

## **Perizia estimativa del patrimonio netto della Società "F.A.M. Fabbrica Artigiana Mobili S.N.C. di Testa Claudio & C."**

### **L'incarico conferito**

Il sottoscritto Dott. Davide Zanzarella, Dottore Commercialista, nato a Bari il 06/07/1983, domiciliato in Roma, Via Montopoli n. 4, C.F. ZNZDVD83L06A662M, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al n. AA\_012139, Revisore Legale iscritto al n° 177882 della Gazzetta Ufficiale - 4 serie speciale - n. 2 del 10/01/2017, è stato incaricato in data 01/09/2023 dal Sig. Claudio Testa, nella qualità di rappresentante legale e socio della Società "F.A.M. Fabbrica Artigiana Mobili S.N.C. di Testa Claudio & C. ", con sede in Fiano Romano ( Roma ) , Via Via Venezia 34 - c.a.p. 00065, di redigere la stima del patrimonio della medesima Società alla data del 31 Agosto 2023 in vista di una scissione parziale per la costituzione di una SRL da denominare FAM ALBEROIDEA SRL mantenendo alla scissa solo la parte immobiliare , il capitale , parte delle riserve e dei finanziamenti operati dai soci, ivi compresi gli utili di esercizi precedenti non materialmente distribuiti. Pertanto, ex artt. 2500 ter cc e 2465 cc, la presente relazione di stima viene sottoposta ad asseverazione ai sensi dell'Art. 64 del Codice di procedura Civile.

### **1. Premesse**

Dalla visura storica della Società alla data del 20/07/2023 (**Allegato 1**) emerge che:

- è stata costituita in data 11/10/1989;
- risulta iscritta al REA dal 27/11/1989, numero RM - 692962 nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Roma, con partita iva n. 01600971004, codice fiscale e numero iscrizione 01600971004;
- ha per oggetto "la costruzione e la commercializzazione di cucine e mobili artigianali, il commercio e la vendita di ferramenta, materiale da costruzione, macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, industria e commercio e l'artigianato, colori, vernici, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, casalinghi, elettrodomestici e materiale elettrico ecc...";
- presenta un valore nominale del capitale sociale di € 3.000,00;
- ha sede legale in Fiano Romano (Roma), Via Via Venezia 34 - c.a.p. 00065;
- indirizzo pec: [fam1@legalmail.it](mailto:fam1@legalmail.it);
- sito internet [www.famalberoidea.it](http://www.famalberoidea.it)

Con riferimento alla compagine sociale, si rileva che ad oggi il capitale sociale risulta posseduto da:

- Claudio Testa, nato a Norcia (PG) il 2/08/1950, c.f. TSTCLD50M02F935D socio per una quota pari ad € 1.500,00 di € 3.000,00 (50%), nonché amministratore e legale rappresentante dal 27/7/1996;
- Di Carmine Biagio, nato a Roma il 10/09/1968, c.f. DCRBGI68P10H501L socio per una quota pari ad € 1.500,00 di € 3.000,00 (50%).

Dalla documentazione fornita, si rappresenta che con atto di cessione quote e modifica patti sociali, Notaio Maria Lida Cianci di Roma, repertorio n. 75956 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Roma il 12/01/2011 n. 674, gli attuali soci hanno acquistato la

partecipazione del socio Fausto Colonnelli pervenendo così all'attuale quota di capitale del 50% ciascuno.

### La documentazione contabile e le altre informazioni disponibili per ricostruire la situazione contabile della Società

La Società "F.A.M. Fabbrica Artigiana Mobili S.N.C. di Testa Claudio & C.", è una Società in nome collettivo, pertanto, secondo la normativa civilistica e fiscale è tenuta ad un impianto contabile ordinario, come quello effettivamente adottato, che si compone dei libri contabili (libro acquisti, libro vendite, libro giornale, libro inventari), delle scritture ausiliari e del registro dei beni ammortizzabili.

A ciò si aggiunge che, come già rappresentato con riferimento alle informazioni contenuti nella visura camerale, la Società esercita l'attività di Costruzione di cucine artigianali in legno massello con codice di attività 31.09.

L'Amministratore della Società ha fornito in visione il bilancio d'esercizio al 31/12/2022 e quello provvisorio con la situazione contabile patrimoniale ed economica alla data del 31/08/2023 (**Allegato 2**) evidenzia le seguenti voci:

