

Silvia Zoppi - Abitare srl

Da: leonardo.poggiali@odcecfirenze.it
Inviato: martedì 2 novembre 2021 10:41
A: cla1921liquidazionecoatta@legalmail.it
Oggetto: perizia Giurata valutazione Cimiteri di Calenzano
Allegati: allegato 2.pdf; allegato1.pdf; allegato3.pdf; giuramento.pdf; perizia.pdf; All.1 - PEF dic2018.pdf; All.2 - Conto economico prospettico.pdf; All.3 - Rendiconto finanziario prospettico.pdf

Trasmetto la perizia giurata, già consegnata in originale all'Avv. Carlo Bossi.
Gli allegati sono inviati anche in formato pdf per una migliore leggibilità

Cordiali saluti

Dr. Leonardo Poggiali

Borgo Pinti, 80
50121 Firenze
Tel. 055245556 - 055245951
Fax 0552479811

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla società sopraindicati.

La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003.

Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente per telefono allo 055-2477635 oppure rispondendo direttamente a questa e-mail.

The information in this e-mail (which includes any files transmitted with it) is confidential and may also be legally privileged. It is intended for the addressee only. Access to this e-mail by anyone else is unauthorised. It is not to be relied upon by any person other than the addressee, except with our prior written approval. If no such approval is given, we will not accept any liability (in negligence or otherwise) arising from any third party acting, or refraining from acting on such information. Unauthorised recipients are required to maintain confidentiality. If you have received this e-mail in error please notify us immediately, destroy any copies and delete it from your computer system. Any use, dissemination, forwarding, printing or copying of this e-mail is prohibited. Copyright in this e-mail and any document created by us will be and remain vested in us and will not be transferred to you. We assert the right to be identified as the author of and to object to any misuses of the contents of this e-mail or such documents.

CONTO ECONOMICO																														Protocollo N. 431 del 02/11/2021 CLA		35
		Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Bilancio	Piano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
Ricavi		183.920	162.407	816.705	259.910	968.248	460.736	316.290	357.748	378.339	377.436	369.123	404.438	280.142	274.048	290.795	272.854	269.643	285.434	293.805	277.774	294.416	291.143	323.278	308.780	333.584	337.393	350.268	371.143	398.213		
Ricavi da vendita Loculi		106.009	82.956	144.727	141.423	227.275	210.159	179.568	127.131	145.167	139.969	132.108	105.350	84.718	84.718	94.685	92.193	79.560	87.260	87.234	87.234	92.574	89.851	92.546	89.742	92.434	92.434	98.183	95.207	98.064		
Ricavi da vendita Ossari		0	0	0	0	0	0	0	22.562	19.522	24.880	34.940	32.809	44.213	51.721	55.892	43.379	49.836	55.851	55.756	42.481	48.313	43.755	64.785	55.396	64.795	68.663	69.727	61.758	67.715	77.974	
Ricavi da sepolture private		0	0	0	0	0	0	0	65.100	75.500	35.809	13.200	9.736	4.512	4.512	4.512	4.512	4.647	4.647	9.574	9.574	9.861	14.791	15.235	15.235	20.923	20.923	21.550	26.938	27.746	27.746	
Ricavi da vendita cappelle private		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63.240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37.598	38.726	38.726	
Vendita Ex Cappella Torri - Quota parte Comune di Calenzano		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ricavi da gestione altre concessioni		0	0	0	0	0	0	0	20.723	30.377	40.540	41.830	2.041	34.338	34.338	34.920	35.502	36.567	37.167	38.282	38.899	40.066	40.702	41.923	42.578	44.530	44.530	46.561	46.561	48.673	48.673	
Contributo pubblico in conto gestione		0	0	0	0	0	0	0	0	0	68.416	39.636	24.442	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ricavi da gestione illuminazione		35.745	34.973	44.840	44.062	44.351	49.860	49.104	48.147	47.022	47.324	46.601	46.572	44.780	44.429	44.135	43.517	44.341	44.042	44.879	44.265	45.214	44.688	45.825	45.230	46.216	45.803	46.705	46.113	47.095	46.755	
Contributo pubblico manufatti per la sepoltura		0	0	575.848	25.000	614.152	0	0	0	0	0	0	47.036	14.356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ricavi da ceneri		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.692	1.880	2.068	2.256	2.517	2.614	2.892	3.091	3.390	3.595	3.809	4.020	4.359	4.577	4.939	5.051	5.434	5.665	
Ricavi da servizi cimiteriali vari		42.166	44.478	51.290	49.425	82.470	76.017	87.618	74.086	60.751	20.498	60.809	61.452	51.532	52.449	54.583	51.494	52.174	53.853	55.189	52.230	54.999	53.760	59.155	56.578	60.328	60.643	62.604	60.518	63.285	64.610	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		274.629	1.173.235	62.991	43.198	104.574	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variazioni delle rimanenze prodotti finiti e semilavorati		0	0	334.390	547.667	(505.140)	(75.766)	(14.402)	(24.498)	(28.185)	20.658	13.548	(65.171)	13.937	14.541	30.899	64.742	(21.810)	(27.717)	(22.764)	(18.403)	(22.477)	(20.233)	(27.248)	(17.865)	(19.824)	(15.151)	(21.396)	(45.267)	(20.365)	(26.702)	
Altri ricavi e proventi (Quota annua di competenza contributi pubblici)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	3.256	
Valore della produzione		458.549	1.335.642	1.214.086	850.775	567.682	384.971	301.888	333.250	350.154	398.094	382.672	339.267	297.335	291.845	324.950	340.852	251.089	260.972	274.297	262.627	275.195	274.166	299.286	294.171	317.016	325.497	332.128	337.733	379.628	384.768	
Acquisto materie prime, sussidiarie, di consumo		368	4.453	818.852	340	1.085	7.252	562	0	1.080	6.885	2.185	2.460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Variazioni delle rimanenze mat. Prime, sussid., consumo e merci		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Lavorazioni esterne		0	0	0	0	173.344	0	0	0	0	0	0	37.026	48.292	35.932	59.385	99.080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi di gestione servizi cimiteriali		452.562	1.362.041	340.510	767.451	139.113	188.704	145.803	147.005	151.415	151.415	151.415	151.415	160.576	160.576	165.393	165.393	170.355	170.355	175.465	175.465	180.729	180.729	186.151	186.151	191.736	191.736	197.488	197.488	203.412	203.412	
Costo del personale		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Spese generali		0	0	0	0	60.771	55.045	24.709	24.709	24.709	24.709	24.709	24.709	24.956	24.956	25.705	25.705	26.476	26.476	27.270	27.270	28.088	28.088	28.931	28.931	29.799	29.799	30.693	30.693	31.614	31.614	
Spese varie		0	0	0	0	10.584	10.581	9.546	83.279	77.142	100.079	115.422	0	46.372	36.872	37.979	37.979	39.118	39.118	40.291	40.291	41.500	41.500	42.745	42.745	44.028	44.028	45.348	45.348	46.709	46.709	
Oneri diversi di gestione		1.																														

