

## RELAZIONE DI STIMA

del patrimonio della società IMMOBILIARE SNC DI  
& C., con sede legale in Perugia, Via n.  
, capitale sociale euro 154.937,07, interamente versato, iscritta nel  
Registro delle Imprese di Perugia al n. codice fiscale n.  
, redatta da Lucia BERTINELLI, dottore commercialista e  
revisore contabile, nata a Perugia il 25 dicembre 1968 con studio in  
Perugia, Corso Cavour n. 172, iscritta nel Registro dei Revisori  
Contabili con Provvedimento del 25.06.2003, pubblicato nella G.U. n.  
52, IV serie Speciale del 4.7.2003 n. 129296, ai sensi e per gli effetti  
delle disposizioni di cui all'art. 2500ter del Codice Civile (trasformazione  
di società di persone), per incarico della società stessa, conferito dal socio  
amministratore e legale rappresentante Dott. , in  
vista della trasformazione della società dalla attuale forma di società in  
nome collettivo in società a responsabilità limitata.

\* \* \* \*

### GENERALITA'

La società IMMOBILIARE SNC DI & C. ha per  
oggetto l'acquisto al vendita e la gestione di immobili civili, industriali e  
rurali. Di fatto l'attività principale ed esclusiva consiste nella locazione  
degli immobili di proprietà sociale. Essa è stata costituita a Perugia sotto  
forma di società in accomandita semplice in data e

successivamente trasformata in società a responsabilità limitata in data  
 , con capitale sociale di lire 300.000.000. In data  
 ha cambiato denominazione da SRL a  
 IMMOBILIARE SRL ed in data è stata  
 trasformata nell'attuale forma di società in nome collettivo con atto di  
 trasformazione a rogito Notaio i Rep. n. , registrato  
 a Perugia il al n 1. Alla data di riferimento della  
 perizia la società operava esclusivamente nell'ambito della gestione degli  
 immobili di proprietà sociale, avendo ceduto in data  
 l'azienda avente ad oggetto la lavorazione del ferro per cemento armato  
 nonché il commercio all'ingrosso ed al minuto di materiale per l'edilizia  
 in genere. Alla data di riferimento della perizia la società non aveva  
 dipendenti.

I dati patrimoniali ed economici degli ultimi tre esercizi antecedenti alla  
 data di riferimento della perizia possono così sintetizzarsi (i dati sono  
 espressi in euro)

#### STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVITA'</u>	2003	2004	2005
IMMOBILIZZAZIONI NETTE			
- Imm. materiali	418.745	460.254	5.832.550
ATTIVO CIRCOLANTE			
- Crediti	197.780	206.409	183.731

- Disponibilità liquide	<u>334.233</u>	<u>283.170</u>	<u>331.952</u>
TOTALE	<u>950.758</u>	<u>949.833</u>	<u>6.348.233</u>

PASSIVITA'

- Capitale sociale	154.937	154.937	154.937
- Riserve	605.357	605.356	5.315.426
- Utili (perdita esercizio)	161.326	161.654	185.083
- Fondo rischi ed oneri	24.609	24.435	7.998
- Debiti	<u>4.529</u>	<u>3.451</u>	<u>684.789</u>
TOTALE	<u>950.758</u>	<u>949.833</u>	<u>6.348.233</u>

CONTO ECONOMICO

Valore produzione	229.372	233.091	253.263
Costi produzione	63.949	66.767	62.770
Diff. Tra valore e costi prod.	165.423	166.324	190.493
Totale proventi e oneri finanziari	4.480	3.288	2.588
Totale partite straordinarie	-1.048	-603	==
Imposte sul reddito esercizio	7.529	7.355	7.998
Utile (perdita) esercizio	161.326	161.654	185.083

La società, come precisato, ha un capitale sociale di euro 154.937,07 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette/07) interamente versato.