<b>ATTIVITA'</b>		<b>PASSIVITA'</b>	
<b>immobilizzazioni</b>		<b>fondi ammortamento</b>	
costi ricerca e sviluppo	€ 261,75	f.do amm.fabbricati	€ 41.024,78
terreni e fabbricati	€ 638.616,29	f.do amm.attrezzatura	€ 44.030,56
impianti generici	€ 46.733,58	f.do amm.mobili	€ 1.081,99
attrezzatura	€ 48.981,11	f.do amm.autocarri	€ 96.577,70
mobili e arredi	€ 1.081,99	f.do amm.macc.uff.ord	€ 2.069,54
macc.ordin.ufficio	€ 3.824,43	<b>debiti vs fornitori</b>	
automezzi/autocarri	€ 113.230,08	fornitori italia	€ 184.982,24
<b>immobilizzazioni finanziarie</b>		fornitori estero	€ 75.572,43
crediti imm.diversi entro 12m	€ 8.000,00	<b>disponibilità liquide</b>	
depositi cauzionali	€ 180,00	Bper cc 42129956	€ 15.515,77
<b>crediti vs clienti</b>		intesa san paolo	€ 11.468,95
clienti italia	€ 179.811,90	<b>patrimonio netto</b>	
<b>rimanenze esercizio</b>		capitale sociale	€ 3.098,74
rimanenze magazzino	€ 644.909,00	riserva riva.immobili	€ 200.000,00
<b>crediti vs erario</b>		utili eserc. Precedenti	€ 109.065,23
erario c/ritenute subite	€ 5.517,27	<b>fondi rischi e oneri</b>	
iva su acquisti	€ 23.923,32	f.do acc.to tfr	€ 59.114,71
<b>crediti vs altri</b>		<b>debiti vs soci</b>	
credito verso fondi comuni	€ 25.500,00	soci c/ finanz.per inves	€ 233.176,49
<b>disponibilità liquide</b>		debiti verso soci c/ finanz infrutt	€ 463.739,77
banca desio	€ 1.210,95	<b>debiti (entro ex)</b>	
bper c/c 3630441	€ 350,00	finanziamento 104499565	€ 26.557,25
cassa contante	€ 11.370,31	finanziamento intesa 1046267480	€ 26.055,89
<b>crediti tributari</b>		finanziamento 421/005018010	€ 67.377,55
erario c/iva	€ 11.395,64	<b>debiti (oltre ex)</b>	
<b>totale</b>	<b>€ 1.764.897,62</b>	finanziamento ex banca etruria	€ 29.622,41

<b>debiti tributari e previdenziali</b>	
erario c/ritenute dipendenti	€ 1.273,02
iva su vendite	€ 32.893,59
iva su corrispettivi	€ 8.970,24
inps	€ 2.571,42
<b>debiti vs dipendenti</b>	
operari c/salari	€ 8.139,73
<b>totale</b>	<b>€ 1.743.980,00</b>
utile al 31/08/23	€ 20.917,62
<b>totale</b>	<b>€ 1.764.897,62</b>

La situazione contabile del periodo 01/01/2023-31/08/2023, completa delle scritture di assestamento, è vera e reale e corrisponde alle scritture contabili, come dichiarato dall'Amministratore;

i criteri di valutazione adottati per la già menzionata situazione contabile periodica non sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 C.C. essendo la società non tenuta alla redazione e deposito del bilancio così come previsto per le società di capitali ;

nel corso del 2023 non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4 e 2423-bis - secondo comma C.C.;

la predetta situazione contabile relativa al periodo 1° gennaio - 31 agosto tiene conto dei rischi e degli utili di competenza anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio;

i principi seguiti per la redazione dei documenti contabili predetti sono quelli previsti dalla legge all'art. 2423-bis del Codice civile;

per quanto riguarda in modo specifico le valutazioni, laddove applicabili, i criteri adottati per le poste più significative sono stati:

**Immobilizzazioni materiali:** Le immobilizzazioni materiali esistenti, iscritte al costo storico sono esposte al netto dei rispettivi fondi ammortamento. Le stesse sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche ritenute rappresentative delle residue possibilità di utilizzo dei cespiti. Per i cespiti entrati in funzione nel corso dell'esercizio, dette aliquote sono ridotte al 50%. Le spese di manutenzione ordinaria vengono imputate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute;

**Rimanenze:** Le rimanenze sono iscritte e valutate al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori;

**Crediti:** I crediti sono iscritti secondo il valore di presumibile realizzo;

**Ratei e risconti:** Sono iscritte in tali voci quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, determinate in base alla competenza economica dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono, ove presenti;

**Fondo rischi e oneri:** Sono destinati a coprire perdite o debiti di natura, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza;

**Ricavi e costi:** I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri vengono contabilizzati come previsto dall'art. 2425 bis del C.C. e nel rispetto del principio di competenza dell'esercizio".

*Si sottolinea che è limite di questa perizia l'accettazione della situazione provvisoria dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/08/2023 composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico, e dei documenti contabili forniti dall'Amministratore e socio.*

## **2. La relazione di stima delle società**

Come noto, qualora una società di persone decida di trasformarsi in una società di capitali è obbligatoria, ai sensi dell'art. 2500 ter, comma 2 c.c., la redazione di una relazione di stima redatta da un esperto iscritto nel registro dei revisori contabili.

Attesa la finalità di questa relazione, ossia stimare alla data del 31/08/2023, il valore del patrimonio sociale della società F.A.M. Fabbrica Artigiana Mobili S.N.C. di Testa Claudio & C. al fine di garantire che patrimonio netto della società trasformata non sia inferiore al capitale sociale minimo pari ad euro 10.000,00, imposto per legge per le società di capitali a responsabilità limitata che eventualmente nascerà dall'operazione straordinaria prevista.

