

TRIBUNALE DI BARI
4^ SEZ. CIVILE

PERIZIA DI STIMA
RAMO D'AZIENDA "LAZIO"

CONCORDATO PREVENTIVO
"CAMASSAMBIENTE S.P.A." C.P. N. 1/2018

GIUDICE DELEGATO
DR. NICOLA MAGALETTI

COMMISSARI GIUDIZIALI
DR. VITTORIO D'ECCLESIIIS
AVV. GIUSEPPE PEPE

C.T.U.

Dr. Luigi Anastasia

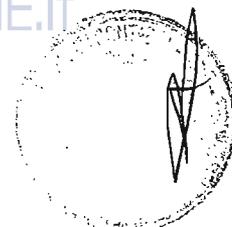


Il sottoscritto Dr. Luigi Anastasia, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bari al n. 3073 sez. A, con studio in Bari in Corso Sonnino n. 144/G,

Premesso

- 1) che con provvedimento del 14/03/2018 (**all. 1**) è stato nominato dal G.D. dr. Nicola Magaletti per procedere alla valutazione del ramo di azienda "LAZIO", di proprietà della Camassambiente S.p.a.;
- 2) che il predetto ramo di azienda, come riportato nel provvedimento di nomina, è composto da n. 3 contratti di appalto per la gestione dei servizi di igiene urbana e servizi accessori per la raccolta differenziata nella Regione Lazio;
- 3) che con nota del 08/05/2018 il legale rappresentante della Camassambiente S.p.a., XXXXXXXXXX, ha trasmesso la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto dagli Organi della procedura concordataria.

Tanto ritenuto e premesso, il sottoscritto Consulente, dr. Luigi Anastasia, in ossequio al mandato conferitogli espone le risultanze del lavoro svolto.



Sommario

1. Informazioni generali sulla Camassambiente S.p.a.	4
2. Oggetto della stima.....	7
3. Documentazione esaminata.....	8
4. Metodi di valutazione.....	9
5. Metodo di valutazione adottato.....	14
6. Valutazione beni in leasing.....	15
7. Requisiti abilitativi.....	17
8. Tasso di attualizzazione.....	19
9. Valutazione ramo di azienda "LAZIO".....	21
9.1 Valutazione contratto di appalto Comune Anzio.....	22
9.2 Valutazione contratto di appalto Comune Lanuvio.....	22
9.3 Valutazione contratto di appalto Comune Cerveteri.....	23
10. CONCLUSIONI.....	25



1. Informazioni generali sulla Camassambiente S.p.a.

La Camassambiente S.p.a., con sede legale in [REDACTED] è iscritta nel Registro delle Imprese della CCIAA di Bari con numero R.E.A. BA-290592, C.F. e P.I. n. [REDACTED]

Il capitale sociale, pari a € 450.000,00, risulta suddiviso in 4.500 azioni tra i seguenti soggetti:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 95% del capitale sociale, pari a 4.275 azioni per un valore nominale di € 427.500,00;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 5% del capitale sociale, pari a 225 azioni per un valore nominale di € 22.500,00.

Il sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ricopre la carica di amministratore unico, giusta nomina del 09/10/2017 iscritta nel Registro delle Imprese della CCIAA di Bari il 24/10/2017.

La società è dotata di un collegio sindacale composto dai seguenti tre componenti effettivi:

1. Dr.ssa [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di Presidente;
2. Dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di sindaco;
3. Dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in qualità di sindaco.

Di seguito si riporta l'oggetto sociale della Camassambiente S.p.a.:

3.1 - LA SOCIETA' HA PER OGGETTO SOCIALE LA PROGRAMMAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI STUDI ED INTERVENTI INTEGRATI PER LA QUALITA' DELL'AMBIENTE DI VITA E DI LAVORO E PRECISAMENTE POTRA' SVOLGERE ATTIVITA' DI:

A) STUDIO DEI FATTORI NOCIVI ED INQUINANTI L'AMBIENTE ATTRAVERSO L'ANALISI ED IL MONITORAGGIO DELL'ARIA, DELL'ACQUA, DEL SUOLO E DEL MICROCLIMA; ABBATTIMENTO ED INNOCUIZZAZIONE DELLE EMISSIONI NELL'ATMOSFERA E PURIFICAZIONE DELL'ARIA IN AMBIENTI CONFINATI; DEPURAZIONE E POTABILIZZAZIONE DELLE ACQUE, BONIFICA E DISINQUINAMENTO DI ACQUE E SISTEMI COSTIERI, FLUVIALI E LACUALI; RACCOLTA, TRASPORTO, STOCCAGGIO, TRATTAMENTO E SMALTIMENTO DI RIFIUTI - IN FASE SOLIDA, SEMI-SOLIDA E LIQUIDA - URBANI, SPECIALI, TOSSICO-NOCIVI E RADIO-ATTIVI; RECUPERO DELLE MATERIE PRIME-SECONDARIE E DI QUELLE RICICLABILI; B) RISANAMENTO DEGLI AMBIENTI ATTRAVERSO LA PULIZIA, LA SANIFICAZIONE ED IL RIEQUILIBRIO DEL MI-

CROCLIMA; MEDICINA PREVENTIVA AMBIENTALE PER LA TUTELA DAGLI AGENTI PATOGENI E PARASITARI ATTRAVERSO LA DISINFEZIONE, LA DISINFESTAZIONE E LA DERATTIZZAZIONE; C) RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI E LA REDAZIONE DI PIANI, STUDI DI FATTIBILITA' E PROGETTI PER LA VALORIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA SALVAGUARDIA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI, DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI, DEI LITORALI, DELLE FORESTE, DEL VERDE PUBBLICO E DI AREE DEGRADATE E/O CONTAMINATE; ARCHITETTURA DEL PAESAGGIO; VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE; PROGRAMMI E PIANI ENERGETICI; D) VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHIVISTICO ATTRAVERSO INTERVENTI DI SANIFICAZIONE, RESTAURO, RIORDINO, INVENTARIAZIONE, INFORMATIZZAZIONE E MICROFILMATURA; E) PROMOZIONE, SVILUPPO E GESTIONE DI ATTIVITA' E STRUTTURE TURISTICO-ALBERGHIERE E SOCIO CULTURALI. PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, IN VIA COMPLEMENTARE E SUSSIDIARIA, LA SOCIETA' POTRA' SVOLGERE ATTIVITA' DI: F) TRASPORTO IN CONTO PROPRIO E CONTO TERZI DI MERCI E MATERIALI; G) COMMERCIALIZZAZIONE E NOLEGGIO DI PRODOTTI, MATERIALI, APPARECCHIATURE E MEZZI D'OPERA INERENTI LE ATTIVITA' DELL'OGGETTO SOCIALE; H) COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE, MANUTENZIONE E GESTIONE DI IMMOBILI, IMPIANTI ED OPERE CONNESSE ED ACCESSORIE INERENTI LE ATTIVITA' DELL'OGGETTO SOCIALE; H BIS) INSTALLAZIONE, AMPLIAMENTO, TRASFORMAZIONE E MANUTENZIONE DI IMPIANTI DISCIPLINATI DALLA LEGGE 5 MARZO 1990, N. 46 E PRECISAMENTE:

- IMPIANTI DI PRODUZIONE, DI TRASPORTO, DI DISTRIBUZIONE E DI UTILIZZAZIONE DELL ENERGIA ELETTRICA CIVILE, INDUSTRIALE E DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
- IMPIANTI RADIOTELEVISIVI ED ELETTRONICI IN GENERE, DI ANTENNE E DI IMPIANTI DI PROTEZIONE DA SCARICHE ATMOSFERICHE;
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE AZIONATI DA FLUIDO LIQUIDO, AERIFORME, GASSOSO E DI QUALSIASI NATURA O SPECIE;
- IMPIANTI IDROSANTARI NONCHE' QUELLI DI TRASPORTO, DI TRATTAMENTO, DI USO, DI ACCUMULO E DI CONSUMO DI ACQUA PER QUALSIASI USO;
- IMPIANTI PER IL TRASPORTO E L UTILIZZAZIONE DI GAS ALLO STATO LIQUIDO O AERIFORME;
- IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI;
- IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO;

I) SERVIZI DI PORTINERIA, CUSTODIA E FACCHINAGGIO; L) EDUCAZIONE AMBIENTALE, CAMPAGNE DI SENSIBILIZZAZIONE, CORSI DI FORMAZIONE, CONVEGNI E MOSTRE ANCHE ATTRAVERSO SISTEMI MULTIMEDIALI; CENSIMENTI, INDAGINI STATISTICHE, RICERCHE DI MERCATO E SONDAGGI DI OPINIONE; M) SERVIZI INFORMATICI; SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI; BANCHE DATI E SOFTWARE APPLICATIVI. INOLTRE LA SOCIETA', ANCHE ALLO SCOPO DI PROMUOVERE NUOVE INIZIATIVE PRODUTTIVE NEL MERIDIONE D ITALIA, SVOLGERA' ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E PRIVATI, CON RELATIVA SISTEMICA, NEI SETTORI AGRICOLI, COMMERCIALI, INDUSTRIALI E SOCIALI, DELLE INFRASTRUTTURE, DI RICERCA E DI IMMAGINE, DEL TERZIARIO AVANZATO ED IN GENERE DI OGNI PROGETTO DI SVILUPPO DA VALUTARE PREVENTIVAMENTE, IN CORSO D OPERA E/O SUCCESSIVAMENTE, E LA FORNITURA DI SERVIZI REALI IN GENERE A SOSTEGNO DELL ATTIVITA' PRODUTTIVA (IN ITALIA E ALL ESTERO), ED IN PARTICOLARE DI SERVIZI DI CONSULENZA TECNICA, ECONOMICA, FINANZIARIA, DI CONSULENZA DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE, SVILUPPO, MARKETING, DISTRIBUZIONE E LOGISTICA. PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' PROFESSIONALI LA SOCIETA' SI AVVARRA' OBBLIGATORIAMENTE DELL'OPERA DI PROFESSIONISTI REGOLARMENTE ISCRITTI AI RISPETTIVI ALBI PROFESSIONALI. INFINE, ALLO SCOPO DI RECUPERARE SOCIALMENTE PERSONE DISADATTE, DEVIANTE E/O A RISCHIO DI DEVIANZA, OVVERO PORTATRICI DI DISAGIO IN GENERE, LE ATTIVITA' DI CUI AL PRESENTE OGGETTO SOCIALE POTRANNO ESSERE REALIZZATE ANCHE MEDIANTE L'IMPIEGO DI SOGGETTI CHE PRESENTANO PROBLEMI DI SOCIOPATIA, CARATTEROPATIA, TOSSICODIPENDENZA, DI HANDICAPS FISICI E MENTALI.

3.2 - PER IL RAGGIUNGIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE -MA NON COME OGGETTO PREVALENTE E NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO - OPERAZIONI MOBILIARI, IMMOBILIARI ED ECONOMICHE DI QUALSIASI SPECIE, COMPRESO IL RILASCIO DI GARANZIE REALI E PERSONALI A FAVORE PROPRIO, SE NELL'INTERESSE SOCIALE, NONCHE' ASSUMERE PARTECIPAZIONI E COINTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' OD ENTI, CONSORZI, ECCETERA, AVENTI SCOPO ANALOGO, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO.

3.3 - SONO COMUNQUE ESCLUSE DALL'OGGETTO SOCIALE LE ATTIVITA' RISERVATE AGLI INTERME

DIARI FINANZIARI DI CUI ALL'ARTICOLO 106 DEL DECRETO LEGISLATIVO PRIMO SETTEMBRE 1993 N. 385, QUELLE RISERVATE ALLE SOCIETA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 E QUELLE DI MEDIAZIONE DI CUI ALLA LEGGE 3 FEBBRAIO 1989 N. 39, LE ATTIVITA' PROFESSIONALI PROTETTE DI CUI ALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 1939 N. 1815 E LORO MODIFICHE, INTEGRAZIONI E SOSTITUZIONI E COMUNQUE TUTTE LE ATTIVITA' CHE PER LEGGE SONO RISERVATE A SOGGETTI MUNITI DI PARTICOLARI REQUISITI NON POSSEDUTI DALLA SOCIETA'.

L'attività prevalente denunciata presso l'Amministrazione Finanziaria attiene la "raccolta di rifiuti solidi non pericolosi" codice ATECO 38.11.00.