L'attuale compagine sociale è così formata:

- \_\_\_\_\_, titolare di una quota di capitale da nominali euro 43.898,84, pari al 28,333% circa del capitale sociale;

- titolare di una quota di capitale da nominali euro 19.005,61, pari al 12,267% circa del capitale sociale;
- , titolare di una quota di capitale da nominali euro 34.860,84, pari al 22,50% del capitale sociale;
- , titolare di una quota di capitale da nominali euro 19.057,26, pari al 12,30% del capitale sociale;
- , titolare di una quota di capitale da nominali euro 19.057,26, pari al 12,30% del capitale sociale;
- , titolare di una quota di capitale da nominali euro 19.057,26 pari al 12,30% del capitale sociale;

ed in totale = capitale sociale                    € 154.937,07

### **FINALITA' DELLA VALUTAZIONE**

La presente relazione di stima ha come finalità quella di determinare il valore ragionevolmente attribuibile al patrimonio della società alla data di riferimento della perizia, sulla base dei valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo.

### **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La dottrina economico-aziendalistica, che si è occupata della valutazione delle aziende (si veda, per tutti, GUATRI "Trattato sulla valutazione delle aziende", Giuffrè, Milano 1998), ha definito diverse metodologie di valutazione; esse, in estrema sintesi, possono essere così riepilogate.

#### **1 - METODI FINANZIARI**

I metodi finanziari si ispirano al concetto generale che il valore di un'azienda è pari all'ammontare attualizzato di tutti i flussi di cassa che prevedibilmente essa genererà in futuro. Sotto un profilo tecnico, i

metodi finanziari sono ritenuti i più aderenti ai requisiti di razionalità, obiettività e generalità che debbono essere alla base delle valutazioni aziendali.

Nella prassi, però, sono di non frequente adozione, sia all'estero che soprattutto in Italia, in quanto presuppongono l'assunzione di ipotesi di flussi monetari e di loro attualizzazione di difficile prevedibilità e formulazione, ipotesi che possono perciò rivelarsi inattendibili e fuorvianti.

## 2 - METODI PATRIMONIALI

I metodi patrimoniali si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

A seconda che i beni immateriali (quali il know-how, le privative industriali, i marchi, le licenze, le concessioni e simili) siano considerati o meno fra gli elementi attivi del capitale, si distinguono diversi metodi patrimoniali e precisamente:

(2.1) metodi semplici, che comprendono nell'attivo solo i beni materiali;

(2.2) metodi complessi, che comprendono nell'attivo non solo i beni materiali, ma anche uno o più beni immateriali.

I metodi patrimoniali, in particolare quelli semplici, sono caratterizzati da un elevato grado di obiettività e di verificabilità; essi si prestano ad essere adottati nelle valutazioni aziendali nei casi di imprese immobiliari e di taluni tipi di imprese edilizie.

## 3 - METODI REDDITUALI

I metodi reddituali assumono a presupposto che il valore dell'azienda dipenda unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado

di produrre.

Varie sono le formule matematiche che, applicate ai redditi attesi, permettono, in funzione di questi, di determinare il valore economico dell'azienda. In sintesi tali formule sono riconducibili a due tipi diversi, a seconda che i redditi attesi si presumano di durata indefinita (capitalizzazione perpetua del reddito), oppure di durata limitata nel tempo (capitalizzazione del reddito per un determinato periodo).

I metodi reddituali puri sono di per se stessi dotati di obiettività e generalità, ma, per motivi opposti a quelli patrimoniali, sono scarsamente idonei a produrre risultati affidabili ed oggettivamente verificabili. Rilevando solo il reddito, e non anche il patrimonio, assumono irragionevolmente valori identici aziende caratterizzate da uguali attese di redditività, prescindendo totalmente dalle rispettive consistenze patrimoniali.

#### 4 - METODI MISTI PATRIMONIALI - REDDITUALI

I procedimenti misti patrimoniali - reddituali hanno la caratteristica di ricercare un risultato valutativo finale che consideri contemporaneamente gli elementi di obiettività e verificabilità propri dei metodi patrimoniali e le aspettative dei risultati economici proprie dei metodi reddituali.