È opportuno sottolineare, perché giustifica il criterio di valutazione adottato in questa relazione di stima, che:

- dal momento che, si intende eventualmente di non trasferire la proprietà di fabbricati e immobili che resteranno alla scissa e pertanto non verranno considerati ai fini della presente perizia unitamente alle voci di debito verso i soci finanziatori così come comunicati dall'amministratore alla luce della possibile operazione straordinaria futura.
- la necessità di avvalersi di una relazione di stima nasce dalla constatazione dell'esistenza di diverse regole di rappresentazione contabile delle attività e delle passività sociali valevoli per le società di persone rispetto alle società di capitali<sup>1</sup>. Per questo, nella fattispecie sopra richiamata, l'accertamento del valore del patrimonio netto della beneficiata, che si estrinseca in una relazione che assicura "... soci e terzi che l'entità del medesimo è quantomeno sufficiente a coprire il capitale sociale imposto dalla legge per il tipo adottato"<sup>2</sup>, può essere condotto con il fine di ricercare "...una conferma dei valori contabili espressi per il capitale netto patrimoniale, nella società di persone, la cui misura costituirà il capitale netto della società derivante dall'operazione straordinaria (eventualmente suddiviso in capitale sociale e riserve)"<sup>3</sup>.

Quindi, diversamente dai casi in cui si consegue un reale trasferimento della proprietà, come nella cessione, nel conferimento o nella fusione, in cui i soci della società oggetto dell'operazione hanno tutto l'interesse a che siano adeguatamente rappresentate le sue attività, compresi gli intangibles, e siano fatti emergere i plusvalori impliciti dei beni, nella trasformazione, il processo valutativo non è necessariamente finalizzato ad evidenziare il capitale economico dell'azienda<sup>4</sup>, determinato secondo i metodi elaborati

<sup>1</sup> M. Maltoni, F. Tassinari, op. cit, pag. 204.

<sup>2</sup> M. Maltoni, F. Tassinari, op. cit, pag. 204. Vedi anche: G. Cabras, Le trasformazioni, in Trattato delle Società per Azioni, diretto da G.E. Colombo e G.B. Portale, 7\*\*\*, Torino, 1997, pag 169 e O. Cagnasso, La trasformazione, in il Codice Civile, Commentario, a cura di P. Schlesinger, Milano, 1990, pag. 125. La relazione di stima, quindi, si pone come momento di verifica che "...il patrimonio netto, già esposto nel bilancio della società di persone che acquista personalità giuridica, sia correttamente determinato sulla base dei principi che disciplinano la formazione del bilancio di esercizio del nuovo tipo sociale che si andrà ad adottare". G. Ravioli, Le operazioni di gestione straordinaria, Milano, 2003, pag. 50.

<sup>3</sup> L. Guatri, M. Bini, Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende, Milano, Università Bocconi Editore, 2005, pag. 773.

<sup>4</sup> L'evidenziazione del capitale economico dell'azienda, ottenuta facendo emergere i plusvalori impliciti nei beni, potrebbe giustificarsi soltanto nel caso in cui alla trasformazione si accompagnasse una generale e profonda riorganizzazione dell'impresa. Vedi: A. Mariani, P. Pizzini, La trasformazione delle società, nuove prospettive dopo la riforma, Napoli, Esselibri-Simone, 2004, pag. 149.

dalla dottrina economico aziendale e, dunque comprensivo del c.d. goodwill (ovvero badwill)<sup>5</sup>.

Come esplicitato da uno dei padri dell'Economia Aziendale in Italia, e tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, la perizia di stima, infatti, è una "...revisione critica dei valori iscritti in contabilità, e ... una ricostruzione di quelli relativi ad elementi che non siano riportati nelle scritture..."<sup>6</sup> effettuata con l'obiettivo di eliminare le eventuali differenze derivanti dall'applicazione di diverse regole di rappresentazione contabile delle attività e delle passività sociali valevoli per le società di persone rispetto alle società di capitali e offrire a terzi e soci una rappresentazione compiuta con gli standards richiesti normalmente per queste ultime<sup>7</sup>.

Il perseguimento di tale fine, però, come sostenuto da autorevole dottrina<sup>8</sup>, deve essere temperato con quello di:

- verificare se i mutamenti nella organizzazione, nei processi produttivi, nella struttura finanziaria, ecc. dell'azienda, che eventualmente accompagnano la trasformazione aziendale, influiscano sul loro valore di funzionamento;
- misurare e, eventualmente, recepire tale influenza;

Al verificarsi, eventuale, di tali mutamenti, infatti, l'esperto dovrebbe accertare non solo, e non tanto, che il patrimonio di funzionamento sia esposto in base alle norme valevoli per le società per azioni quanto, piuttosto, se esso, e i beni che lo compongono, siano correttamente valutati tenuto conto proprio della mutata natura e/o caratteristiche dell'attività produttiva che la società andrà a svolgere in futuro.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, la perizia di stima del valore del patrimonio netto può impiegare il metodo patrimoniale semplice e il criterio di funzionamento.