CONTO ECONOMICO

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ricavi	272.854,00	269.643,00	285.434,00	293.805,00	277.774,00	294.416,00	291.143,00	323.278,00	308.780,00	333.584,00	337.393,00	350.268,00	379.744,00	396.737,00	408.213,00
Ricavi da vendita Loculi	92.193,00	79.560,00	87.260,00	87.234,00	87.234,00	92.574,00	89.851,00	92.546,00	89.742,00	92.434,00	92.434,00	98.183,00	95.207,00	98.064,00	98.064,00
Ricavi da vendita Ossari	43.379,00	49.836,00	55.851,00	55.756,00	42.481,00	48.313,00	43.755,00	64.785,00	55.396,00	64.795,00	68.663,00	69.727,00	61.758,00	67.715,00	77.974,00
Ricavi da sepolture private	4.512,00	4.647,00	4.647,00	9.574,00	9.574,00	9.861,00	14.791,00	15.235,00	15.235,00	20.923,00	20.923,00	21.550,00	26.938,00	27.746,00	27.746,00
Ricavi da vendita cappelle private	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.598,00	38.726,00	38.726,00
Vendita Ex Cappella Torri - Quota parte Comune di Calenzano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da gestione altre concessioni	35.502,00	36.567,00	37.167,00	38.282,00	38.899,00	40.066,00	40.702,00	41.923,00	42.578,00	44.530,00	44.530,00	46.561,00	46.561,00	48.673,00	48.673,00
Contributo pubblico in conto gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da gestione illuminazione	43.517,00	44.341,00	44.042,00	44.879,00	44.265,00	45.214,00	44.688,00	45.825,00	45.230,00	46.216,00	45.803,00	46.705,00	46.113,00	47.095,00	46.755,00
Contributo pubblico manufatti per la sepoltura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da ceneri	2.256,00	2.517,00	2.614,00	2.892,00	3.091,00	3.390,00	3.595,00	3.809,00	4.020,00	4.359,00	4.577,00	4.939,00	5.051,00	5.434,00	5.665,00
Ricavi da servizi cimiteriali vari	51.494,00	52.174,00	53.853,00	55.189,00	52.230,00	54.999,00	53.760,00	59.155,00	56.578,00	60.328,00	60.463,00	62.604,00	60.518,00	63.285,00	64.610,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni delle rimanenze prodotti finiti e semilavorati	64.742,00	-	21.810,00	-	27.717,00	-	22.764,00	-	18.403,00	-	22.477,00	-	20.233,00	-	27.248,00
Altri ricavi e proventi (Quota annua di competenza contributi pubblici)	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00
Valore della produzione	340.852,00	251.089,00	260.972,00	274.297,00	262.627,00	275.195,00	274.166,00	299.286,00	294.171,00	317.016,00	325.497,00	332.128,00	337.733,00	379.628,00	384.768,00
Acquisto materie prime, sussidiarie, di consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni delle rimanenze mat. Prime, sussid., consumo e merci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lavorazioni esterne	99.080,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di gestione servizi cimiteriali	165.393,00	170.355,00	170.355,00	175.465,00	175.465,00	180.729,00	180.729,00	186.151,00	186.151,00	191.736,00	191.736,00	197.488,00	197.488,00	203.412,00	203.412,00
Costo del personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese generali	25.705,00	26.476,00	26.476,00	27.270,00	27.270,00	28.088,00	28.088,00	28.931,00	28.931,00	29.799,00	29.799,00	30.693,00	30.693,00	31.614,00	31.614,00
Spese varie	37.979,00	39.118,00	39.118,00	40.291,00	40.291,00	41.500,00	41.500,00	42.745,00	42.745,00	44.028,00	44.028,00	45.348,00	45.348,00	46.709,00	46.709,00
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo da piano	12.696,00	15.141,00	25.024,00	31.270,00	19.600,00	24.877,00	23.848,00	41.459,00	36.343,00	51.454,00	59.935,00	58.599,00	64.204,00	97.893,00	103.033,00
Rettifica positiva margine lordo	19.500,00	19.500,00	19.500,00	9.750,00	9.750,00	9.750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo rettificato	32.196,00	34.641,00	44.524,00	41.020,00	29.350,00	34.627,00	23.848,00	41.459,00	36.343,00	51.454,00	59.935,00	58.599,00	64.204,00	97.893,00	103.033,00
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali	33.214,00	34.809,00	36.552,00	38.468,00	40.590,00	42.960,00	45.632,00	48.683,00	52.222,00	56.413,00	61.518,00	67.995,00	76.760,00	90.104,00	117.195,00
Reddito operativo	-	1.018,00	-	168,00	7.972,00	2.552,00	-	11.240,00	-	8.333,00	-	21.784,00	-	7.224,00	-
Oneri/proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri oneri/proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante-imposte	-	1.018,00	-	168,00	7.972,00	2.552,00	-	11.240,00	-	8.333,00	-	21.784,00	-	7.224,00	-
Imposte sul reddito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato netto	-	1.018,00	-	168,00	7.972,00	2.552,00	-	11.240,00	-	8.333,00	-	21.784,00	-	7.224,00	-