Il metodo misto, nella sua tipica formulazione, mette in evidenza un valore di "avviamento" (o "goodwill"), inteso come differenza fra il risultato della stima reddituale ( $W_r$ ) e quello della stima patrimoniale ( $K$ ).

Il valore di avviamento ( $G$ ) è perciò espresso dalla formula

$$G = W_r - K$$

Nelle aziende redditizie l'avviamento è positivo, in quanto  $W_r > K$ ; mentre nelle aziende non redditizie o in perdita esso diviene negativo, in quanto  $W_r < K$ , ed assume la denominazione di "disavviamento" (o "badwill"), che viene rappresentato con il simbolo "B".

Nella loro varia articolazione, i procedimenti misti sono riconducibili a due tipi metodologici diversi:

- 4.1 metodo del valore medio, che definisce il valore dell'azienda come media aritmetica del valore patrimoniale e di quello reddituale; a seconda dei casi, si tratta di media aritmetica semplice ovvero ponderata, assegnando nel secondo caso pesi diversi al valore patrimoniale ed a quello reddituale;
- 4.2 metodo con stima autonoma dell'avviamento (o del disavviamento), che viene quindi aggiunto al (o sottratto dal) valore patrimoniale. Questo metodo si presenta in tre principali alternative:
  - 4.2.1 metodo della capitalizzazione limitata del sovra o del sottoprofitto medio;
  - 4.2.2 metodo della capitalizzazione illimitata del sovra o del sottoprofitto medio;
  - 4.2.3 metodo di attualizzazione dei sovra o dei sottoprofitti di alcuni esercizi futuri;

intendendosi per sovraprofitto e sottoprofitto la differenza, rispettivamente positiva o negativa, fra il risultato economico stesso e quello "normale", definito in termini percentuali rispetto al valore patrimoniale (K).

## 5 - METODI EMPIRICI

La prassi ha elaborato, specialmente negli Stati Uniti, dei criteri di valutazione cosiddetti empirici (regole del pollice), applicabili soprattutto alle aziende di piccola dimensione.

I metodi empirici non costituiscono regole razionali riconosciute dagli esperti e dai teorici, sono applicabili, come precisato, alle aziende di piccola e di piccolissima dimensione, godono di scarso credito e con riferimento allo stesso tipo di attività, è frequente l'applicazione di formule diverse.

Dall'altra parte, i metodi empirici presentano il vantaggio della grande semplicità di applicazione, traendo origine direttamente dal mercato.

Nella prassi americana si distinguono quattro differenti classi di criteri empirici, a seconda delle variabili su cui si basano:

- multipli o percentuali delle vendite di un certo periodo;
- multipli o percentuali dei profitti netti;
- multipli per unità (per esempio: numero delle macchine vendute);
- multipli degli utili o delle vendite maggiorati delle attività.

### **METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO**

Nella fattispecie si ritiene appropriato adottare per la valutazione della società unicamente il metodo patrimoniale semplice, considerando cioè le singole attività tangibili e numerarie e tutte le passività e non considerando invece le attività intangibili e non aventi utilità futura, per i seguenti motivi:

- con la formulazione dell'art.2500ter, secondo comma, Codice Civile,



il legislatore, sembra identificare nel metodo patrimoniale, quello a cui far riferimento in quanto l'attività dell'esperto deve indirizzarsi ad appurare la fondatezza dei valori dei singoli elementi patrimoniali, piuttosto che la stima del valore dell'azienda (intesa quale sistema unitario) con esplicitazione dell'avviamento. Nel caso della trasformazione, a differenza del conferimento, non sussiste alcun nuovo apporto, ma semplicemente una modifica intervenuta nella veste giuridica della società. A seguito di siffatto mutamento, laddove vari anche il regime di responsabilità, la perizia deve garantire l'integrità del patrimonio, a prescindere dalla stima della misura di avviamento generato internamente;

- il valore della società IMMOBILIARE SNC DI & C. ha, comunque, contenuto essenzialmente patrimoniale. La società svolge infatti esclusivamente attività di gestione immobili, non si ravvisano pertanto e non sono stati considerati valori di avviamento.