Dal momento che i principi di redazione del bilancio e i criteri di valutazione previsti dal codice civile per le società sono improntati al principio della continuità della gestione, ovvero del funzionamento, la perizia di stima del valore del patrimonio netto che impieghi il metodo patrimoniale semplice e il criterio di funzionamento può allora articolarsi nelle seguenti fasi:

- identificazione dei principi di redazione e dei criteri di valutazione impiegati per la rappresentazione contabile delle attività, delle passività e del patrimonio netto della società;
- verifica delle eventuali differenze tra questi principi e criteri e quelli imposti per il tipo societario da adottare e, laddove emergenti, valutazione dei loro riflessi sul valore del patrimonio netto;
- rilevazione delle eventuali differenze tra la natura e le caratteristiche dell'attività produttiva della società e la natura e le caratteristiche dell'attività della società che ne scaturirà dall'eventuale operazione straordinaria;
- esposizione contabile analitica delle attività e delle passività sociali e quantificazione del patrimonio netto della società secondo i risultati delle attività di cui ai punti 1, 2 e 3.

---

<sup>5</sup> Vedi: A. Mariani, P. Pizzini, op. cit., pag. 146.

<sup>6</sup> A. Ceccherelli, Le funzioni professionali del commercialista, Milano, Vallardi, 1960, pag. 427 e seg.

<sup>7</sup> Vedi: M. Maltoni, F. Tassinari, op. cit. pag. 205.

<sup>8</sup> M. Caratozzolo, I bilanci straordinari, Milano, Giuffrè, pag. 153 e seg.

### **3. La relazione di stima della Società "Fabbrica Artigiana Mobili S.N.C. di Testa Claudio & C."**

È opportuno sottolineare che limite di questa perizia è la valutazione del patrimonio della società al netto di asset che rimarranno in capo alla Società ed in particolare trattasi dei terreni e fabbricati; del capitale sociale e parte delle riserve; ed infine dei debiti verso i soci finanziatori.

Pertanto, questa perizia di stima del valore del patrimonio netto si sostanzia in una revisione critica dei valori iscritti in contabilità e in una ricostruzione di quelli relativi ad elementi che non siano riportati nelle scritture, effettuata con l'obiettivo di:

- eliminare le eventuali differenze derivanti dall'applicazione di diverse regole di rappresentazione contabile delle attività e delle passività sociali applicate per la Società in nome collettivo rispetto a quelle vevoli per le società di capitali e offrire a terzi e soci una rappresentazione compiuta con gli standards richiesti normalmente per queste ultime;
- verificare se i mutamenti nella organizzazione, nei processi produttivi, nella struttura finanziaria, ecc. dell'azienda, che eventualmente accompagnano la trasformazione aziendale, influiscono sul valore di funzionamento delle sue attività e passività;
- misurare e recepire tale influenza laddove emergente.

Nel caso in oggetto, esiste una situazione contabile dell'esercizio dall'01/01/2023 al 31/08/2023 fornito dall'Amministratore, il quale, tuttavia non è stato predisposto secondo gli schemi di rappresentazione previsti dall'art. 2423 CC e seguenti.

### **4. Identificazione dei principi di redazione e dei criteri di valutazione impiegati per la rappresentazione contabile delle attività e delle passività sociali e per la quantificazione del patrimonio netto della Società**

Il perito ha riscontrato che i criteri di redazione ed i criteri di valutazione della situazione contabile fornita dall'Amministratore, come indicati nel Bilancio d'esercizio dal 01/01/2023 al 31/08/2023, rispettano i principi di redazione ed i criteri di valutazione previsti;

dalle norme del Codice civile;

dai Principi Contabili statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti;

che regolano, nell'ottica della continuità della gestione, per le società di capitali, la rappresentazione delle attività e delle passività sociali e la quantificazione del patrimonio netto.

### **5. Il valore di mercato delle immobilizzazioni materiali di proprietà della Società e gli eventuali riflessi sul valore del patrimonio netto, la verifica degli altri valori numerari dell'attivo patrimoniale.**

Al fine di verificare, comunque, la presenza di eventuali minusvalenze/plusvalenze latenti sui predetti beni aziendali, il perito ha acquisito informazioni idonee ad accertare la congruità del valore di iscrizione presentato dall'Amministratore rispetto al valore di mercato, mentre per le altre attività si è proceduto alla verifica della loro esistenza e

congruità degli importi esposti nel bilancio dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/08/2023 composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico.