In data 23/12/2016 la Prefettura di Bari ha emanato nei confronti della società il provvedimento di interdittiva antimafia (n. 59379), ai sensi dell'art. 92, comma 2 bis, del D. Lgs. n. 15/2011, cui è seguito il decreto di commissariamento prefettizio, ai sensi dell'art. 32, comma 10, D.L. n. 90/2014, convertito in Legge n. 114/2014.

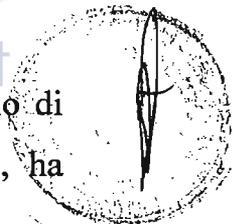
Con il provvedimento di commissariamento del 23/02/2017, la Prefettura di Bari ha proceduto alla nomina di tre amministratori cui sono stati attribuiti, *ex lege*, tutti i poteri e le funzioni degli organi di amministrazione della società, con riferimento esclusivo ai contratti di appalto in corso di esecuzione, sino alla loro naturale scadenza.

Nel periodo di applicazione della misura di straordinaria e temporanea gestione, ai sensi del precitato art. 32, comma 7, D.L. n. 90/2014, convertito in Legge n. 114/2014, i pagamenti in favore dell'impresa, corrisposti al netto del compenso riconosciuto agli amministratori, sono stati accantonati in un apposito fondo sino all'esito dei giudizi in sede penale.

La Camassambiente S.p.a. ha impugnato presso il T.A.R. Puglia l'informativa interdittiva, prot. N. 59379 del 23/12/2016, emessa dal Prefetto di Bari.

Il T.A.R. Puglia – Bari – sez. III, con sentenza n. 876/2017, pronunciandosi sul ricorso, lo ha in parte respinto ed in parte giudicato inammissibile.

La sentenza di primo grado è stata impugnata dalla società e il Consiglio di Stato, con sentenza n. 3138/2018, ha accolto l'appello e, per l'effetto, ha



annullato tutti gli atti impugnati in primo grado.

Con ricorso del 08/01/2018, depositato presso il Tribunale di Bari, la Camassambiente S.p.a. ha richiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con cessione dei beni e con l'esercizio provvisorio per l'esecuzione di n. 3 contratti di appalto sottoscritti con i Comuni di Anzio, Lanuvio e Cerveteri.

Il Tribunale di Bari, con decreto del 22/01/2018, ha ammesso la società alla procedura concordataria nominando G.D. il dr. Nicola Magaletti e Commissari Giudiziali il dr. Vittorio D'Ecclesiis e l'avv. Giuseppe Pepe.

2. Oggetto della stima.

Come già accennato, l'incarico conferito allo scrivente riguarda la valutazione del ramo di azienda "LAZIO" ai fini della cessione dello stesso nel corso della procedura concordataria, così come illustrato nel piano di concordato preventivo ex art. 161 L.F. proposto dalla società.

La stima dei potenziali ricavi derivanti dalla cessione del ramo di azienda è stata eseguita al 31/12/2019, data entro la quale, secondo la società, sarebbe possibile la definizione delle procedure competitive necessarie all'aggiudicazione dell'*asset* in questione.

Il ramo di azienda "LAZIO" è costituito dai seguenti contratti di appalto:

1. Contratto di appalto CIG n. 5644819BFD, Repertorio n. 4264 del 19/04/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Anzio (RM), aggiudicato per l'importo complessivo di € 35.316.085,43 oltre IVA 10%, pari all'importo annuale di € 7.063.217,08 oltre IVA 10%;
2. Contratto di appalto CIG n. 6241722FEC, Repertorio n. 1617 del 26/05/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di

Lanuvio (RM), aggiudicato per l'importo complessivo di € 11.275.845,12 oltre IVA 10%, pari all'importo annuale di € 1.610.835,01 oltre IVA 10%;

3. Contratto di appalto CIG n. 5893414714, Repertorio n. 4451 del 08/04/2016 stipulato tra l'ATI la Camassambiente S.p.a. – Azienda Servizi Vari S.p.a. e il Comune di Cerveteri (RM), aggiudicato per l'importo complessivo di € 29.009.506,13 oltre IVA 10%, pari all'importo annuale di € 4.144.215,16 oltre IVA 10%.

Si evidenzia che la quota complessiva di competenza della Camassambiente S.p.a. ammonta a € 17.405.703,68 oltre IVA 10%, pari all'importo annuale di € 2.486.529,10 oltre IVA 10%.

4. beni in leasing (dettagliatamente indicati nel paragrafo 6 dell'elaborato peritale).
5. Requisiti abilitativi (dettagliatamente indicati nel paragrafo 7 dell'elaborato peritale).

3. Documentazione esaminata.

Per l'espletamento del presente incarico è stata analizzata la seguente documentazione:

1. Contratto di appalto CIG n. 5644819BFD, Repertorio n. 4264 del 19/04/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Anzio (RM) **(all.2)**;
2. Contratto di appalto CIG n. 6241722FEC, Repertorio n. 1617 del 26/05/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Lanuvio (RM) **(all.3)**;
3. Contratto di appalto CIG n. 5893414714, Repertorio n. 4451 del 08/04/2016 stipulato tra l'ATI la Camassambiente S.p.a. – XXXXXXXXXX

- ██████████ e il Comune di Cerveteri (RM) **(all.4)**;
4. Visura camerale Camassambiente S.p.a. **(all.5)**;
 5. Piano economico della società relativo ai contratti di appalto oggetto di stima **(all.6)**;
 6. Copia consulenza tecnica dell'ing. Basile relativa ai beni in leasing assegnati al ramo di azienda;
 7. Provvedimento di interdittiva Prefettura n. 59379 del 23/12/2016 **(all.7)**;
 8. Decreto Commissariamento Prefettura di Bari prot. N. 9801 del 23/02/2017 **(all.8)**;
 9. Sentenza del T.A.R. Puglia – Bari- sez. III, n. 876/2017 **(all.9)**;
 10. Sentenza del Consiglio di Stato – sez. III, n. 3138/2018 **(all.10)**;
 11. Piano di concordato preventivo ex art. 161 L.F;
 12. Decreto ammissione concordato preventivo.

4. Metodi di valutazione.

La valutazione d'azienda rappresenta un processo che si pone come finalità la stima del valore di un'azienda, di un ramo ad essa relativo o di un gruppo di imprese, mediante metodologie specifiche e correlate al tipo di realtà e di settore in cui l'organizzazione opera.