In tale circostanza si ritiene pertanto che la somma dei valori attribuiti ai singoli beni, al netto delle passività, definisca anche il valore del capitale economico, venendo a coincidere i valori funzionali ed i valori di realizzo dei beni che compongono il patrimonio aziendale.

Nell'ambito della valutazione patrimoniale occorre però tenere conto

anche delle imposte incidenti sulle plusvalenze patrimoniali, al netto delle eventuali minusvalenze.

Si tratta, come è evidente, di oneri fiscali non attuali, ma solo potenziali, in quanto le plusvalenze si rendono tassabili al momento del loro realizzo mediante la cessione dei relativi beni o, nel caso dei beni ammortizzabili, gradualmente durante il processo di ammortamento, essendo deducibili dal reddito imponibile soltanto le quote di ammortamento commisurate ai valori di libro. Si tenga inoltre presente che i beni immobili di proprietà della società sono stati assoggettati a rivalutazione per conguaglio monetario nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2005, con assolvimento dell'imposta sostitutiva del 12%. L'effetto fiscale della rivalutazione, come da disposizione di legge, è differito al terzo esercizio dall'effettuazione della rivalutazione e quindi a partire dal 1° dicembre 2008.

Trattandosi di imposte solo potenziali, il relativo calcolo va eseguito applicando non le effettive aliquote d'imposta, ma aliquote convenzionali ridotte, che nella prassi storica italiana sono generalmente comprese nella fascia 10-35 per cento (v. Guatri. "La valutazione delle aziende", pp. 233-236).

Il sottoscritto perito, in relazione anche allo scopo della presente stima, ritiene appropriato considerare l'importo delle imposte potenziali in discorso in misura pari 24 per cento, anche in considerazione del fatto che i beni non dovrebbero essere destinati alla vendita e che gli stessi, come in precedenza precisato, sono stati oggetto di rivalutazione con

l'assolvimento di un'imposta sostitutiva del 12%.

La valutazione viene eseguita sulla base della situazione patrimoniale alla data del 20 ottobre 2006, che si allega alla presente perizia sub lettera A.

La suddetta situazione patrimoniale è stata predisposta dalla società ed è stata consegnata al sottoscritto perito unitamente alla altra documentazione richiesta. Al riguardo va precisato che la società ha posto a disposizione del perito tutte le scritture contabili prescritte dalle vigenti leggi civili e fiscali ed i documenti amministrativi usuali. Pur essendo stata eseguita la perizia in epoca successiva rispetto alla data di riferimento, è stato possibile determinare la consistenza a tale data sulla base delle scritture contabili e dei documenti aziendali.

### **VALUTAZIONE**

Nei capitoli che seguono, partitamente per le diverse categorie omogenee di componenti patrimoniali attive e passive, si descrive il patrimonio sociale e, previa indicazione del criterio di stima adottato, se ne esegue la valutazione.

Per talune categorie di attività e di passività si omette la trascrizione dei dettagli analitici, per esigenze di sintesi e/o per doverosa riservatezza nei riguardi della società e dei terzi con essa in rapporti d'affari.

### **ATTIVITA'**

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

IMMOBILI : euro 4.116.216,77

Sono costituiti da due gruppi di fabbricati di cui uno sito nel comune di \_\_\_\_\_ e l'altro nel comune di \_\_\_\_\_ e precisamente:

A) Capannone industriale e palazzina uffici ubicati in \_\_\_\_\_:

Trattasi di un capannone adibito alla lavorazione di \_\_\_\_\_ ed adiacente struttura ad un solo piano ad uso uffici ubicati in \_\_\_\_\_.

Tale immobile risulta censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio n. \_\_\_\_\_ particella n. \_\_\_\_\_ categoria D/7.