Le immobilizzazioni materiali di seguito rappresentate, esistenti presso la sede di Fiano Romano, hanno un valore contabile lordo di € 214.112,94, valore al netto dei fondi di ammortamento evidenziati nel prospetto, pari a € 23.357,82, in quanto i cespiti non risultano integralmente ammortizzati e pertanto, al fine di una corretta valutazione, il perito ha valutato singolarmente tali beni:

#### IMPIANTI:

- Impianto fotovoltaico composto n. 72 moduli marca hyundai della potenza di 30 KWH. Per la corretta valutazione, considerato i beni in ottimo stato di conservazione essendo stato acquistato a maggio 2023, il perito ha attribuito un valore di mercato pari circa al costo storico operando una lieve diminuzione per arrotondamento. **Valore di perizia € 46.700,00;**

#### MOBILI E ARREDI:

- Serranda motorizzata acquistata nel 2006. Tale valore è suscettibile di rettifica essendo tali beni in uno stato di conservazione buono. Pertanto, per tale bene va posta una rettifica in aumento. **Valore di perizia € 300,00.**

#### COSTI RICERCA E SVILUPPO:

- Trattasi di gadget riportanti logo sociale e riferimenti obsoleti e pertanto tale valore è suscettibile di rettifica essendo tali beni inutilizzabili. Pertanto, per tali beni va posta una rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 0,00.**

#### ATTREZZATURE:

Trattasi di varia attrezzatura e pertanto il Perito ha effettuato la valutazione di ogni singolo cespite rientrante in tale categoria:

- *Segatrice a nastro*; il bene risulta interamente ammortizzato, ma le buone condizioni dell'attrezzatura portano ad una rettifica in aumento. **Valore di perizia € 250,00.**
- *Multilame Cosmetic*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare e operando una lieve rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 3.800,00.**
- *Duplicatrice Silca* il bene risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce una lieve rettifica in aumento. **Valore di perizia € 200,00.**
- *Pialla Spessore* il bene risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce una lieve rettifica in aumento. **Valore di perizia € 250,00.**
- *Aspiratore due sacchi* il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare e operando una lieve rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 350,00.**
- *Kit Conbo* il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare e operando una lieve rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 350,00.**
- *Sega circolare* il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari

al residuo da ammortizzare e operando una lieve rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 350,00.**

#### AUTOMEZZI E AUTOCARRI:

Trattasi di automezzi e autocarri oltre a carrelli elevatori impiegati per movimentare i materiali da caricare o scaricare dagli autocarri e pertanto il Perito ha effettuato la valutazione di ogni singolo cespite rientrante in tale categoria:

- *Autocarro Fiat IVECO ZCF A1AD0002082551*; il bene risulta interamente ammortizzato, ma le buone condizioni e lo stato funzionante del mezzo portano ad una rettifica in aumento. **Valore di perizia € 1.500,00.**

- *Autocarro Crafter Volkswagen WV1ZZZ2FZ87007602*, il bene risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce una lieve rettifica in aumento. **Valore di perizia € 1.800,00.**

- *Autocarro Jumpy Citroen VF7VEFAHKHJZ131797*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare operando una lieve rettifica in diminuzione al fine di arrotondarne il valore. **Valore di perizia € 8.800,00.**

- *Trattore HP*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare operando una lieve rettifica in diminuzione al fine di arrotondarne il valore. **Valore di perizia € 1.500,00.**

- *Carrello elevatore Junche Inrich DF 550*, il bene risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce una lieve rettifica in aumento. **Valore di perizia € 1.250,00.**

- *Carrello elevatore Linde E209 matric. H2X335504913*, il bene risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce una lieve rettifica in aumento. **Valore di perizia € 1.250,00.**

- *Fiat Scudo*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in pessimo stato conservativo e non funzionante; inoltre è stata avviata la pratica per la demolizione e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare operando una rettifica in diminuzione in considerazione del futuro smaltimento. **Valore di perizia € 0,00.**

#### MACCHINE ORDINARIE UFFICIO:

Trattasi di personal computer impiegati in azienda e pertanto il Perito ha effettuato la valutazione di ogni singolo cespite rientrante in tale categoria:

- *Pc Asus D310MT Professional*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare operando una lieve rettifica in diminuzione al fine di arrotondarne il valore. **Valore di perizia € 283,20.**

- *N. 2 Pc HP 280*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore pari al residuo da ammortizzare operando una lieve rettifica in diminuzione al fine di arrotondarne il valore. **Valore di perizia di n. 2 macchine ordinarie € 300,00.**

- *Computer TP412U*, il bene non risulta interamente ammortizzato e le sue condizioni sono in buono stato conservativo e funzionante e pertanto il perito attribuisce un valore



pari al residuo da ammortizzare operando una lieve rettifica in diminuzione al fine di arrotondarne il valore. **Valore di perizia € 70,00.**

- *Notebook Inspiron*, il bene non risulta ammortizzato in quanto recentemente acquistato, pertanto il perito ha deciso di attribuire un valore pari a quello di acquisto operando una lieve rettifica in diminuzione al fine arrotondarne il valore. **Valore di perizia € 1.000,00.**

Valore di perizia

- Impianti = 46.700,00
- Mobili e arredi = 300,00
- Ricerca e sviluppo = 0,00
- Attrezzature = 5.550,00
- Autocarri = 16.100,00
- Macch.ord.ufficio = 1.620,00

Per un **totale di euro 70.270,00** a fronte di un valore contabile al netto dei fondi ammortamento pari ad euro 70.353,15.