RENDICONTO FINANZIARIO

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035															
Reddito operativo	-	20.519,00	-	19.668,00	-	11.528,00	-	7.198,00	-	20.990,00	-	18.083,00	-	21.784,00	-	7.224,00	-	15.879,00	-	4.959,00	-	1.583,00	-	9.395,00	-	12.555,00	-	7.789,00	-	-14.162,00	
Rettifica positiva		19.500,00		19.500,00		19.500,00		9.750,00		9.750,00		9.750,00		-		-		-		-		-		-		-		-	41.325,00		
Imposte		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	701,00		
Ammortamenti imm. materiali e immateriali		33.214,00		34.809,00		36.552,00		38.468,00		40.590,00		42.960,00		45.632,00		48.683,00		52.222,00		56.413,00		61.518,00		67.995,00		76.760,00		90.104,00		117.195,00	
Quota annua di competenza contributi pubblici	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	3.256,00	-	-3.256,00	
Fondo TFR e altri fondi per dipendenti		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Altri fondi		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Variazione capitale circolante netto (al netto crediti per Contributi pubblici)	-	60.216,00		26.001,00		37.607,00		23.923,00		17.496,00		20.087,00		20.609,00		26.755,00		19.813,00		17.773,00		16.593,00		21.206,00		45.252,00		23.225,00		27.351,00	
(Investimenti)/disinv. Immobilizzazioni	-	21.993,00	-	22.323,00	-	22.658,00	-	22.998,00	-	23.343,00	-	23.693,00	-	24.048,00	-	24.409,00	-	24.775,00	-	25.147,00	-	25.524,00	-	25.907,00	-	26.295,00	-	26.690,00		-27.090,00	
Variazione altre attività fisse		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Erogazione Contributi pubblici		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Altri oneri/proventi		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Flusso di cassa disponibile	-	53.270,00		35.063,00		56.217,00		38.689,00		20.247,00		27.765,00		17.153,00		40.549,00		28.125,00		40.824,00		47.748,00		50.643,00		79.906,00		90.471,00		141.363,00	
(Investimenti)/disinv. partecipazioni		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Oneri/proventi finanziari		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Aumenti/(diminuzioni) capitale sociale		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Dividendi/Variazione iniziale Patrimonio netto		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	-		
Flusso di cassa netto	-	53.270,00		35.063,00		56.217,00		38.689,00		20.247,00		27.765,00		17.153,00		40.549,00		28.125,00		40.824,00		47.748,00		50.643,00		79.906,00		90.471,00		141.363,00	
Posizione finanziaria netta iniziale		199.660,00		146.390,00		181.453,00		237.670,00		276.359,00		296.606,00		324.371,00		341.524,00		382.073,00		410.198,00		451.022,00		498.770,00		549.413,00		629.319,00		719.790,00	
Posizione finanziaria netta finale		146.390,00		181.453,00		237.670,00		276.359,00		296.606,00		324.371,00		341.524,00		382.073,00		410.198,00		451.022,00		498.770,00		549.413,00		629.319,00		719.790,00		861.153,00	
Anni di attualizzazione	-	0,50		1,50		2,50		3,50		4,50		5,50		6,50		7,50		8,50		9,50		10,50		11,50		12,50		13,50		14,50	
WACC = Ke	4,203%																														
Flusso	199.660,00	-	53.270,00		35.063,00		56.217,00		38.689,00		20.247,00		27.765,00		17.153,00		40.549,00		28.125,00		40.824,00		47.748,00		50.643,00		79.906,00		90.471,00		141.363,00
Valore attuale	199.660,00	-	52.184,63		32.963,15		50.718,58		33.497,06		16.822,85		22.138,92		13.125,58		29.776,83		19.820,32		27.609,18		30.989,38		31.542,55		47.761,35		51.895,10		77.816,65
Sommatoria valore attuale						633.952,89																									
Equity value approssimato						634.000,00																									

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 zione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CONTO ECONOMICO

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ricavi	272.854,00	269.643,00	285.434,00	293.805,00	277.774,00	294.416,00	291.143,00	323.278,00	308.780,00	333.584,00	337.393,00	350.268,00	379.744,00	396.737,00	408.213,00
<i>Ricavi da vendita Loculi</i>	92.193,00	79.560,00	87.260,00	87.234,00	87.234,00	92.574,00	89.851,00	92.546,00	89.742,00	92.434,00	92.434,00	98.183,00	95.207,00	98.064,00	98.064,00
<i>Ricavi da vendita Ossari</i>	43.379,00	49.836,00	55.851,00	55.756,00	42.481,00	48.313,00	43.755,00	64.785,00	55.396,00	64.795,00	68.663,00	69.727,00	61.758,00	67.715,00	77.974,00
<i>Ricavi da sepolture private</i>	4.512,00	4.647,00	4.647,00	9.574,00	9.574,00	9.861,00	14.791,00	15.235,00	15.235,00	20.923,00	20.923,00	21.550,00	26.938,00	27.746,00	27.746,00
<i>Ricavi da vendita cappelle private</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.598,00	38.726,00	38.726,00
<i>Vendita Ex Cappella Torri - Quota parte Comune di Calenzano</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ricavi da gestione altre concessioni</i>	35.502,00	36.567,00	37.167,00	38.282,00	38.899,00	40.066,00	40.702,00	41.923,00	42.578,00	44.530,00	44.530,00	46.561,00	46.561,00	48.673,00	48.673,00
<i>Contributo pubblico in conto gestione</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ricavi da gestione illuminazione</i>	43.517,00	44.341,00	44.042,00	44.879,00	44.265,00	45.214,00	44.688,00	45.825,00	45.230,00	46.216,00	45.803,00	46.705,00	46.113,00	47.095,00	46.755,00
<i>Contributo pubblico manufatti per la sepoltura</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ricavi da ceneri</i>	2.256,00	2.517,00	2.614,00	2.892,00	3.091,00	3.390,00	3.595,00	3.809,00	4.020,00	4.359,00	4.577,00	4.939,00	5.051,00	5.434,00	5.665,00
<i>Ricavi da servizi cimiteriali vari</i>	51.494,00	52.174,00	53.853,00	55.189,00	52.230,00	54.999,00	53.760,00	59.155,00	56.578,00	60.328,00	60.463,00	62.604,00	60.518,00	63.285,00	64.610,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni delle rimanenze prodotti finiti e semilavorati	64.742,00	- 21.810,00	27.717,00	22.764,00	- 18.403,00	- 22.477,00	- 20.233,00	- 27.248,00	- 17.865,00	- 19.824,00	- 15.151,00	- 21.396,00	- 45.267,00	- 20.365,00	- 26.702,00
Altri ricavi e proventi (Quota annua di competenza contributi pubblici)	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00
Valore della produzione	340.852,00	251.089,00	260.972,00	274.297,00	262.627,00	275.195,00	274.166,00	299.286,00	294.171,00	317.016,00	325.497,00	332.128,00	337.733,00	379.628,00	384.768,00
Acquisto materie prime, sussidiarie, di consumo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazioni delle rimanenze mat. Prime, sussid., consumo e merci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lavorazioni esterne	99.080,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di gestione servizi cimiteriali	165.393,00	170.355,00	170.355,00	175.465,00	175.465,00	180.729,00	180.729,00	186.151,00	186.151,00	191.736,00	191.736,00	197.488,00	197.488,00	203.412,00	203.412,00
Costo del personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese generali	25.705,00	26.476,00	26.476,00	27.270,00	27.270,00	28.088,00	28.088,00	28.931,00	28.931,00	29.799,00	29.799,00	30.693,00	30.693,00	31.614,00	31.614,00
Spese varie	37.979,00	39.118,00	39.118,00	40.291,00	40.291,00	41.500,00	41.500,00	42.745,00	42.745,00	44.028,00	44.028,00	45.348,00	45.348,00	46.709,00	46.709,00
Oneri diversi di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo da piano	12.696,00	15.141,00	25.024,00	31.270,00	19.600,00	24.877,00	23.848,00	41.459,00	36.343,00	51.454,00	59.935,00	58.599,00	64.204,00	97.893,00	103.033,00
Rettifica positiva margine lordo	19.500,00	19.500,00	19.500,00	9.750,00	9.750,00	9.750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Margine operativo lordo rettificato	32.196,00	34.641,00	44.524,00	41.020,00	29.350,00	34.627,00	23.848,00	41.459,00	36.343,00	51.454,00	59.935,00	58.599,00	64.204,00	97.893,00	103.033,00
Ammortamenti immobilizzazioni materiali e immateriali	33.214,00	34.809,00	36.552,00	38.468,00	40.590,00	42.960,00	45.632,00	48.683,00	52.222,00	56.413,00	61.518,00	67.995,00	76.760,00	90.104,00	117.195,00
Reddito operativo	- 1.018,00	- 168,00	7.972,00	2.552,00	- 11.240,00	- 8.333,00	- 21.784,00	- 7.224,00	- 15.879,00	- 4.959,00	- 1.583,00	- 9.396,00	- 12.556,00	7.789,00	- 14.162,00
Oneri/proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri oneri/proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante-imposte	- 1.018,00	- 168,00	7.972,00	2.552,00	- 11.240,00	- 8.333,00	- 21.784,00	- 7.224,00	- 15.879,00	- 4.959,00	- 1.583,00	- 9.396,00	- 12.556,00	7.789,00	- 14.162,00
Imposte sul reddito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	701,00	-
Risultato netto	- 1.018,00	- 168,00	7.972,00	2.552,00	- 11.240,00	- 8.333,00	- 21.784,00	- 7.224,00	- 15.879,00	- 4.959,00	- 1.583,00	- 9.396,00	- 12.556,00	7.088,00	- 14.162,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RENDICONTO FINANZIARIO