Il capannone industriale di complessivi mq. ~~2.535~~ di superficie, realizzato in due epoche diverse comprende una vasta superficie destinata allo stoccaggio \_\_\_\_\_. Il primo stralcio, edificato intorno ai primi degli anno '70, prevedeva un corpo di fabbrica a forma rettangolare di dimensioni di mt. ~~50,35~~ x mt. ~~33,00~~. Successivamente veniva realizzato un ampliamento prolungando il capannone esistente di mt. 29,50 e mantenendo la larghezza di mt. 33,00. Completamente realizzato con struttura portante e capriate in ferro, risulta avere copertura e tamponature con blocchi di cemento; è servito da carroporti. La piccola struttura destinata ad uffici di complessivi 109 mq di superficie, si sviluppa in un unico piano terra e comprende, oltre agli uffici, il locale mensa, lo spogliatoio ed i servizi igienici per gli operai. Quest'ultima costruzione risulta edificata in muratura ed esternamente rivestita in mattoncini.



- Terreno	mq 7.255 x euro/mq 10	<u>euro 72.550,00</u>
	Totale	<u>euro 664.950,00</u>

Tale valore non è dissimile dal valore risultante in bilancio alla data del 20 ottobre 2006, a seguito della rivalutazione operata dalla società nel bilancio al 31 dicembre 2005, pari ad euro 651.142,54. Il sottoscritto perito, tenuto conto della sostanziale corrispondenza dei due valori ritiene di recepire, in via prudenziale, il valore risultante dalla contabilità di euro 651.142,54.

B) Capannone industriale, palazzina uffici e magazzino ubicati in

Trattasi di capannone adibito allo stoccaggio con adiacente palazzina distribuita su due livelli ad uso uffici (P. Terra) ed appartamento (P. Primo) ed altra struttura costituita da un unico piano terra destinata a magazzini e spogliatoio operai.

Tali strutture risultano ubicate in , Località . Lungo e individuate al N.C.E.U. del Comune di al foglio n. particelle sub1,

Al catasto terreni gli immobili in oggetto risultano invece contraddistinti dalle particelle n. (capannone) e n. (palazzina uffici e magazzino).

La struttura principale del capannone, successivamente ampliata in epoche diverse, veniva realizzata intorno ai primi anni 70.

L'intera costruzione comprende due corpi di fabbrica della stessa superficie, aventi in pianta forma rettangolare di dimensioni di mt. 85,50 x 32,20 ciascuna, edificate ad una distanza tra loro di mt. 10,00.

Successivamente alla costruzione dei due corpi, veniva realizzata la copertura tra le due costruzioni ed altro ampliamento costituito da un corpo di forma rettangolare con dimensioni di mt. 25,05 x mt. 16,10. La superficie complessiva è di 6.765 mq.

Completamente realizzato con struttura portante e capriate in ferro, le tamponature in blocchi di cemento e pavimento in battuto di cemento, è servito da carri ponti.

La palazzina uffici, edificata in prossimità dell'ingresso alla proprietà e nelle vicinanze dell'edificio industriale, si sviluppa su due piani e comprende in piano terra destinato ad uffici con antistante ingresso e portico ed un piano primo destinato ad abitazione del custode con ingresso tramite corpo scala indipendente, per complessivi 293 mq.

La struttura, la cui epoca di costruzione risale intorno agli anni 70, risulta completamente in muratura esternamente intonacata, la copertura è a padiglione, gli infissi in ferro ed avvolgibili in plastica. Considerando la vetustà dell'immobile e solamente gli indispensabili interventi effettuati sulla stessa, si precisa che la palazzina in oggetto si trova in mediocre

stato di conservazione. La piccola costruzione destinata a magazzino e spogliatoi ubicata sul retro della citata palazzina uffici, si sviluppa in un unico piano terra.

La forma in pianta risulta essere rettangolare con dimensioni di mt. 11,20 x mt. 9,20 e possiede caratteristiche costruttive identiche alla precedente costruzione. Lo stato di conservazione di quest'ultima struttura risulta addirittura peggiore del precedente in considerazione dello scarso utilizzo dell'opera.

