle immobilizzazioni materiali pari a €. 275.899,35

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

- a) Depositi cauzionali in denaro per €.1.159,45. Si azzerà il valore non disponendo della documentazione corrispondente al credito.
- b) Partecipazioni per €. 258,23 . Trattasi di una partecipazione al consorzio _____ con cui la società ha instaurato una causa legale per cui prudenzialmente si ritiene di attribuirle valore zero

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

- c) Ai sensi dell'ART.2426 n.1,3 e 4 C.C. le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:

Alla luce di quanto esposto si ritiene di azzerare completamente tale posta attribuendo quindi un valore pari a **zero**.

RIMANENZE DI MAGAZZINO:

Si tratta di PRODOTTI FINITI per €. 97.709,62 consistente nell'immobile sito in _____ censito al N.U. Foglio ____ particella n.____ sub ____ categoria _____ cl. _____ mq. _____ R.C. _____. Viene valutato secondo la perizia del Geom. _____ (di cui si allega perizia asseverata (ALL.3) in €.104.000,00.

LAVORI IN CORSO per €. 950.000,00 riferiti a lavori in corso d'esecuzione e valutati ai sensi dell'art.2426 n. 11 c.c. secondo il criterio dei corrispettivi maturati con ragionevole certezza.

CREDITI VERSO CLIENTI e FATTURE DA EMETTERE

Secondo l'art. 2426 comma 8 C.C. i crediti devono essere iscritti secondo il valore presumibile di realizzo. Al fine di dare

una corretta valutazione si è provveduto a verificare se i crediti verso clienti indicati nei prospetti forniti dai responsabili della società siano tutti esigibili.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI CREDITI V/ CLIENTI

Sono stati esaminati tutti i crediti verso clienti al 31 ottobre 2004 pari a €.1.224.713,08 e le fatture da emettere a tale data che ammontano a €.9.043,72, giungendo alla conclusione che il fondo svalutazione crediti non è adeguato all'ammontare dei crediti stessi, in quanto calcolato secondo la normativa fiscale e non civilistica.

Pertanto il fondo svalutazioni crediti viene elevato ad un ammontare pari a **€ 61.687,84** che corrisponde all'ammontare del 5% dei crediti iscritti in bilancio. Pertanto il valore dei crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione è pari a **€. 1.163.025,24**

FORNITORI C/ANTICIPI

Si tratta di somme anticipate ai fornitori in attesa di ricevere la relativa fattura. Il valore iscritto in bilancio è pari a €.
53.321,94.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI FORNITORI C/ANTICIPI.

Si ritiene di valutarli al valore nominale, corrispondente al valore contabile.

CONTO CORRENTE _____

Trattasi di un credito verso il consorzio _____ per €.76.735,92 di difficile realizzazione in quanto esiste una causa in

corso.

RITENUTE A GARANZIA

Il credito per ritenute a garanzia è pari a €40.710,29. Anche in questo caso si ritiene di difficile realizzo.

CONTRIBUTO

Trattasi di un credito verso il _____, calcolato sul 2% del valore delle fatture emesse per lavori commissionati dal consorzio, per un ammontare pari a €21.448,58.

VALUTAZIONE DELLE VOCI CONTO CORRENTE

RITENUTE A GARANZIA E CONTRIBUTO

Per motivi prudenziali, esistendo una causa tra le parti si ritiene opportuno azzerare il valore di questi crediti.

CREDITI VERSO SOCI

Trattasi di somme erogate anticipatamente a titolo di acconto sugli utili ai soci per un totale di €25.125,00.

VALUTAZIONE DEI CREDITI VERSO SOCI

Il credito trova capienza nella riserva di utili tassati presente in bilancio. Tuttavia prudenzialmente ed al fine della presente valutazione si ritiene di non prenderli in considerazione.

CREDITI VERSO IRAP

In bilancio la voce ammonta a € 28.960,48 e comprende gli acconti IRAP pagati relativi all'esercizio in corso, in attesa di essere girocontati al momento della dichiarazione dei redditi.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI CREDITI V/IRAP

Si ritiene corretto imputare il valore di **€.8.379,40** corrispondente alle somme versate nel corso del 2004, come si evince dai mod. F24, mentre la rimanente parte di credito, derivante dal bilancio precedente, di cui non si dispone di idonea documentazione probante l'esistenza effettiva di tale credito, viene azzerata.