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Reddito operativo	-	20.519,00	19.668,00	11.528,00	7.198,00	20.990,00	18.083,00	21.784,00	7.224,00	15.879,00	4.959,00	1.583,00	9.395,00	12.555,00	7.789,00	-14.162,00
Rettifica positva	-	19.500,00	19.500,00	19.500,00	9.750,00	9.750,00	9.750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	41.325,00
Imposte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	701,00	-
Ammortamenti imm. materiali e immateriali	-	33.214,00	34.809,00	36.552,00	38.468,00	40.590,00	42.960,00	45.632,00	48.683,00	52.222,00	56.413,00	61.518,00	67.995,00	76.760,00	90.104,00	117.195,00
Quota annua di competenza contributi pubblici	-	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	3.256,00	-3.256,00
Fondo TFR e altri fondi per dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione capitale circolante netto (al netto crediti per Contributi pubblici)	-	60.216,00	26.001,00	37.607,00	23.923,00	17.496,00	20.087,00	20.609,00	26.755,00	19.813,00	17.773,00	16.593,00	21.206,00	45.252,00	23.225,00	27.351,00
(Investimenti)/disinv. Immobilizzazioni	-	21.993,00	22.323,00	22.658,00	22.998,00	23.343,00	23.693,00	24.048,00	24.409,00	24.775,00	25.147,00	25.524,00	25.907,00	26.295,00	26.690,00	-27.090,00
Variazione altre attività fisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erogazione Contributi pubblici	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri oneri/proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disponibile	-	53.270,00	35.063,00	56.217,00	38.689,00	20.247,00	27.765,00	17.153,00	40.549,00	28.125,00	40.824,00	47.748,00	50.643,00	79.906,00	90.471,00	141.363,00
(Investimenti)/disinv. partecipazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri/proventi finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumenti/(diminuzioni) capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendi/Variazione iniziale Patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	-	53.270,00	35.063,00	56.217,00	38.689,00	20.247,00	27.765,00	17.153,00	40.549,00	28.125,00	40.824,00	47.748,00	50.643,00	79.906,00	90.471,00	141.363,00
Posizione finanziaria netta iniziale	-	199.660,00	146.390,00	181.453,00	237.670,00	276.359,00	296.606,00	324.371,00	341.524,00	382.073,00	410.198,00	451.022,00	498.770,00	549.413,00	629.319,00	719.790,00
Posizione finanziaria netta finale	-	146.390,00	181.453,00	237.670,00	276.359,00	296.606,00	324.371,00	341.524,00	382.073,00	410.198,00	451.022,00	498.770,00	549.413,00	629.319,00	719.790,00	861.153,00
Anni di attualizzazione	-	0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50
WACC = Ke	4,203%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso	199.660,00	53.270,00	35.063,00	56.217,00	38.689,00	20.247,00	27.765,00	17.153,00	40.549,00	28.125,00	40.824,00	47.748,00	50.643,00	79.906,00	90.471,00	141.363,00
Valore attuale	199.660,00	52.184,63	32.963,15	50.718,58	33.497,06	16.822,85	22.138,92	13.125,58	29.776,83	19.820,32	27.609,18	30.989,38	31.542,55	47.761,35	51.895,10	77.816,65
Sommatoria valore attuale	633.952,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equity value approssimato	634.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]





MARIO BUZIO
Notaio

Repertorio n. 48699

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

----- (Art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666) -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di ottobre, nel mio studio, in Firenze, via delle Cinque Giornate n.c. 14. -----

----- 26 ottobre 2021 -----

Davanti a me dottor **Mario Buzio**, notaio in Firenze ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, è presente il dottor: -----

- **Poggiali Leonardo**, nato a Firenze il 6 agosto 1968 e domiciliato a Firenze, via Borgo Pinti n.c. 80, codice fiscale PGG LRD 68M06 D612W. -----

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. -----

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità".

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia, salvo quanto notasi di mia mano su una pagina di un foglio, è stato da me notaio letto al



ASTE
GIUDIZIARIE®

comparsa che lo ha approvato e sottoscritto alle ore 11,12

(undici e minuti dodici).
Leonardo Pozzoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Signature]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di stima del patrimonio netto della società

ASTE
GIUDIZIARIE®

CIMITERI DI CALENZANO S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con sede legale in Firenze, Via Bolognese 88/R
C.F. e P.IVA 05572990488
n. REA FI-557091

ASTE
GIUDIZIARIE®

alla data del 30 giugno 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Leub Poveri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Leub Poveri

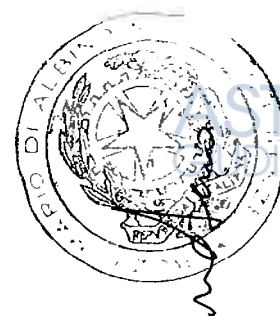
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. Premessa pag.3
2. L'attività svolta dalla società e la compagine sociale pag.4
3. Risultati storici per gli esercizi dal 2015 al 2020..... pag.5
4. Il Piano Economico Finanziario approvato nel 2018 ed il confronto dello stesso con i risultati effettivamente ottenuti dalla società nel triennio 2018 – 2020..... pag.8
5. Metodo di valutazione adottato pag.12
6. Costruzione del conto economico prospettico e stima dei Flussi di cassa disponibili (FCFF) pag.14
7. Stima del costo del capitale da utilizzare quale tasso di attualizzazione pag.17
8. Stima del valore della società e conclusioni..... pag.19

Leone 12 mil



2



1. Premessa

Il sottoscritto Dr. Leonardo Poggiali, nato a Firenze il 6 agosto 1968 codice fiscale PGGLRD68M06D612W, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze al N. 885/A e revisore legale iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 87167, con studio in Firenze Borgo Pinti 80, ha ricevuto incarico di determinare il valore economico, alla data del 30 giugno 2021, del patrimonio netto della società "Cimiteri di Calenzano s.p.a." (in seguito anche "Cimiteri di Calenzano", "CdC" o la "Società"), con sede in Firenze, via Bolognese n. 88/R, C.F. 05572990488.