L'impiantistica, sia del capannone che della palazzina uffici ed appartamento, risulta comunque idonea e conforme alle normative vigenti.

Sia l'edificio industriale che la palazzina uffici e magazzino, risultano realizzati conformemente ai progetti rilasciati dall'Amministrazione Comunale di \_\_\_\_\_ che rilasciava certificato di agibilità.

Tutte le costruzioni risultano regolarmente accatastate presso l'UTE di \_\_\_\_\_ con planimetrie rispondenti allo stato dei luoghi.

Il terreno di pertinenza ha una superficie di circa 12.600 mq.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è classificato dal vigente piano regolatore quale "Aree Centrali a Funzione Integrata" o zona "ACFI"

I parametri edificatori come definiti dal piano regolatore vigente, prevedono una superficie utile complessiva edificabile di 14.820 mq, per un'altezza massima di 16 metri, a cui corrispondono circa 46.000 mc.



Il mix funzionale previsto per tale zona prevede la possibilità di realizzare da un 20% ad un 40% di residenziale; da un 40% ad un 60% di direzionale e produttivo e da uno 0% ad un 20% di servizi a livello urbano e territoriale.

Il perito, tenuto conto della destinazione urbanistica del terreno, nonché della circostanza che la società ha manifestato l'intenzione di procedere quanto prima all'utilizzazione edificatoria dell'area medesima, previa demolizione del fabbricato esistente, ritiene più consono alle finalità della presente perizia di procedere alla valutazione dell'area, in quanto edificabile, e dal valore così ottenuto sottrarre il costo di demolizione dell'immobile.

Anche in questo caso la valutazione del bene è stata eseguita secondo i concetti della stima comparativa e cioè in base ai reali valori di compravendita di beni simili, tenendo in considerazione l'ubicazione e la commerciabilità. In particolare il terreno viene valutato in euro 110 a metro cubo per 46.000 mc e per un totale di euro 5.060.000,00, mentre il costo di demolizione del fabbricato esistente viene valutato in euro 385.000,00. Sottraendo dal valore del terreno il costo di demolizione si ottiene pertanto un valore dell'immobile di euro 4.675.000,00.

Per quanto sopra riportato, il valore complessivo degli immobili viene individuato in euro 5.326.142,54.

I suddetti beni iscritti in contabilità, tra le immobilizzazioni materiali

per il valore complessivo di euro 4.997.344,21 risultano avere un valore fiscale di complessivi euro 284.785,17 con un plusvalore (netto) complessivo latente di euro 5.041.357,37 su cui gravano imposte virtuali.

Infatti, in caso di vendita dei suddetti beni, si realizzano i valori stimati con un plusvalore di euro 5.041.357,37 che dovrà essere sottoposto a tassazione con applicazione delle imposte e delle aliquote in quel momento in vigore.

Le suddette imposte, applicando l'aliquota convenzionale del 24%, come sopra determinata, ammontano a complessivi euro 1.209.925,77.

Il valore da attribuire ai terreni e fabbricati, pertanto, è di euro 4.116.216,77, pari alla differenza tra il valore corrente di euro 5.326.142,54 e l'ammontare delle imposte virtuali sui plusvalori latenti di euro 1.209.925,77.

**COSTRUZIONI LEGGERE:** euro 1

Trattasi di piccoli annessi ai fabbricati destinati a servizio degli stessi (tettoie e baracche).

Alla data del 20 ottobre 2006, risultavano completamente ammortizzati.

Secondo la stima del sottoscritto perito, gli ammortamenti stanziati nel tempo misurano in maniera adeguata il consumo ed il deperimento subiti dai cespiti in relazione alla loro natura ed al loro utilizzo.

Vengono pertanto valutati al valore simbolico di un euro.

**CREDITI VERSO CLIENTI PER FATTURE DA EMETTERE:** euro 10.475,98

Sono collocati in questa posta i crediti verso un inquilino per canoni di locazione maturati ma non ancora riscossi.