Per il riscontro delle altre poste dell'attivo patrimoniale si procede a valutare:

- Immobilizzazioni finanziarie di € 8.180,00, rappresenta il credito per deposito cauzionale COMAR Srl per euro 8.000,00 e depositi cauzionali per euro 180,00. Considerando che il deposito cauzionale verrà restituito a scadenza, e vista la natura dei crediti entro 12 mesi, il perito ha attribuito un valore pari a quello rilevato nella situazione contabile al 31/08/2023. **Valore di perizia € 8.180,00.**

- Credito vs clienti di euro 179.811,90, rappresenta il credito nei confronti dei clienti ed in considerazione della natura e dell'arco temporale, il perito ha attribuito un valore pari a quello rilevato nella situazione contabile al 31/08/2023. **Valore di perizia € 179.811,090**

- Rimanenze di magazzino di € 644.909,00 rappresentano le rimanenze di legname e materiale di ferramenta come da inventario redatto dall'amministratore e disponibile in azienda; le merci sono costituite in massima parte da prodotti di ferramenta, vernici e accessori per euro 283.444,29 e legami per 361.465,00. **Valore di perizia € 644.909,00.**

- Erario c/ritenute subite di € 5.517,27 rappresentano le ritenute subite dalla banca sui bonifici in entrata relativi a lavori di ristrutturazione. **Valore di perizia € 5.517,27.**

- Iva su acquisti di € 23.923,32, trattasi dell'iva a credito derivante dagli acquisti effettuati nel 3 trimestre e fino alla data del 31/08/2023. **Valore di perizia € 23.923,32.**

- Crediti verso fondi comuni di € 25.500,00, rappresentano il credito vantato nei confronti della Banca Bper per un investimento mobiliare su deposito titoli n. 19038767. **Valore di perizia € 25.500,00.**

- Banca Desio di € 1.210,95, trattasi del saldo del conto corrente bancario n. 6000820 acceso presso la banca Desio ed il cui saldo da estratto conto coincide con quanto rilevato in contabilità. **Valore di perizia € 1.210,95.**

- BPER C/C 3630441 di € 350,00, trattasi del saldo del conto corrente bancario n. 3630441 acceso presso la banca BPER, conto tecnico in cui confluiscono le anticipazioni su fatture; il perito pertanto ha operato una rettifica in diminuzione trattandosi di un mero conto di appoggio. **Valore di perizia € 0,00.**

- Cassa contante di € 11.370,31, trattasi del saldo della cassa contanti presenti in sede e relativa a parte degli incassi del mese di agosto 2023 e fino alla data del 31/08/2023. **Valore di perizia € 11.370,31.**

- Erario c/Iva di € 11.395,64, rappresenta il credito residuo iva emergente da prospetto liquidazione iva periodica al secondo trimestre 2023. **Valore di perizia € 11.395,64;**

## **6. Il valore delle voci del passivo e la verifica del loro valore corrispondente a quello di estinzione della passività, e la verifica delle voci del Patrimonio Netto.**

- Fornitori Italia di € 184.982,24, rappresenta il debito residuo delle fatture ricevute alla data del 31/08/2023 e non ancora saldate. **Valore di perizia € 184.982,24.**

- Fornitori Estero di € 75.572,43, rappresenta il debito residuo delle fatture ricevute alla data del 31/08/2023 e non ancora saldate. **Valore di perizia € 75.572,43.**

- BPER CC 000042129956 di € 15.515,77, rappresenta il saldo negativo del conto corrente n. 42129956 acceso presso la banca BPER ed il cui saldo da estratto conto coincide con quanto rilevato in contabilità. **Valore di perizia € -15.515,77.**

- INTESA SAN PAOLO di € 11.468,95, rappresenta il saldo negativo del conto corrente n. 005813 acceso presso la banca Intesa San Paolo ed il cui saldo da estratto conto coincide con quanto rilevato in contabilità. **Valore di perizia € -11.468,95.**

- Capitale sociale di € 3.098,74, rappresenta il valore in denaro dei conferimenti volto ad assicurare un ordinato svolgimento dell'attività sociale ed a tutelare non solo l'interesse dei soci ma anche quello dei terzi. Verificando le risultanze in camera di commercio il perito ha operato una rettifica in diminuzione. **Valore di perizia € 3.000,00.**

- Utili esercizi precedenti di € 109.065,23, rappresenta il saldo degli utili degli anni precedenti e fino al 31/12/2022, comprensiva dell'utile derivante dal bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, composto dallo Stato Patrimoniale e Conto Economico. **Valore di perizia € 109.065,23.**

- Fondo accantonamento TFR di € 59.114,71, rappresenta il saldo del fondo di trattamento di fine rapporto relativo ai 5 dipendenti. **Valore di perizia € 59.114,71.**