Le necessità che hanno richiesto il supporto di tali strumenti hanno assunto con il tempo connotazioni estremamente strutturate.

Le esigenze legate all'utilizzo delle metodologie di valutazione si possono pertanto raggruppare in due categorie:

1. Esigenze di carattere gestionale;
2. Esigenze dettate da operazioni straordinarie.

Con riferimento al primo punto si evidenzia la fondamentale importanza di

effettuare una continua attività di **Benchmarking** della struttura aziendale dovuta alla sempre più diffusa necessità di riorganizzazione e ristrutturazione al fine di raggiungere con sempre maggiore efficienza gli obiettivi aziendali.

Le esigenze dettate invece dalla realizzazione di operazioni straordinarie, quali cessioni, fusioni, trasformazioni, conferimenti etc., come anche dai procedimenti giudiziari, hanno da sempre trovato nelle metodologie di valutazione d'azienda lo strumento indispensabile per effettuare la corretta stima del valore economico, consentendo inoltre il rispetto delle disposizioni normative.

La scelta del metodo di valutazione più adeguato a ciascuna fattispecie di stima è figlia di un'analisi rigorosa di diversi aspetti quali il settore di competenza ed il contesto di operatività aziendale.

I tre requisiti fondamentali che un metodo di valutazione deve possedere secondo unanime dottrina aziendalistica sono:

1. La razionalità – il metodo scelto deve essere dotato di una rilevante consistenza teorica;
2. l'obiettività – il metodo scelto deve essere concretamente applicabile e riscontrabile;
3. la neutralità – il metodo scelto deve prescindere dagli interessi delle parti interessate alla valutazione.

Nessuna metodologia di stima di per sé è in grado di assicurare tutti i requisiti sopra menzionati.

E' necessaria un'analisi dei fini cui la valutazione è rivolta, della situazione oggetto di stima, delle informazioni disponibili o acquisibili. Sulla scorta di tali elementi è possibile individuare il metodo che soddisfa maggiormente i tre requisiti rispetto al caso specifico.

I metodi di valutazione si distinguono in diretti e indiretti. I primi sono

conosciuti anche come metodi empirici in quanto si tratta di criteri di determinazione del valore economico in base ai prezzi di mercato (es. borsa).

I secondi sono criteri fondati su stime e grandezze di stock, di flusso o miste.

I metodi diretti possono ulteriormente essere divisi in due categorie:

- metodi diretti in senso stretto;
- metodi diretti basati sui multipli di mercato.

I metodi diretti in senso stretto sono applicabili solo e soltanto nel caso di aziende quotate in borsa; in tal caso, infatti, il riferimento per la valutazione del capitale economico è il valore di quotazione dei titoli dell'impresa da valutare.

I metodi diretti basati sui multipli di mercato, invece, si applicano nei casi di aziende non quotate.

In tal caso, mancando un valore di riferimento di mercato, vengono costruiti degli indicatori (cc.dd. "*multipli*") che esprimono dei rapporti tra prezzi di mercato e particolari grandezze di bilancio, e che vengono poi paragonati con gli stessi indicatori espressi da un campione di aziende quotate ritenuto significativo (cioè simili all'azienda oggetto di valutazione).

Al contrario dei metodi diretti, i metodi indiretti si basano su stime e grandezze. Come accennato, si possono avere grandezze di stock, grandezze flusso o miste (flusso/stock).

I metodi basati su grandezze stock sono tipicamente i metodi patrimoniali (semplici o complessi).

I metodi patrimoniali fondano la stima del capitale economico dell'impresa sul principio di valutazione analitica a valori correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio (valore di mercato o costo di sostituzione). Il risultato di sintesi è denominato "patrimonio netto rivalutato" (o rettificato).

Il patrimonio netto rivalutato (PNR) può essere inteso come l'ammontare delle

risorse da investire per ricostituire i singoli elementi che compongono il capitale dell'impresa.

Il patrimonio può essere apprezzato al fine di rilevare, oltre alle voci espressive di valori monetari, i soli elementi tangibili (valutazione patrimoniale semplice) oppure anche i beni intangibili (valutazione patrimoniale complessa).

Il punto di partenza per il calcolo del patrimonio netto rettificato e il patrimonio netto contabile, al quale vengono operate una serie di rettifiche (in aumento o in diminuzione) che consentono di adeguare i valori contabili di bilancio ai valori correnti.

La valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale ha il vantaggio di essere caratterizzata, rispetto ad altre metodologie valutative, da un minor grado di soggettività poiché la mancata valorizzazione della redditività o dei flussi di cassa futuri dell'azienda riduce il grado di incertezza del risultato della valutazione.

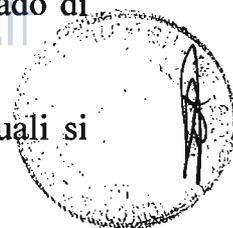
Allo stesso tempo, tuttavia, il metodo patrimoniale presenta il limite di attribuire un valore corrente ad ogni voce di bilancio prescindendo dalla sua appartenenza al complesso aziendale unitario e funzionale.

Per tali ragioni l'utilizzo del metodo patrimoniale è maggiormente indicato nella valutazione di aziende in cui il valore degli *assets* presenti nel patrimonio (aziende immobiliari, manifatturiere o comunque con immobilizzazioni rilevanti) assume particolare rilevanza.

I metodi reddituali, diversamente da quelli patrimoniali, si fondano su grandezze di flusso.

La determinazione del capitale economico dell'impresa si basa pertanto sul flusso dei redditi netti attesi, sulla loro distribuzione temporale e sul grado di rischio connesso alla loro realizzazione.

A seconda della configurazione di reddito considerata, i metodi reddituali si



possono suddividere in sintetici e analitici.

I metodi reddituali sintetici si fondano sulla stima di un valore medio-normale del reddito e sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di generare simili redditi per archi di tempo assai protratti.

I metodi reddituali analitici si caratterizzano, invece, per il fatto che la previsione dei flussi di reddito avviene anno per anno, sino al termine del periodo di previsione analitica.