Al fine di redigere la presente valutazione di stima, lo scrivente ha preso atto, in particolare, della seguente documentazione:

- bilanci depositati della società dal 2015 al 2020;
- situazioni patrimoniali ed economiche di verifica della società dal 2015 al 2018;
- convenzione per l'ampliamento e il completamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, per l'adeguamento e la gestione di tutti i cimiteri comunali sottoscritta in data 3 agosto 2005 con il Comune di Calenzano;
- aggiornamento del Piano economico Finanziario del dicembre 2018 con relativi allegati.

Poggiali

Leventi



Alm. Bruno



2. L'attività svolta dalla società e la compagine sociale

La Cimiteri di Calenzano s.p.a. è stata costituita nell'ottobre 2005 quale società veicolo di un Project Financing bandito dal Comune di Calenzano per l'ampliamento, il completamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento e la gestione di tutti i cimiteri comunali.

In particolare, in data 3 agosto 2005, il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) formato dal Consorzio Etruria s.c.r.l., dalla G.S.C. Gestione Servizi Cimiteriali s.r.l. e dalla Soc. Italiana Lampade Votive Elettriche s.p.a., ha sottoscritto con il Comune di Calenzano la convenzione per l'ampliamento, il completamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento e la gestione di tutti i cimiteri comunali ubicati nel Comune di Calenzano.

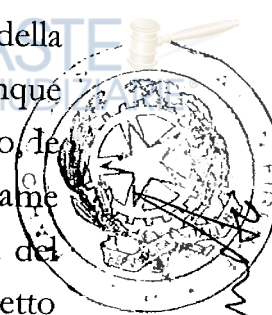
Ai sensi dell'art. 7 del contratto, l'ATI concessionaria si era impegnata a costituire entro sei mesi dalla firma della concessione una società di progetto con capitale minimo di € 200.000,00, che è stata poi individuata nella Cimiteri di Calenzano s.p.a., oggetto della presente valutazione, il cui capitale sociale è appunto di € 200.000,00.

Alla data attuale, i soci della Cimiteri di Calenzano risultano essere:

- con una quota del 20 %, la G.S.C. Gestione Servizi Cimiteriali s.r.l.;
- con una quota del 20 % la Soc. Italiana Lampade Votive Elettriche s.p.a.;
- con una quota del 60 % la L'avvenire società cooperativa in liquidazione.

Il contratto stipulato con il Comune indica all'art. 3 una durata della convenzione di 30 anni dalla data di sottoscrizione, con scadenza dunque prevista per il giorno 1° settembre 2035. Ai sensi dell'art. 18 del contratto, le condizioni economiche finanziarie della convenzione sono sottoposte ad esame congiunto con cadenza, nella fase attuale, almeno quinquennale. Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, la revisione concordata potrà avere ad oggetto la modifica delle tariffe ovvero la durata della concessione.

Levente



Am. Bruno

L'ultima revisione congiunta del piano economico finanziario che sottende la convenzione è stata eseguita nel corso del 2018. Con il piano economico e finanziario in questione, sono stati stabiliti gli investimenti a scadere previsti fino al 2035. A seguito della sottoscrizione della convenzione con il Comune di Calenzano, la CdC ha dato avvio alle opere di ampliamento e sviluppo previste dal contratto, il cui controvalore, come meglio esposto in seguito, è stato iscritto dalla società tra le immobilizzazioni immateriali ed è ammortizzato per il tempo residuo della convenzione. L'attivo di bilancio è costituito prevalentemente dalla capitalizzazione di detti costi, oltre a rimanenze e, in misura minore, crediti verso clienti.

La società non ha in forza alcun dipendente, e le attività vengono gestite attraverso società terze di servizi.

3. Risultati storici per gli esercizi dal 2015 al 2020

Di seguito sono riportati i dati economici della Cimiteri di Calenzano riportati nei bilanci depositati riferiti agli esercizi chiusi dal 31 dicembre 2015 al 31 dicembre 2020.

	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
Ricavi dalle vendite	312.949,00	78,6%	300.854,00	78,6%	340.946,00	100,5%
Variazione rimanenze	20.658,00	5,2%	13.548,00	3,5%	- 65.171,00	-19,2%
Altri ricavi e proventi	64.487,00	16,2%	68.269,00	17,8%	63.492,00	18,7%
Valore della produzione	398.094,00	100,0%	382.671,00	100,0%	339.267,00	100,0%
materie prime	6.885,00	1,7%	2.185,00	0,6%	2.460,00	0,7%
servizi	289.157,00	72,6%	329.199,00	86,0%	302.517,00	89,2%
Godimento beni di terzi	-	0,0%	-	0,0%	180,00	0,1%
Oneri diversi di gestione	982,00	0,2%	6.023,00	1,6%	626,00	0,2%
Totale costi di produzione	297.024,00	74,6%	337.407,00	88,2%	305.783,00	90,1%
EBITDA	101.070,00	25,4%	45.264,00	11,8%	33.484,00	9,9%
Ammortamenti e svalutazioni	12.952,00	3,3%	12.337,00	3,2%	12.930,00	3,8%
Accantonamenti per rischi	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
EBIT	88.118,00	22,1%	32.927,00	8,6%	20.554,00	6,1%
Gestione finanziaria	28,00	0,0%	-	0,0%	42,83	0,0%
Gestione straordinaria	932,00	0,2%	-	0,0%	-	0,0%
Risultato ante imposte	87.158,00	21,9%	32.928,38	8,6%	20.511,17	6,0%
IRES	- 19.731,00	-5,0%	- 6.430,00	-1,7%	- 4.083,00	-1,2%
IRAP	- 4.019,00	-1,0%	- 2.517,00	-0,7%	- 1.538,00	-0,5%
Risultato d'esercizio	63.408,00	15,9%	23.981,38	6,3%	14.890,17	4,4%