- Soci c/finanziamento per investimenti di € 233.176,49, rappresenta il debito della società nei confronti dei soci occorso per la realizzazione e completamento dell'immobile di proprietà ove si svolge ed esercita l'attività commerciale ed artigianale. **Valore di perizia € 233.176,49.**

- Debiti verso soci c/finanziamento infruttiferi di € 463.739,77, rappresenta il debito della società nei confronti dei soci sorto negli anni precedenti utilizzato in massima parte per la costituzione delle scorte e rimanenze minime indispensabili per l'attività commerciale ed artigianale nonché per la realizzazione degli impianti e la costruzione dell'immobile e dei manufatti da vendere; il finanziamento è stato concesso a titolo infruttifero e potrà essere restituito quando le condizioni finanziarie lo dovessero consentire. **Valore di perizia € 463.739,77.**

- Finanziamento 104499565 INTESA San Paolo di € 26.557,25, trattasi del finanziamento concesso da banca Intesa San Paolo ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 26.557,25.**

- Finanziamento INTESA n. 1046267480 di € 26.055,89, trattasi del finanziamento concesso da banca Intesa San Paolo ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 26.055,89.**

- Mutuo n. 421/005018010 di € 67.377,55, trattasi del mutuo concesso da banca Bper ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 67.377,55. perizia € 463.739,77.**

- Finanziamento INTESA San Paolo n. 104499565 di € 26.557,25, trattasi del finanziamento concesso da banca Intesa San Paolo ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 26.557,25.**

- Finanziamento INTESA San Paolo n. 1046267480 di € 26.055,89, trattasi del finanziamento concesso da banca Intesa San Paolo ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 26.055,89.**

- Mutuo Bper n. 421/005018010 di € 67.377,55, trattasi del mutuo concesso da banca Bper ed il cui piano di ammortamento terminerà entro l'esercizio successivo. **Valore di perizia € 67.377,55.**

- Mutuo Bper n. 411/023187238 di € 29.622,41, trattasi del mutuo concesso da banca Bper (ex banca Etruria) ed il cui piano di ammortamento terminerà oltre l'esercizio 2024. **Valore di perizia € 29.622,41.**

- Erario c/ritenute dipendenti di € 1.273,02, trattasi del debito relativo alle ritenute dei dipendenti del mese di agosto in scadenza per il 16 del mese successivo. **Valore di perizia € 1.273,02.**

- Iva su vendite e compensi di € 32.893,59, trattasi del saldo iva derivante dalle fatture emesse nel terzo trimestre 2023 e fino alla data del 31/08/2023. **Valore di perizia € 32.893,59.**

- Iva su corrispettivi di € 8.970,24, trattasi del saldo iva derivante dai corrispettivi emessi nel terzo trimestre 2023 e fino alla data del 31/08/2023. **Valore di perizia € 8.970,24.**

- INPS di € 2.571,42, trattasi del saldo delle competenze INPS relative ai dipendenti del mese di agosto e che saranno versate entro il 16 del mese successivo. **Valore di perizia € 2.571,42.**

- Operai c/salari di € 8.139,73, trattasi del debito per retribuzioni nei confronti dei dipendenti e relativi al mese di agosto. **Valore di perizia € 8.139,73.**

- Utile di € 20.917,62, rappresenta l'utile della frazione di esercizio dal 01/01/2023 al 31/08/2023, riportata nella situazione contabile al 31/08/2023 rilasciata dall'amministratore. **Valore di perizia € 20.917,62.**

Si precisa inoltre che l'esatta composizione degli elementi patrimoniali oggetto di trasferimento per scissione alla società beneficiata, potrebbe essere suscettibile di evoluzione in relazione alla normale dinamica dell'attività aziendale svoltasi successivamente alla data di riferimento presa a base per la redazione della presente stima posto che l'attività aziendale non si è mai interrotta e sono proseguite senza soluzione di continuità tutte le dinamiche finanziarie ed economiche.

## **7. Esposizione contabile analitica delle attività e delle passività sociali e quantificazione del patrimonio netto della Società al netto dei fabbricati e terreni strumentali e dei debiti vs soci**

Alla luce di quanto esposto sopra, lo Stato patrimoniale rettificato al 31/08/2023 della Società, è quella che segue.

