

La valutazione delle quote del *de cuius* della società BF S.a.s. di Mario Rossi & C. Le imposte latenti. La valutazione dei contratti dei beni in leasing

1 Premessa

2 La descrizione del lavoro

3 La descrizione dell'azienda oggetto di valutazione

4 La metodologia valutativa adottata

1 Premessa

Il sottoscritto Dott. Rossi, nato a Roma, il 20/09/1953, iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti di Roma, domiciliato in Roma, P.zza Novara, ha ricevuto incarico dalla società "BF S.a.s. di Mario Rossi & C." di stimare il valore del patrimonio sociale della società alla data del 19.09.2012, data di decesso del socio accomandatario.

Con la finalità di determinare il valore delle quote del *de cuius* rappresentanti il 97% del capitale sociale.

In esecuzione di detto incarico, nella seguente relazione si procederà a stimare il valore del capitale economico della società "BF s.a.s." con sede in via Casina Nuova, Roma.

La data di riferimento della perizia è il 19.09.2012.

2 La descrizione del lavoro

I lavori peritali sono iniziati nel mese di gennaio dell'anno 2013 con una serie di richieste formulate dal sottoscritto al Rag. Esposito, consulente amministrativo della Società, per definire la documentazione necessaria per poter portare a termine l'incarico conferito.

Considerato che la Società risultava in regime di contabilità semplificata (tale regime contabile consente di rilevare esclusivamente i componenti positivi e negativi di reddito, mentre la situazione

patrimoniale – attività e passività – non è riscontrabile se non extracontabilmente), è stata focalizzata l'attenzione sulla verifica delle poste attive e passive ricavate extra contabilmente e sottoposte al sottoscritto dal consulente amministrativo della Società.

La parte più consistente delle attività di bilancio è costituita da due immobili di proprietà. In più l'azienda detiene un immobile e due autovetture in leasing; pertanto per la valorizzazione di questi ultimi ci si è avvalsi della collaborazione di un esperto, il Geom. Capri, il quale ha giurato la relazione peritale relativa agli immobili della Società.

Le informazioni relative agli immobili sono state tratte direttamente dalla perizia asseverata dal Geometra.

Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il capitale economico delle quote rappresentanti il 97% del capitale sociale.

Nell'ambito delle operazioni estimative è stata visionata e analizzata la seguente documentazione:

- copia dello Statuto;
- bilancio extracontabile al 30.09.2012;
- copia del bilancio chiuso al 31.12.2011;
- copia della dichiarazione dei redditi Mod. Unico relativo ai redditi dell'anno 2009;
- copia della dichiarazione dei redditi Mod. Unico relativo ai redditi dell'anno 2010;
- copia dei contratti di leasing in corso alla data del decesso del socio accomandatario (autovettura Honda HRV, autovettura Chevrolet Corvette, immobile sito in Roma);
- copia delle fatture relative ai "costi pluriennali";
- copia documentazione (situazione versamenti) comprovante la voce di bilancio "Crediti v/erario da compensare";
- copia documentazione (liquidazione Iva III trimestre 2012) comprovante la voce di bilancio "Iva c/erario";
- copia estratti conto del mese di ottobre dell'anno 2012 dei conti correnti accesi presso la "Banca X", "Banca Z" e "Credito Y";
- copia fatture relative ai debiti v/fornitori;

– perizia estimativa degli immobili giurata dal Geom. Capri.

3 La descrizione dell'azienda oggetto di valutazione

Il presente paragrafo assolve alle finalita` di offrire una breve descrizione della struttura dell'azienda pertinente alla Societa` oggetto di valutazione, esponendo i connotati fondamentali.

3.1 L'azienda oggetto di valutazione

La societa` BF S.a.s. di Mario Rossi & C e` stata costituita il 4 dicembre 2005 dai Sigg. Rossi e Bianchi, il primo socio accomandatario e il secondo socio accomandante, rispettivamente soci al 97% e al 3%.

La Societa` ha la sede legale in Roma, e ha il seguente oggetto sociale: «la compravendita, la permuta, la locazione e la conduzione di immobili, la costruzione di edifici e la gestione dei propri immobili».

L'attivita` effettivamente svolta risulta essere la compravendita immobiliare. La durata della Societa` e` fissata sino al 31 dicembre 2030.

3.2 La compagine sociale

Alla data del 19.09.2012 la compagine sociale risulta essere la seguente:

Nominativo	%	Quote di capitale
Bianchi	3	Euro 300
Rossi	97	Euro 9.700
Totale		Euro 10.000

SITUAZIONE PATRIMONIALE - SETTEMBRE 2012

Immobilizzazioni Immateriali	
Costi pluriennali	500
Totale	500
Immobilizzazioni Materiali	
Immobili *	425.500
Totale	425.500
Totale immobilizzazioni	426.000
Crediti	
Iva c/erario	15.000
Crediti v/erario da compensare	76.000
Totale	91.000
Totale attivo corrente	91.000
TOTALE ATTIVO	517.000
Patrimonio Netto	
Capitale Netto	24.000
Totale Patrimonio Netto	24.000
Debiti	
Banche c/c	78.000
Mutui passivi	335.500
Debiti vs fornitori	79.500
Totale Passività	493.000
TOTALE PASSIVO	517.000

Su tale immobile è stata rilevata una minusvalenza pari ad € 500,00

Beni in leasing

Bene	Rate a scadere	Importo mensile	Debito residuo	Costo riscatto
Immobile	105	1.879 €	197.295 €	17.766 €
Honda	18	551 €	9.918 €	235 €
Chevrolet	43	1.345 €	57.835 €	607,5 €