Il metodo reddituale sintetico, quindi, previa quantificazione del reddito medio normale e del tasso di attualizzazione, può essere applicato utilizzando l'algoritmo della rendita perpetua con la seguente formula:

$$W = R / i$$

Dove:

W= valore economico dell'azienda (esclusi il capitale accessorio e i capitali integrativi a titolo di rischio);

R= Reddito netto atteso medio-normale;

I= tasso di attualizzazione (saggio di rendimento – costo del capitale proprio).

Nel metodo reddituale analitico, considerando una rendita limitata a *n* anni la formula diventa:

$$Valore = \sum_{i=1}^n R_i \times v^i$$

I metodi reddituali hanno il pregio di valorizzare la dinamica economica dell'azienda raccordando la gestione passata alle prospettive future e di considerare l'azienda come un sistema di elementi, tra loro interdipendenti, capaci di generare reddito.

I punti di debolezza di tale metodo sono rappresentati dall'elevato grado di incertezza legato alla determinazione dei parametri da utilizzare (previsione redditi futuri e tasso di attualizzazione) che in alcuni casi potrebbe creare

sensibili effetti distorsivi sul risultato della valutazione.



5. Metodo di valutazione adottato

Le aziende che producono servizi su ordinazione attuano i relativi processi produttivi solo dopo aver stipulato contratti, generalmente di appalto, con la clientela.

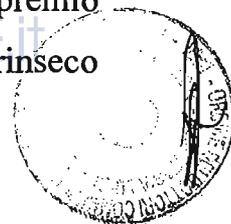
Tali contratti fissano la remunerazione del servizio da parte del committente e pertanto rendono maggiormente agevole e attendibile la previsione dei ricavi futuri e dei costi da sostenere nel corso di esecuzione della commessa.

Nel caso in esame, considerato che il ramo di azienda "LAZIO" svolge un'attività che rientra in quella appena descritta e che non vi sono immobilizzazioni materiali di proprietà, si è considerato maggiormente adatto l'utilizzo del metodo reddituale, mediante la valorizzazione dei flussi di reddito futuri delle commesse pluriennali.

Tuttavia, al fine di non sottostimare la pur esistente struttura patrimoniale dell'azienda, si è ritenuto opportuno valorizzare i beni in leasing, presumendone il riscatto e, quindi, la patrimonializzazione alla data del 31/12/2019.

Per procedere alla valutazione del portafoglio commesse occorrerà aggiornare gli utili netti attesi per i contratti di appalto in essere.

Il tasso di attualizzazione, di cui si dirà meglio nel prosieguo, dovrà considerare, in aggiunta al rendimento delle attività prive di rischio, un premio per l'investimento in attività di impresa, che possiede sia un rischio intrinseco che un rischio di mercato.



6. Valutazione beni in leasing.

Per l'esecuzione dei contratti di appalto che compongono il ramo di azienda "LAZIO" la società impiega automezzi e attrezzature acquisite in leasing.

Tali beni sono stati oggetto di valutazione ai fini della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo.

L'ing. Riccardo Basile, con perizia di stima del 03/10/2017, giurata il 12/10/2017, ha eseguito la valutazione dei beni in leasing, tra cui anche quelli attribuiti al ramo di azienda in questione, suddivisi per centro di costo (appalto Comune di Anzio, appalto Comune di Lanuvio, appalto Comune di Cerveteri). Il professionista nell'elaborato peritale ha indicato il valore di mercato dei cespiti al 31/08/2017 nonché il valore degli stessi per gli anni 2018-2019-2020-2021-2022-2023.

Con riferimento alla valutazione dei beni in leasing quali cespiti rientranti nel ramo di azienda occorre tuttavia fare alcune considerazioni.

Preliminarmente, si evidenzia che il leasing è un contratto atipico per mezzo del quale l'azienda acquisisce il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito, dietro il pagamento di un corrispettivo (canone di locazione).

Attraverso il leasing l'azienda non acquisisce la proprietà del bene ma soltanto il diritto all'utilizzo dello stesso.

Il bene, pertanto, non entra a far parte del patrimonio aziendale fintanto che l'utilizzatore non eserciti il diritto di riscatto.

Presumendo l'esercizio del diritto di riscatto anticipato alla data del 31/12/2019, il valore effettivo dei beni sarà rappresentato dal valore di mercato al 31/12/2019, così come calcolato dall'ing. Basile, al netto dei canoni leasing a scadere dal 01/01/2020 e del valore di riscatto previsto a conclusione del contratto.

Nella tabella 1 che segue si riporta il calcolo del valore effettivo dei beni in

leasing al 31/12/2019.

Tabella 1 Calcolo valore effettivo beni in leasing (dati rilevati da perizia ing. Basile)¹