La valutazione è operata al nominale non prevedendosi perdite di realizzo.

L'elenco analitico dei crediti verso clienti è conservato presso il sottoscritto perito.

CREDITI DIVERSI : euro 68.802,78

Sono costituiti da:

- Crediti verso Erario per ritenute IRPEF	euro	24,80
- Crediti verso Erario per acconti d'imposta IRAP	euro	3.068,41
- Crediti imposta sostitutiva su rivalutazione	euro	<u>65.709,57</u>
ed in totale	euro	<u>68.802,78</u>

I crediti in questione sono stati valutati in base al valore nominale con cui risultano esposti nella situazione patrimoniale contabile al 20 ottobre 2006 ricevuta dalla società Immobiliare SNC di & C.

L'elenco analitico dei crediti è conservato presso il sottoscritto perito.

DISPONIBILITA' LIQUIDE: euro 236.476,89

Sono costituite dall'esistenza di cassa, pari a euro 2.196,59, valutata al nominale e dal saldo positivo di numero due conti correnti bancari, pari a euro 234.280,30, anche essi valutati al nominale. L'elenco analitico dei conti correnti bancari è conservato presso il sottoscritto perito.

**PASSIVITA'**

FONDO ACCANTONAMENTO IRAP: euro 26.320,00

Rappresenta l'accantonamento per l'imposta Irap dovuta a tutto il 20 ottobre 2006. La valutazione è effettuata su base previsionale tenendo in considerazione le componenti reddituali maturate a tutto il 20 ottobre 2006.

DEBITI VERSO FORNITORI: euro 10.400,00

Sono allocati in questa posta i debiti verso fornitori per fatture da pervenire non ancora pagati. I debiti verso fornitori sono stati valutati in base al valore nominale con il quale risultano iscritti nella situazione patrimoniale contabile al 20 ottobre 2006. L'elenco analitico è conservato presso il sottoscritto perito.

DEBITI VERSO ERARIO PER IVA: euro 1.047,60

Sono stati valutati in base al valore nominale con il quale sono stati iscritti nella situazione patrimoniale contabile al 20 ottobre 2006. Rappresentano il debito verso l'erario per Iva alla data del 20 ottobre 2006.

RATEI PASSIVI: euro 725,71

Sono stati valutati in base al valore nominale con il quale sono stati iscritti nella situazione contabile al 20 ottobre 2006 e sono costituiti da:

- ratei per canoni di locazione                      euro    90.30
- ratei compensi collaborazioni

coordinate e continuative euro 635,41

Gli elenchi analitici ed i dettagli dei conteggi sono conservati dal sottoscritto perito.

### RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Delle attività e passività rilevate e stimate nelle pagine che precedono scaturisce la seguente situazione patrimoniale rapportata al 20 ottobre 2006:

#### ATTIVITA'

Immobilizzazioni materiali:

- Fabbricati	euro	4.116.216,77	
- Costruzioni leggere	euro	<u>1,00</u>	euro 4.116.217,77
Crediti verso clienti			euro 10.475,98
Crediti diversi			euro 68.802,78
Disponibilità liquide			euro <u>236.476,89</u>
Totale attività			euro <u>4.431.973,42</u>

#### PASSIVITA'

Fondo accantonamento IRAP			euro 26.320,00
Debiti verso fornitori			euro 10.400,00
Debiti Verso Erario per IVA			euro 1.047,60
Ratei passivi	euro	<u>725,71</u>	
Totale passività			euro 38.493,31
Valore patrimoniale netto			euro <u>4.393.480,11</u>

Totale a pareggio euro 4.431.973,42

Sottraendo dal valore complessivo delle attività di euro 4.431.973,42 il valore complessivo delle passività di euro 38.493,31 si determina in euro 4.393.480,11 il valore del patrimonio netto della società; valore che si arrotonda ad euro 4.393.000,00 (quattromilionitrecentonovantatremila/00).