	31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020	
Ricavi dalle vendite	296.524,00	76,5%	320.019,00	91,8%	355.339,00	104,2%
Variazione rimanenze	19.149,00	4,9%	28.674,00	8,2%	- 14.277,00	-4,2%
Altri ricavi e proventi	72.189,00	18,6%	98,00	0,0%	3,00	0,0%
Valore della produzione	387.862,00	100,0%	348.791,00	100,0%	341.065,00	100,0%
materie prime	2.726,00	0,7%	52.395,00	15,0%	989,00	0,3%
servizi	354.631,00	91,4%	227.980,00	65,4%	217.860,00	63,9%
Godimento beni di terzi	90,00	0,0%	-	0,0%	180,00	0,1%
Oneri diversi di gestione	50.120,00	12,9%	12.241,00	3,5%	1.035,00	0,3%
Totale costi di produzione	407.567,00	105,1%	292.616,00	83,9%	220.064,00	64,5%
EBITDA	- 19.705,00	-5,1%	56.175,00	16,1%	121.001,00	35,5%
Ammortamenti e svalutazioni	12.987,00	3,3%	24.328,00	7,0%	26.180,00	7,7%
Accantonamenti per rischi	-	0,0%	-	0,0%	65.000,00	19,1%
EBIT	- 32.692,00	-8,4%	31.847,00	9,1%	29.821,00	8,7%
Gestione finanziaria	- 6,57	0,0%	6,45	0,0%	47,19	0,0%
Gestione straordinaria	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Risultato ante imposte	- 32.685,43	-8,4%	31.840,55	9,1%	29.870,19	8,8%
IRES	-	0,0%	- 1.548,00	-0,4%	- 21.204,00	-6,2%
IRAP	-	0,0%	-	0,0%	- 3.148,00	-0,9%
Risultato d'esercizio	- 32.685,43	-8,4%	30.292,55	8,7%	5.516,19	1,6%

Dall'analisi dei bilanci depositati emerge un valore della produzione medio nei sei anni dal 2015 al 2020 di circa € 366 mila.

Il risultato è parzialmente influenzato da contributi erogati dal Comune in favore della società per circa € 120 mila negli anni 2017 e 2018 in contropartita degli investimenti effettuati dalla Cimiteri di Calenzano per l'ampliamento dei siti gestiti, in conformità alle previsioni del piano economico e finanziario.

I ricavi registrati dalla società riguardano sia la gestione dei servizi cimiteriali che la vendita dei loculi e degli ossuari.

Nei sei anni in esame, la società ha costantemente registrato un risultato di esercizio positivo, con l'unica eccezione dell'esercizio 2018, che è risultato tuttavia influenzato da una sopravvenienza passiva di circa € 49 mila iscritta tra gli oneri diversi di gestione, relativa all'errata contabilizzazione delle rimanenze nell'esercizio precedente.

Di fatto, pertanto, il risultato complessivo nel biennio 2017 – 2018 risulta comunque corretto, con l'unico effetto che la perdita sarebbe stata di competenza del precedente esercizio 2017.



Per quanto riguarda l'esercizio 2020, il risultato di esercizio risulta influenzato dall'iscrizione di un accantonamento per € 65.000,00, che ha ridotto di pari importo il risultato ante imposte registrato dalla società.

Come meglio esposto in seguito, detto accantonamento è stato effettuato al fine di costituire una riserva a fronte di spese future aventi ad oggetto manutenzioni straordinarie.

La tabella seguente riporta la situazione patrimoniale della Cimiteri di Calenzano alla data del 31 dicembre 2020.

Concessione cimiteri	330.861,00	Capitale	200.000,00
Immobilizzazioni materiali	11.126,00	Riserve	520.985,00
Partecipazione consorzio	502,00	Utile	5.517,00
Rimanenze	256.524,00	Patrimonio netto	726.502,00
Crediti verso clienti	61.321,00	Fondi rischi e oneri	77.867,00
Crediti tributari	17.500,00	Debiti	74.556,00
Disponibilità liquide	199.660,00	Ratei e risconti	-
Ratei e risconti	1.431,00	Totale debiti	152.423,00
Totale attivo	878.925,00	Totale passivo	878.925,00

Il totale attivo da bilancio alla data del 31 dicembre 2020 ammonta ad € 878.925,00 di cui € 330.861,00 relativo alla capitalizzazione dei costi sostenuti in relazione alla convenzione in essere con il Comune di Calenzano, già al netto del fondo ammortamenti.

Anche le ulteriori immobilizzazioni, di importo minore, sono esposte al netto dei relativi fondi ammortamenti.

L'importo di € 256.524,00 iscritto tra le rimanenze si riferisce a ossuari, loculi e altro materiale destinato alla vendita di proprietà della società.

I crediti verso clienti risultano pari ad € 61.321,00 e sono integralmente coperti, al passivo, dall'esistenza di debiti commerciali per € 74.556,00.

Alla data del 31 dicembre 2020 la società dispone di un ammontare considerevole di liquidità, rapportata al totale dell'attivo patrimoniale, pari ad € 199.660,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2020 ammonta complessivamente ad € 726.502,00, a fronte di un capitale sociale di € 200.000,00.

Tenuto conto che la società non ha mai effettuato operazioni sul capitale né risulta aver distribuito dividendi, la differenza tra il valore del patrimonio netto alla data attuale ed il capitale sociale di € 200.000,00, pari a quello esistente al momento della sua costituzione, è integralmente riferibile agli utili registrati dalla società nel corso del tempo e trattenuti a riserva, pari dunque ad € 526.502,00.

Alla data del 31 dicembre 2020 la società non risulta aver contratto debiti bancari, e la posizione finanziaria netta è dunque pari alle disponibilità liquide detenute, € 199.660,00. Al passivo, la società ha iscritto fondi per rischi e oneri per complessivi € 77.867,00 di cui, come risulta dal relativo bilancio depositato, € 12.867,00 a fronte del rischio di "eventuale invenuto al termine della concessione" ed € 65.000,00 a fronte delle "spese di manutenzione di un muro a retta".

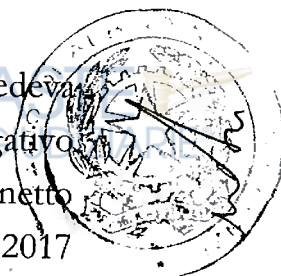
4. Il Piano Economico Finanziario approvato nel 2018 ed il confronto dello stesso con i risultati effettivamente ottenuti dalla società nel triennio 2018 – 2020

Nel corso del 2018 la società ha condiviso con il Comune di Calenzano il nuovo Piano Economico Finanziario relativo al periodo 2018 – 2035, che si acclude in allegato (all.1).

Come indicato analiticamente nel prospetto accluso in copia, il piano prevedeva per il complessivo periodo 2018 – 2035 un risultato netto cumulato negativo pari complessivamente a - € 174.940,00, destinato a ridurre il patrimonio netto della società dal valore di € 723.377,00 esistente alla data del 31 dicembre 2017 al valore ipotizzato di € 548.437,00 alla data del 31 dicembre 2035.