Descrizione	Targa	Data fine contratto	Centro di costo	Valore di perizia 31/12/19	Valore riscatto + Rate a scadere dal 01/01/20	Valore effettivo al 31/12/2019
Compattatore posteriore 3 assi	FB885GN	01/10/20	CERVETERI	€ 78.625,00	€ 2.116,70	€ 57.508,30
Spazzatrice meccanica-aspirante	FB963GN	01/10/20	ANZIO	€ 83.250,00	€ 22.680,91	€ 60.569,09
Spazzatrice meccanica-aspirante	FC919AT	01/01/21	ANZIO	€ 83.250,00	€ 29.75788	€ 53.492,12
MINICOMPATTATORE A VASCA	FC974WC	01/03/21	ANZIO	€ 37.000,00	€ 14.265,82	€ 22.734,18
SPAZZATRICE	AJZ686	01/06/21	LANUVIO	€ 64.750,00	€ 27.278,90	€ 37.471,10
COMPATTATORE	FE951HX	01/05/21	ANZIO	€ 74.000,00	€ 29.825,76	€ 44.174,24
FIORINO	FE749XC	01/08/21	ANZIO	€ 9.250,00	€ 4.063,67	€ 5.186,33
Spazzatrice	AJZ695	05/09/20	CERVETERI	€ 55.500,00	€ 15.516,00	€ 39.984,00
Autocarro	FF726RC	23/09/20	CERVETERI	€ 74.000,00	€ 20.514,50	€ 53.485,50
Minilavacassonetti	FF543RC	09/08/20	ANZIO	€ 55.500,00	€ 12.579,50	€ 42.920,50
Semirimorchio 3 assi c/compatt.	XA120FR	09/08/20	ANZIO	€ 55.500,00	€ 12.440,00	€ 43.060,00
N.04 Bivasca 75 Ql.	FG961HS	01/09/21	CERVETERI	€ 46.250,00	€ 23.784,40	€ 22.465,60
	FC757DV	01/09/21		€ 46.250,00	€ 23.784,40	€ 22.465,60
	FC758DV	01/09/21		€ 46.250,00	€ 23.784,40	€ 22.465,60
	FC759DV	01/09/21	LANUVIO	€ 46.250,00	€ 23.784,40	€ 22.465,60
N.09 Bivasca 75 Ql.	FE589PD	01/12/21	LANUVIO	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE590PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE591PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE592PD	01/12/21	ANZIO	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE593PD	01/12/21	ANZIO	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE594PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE595PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
	FE596PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33
FE597PD	01/12/21	CERVETERI	€ 51.388,89	€ 27.239,56	€ 24.149,33	
n.01 Semirimorchio Strad.375 P	XA738GC	15/12/21	CERVETERI	€ 69.375,00	€ 35.388,08	€ 33.986,92
n.01 Semirimorchio Strad.375 P	XA737GC	15/12/21	CERVETERI	€ 69.375,00	€ 35.388,08	€ 33.986,92
N.01 Trattore Stradale Iveco	FG696WA	15/12/21	CERVETERI	€ 69.375,00	€ 35.388,08	€ 33.986,92
N.07 Piaggio APE 50/N.01 Piaggio Porter	X7T9KT	15/12/21	CERVETERI	€ 4.046,88	€ 2.365,90	€ 1.680,98
	X7T9KV	15/12/21	CERVETERI	€ 4.046,88	€ 2.365,90	€ 1.680,98
	X7T9KW	15/12/21	CERVETERI	€ 4.046,88	€ 2.365,90	€ 1.680,98
	X7T9KN	15/12/21	CERVETERI	€ 4.046,88	€ 2.365,90	€ 1.680,98

¹ Nella tabella n. 1 non sono stati indicati i cespiti relativi a contratti con scadenza antecedente il 31/12/2019.

Descrizione	Targa	Data fine contratto	Centro di costo	Valore di perizia 31/12/19	Valore riscatto + Rate a scadere dal 01/01/20	Valore effettivo al 31/12/2019
N.03 Piaggio Porter Maxxi	FG715WA	15/12/21	CERVETERI	€ 15.416,67	€ 23.260,68	€ 0,00
	FG716WA	15/12/21		€ 15.416,67	€ 23.260,68	€ 0,00
	FG717WA	15/12/21		€ 15.416,67	€ 23.260,68	€ 0,00
TOTALE				€ 1.588.687,54	€ 735.743,16	€ 876.476,41

Il valore dei beni in leasing al 31/12/2019 è pari a complessivi € 876.476,41 suddiviso per centri di costo come segue:

Tabella 2 Riepilogo valore effettivo beni in leasing per centro di costo

Descrizione	Valore effettivo
Beni in leasing appalto Comune di Anzio	€ 320.435,12
Beni in leasing appalto Comune di Cerveteri	€ 471.955,26
Beni in leasing appalto Comune di Lanuvio	€ 84.086,03
TOTALE	€ 876.476,41

7. Requisiti abilitativi.

Nel ramo d'azienda oggetto di valutazione è ricompresa altresì l'iscrizione nell'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali e i seguenti requisiti abilitativi all'esercizio dell'attività di raccolta e smaltimento rifiuti:

1. categoria 1 (raccolta e trasporto di rifiuti urbani ed assimilabili) classe B (popolazione complessivamente servita inferiore a 500.000 abitanti e superiore o uguale a 100.000 abitanti relativamente a spazzamento meccanizzato) scadenza 11/04/2022;
2. categoria 1 (raccolta e trasporto di rifiuti urbani ed assimilabili) classe B (popolazione complessivamente servita inferiore a 500.000 abitanti e superiore o uguale a 100.000 abitanti relativamente a centri di raccolta) scadenza 11/04/2022;

3. categoria 4 (raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi) classe B (quantità annua complessivamente trattata superiore o uguale a 60.000 t. e inferiore a 200.000 t.) scadenza 11/04/2022;
4. categoria 5 (raccolta e trasporto di rifiuti pericolosi) classe C (quantità annua complessivamente trattata superiore o uguale a 15.000 t. e inferiore a 60.000 t.) scadenza 11/04/2022,
5. categoria 9 (bonifica dei siti) classe C (fino a € 2.500.000) scadenza 13/06/2021;
6. categoria 10a (attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui seguenti materiali: materiali edili contenenti amianto legato in matrici cementizie o resinoidi) classe A (oltre a € 9.000.000) scadenza 28/10/2019;
7. categoria 10b (attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui seguenti materiali: materiali di attrito, materiali isolanti) classe A (oltre a € 9.000.000), scadenza 28/10/2019;

si rileva che le abilitazioni per le categorie 10a e 10b, relative alla bonifica dei beni contenenti amianto, riportano una data di scadenza (28/10/2019) precedente alla data di stima del ramo di azienda (31/12/2019).

Si ritiene che i requisiti abilitativi appena decritti non possano essere considerati avulsi dal complesso aziendale, cui appartengono, e formare oggetto di una stima autonoma.

Tali requisiti, difatti, sono indispensabili al terzo acquirente per poter proseguire l'attività prevista dai contratti di appalto con le amministrazioni comunali.

8. Tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione i , deriva, come noto, dalla sommatoria di almeno due componenti:

⇒ i_1 = tasso di remunerazione per il “puro investimento di capitale” (*risk free rate*);

⇒ i_2 = tasso di remunerazione per il rischio di impresa.

Per quanto attiene alla determinazione di i_1 la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del *risk free rate*, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda.

In questa ottica sarebbe pertanto possibile utilizzare il tasso di remunerazione dei Titoli di Stato a lungo termine e a rendimento fisso per eccellenza, e cioè i Buoni del Tesoro Poliennali (BTP).

Per la determinazione del tasso i_2 si utilizzerà il metodo ampiamente riconosciuto dalla dottrina, noto con il nome di “*Capital Asset Pricing Model*” (CAPM).