Il sottoscritto perito attesta, infine, che il valore del patrimonio netto della società non è inferiore al capitale sociale derivante dalla trasformazione, sempre che questi non superi l'ammontare di euro 4.393.000,00.

Perugia, novembre 2006

Il perito

Dottoressa Lucia Bertinelli \_\_\_\_\_

\* \* \* \*

#### TRIBUNALE DI PERUGIA

#### VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO

Oggi novembre 2006, avanti il sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa la Dottoressa Lucia Bertinelli, nata a Perugia il 25 dicembre 1968, dottore commercialista con studio in Perugia, Corso Cavour n. 172, identificato a mezzo carta d'identità n.

rilasciata dal Comune di Perugia il \_\_\_\_\_, chiedendomi di asseverare con giuramento la relazione di stima che precede, dal medesimo redatta su richiesta e nell'interesse della IMMOBILIARE

SNC DI \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via

... i n. ... avente ad oggetto la trasformazione da società in nome collettivo a società a responsabilità limitata.

La Dottoressa Lucia Bertinelli, da me ammonita a norma di legge sull'importanza del giuramento, giura ripetendo con me la formula di rito: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

L'esperta stimatrice

Dottoressa Lucia Bertinelli \_\_\_\_\_

Il Cancelliere







corso al 1.12.1983 assoggettata ad IRPEG con aliquota normale	€	9.950,20	
- formata con utili o proventi conseguiti a partire dall'esercizio in corso al 1.12.1983 non assoggettati ad IRPEG	€	271.996,92	
Riserva di rivalutazione ex legge n. 72/1983 (da assoggettare a tassazione in capo alla società ed ai soci in caso di distribuzione indipendentemente dal periodo di formazione)	€	156.621,06	
Fondo accantonamento sopravvenienze attive (da assoggettare a tassazione in capo alla società ed in capo ai soci, indipendentemente dal periodo di formazione, in caso di distribuzione)	€	<u>2.160,01</u>	€ 440.728,19
Riserve post trasformazione			€ 263.312,03
Fondo rivalutazione immobili L. n. 413/91			€ 163.608,19
Fondo rivalutazione im- Mobili L. n. 266/2005			€ 3.791.100,17

Versamenti in ,c/futuro

aumento capitale sociale € 581.059,00

Fondi di ammortamento:

Immobili € 713.281,18

Costruzioni leggere € 7.962,43 € 721.243,61

Fondi di accantonamento:

IRAP € 26.320,00

Debiti verso Erario per IVA € 1.047,60

Debiti verso fornitori € 10.400,00

Ratei passivi € 725,71

Totale passività € 6.154.481,57

CONTO DEI PROFITTI E DELLE PERDITE AL 20.10.2006

Ricavi e proventi:

Affitti immobiliari € 90.748,04

Interessi attivi su depositi bancari e post. € 1.623,51

Plusvalenze € 3.999,46

Totale ricavi e proventi € 96.407,01

Perdita dell'esercizio € 50.537,85

Totale a pareggio € 146.944,86

COSTI SPESE E PERDITE

Spese per prestazioni di servizi:

- assicurazioni € 1.880,00

- affitti passivi € 1.349,94

- spese postali e

valori bollati € 193,85

- cancelleria € 97,28

- spese condominiali € 600,00

- imposta di registro € 18,15

- consulenze varie	€ <u>19.899,33</u>	€ 24.038,55
<u>Oneri finanziari:</u>		
Commissioni bancarie		€ 380,81
<u>Imposte e tasse</u>		€ 5.033,66
<u>Spese e perdite diverse</u>		€ 170,00
Perdite su crediti		€ 21.401,20
Arrotondamenti passivi		€ 0,39
Accantonamenti:		
al fondo imposta IRAP		€ 26.320,00
<u>Ammortamenti ordinari:</u>		
degli immobili	€ <u>69.600,25</u>	
Totale costi spese e perdite	€ <u>146.944,86</u>	

Un socio amministratore