Analizzando il budget, è possibile evidenziare come il peggioramento della redditività della società rispetto ai valori positivi storicamente registrati sia da attribuire a più fattori, tra i quali:

Longo



Amisano

- a) la riduzione del fatturato e del valore della produzione, prevista in particolare a partire dall'esercizio 2020/2021;
- b) l'incremento dell'incidenza dei costi di gestione, che pur rimanendo sostanzialmente costanti in termini assoluti, comportano comunque un impatto più elevato in termini percentuali a causa della diminuzione del valore della produzione;
- c) il forte incremento degli ammortamenti, conseguenza del fatto che le manutenzioni straordinarie previste fino al termine del piano, in quanto poste obbligatoriamente a carico della società dalla convenzione sottoscritta, si ripartiscono in un numero di anni via via minore con l'approssimarsi della scadenza della convenzione stessa.

Ciò premesso, è possibile tuttavia evidenziare come, negli esercizi dal 2018 al 2020, per i quali sono già disponibili i dati storici a consuntivo, la società abbia registrato valori superiori rispetto a quelli previsti nel piano.

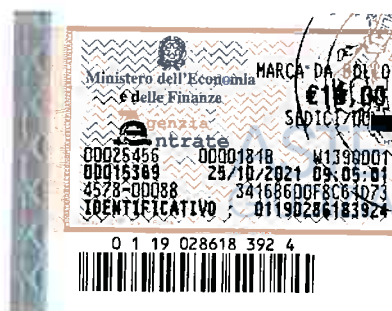
Il confronto tra i dati di budget indicati nel Piano Economico Finanziario ed i dati effettivi è contenuto nelle tabelle che seguono:

	BUDGET	BILANCIO	31/12/2018 NORMALIZZATO	DIFFERENZA
Ricavi dalle vendite	280.142,00	296.524,00	296.524,00	16.382,00
Variazione rimanenze	13.937,00	19.149,00	19.149,00	5.212,00
Altri ricavi e proventi	3.256,00	72.189,00	72.189,00	68.933,00
Valore della produzione	297.335,00	387.862,00	387.862,00	90.527,00
materie prime	-	2.726,00	2.726,00	2.726,00
servizi	280.196,00	354.631,00	354.631,00	74.435,00
Godimento beni di terzi	-	90,00	90,00	90,00
Oneri diversi di gestione	-	50.120,00	977,00	977,00
Totale costi di produzione	280.196,00	407.567,00	358.424,00	78.228,00
EBITDA	17.139,00	- 19.705,00	29.438,00	12.299,00
Ammortamenti e svalutazioni	19.955,00	12.987,00	12.987,00	- 6.968,00
Accantonamenti per rischi	-	-	-	-
EBIT	- 2.816,00	- 32.692,00	16.451,00	19.267,00
Gestione finanziaria	-	- 6,57	- 6,57	- 6,57
Gestione straordinaria	-	-	-	-
Risultato ante imposte	- 2.816,00	- 32.698,57	16.444,43	19.260,43
IRES	-	-	-	-
IRAP	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	- 2.816,00	- 32.698,57	16.444,43	19.260,43

Come già in precedenza evidenziato, l'esercizio 2018 risulta influenzato dall'appostazione tra gli oneri diversi di gestione dell'importo di € 49 mila circa a titolo di sopravvenienza passiva relativa ad un errore contabile riferito ad esercizi precedenti. Al netto di tale variazione, l'EBITDA dell'esercizio sarebbe stato quindi pari a circa € 29,4 mila, con una differenza positiva rispetto al budget di circa € 12,3 mila.

	31/12/2019			
	BUDGET	BILANCIO	NORMALIZZATO	DIFFERENZA
Ricavi dalle vendite	274.048,00	320.019,00	320.019,00	45.971,00
Variazione rimanenze	14.541,00	28.674,00	28.674,00	14.133,00
Altri ricavi e proventi	3.256,00	98,00	98,00	- 3.158,00
Valore della produzione	291.845,00	348.791,00	348.791,00	56.946,00
materie prime	-	52.395,00	52.395,00	52.395,00
servizi	258.336,00	227.980,00	227.980,00	- 30.356,00
Godimento beni di terzi	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	-	12.241,00	12.241,00	12.241,00
Totale costi di produzione	258.336,00	292.616,00	292.616,00	34.280,00
EBITDA	33.509,00	56.175,00	56.175,00	22.666,00
Ammortamenti e svalutazioni	30.394,00	24.328,00	24.328,00	- 6.066,00
Accantonamenti per rischi	-	-	-	-
EBIT	3.115,00	31.847,00	31.847,00	28.732,00
Gestione finanziaria	-	6,45	6,45	6,45
Gestione straordinaria	-	-	-	-
Risultato ante imposte	3.115,00	31.853,45	31.853,45	28.738,45
IRES	- 280,00	- 1.548,00	- 1.548,00	- 1.268,00
IRAP	-	-	-	-
Risultato d'esercizio	2.835,00	30.305,45	30.305,45	27.470,45

Per quanto riguarda l'esercizio 2019, per il quale non sono state operate normalizzazioni, il budget indicato nel Piano Economico Finanziario indicava un valore di EBITDA pari a circa € 33 mila, a fronte di un EBITDA effettivamente conseguito di € 56 mila circa, con un differenziale positivo, sempre a livello di EBITDA, di € 22.666,00.



Handwritten signature

	31/12/2020			
	BUDGET	BILANCIO	NORMALIZZATO	DIFFERENZA
Ricavi dalle vendite	290.795,00	355.339,00	355.339,00	64.544,00
Variazione rimanenze	30.899,00	- 14.277,00	- 14.277,00	- 45.176,00
Altri ricavi e proventi	3.256,00	3,00	3,00	- 3.253,00
Valore della produzione	324.950,00	341.065,00	341.065,00	16.115,00
materie prime	-	989,00	989,00	989,00
servizi	288.462,00	217.860,00	217.860,00	- 70.602,00
Godimento beni di terzi	-	180,00	180,00	180,00
Oneri diversi di gestione	-	1.035,00	1.035,00	1.035,00
Totale costi di produzione	288.462,00	220.064,00	220.064,00	- 68.398,00
EBITDA	36.488,00	121.001,00	121.001,00	84.513,00
Ammortamenti e svalutazioni	31.748,00	26.180,00	26.180,00	- 5.568,00
Accantonamenti per rischi	-	65.000,00	-	-
EBIT	4.740,00	29.821,00	94.821,00	90.081,00
Gestione finanziaria	-	47,19	47,19	47,19
Gestione straordinaria	-	-	-	-
Risultato ante imposte	4.740,00	29.868,19	94.868,19	90.128,19
IRES	- 1.255,00	- 21.204,00	- 1.548,00	- 293,00
IRAP	-	- 3.148,00	-	-
Risultato d'esercizio	3.485,00	5.516,19	93.320,19	89.835,19

Per quanto riguarda infine l'ultimo esercizio chiuso alla data della presente perizia di stima, ossia il 2020, la società ha registrato un risultato ante imposte di circa € 30 mila, influenzato tuttavia dall'accantonamento di € 65.000,00 già in precedenza descritto.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'accantonamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno normalizzare il risultato dell'esercizio espungendo detto accantonamento.