Il metodo del CAPM scompone il premio per il maggior rendimento atteso dall'investitore, che impiega le sue risorse in un'attività o investimento rischiosi, sulla base del prodotto fra il coefficiente β e il premio per il rischio di mercato azionario denominato “*Equity Risk Premium*” (ERP) o “*Market Risk Premium*” (MRP), al fine di misurare in tal modo rischi non diversificabili.

In sintesi, la formula che esplicita il criterio appena esposto è la seguente:

$$i_2 = (R_m - i_1) * \beta$$

dove:

$(R_m - i_1)$ = premio di rischio mercato azionario (ERP) o (MRP);

β = coefficiente di volatilità dei rendimenti di un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore di quella oggetto di valutazione e con caratteristiche simili.

Considerato che tra la data di redazione del presente elaborato e la data cui si riferisce la valutazione del ramo di azienda (31/12/2019) decorre un lasso di tempo esiguo nel quale verosimilmente non vi possono essere oscillazioni apprezzabili dei rendimenti, lo scrivente ha rilevato i valori dei BTP a 5 anni, del premio di rischio ERP e del fattore β per l'anno 2018.

Al fattore β , inoltre, è stato apportato un correttivo che ha tenuto conto di possibili variazioni dei rendimenti per fenomeni inflattivi e di imposizione fiscale.

Alla luce di quanto sopra esposto, si descrivono gli elementi che compongono il tasso di attualizzazione:

- **Rendimento lordo BTP 5 anni 2018** $(i_1)^2 = 1,82\%$
- **Inflazione programmata 2018** $^3 = 1\%$
- **ERP o MRP** $^4 = 6,10\%$
- **Fattore $\beta^5 = 0,98\%$**

Tabella 3 Calcolo tasso di attualizzazione

Rendimento lordo BTP 5 anni	1,82
Ritenuta fiscale 12,50%	-0,23
Rendimento netto BTP 5 anni	1,59
Inflazione programmata 2018	-1,00
TASSO RISK FREE RATE (i_1)	0,59

MRP (Market Risk Premium)	6,10
----------------------------------	-------------

² Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro, Rendimento asta BTP 5 anni 28/06/2018.

³ Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro.

⁴ Cfr. Pablo Fernandez. Professor of Finance. IESE Business School, Isabel F. Acín. Independent researcher. University of Navarra “Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 59 countries in 2018”.

⁵ Cfr. Aswath Damodaran, “Total betas Europe”, - Settore “Environmental and waste service” (traduzione Servizio ambientale e rifiuti) – Date update 05/01/2018, Sito internet www.stern.nyu.edu.

Fattore beta	0,98
Correttivo fattore beta	0,60
Fattore beta effettivo	0,59

PREMIO DI RISCHIO (i2) (MRP x fattore beta effettivo)	3,59
--	-------------

Tasso risk free rate (i1)	0,59
Premio di rischio (i2)	3,59
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	4,18

Il tasso di attualizzazione è pari quindi al 4,18%.

9. Valutazione ramo di azienda "LAZIO"

Come già detto, la stima del valore dei tre contratti di appalto, costituenti il ramo di azienda "Lazio", è stata eseguita con il metodo reddituale attualizzando alla data del 31/12/2019 i flussi di utile netto⁶ atteso di ciascun anno.

L'attualizzazione è stata calcolata con la formula della vita limitata di seguito indicata:

$$Valore = \sum_1^n R_i \times v^i$$

in cui:

Σ = sommatoria

R_i = Reddito netto atteso nell'anno i-esimo;

v = tasso di attualizzazione.

⁶ L'utile lordo è stato depurato dell'IRAP del 5,12 %, prevista per il 2018 dalla Regione Lazio con riferimento ai "Soggetti che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori". Considerando le relative deduzioni di imposta, la base imponibile è stata fatta pari al 50% del valore del costo per il personale.



è stato stipulato con il Comune di Lanuvio (RM) per la durata di sette anni dal 16/06/2016 al 15/06/2023.

Dall'elaborazione dei dati previsionali indicati nel "Piano economico delle commesse" fornito dall'azienda, sono stati determinati gli utili netti attesi per gli esercizi successivi al 31/12/2019.

Lanuvio					
in €/000	FY20P	FY21P	FY22P	FY23P	FY24P
Ricavi delle vendite	1.611	1.611	1.611	604	-
Altri ricavi e proventi	6	6	6	2	-
Valore della produzione	1.617	1.617	1.617	607	-
Consumi MP, PF, SL	(124)	(126)	(129)	(49)	-
Costo per servizi	(61)	(62)	(63)	(24)	-
Costo per godimento di beni di terzi	(112)	(97)	(26)	(10)	-
Costo per il personale	(912)	(931)	(949)	(363)	-
Oneri diversi di gestione	(2)	(2)	(2)	(1)	-
UTILE LORDO	406	400	448	160	-
IRAP	23	24	24	9	-
UTILE NETTO	382	376	424	150	-

Attualizzando gli utili netti, con applicazione della formula descritta nel precedente paragrafo 9, il valore del contratto di appalto con il Comune di Lanuvio è pari a € 1.216.000.

Come evidenziato nel paragrafo 6, il valore dei beni in leasing riconducibili al presente centro di costo al 31/12/2019 è di € 84.086,03.

Il valore complessivo del contratto di appalto con il Comune di Lanuvio è pertanto stimato in € 1.300.086,03.

9.3 Valutazione contratto di appalto Comune Cerveteri.

Il contratto di appalto CIG n. 5893414714, Repertorio n. 4451 del 08/04/2016, è stato stipulato con il Comune di Cerveteri (RM) per la durata di sette anni dal 08/04/2016 al 07/04/2023.

Dall'elaborazione dei dati previsionali indicati nel "Piano economico delle commesse" fornito dall'azienda, sono stati determinati gli utili netti attesi per gli esercizi successivi al 31/12/2019.

Cerveteri					
In €/000	FY20P	FY21P	FY22P	FY23P	FY24P
Ricavi delle vendite	2.703	2.703	2.703	1.410	-
Altri ricavi e proventi	15	16	16	9	-
Valore della produzione	2.718	2.718	2.719	1.419	-
Consumi MP, PF, SL	(294)	(300)	(306)	(169)	-
Costo per servizi	(176)	(180)	(183)	(101)	-
Costo per godimento di beni di terzi	(227)	(149)	(18)	(10)	-
Costo per il personale	(1.435)	(1.463)	(1.490)	(823)	-
Oneri diversi di gestione	(31)	(31)	(32)	(18)	-
UTILE LORDO	554	596	690	299	-
IRAP	37	37	38	21	-
UTILE NETTO	517	558	652	278	-

Attualizzando gli utili netti, con applicazione della formula descritta nel precedente paragrafo 9, il valore del contratto di appalto con il Comune di Cerveteri è pari a € 1.823.000.