ALTRI CREDITI (Erario c/ritenute subite,IRAP anticipata, crediti diversi), Si tratta di crediti verso erario per ritenute subite, un credito per IRAP anticipata e di crediti diversi per un ammontare di €.54.735,62 .

VALUTAZIONE ALTRI CREDITI

Relativamente alle voci: crediti diversi e IRAP anticipata si ritiene opportuno non prenderli in considerazione, data la_mancanza di supporto documentale.

Le ritenute subite pari a €5,39 non vengono prese in considerazione stante il loro esiguo valore.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Relativamente alla cassa, non essendo stato possibile verificarne l'esatta consistenza al 31 ottobre 2004 a titolo prudenziale si ritiene di non prenderle in considerazione.

CREDITI VERSO BANCHE.

Sono determinati dagli estratti conti e riconciliati per un importo complessivo di **€.959.862,47**.

Comprende le seguenti voci:

- UNICREDIT C/C _____ : €. _____
- SAN PAOLO SPA C/C. _____ : €. _____
- UNIPOL BANCA SPA C/C _____ : €. _____
- INTESA BCI C/C _____ : €. _____
- UNICREDIT C/C _____ : €. _____
- BANCA DI ROMA C/C _____ : €. _____

Sono valute al valore inserito in bilancio e corrispondente ai saldi degli estratti conto riconciliati.

ERARIO C/IVA A CREDITO

Trattasi del credito iva risultante dalla liquidazione dell'Iva del mese di ottobre 2004.

Si ritiene di considerare detto valore pari a quanto risulta dalle scritture contabili per **€ 36.930,74**.

FATTURE DA EMETTERE

La somma imputata a bilancio pari a €. 9.043,72 appare corretta alla luce della documentazione fornita, quindi viene considerata al valore nominale del credito.

FONDO T.F.R

L'importo di **€ 10.790,56** presente a bilancio tiene conto dell'accantonamento per l'anno 2004 maturato fino alla fine di ottobre , relativamente agli impiegati della ditta.

Infatti per gli operai vige l'istituto della cassa edile. Tale fondo è

stato determinato dal consulente del lavoro sulla base delle disposizioni di legge vigenti in materia.

DEBITI VERSO BANCHE

Il debito verso banche, determinato dagli estratti conto e riconciliati, è pari a **€. 710.711,76** e comprende anche le voci relative ai conti anticipi.

DEBITI VERSO FORNITORI

Come da prassi, non essendovi esplicita pronuncia del Codice Civile, i debiti vengono valutati secondo il loro valore nominale. Essendo stato esaminato l'elenco di detti debiti, si ritiene corretto il valore delle scritture contabili pari a **€ 1.225.863,06**

DEBITI DIVERSI

Ritenute fiscali su redditi di lavoro dipendente pari a €. 23.151,09 , su redditi di lavoro autonomo per €. 7.499,22 e sugli emolumenti amministratore per €. 8.371,16, debiti verso l'INPS per €.14.835,64, debiti verso INAIL per €.7.986,46, debiti verso i dipendenti per retribuzioni per €.26.395,52, debiti per addizionale regionale per €. 2.084,45 e per addizionale comunale per €.1.085,79, debiti per acc. TFR per €. 5,77, debiti verso co.co.co. per retribuzione per €.987,81 e debiti diversi per €.588,76 , vengono valutate al valore di iscrizione in bilancio per un ammontare complessivo di **€.92.991,67.**

ERARIO C/IVA DA VERSARE

Si tratta di debiti verso l'Erario per IVA da versare relativa a

mesi precedenti, e l'Iva relativa agli anni precedenti di cui, per una parte, è stata presentata domanda di condono per omessi/ritardati versamenti ai sensi dell'art. 9 bis Legge 289 del 2002 e successive modifiche, e di cui sono in corso i pagamenti. Il debito relativo agli anni precedenti ammonta a €. 79.599,80, mentre quello dell'anno in corso è pari a €. 31.613,41. In merito ai versamenti Iva, ancora da effettuare, sopraindicati si ritiene di creare un fondo di almeno il 15% conteggiato sull'importo di **€. 111.213,13** che corrisponde ad un fondo oneri e rischi di **€.16.682,00**.

CASSA EDILE

Si tratta di debiti verso la cassa edile, in quanto la società opera nel campo dell'edilizia. Il valore è pari a **€.17.672,05** e si ritiene di non rettificarlo.

CAUZIONE AFFITTO _____.

Si tratta della cauzione per l'affitto dell'immobile sito in _____ e locato all'impresa _____ per €. **1.549,37**. Si considera il valore nominale del debito iscritto in bilancio.