<b>ATTIVO</b>	<b>VAL.CONTABILE</b>	<b>VAL.PERIZIA</b>	<b>PASSIVO</b>	<b>VAL.CONTABILE</b>	<b>VAL.PERIZIA</b>
costi ricerca e sviluppo	€ 261,75		fornitori italia	€ 184.982,24	€ 184.982,24
f.do amm.to	€ -		fornitori estero	€ 75.572,43	€ 75.572,43
valore netto	€ 261,75	€ -			
			Bper cc 42129956	€ 15.515,77	€ 15.515,77
impianti generici	€ 46.733,58		intesa san paolo	€ 11.468,95	€ 11.468,95
f.do amm.to	€ -				
valore netto	€ 46.733,58	€ 46.700,00	capitale sociale		
			riserva riva.immobili		
attrezzatura	€ 48.981,11		utili eserc. Precedenti		
f.do amm.to	€ 44.030,56				
valore netto	€ 4.950,55	€ 5.550,00	f.do acc.to tfr	€ 59.114,71	€ 59.114,71
mobili e arredi	€ 1.081,99		soci c/ finanz.per inves	€ -	€ -
f.do amm.to	€ 1.081,99		debiti verso soci c/ finanz infrutt	€ 408.039,08	€ 408.039,08
valore netto	€ -	€ 300,00			
			finanziamento 104499565	€ 26.557,25	€ 26.557,25
macc.ord.ufficio	€ 3.824,43		finanziamento intesa 1046267480	€ 26.055,89	€ 26.055,89
f.do amm.to	€ 2.069,55		finanziamento 421/005018010	€ 67.377,55	€ 67.377,55
valore netto	€ 1.754,88	€ 1.620,00			
			finanziamento ex banca etruria	€ 29.622,41	€ 29.622,41
automezzi/autocarri	€ 113.230,08				
f.do amm.to	€ 96.577,70		erario c/ritenute dipendenti	€ 1.273,02	€ 1.273,02
valore netto	€ 16.652,38	€ 16.100,00	iva su vendite	€ 32.893,59	€ 32.893,59
			iva su corrispettivi	€ 8.970,24	€ 8.970,24
crediti imm.diversi entro 12m	€ 8.000,00	€ 8.000,00	inps	€ 2.571,42	€ 2.571,42
depositi cauzionali	€ 180,00	€ 180,00			
			operari c/salari	€ 8.139,73	€ 8.139,73
clienti italia	€ 179.811,90	€ 179.811,90			
			utile/perdita al 31/08/23		
rimanenze magazzino	€ 644.909,00	€ 644.909,00			
			patrimonio netto rettificato		€ 23.933,22
erario c/ritenute subite	€ 5.517,27	€ 5.517,27			
iva su acquisti	€ 23.923,32	€ 23.923,32	arrotondamento da valutazione		0,89
credito verso fondi comuni	€ 25.500,00	€ 25.500,00			
banca desio	€ 1.210,95	€ 1.210,95			
bper c/c 3630441					
cassa contante	€ 11.370,31	€ 11.370,31			
erario c/iva	€ 11.395,64	€ 11.395,64			
<b>totale attivo</b>	<b>€ 982.171,53</b>	<b>€ 982.088,39</b>	<b>totale passivo</b>	<b>€ 958.154,28</b>	<b>€ 982.088,39</b>

Come evidenziato nella tabella, alla luce delle informazioni indicate nelle perizie di stima dei valori dell'attivo e del passivo, sono state apportate rettifiche in diminuzione dell'attivo patrimoniale di € 83,14 e rettifiche in diminuzione del passivo patrimoniale di € 98,74.

## 8. Stima autonoma dell'avviamento

L'avviamento commerciale viene stimato prendendo come dati di partenza gli utili netti di esercizio, arrotondati per difetto, riferibili agli esercizi 2021-2022e stimando, mediamente ragguagliato ad anno, l'utile netto di esercizio relativo all'anno 2023

- Risultato di esercizio 2021 = 37.521,00
- Risultato di esercizio 2022 = 41.877,00

- Risultato di esercizio 2023 = 31.376,00

La media degli ultimi tre esercizi corrisponde ad euro 36.925,00 arrotondato.

Appare ragionevole ritenere che nei prossimi due esercizi il risultato medio di esercizio non sia inferiore ad euro 36.925,00. Quindi si può stimare l'avviamento moltiplicando l'utile medio dei prossimi due esercizi per 1,5. Si ottiene, quindi, una stima dell'avviamento commerciale arrotondato pari ad euro 55.000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto perito dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2500 ter c.c, che il capitale sociale della società, in considerazione delle specifiche richieste di cui ho ricevuto incarico, deve essere fissato per un importo non superiore al netto patrimoniale rettificato e quindi senza avviamento.

## 9. Il valore del patrimonio netto della Società

Data la situazione contabile sopra esposta, alla data del 31/08/2023, **il valore del patrimonio netto rettificato della Società trasformanda, ai fini della scissione, è pari a € 24.000,00**, come da prospetto di sintesi che segue:

CAPITALE SOCIALE	3.000,00
utile frazione ex 31/08	20.917,62
PATR. NETTO CONTABILE 31/08	23.917,62
RETTIFICHE ATTIVITA'	-83,14
RETTIFICHE PASSIVITA'	-98,74
PATR. NETTO RETTIFICATO	23.933,22
arrotondamento	66,78
<b>PATR.NETTO RETTIFICATO ARR.</b>	<b>24.000,00</b>

La presente perizia, si compone di numero 13 pagine, oltre indice degli allegati e allegati, da me redatta e sottoscritta.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico conferito.

Roma, il 11/09/2023

Il Perito  
Dott. Davide Zanzarella

### Indice degli Allegati

- Allegato 1: visura della Società;
- Allegato 2: situazione contabile asseverata dall'amministratore dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/08/2023 composto da Stato Patrimoniale e Conto Economico;