Come evidenziato nel paragrafo 6, il valore dei beni in leasing riconducibili al presente centro di costo al 31/12/2019 è di € 471.955,26.

Il valore complessivo del contratto di appalto con il Comune di Cerveteri è pertanto stimato in € 2.294.955,26.

10. CONCLUSIONI

Con provvedimento del 14/03/2018 il sottoscritto è stato nominato dal G.D., dr. Nicola Magaletti, per procedere alla valutazione del ramo di azienda "LAZIO" costituito da:

1. Contratto di appalto CIG n. 5644819BFD, Repertorio n. 4264 del 19/04/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Anzio (RM);
2. Contratto di appalto CIG n. 6241722FEC, Repertorio n. 1617 del 26/05/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Lanuvio (RM);
3. Contratto di appalto CIG n. 5893414714, Repertorio n. 4451 del 08/04/2016 stipulato tra l'ATI la Camassambiente S.p.a. - [REDACTED] e il Comune di Cerveteri (RM);
4. beni in leasing (dettagliatamente indicati nel paragrafo 6 dell'elaborato peritale).
5. Requisiti abilitativi: Iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali: categoria 1 (raccolta e trasporto di rifiuti urbani ed assimilabili) classe B (popolazione complessivamente servita inferiore a 500.000 abitanti e superiore o uguale a 100.000 abitanti relativamente a spazzamento meccanizzato) scadenza 11/04/2022, categoria 1 (raccolta e trasporto di rifiuti urbani ed assimilabili) classe B (popolazione complessivamente servita inferiore a 500.000 abitanti e superiore o uguale a 100.000 abitanti relativamente a centri di raccolta) scadenza 11/04/2022, categoria 4 (raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi) classe B (quantità annua complessivamente trattata superiore o uguale a 60.000 t. e inferiore a 200.000 t.) scadenza 11/04/2022, categoria 5 (raccolta e trasporto di rifiuti pericolosi) classe C (quantità annua complessivamente

trattata superiore o uguale a 15.000 t. e inferiore a 60.000 t.) scadenza 11/04/2022, categoria 9 (bonifica dei siti) classe C (fino a € 2.500.000) scadenza 13/06/2021, categoria 10a (attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui seguenti materiali: materiali edili contenenti amianto legato in matrici cementizie o resinoidi) classe A (oltre a € 9.000.000) scadenza 28/10/2019, categoria 10b (attività di bonifica di beni contenenti amianto effettuata sui seguenti materiali: materiali di attrito, materiali isolanti) classe A (oltre a € 9.000.000), scadenza 28/10/2019.

Per la valutazione dei contratti di appalto, in mancanza di immobilizzazioni di proprietà si è ritenuto maggiormente adatto l'utilizzo del metodo reddituale, mediante la valorizzazione dei flussi di reddito futuri delle commesse pluriennali.

Ai beni in leasing, presumendo l'esercizio del diritto di riscatto anticipato alla data del 31/12/2019, è stato attribuito un valore effettivo pari al valore di mercato al 31/12/2019, così come calcolato dall'ing. Basile, al netto dei canoni leasing a scadere dal 01/01/2020 e del valore di riscatto previsto a fine contratto.

In merito ai requisiti abilitativi non si è proceduto ad una stima autonoma considerando il valore degli stessi già ricompreso nella valutazione dei contratti di appalto.

Tali requisiti, difatti, oltre a essere indispensabili al terzo acquirente per poter proseguire l'attività prevista dai contratti con le amministrazioni comunali, non possono essere considerati avulsi dal complesso aziendale, cui di fatto appartengono.

L'esame della documentazione acquisita e l'applicazione dei criteri di

valutazione, puntualmente descritti nel corso dell'elaborato peritale, ha consentito di stimare il valore del ramo di azienda "Lazio" in complessivi € 5.082.476,41 così suddivisi:

VALUTAZIONE DEL RAMO DI AZIENDA "LAZIO"	
Valore contratto di appalto Comune di Anzio	€ 1.487.435,12
Valore contratto di appalto Comune di Lanuvio	€ 1.300.086,03
Valore contratto di appalto Comune di Cerveteri	€ 2.294.955,26
TOTALE	€ 5.082.476,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

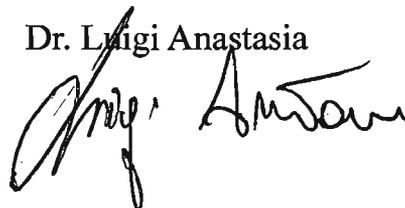
ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento agli accertamenti peritali svolti, il sottoscritto Consulente, nel ritenere di avere adempiuto con diligenza all'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordata e si dichiara disponibile per ogni qualsivoglia chiarimento.

Bari, li 16 luglio 2018

Il Consulente Tecnico

Dr. Luigi Anastasia



Indice degli allegati

1. Provvedimento di nomina del 14/03/2018;
2. Contratto di appalto CIG n. 5644819BFD, Repertorio n. 4264 del 19/04/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Anzio (RM);
3. Contratto di appalto CIG n. 6241722FEC, Repertorio n. 1617 del 26/05/2016 stipulato tra la Camassambiente S.p.a. e il Comune di Lanuvio (RM);
4. Contratto di appalto CIG n. 5893414714, Repertorio n. 4451 del 08/04/2016 stipulato tra l'ATI la Camassambiente S.p.a. – [REDACTED] e il Comune di Cerveteri (RM);
5. Visura camerale Camassambiente S.p.a.;
6. Piano economico della società relativo ai contratti di appalto oggetto di stima;
7. Provvedimento di interdittiva Prefettura n. 59379 del 23/12/2016;
8. Decreto Commissariamento Prefettura di Bari prot. N. 9801 del 23/02/2017;
9. Sentenza del T.A.R. Puglia – Bari- sez. III, n. 876/2017;
10. Sentenza del Consiglio di Stato – sez. III, n. 3138/2018;