ERARIO C/IMPOSTE

Si tratta di debiti pregressi per imposte, per cui in parte l'impresa si è avvalsa del condono per ritardati/omessi versamenti ai sensi

dell'art. 9 bis legge n.289 del 2002 e successive modificazioni. Si considerano al valore nominale pari a **€.17.839,36** e si istituisce un apposito fondo per rischi pari al 15% della somma pari ad **€.2676,00**

IVA IN SOSPENSIONE

Si tratta di un debito IVA non ancora esigibile, in quanto riferito a fatture emesse in favore di enti pubblici. Infatti, ai sensi dell'art.6 D.P.R 633/72, l'IVA, riferita a particolari soggetti, diventa esigibile nel momento in cui la fattura viene pagata e non al momento dell'emissione della stessa.

L'iscrizione in bilancio è pari a **€.2.765,32** e si ritiene corretto.

FATTURE DA RICEVERE

E' un debito riferito a fatture ancora da ricevere, il cui costo era di competenza dell'anno scorso, ed è pari a **€. 1.393,32**.

Si ritiene di considerarne il valore nominale.

DEBITI A MEDIO TERMINE

La voce riportata in bilancio è così composta:

- Finanziamento per immob. San Paolo _____ per €.
- Finanziam. Unicredit n. _____ per €. _____
- Finconsumo Banca fin. _____ per €. _____
- Fin. Agos Itafinco spa per €. _____

Per un importo complessivo pari a **€. 979.723,21** che corrisponde ai saldi degli estratti conto riconciliati.

CLIENTI C/ANTICIPI

Si tratta di un pagamento anticipato di un cliente per **€.10.000,00** che viene considerato al suo valore nominale.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Si ritiene di imputare un fondo rischi ed oneri, oltre a quello già considerato nella voce Erario c/iva da versare e nella voce erario c/imposte, in quanto sono in atto delle cause legali. Inoltre l'impresa sta pagando delle rate di condono, per cui si accantona una somma pari a €. 50.000,00 a copertura di questi rischi. Quindi il valore finale di questo fondo è pari a **€.69.358,00**

DEBITI TRIBUTARI (IRAP)

Si ritiene di inserire nella presente relazione l'imposta IRAP che la società trasformanda dovrà sostenere sulla base del reddito realizzato e rettificato secondo le norme in materia di IRAP.

Si determina l'imposta in **€ 62.137,00** calcolato con il seguente prospetto:

utile periodo 1/1/2004 – 31/10/2004 come da tabulato fornito dalla società

+669.068,65

a sommare :

- spese per il personale	332.893,68
- oneri sociali	198.305,56
- ammortamenti indeducibili	9.585,46
- imposte e tasse	2.848,79
- costi fiscalmente in ded.	12.863,04

-oneri finanziari	161.221,61
- oneri straordinari	86.462,70
-14/15 spese rappr.	1.135,68
-50% spese auto	8.277,25
a dedurre:	
- interessi attivi	-20.620,77
Totale	1.462.041,65
IRAP 4,25% arrotondata	62.137,00

Prudenzialmente non si tiene conto delle imposte differite attive in quanto non si è in grado di valutare se l'azienda, negli esercizi successivi sarà in grado di produrre redditi tali da assorbire il credito per imposte anticipate, in quanto quest'ultimo non rappresenta un credito reale nei confronti dell'Erario e per questo motivo non è suscettibile di rimborso.

PATRIMONIO NETTO

Le voci indicate nel bilancio relative al capitale sociale e utile d'esercizio al 31 Ottobre 2004 non vengono ovviamente prese in considerazione ai fini della presente stima, in quanto il patrimonio netto valutato è ottenuto dalla differenza algebrica tra le attività e le passività stimate. Tale valore pertanto viene calcolato nelle pagine seguenti.

II FASE: STIMA DEL PATRIMONIO

Dalle considerazioni finora esposte, si è giunti alla seguente stima del patrimonio della società trasformanda:

ATTIVITA' STIMATE AL 31.10.2004	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Spese di impianto	zero
Software	zero
Spese certificaz. SOA	zero
Acconti immob.	zero
Autovetture	45.765,44
Immob. Materiali	135.789,02
Autoveicoli da trasporto	24.147,92
Costruzioni leggere	23.823,00
Migliorie su beni di terzi	16.124,00
Escavatorie pale meccaniche	30.250,00
Depositi cauzionali	zero
Partecipazioni	zero
Lavori in corso	950.000,00
Prodotti finiti	104.000,00
Crediti verso clienti	1.163.025,24
Fornitori c/anticipi	53.321,94
C/c _____	zero
Ritenute a garanzia _____	Zero
Crediti verso soci	zero
IRAP c/acconti	8.379,40
Erario c/ritenute sub.	zero
Crediti diversi	zero
IRAP anticipata	zero
Contributo _____	Zero
Fatt. da emettere	9.043,72
Erario c/IVA a credito	36.930,74
Cassa	zero
Credito verso banche	959.862,47
TOTALE ATTIVITA' STIMATE	3.560.462,89

PASSIVITA' STIMATE AL 31.10.2004	
DESCRIZIONE	IMPORTO
Debiti verso banche	710.711,76
F.do T.F.R	10.790,56
Debiti a medio termine	979.723,21
Fornitori	1.225.863,06
Debiti diversi	92.991,67
Erario c/lva da versare	111.213,13
Cassa edile	17.972,05
Cauzione affitto _____	1.549,37
Erario c/lva in sosp.	2.765,32
Fatt. da ricevere	1.393,32
Erario c/ imposte	17.839,36
Fondo rischi	69.358,00
Clienti c/anticipi	10.000,00
Debito IRAP	62.137,00
TOTALE PASSIVITA' STIMATE	3.314.307,81

III FASE: VERIFICA DELLA SITUAZIONE DI EQUILIBRIO

Come già evidenziato nella premessa del presente capitolo, considerato che l'azienda deve avere una capacità autonoma di finanziamento, si rende necessaria la valutazione dell'equilibrio finanziario attraverso la determinazione del CAPITALE CIRCOLANTE NETTO ossia la differenza tra le attività a breve e le passività a breve.

CAPITALE CIRCOLANTE NETTO = ATTIVITA' A BREVE -
PASSIVITA' A BREVE dove

ATTIVITA' A BREVE = CAPITALE CIRCOLANTE LORDO

PASSIVITA' A BREVE = PASSIVITA' CORRENTI

Il CAPITALE CIRCOLANTE LORDO è costituito dalla sommatoria

dei seguenti conti:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Crediti verso clienti	1.163.025,24
Fatt. da emettere	9.043,72
Erario c/iva a credito	36.930,74
Fornitori c/anticipi	53.321,94
Rimanze finali	1.054.000,00
Banche c/c attivi	168.598,47
Irap c/acconti	8.379,40
TOTALE	2.493.299,51

Le PASSIVITA' CORRENTI sono costituite dalla sommatoria

dei seguenti conti:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Banche c/c passivo	710.711,76
Fornitori	1.225.8763,06
Debiti diversi	92.991,67
Erario c/iva da versare	111.213,13
Cassa edile	17.672,05
Iva in sosp.	2.765,32
Debiti per imposte	17.839,36
IRAP	62.137,00
Clienti c/anticipi	10.000,00
Fatture da ric.	1.393,32
TOTALE	2.252.586,67

La situazione al 31 Ottobre 2004 evidenzia una eccedenza delle attività correnti rispetto alle passività correnti.

L'impresa si trova quindi in una situazione di breve termine in cui sarà in grado di far fronte nel breve termine ai debiti con la propria liquidità, anche se bisogna considerare il peso delle rimanenze finali che sono meno liquide sicuramente dei crediti a breve scadenza. Anche se, prudenzialmente consideriamo tra i debiti a breve anche il T.F.R. pari a €. 10.790,56, pur essendo classificato tra i Fondi la situazione di equilibrio finanziario nel breve termine permane.

DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO

Riprendendo i saldi delle attività nette e passività nette, si perviene alla determinazione del patrimonio netto:

TOTALE ATTIVITA' STIMATE	3.560.462,89
TOTALE PASSIVITA' STIMATE	3.314.307,81
PATRIMONIO NETTO	246.155,08

Patrimonio netto arrotondato € 246.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto estimatore, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni

sopra svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata sui criteri prudenziali,

determina

ai sensi e per effetto di cui agli artt. 2500 ter 2° comma e 2465 del cod. civ., il valore del patrimonio della società trasformanda è di €.246.000,00

ed attesta

ai sensi del citato art. 2465 cod. civ. che tale valore non è inferiore al capitale sociale della società nella nuova forma di società a responsabilità limitata di €. 200.000,00.

Con osservanza.

.....li.....

IL PERITO ESTIMATORE