A livello di EBITDA, in ogni caso, la differenza tra il valore registrato dalla società nel 2020 e quello ipotizzato sulla base del Piano Economico Finanziario condiviso con il Comune di Calenzano risulta pari a circa € 84.500,00.

Cumulativamente, pertanto, nel triennio 2018 - 2020 la società risulta aver ottenuto EBITDA normalizzati superiori rispetto a quelli previsti nel Piano Economico Finanziario per complessivi € 119 mila circa, pari dunque mediamente ad € 39.826,00, come da prospetto che segue:



Handwritten signature

	Media triennio 2018 - 2020		
	BUDGET	NORMALIZZATO	DIFFERENZA
Ricavi dalle vendite	281.661,67	323.960,67	42.299,00
Variazione rimanenze	19.792,33	11.182,00	- 8.610,33
Altri ricavi e proventi	3.256,00	24.096,67	20.840,67
Valore della produzione	304.710,00	359.239,33	54.529,33
materie prime	-	18.703,33	18.703,33
servizi	275.664,67	266.823,67	- 8.841,00
Godimento beni di terzi	-	90,00	90,00
Oneri diversi di gestione	-	4.751,00	4.751,00
Totale costi di produzione	275.664,67	290.368,00	14.703,33
EBITDA	29.045,33	68.871,33	39.826,00
Ammortamenti e svalutazioni	27.365,67	21.165,00	- 6.200,67
Accantonamenti per rischi	-	-	-
EBIT	1.679,67	47.706,33	46.026,67
Gestione finanziaria	-	15,69	15,69
Gestione straordinaria	-	-	-
Risultato ante imposte	1.679,67	47.722,02	46.042,36
IRES	- 511,67	- 1.032,00	- 520,33
IRAP	-	-	-
Risultato d'esercizio	1.168,00	46.690,02	45.522,02

5. Metodo di valutazione adottato

La presente valutazione è effettuata applicando il metodo DCF (Discounted Cash Flow) stimando i flussi di cassi nella configurazione FCFF (Free Cash Flow to Firm).

A parere dello scrivente, infatti, il metodo in questione, universalmente riconosciuto in dottrina quale uno dei principali nella valutazione di azienda, risulta nel caso specifico il migliore al fine di stimare il reale valore della società.

La particolarità della società oggetto di valutazione, infatti, è quella di avere allo stato un orizzonte temporale finito, coincidente con il termine della convenzione stipulata con il Comune di Calenzano per la gestione dei servizi cimiteriali, prevista per agosto 2035.

È evidente che, nel caso specifico, il valore che un potenziale acquirente potrà ottenere dall'acquisto della società deriverà dunque dal totale complessivo dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel periodo compreso tra la data di acquisto e la data di termine della convenzione, dovendosi ritenere che, al termine della stessa, sarà promosso un nuovo bando da parte del



Comune di Calenzano nel quale Cimiteri di Calenzano s.p.a. non avrà particolari benefici rispetto ad altri potenziali soggetti interessati alla gestione del servizio.

Per quanto riguarda la configurazione sulla base della quale stimare i flussi di cassa, lo scrivente ritiene che, nel caso di specie, la determinazione dei FCFF sia di gran lunga preferibile.

Ciò sia in considerazione del fatto che la società dispone al proprio attivo un ammontare considerevole di liquidità in rapporto al proprio patrimonio che non sarebbe correttamente valorizzata in caso di stima della società nella configurazione FCFE, sia in considerazione del fatto che la società non risulta avere debiti finanziari, e dunque la stima risulta per il resto sostanzialmente coincidente.

Ciò premesso, il valore dei flussi futuri è stato stimato partendo dai dati contenuti nel Piano Economico e Finanziario 2018 – 2035 condiviso dalla società con il Comune di Calenzano.

Ai fini della valutazione, i dati ed i flussi di cassa attesi nel piano, tuttavia, sono stati rettificati per tener conto:

- a) dell'ammontare di liquidità esistente alla data del 31 dicembre 2020, che risulta largamente superiore rispetto a quella attesa in pari data sulla base del piano;
- b) di una rettifica positiva del margine lordo (EBITDA) conseguito dalla società nei primi esercizi, in continuità con i risultati migliori delle previsioni registrati nel triennio 2018 – 2020.

Con riferimento in particolare alla componente sopra indicata sub b), lo scrivente ritiene che, alla luce dei dati e dei risultati conseguiti dalla società nel triennio 2018 – 2020 sia innegabile un andamento della società più favorevole rispetto a quello previsto nel Piano Economico Finanziario.

È pertanto ragionevole ipotizzare, a parere dello scrivente, che l'andamento favorevole, costante e con differenziali in crescita negli ultimi anni rispetto al

budget, proseguirà anche negli anni successivi, per riassorbirsi poi progressivamente fino a tornare ai livelli di budget.

In sostanza, pertanto, ai fini della stima dei flussi di cassa è stato utilizzando il rendiconto finanziario contenuto nel PEF 2018 condiviso con il Comune, che è stato integrato per tener conto dei migliori risultati attesi dalla società nel breve periodo, come in seguito analiticamente esposto.

Il valore complessivo dei flussi di cassa disponibili per gli azionisti come sopra determinato, è stato quindi attualizzato ad un tasso equivalente al costo del capitale proprio per la società (in quanto in assenza di debito finanziario il WACC coincide con il costo del capitale), stimato sulla base delle considerazioni meglio esposte nel successivo paragrafo 7.

6. Costruzione del conto economico prospettico e stima dei Flussi di cassa disponibili (FCFF)

Come anticipato al precedente paragrafo 5, ai fini della stima dei flussi di cassa prospettici nel periodo di piano, ossia dal 2021 al 2035, lo scrivente ha assunto in primo luogo i dati contenuti nel Piano Economico e Finanziario condiviso tra la società ed il Comune di Calenzano.

I valori indicati nel piano, tuttavia, sono stati rettificati in aumento per tener conto delle migliori performance di risultato che la società sta ottenendo rispetto alle previsioni.

In particolare, come analiticamente indicato nel precedente paragrafo 4, nel triennio 2018 – 2020 la società ha registrato margini lordi superiori a quelli previsti dal piano per complessivi € 119 mila circa, ossia mediamente ad € 39.826,00 l'anno.

Ai fini della valutazione, lo scrivente ha ritenuto congruo ritenere che, anche negli esercizi successivi, la società continuerà ad avere un andamento superiore

rispetto a quello inizialmente previsto, per poi riallinearsi successivamente ai valori di piano.

In particolare, il margine lordo della società è stato annualmente incrementato del 50 % del maggior margine medio registrato nel triennio 2018 – 2020 per i primi tre anni (ossia per il triennio 2021 – 2023) e del 25 % del maggior margine medio registrato nel triennio 2018 – 2020 per successivi tre anni (ossia per il triennio 2024 – 2026).

Arrotondando per difetto il maggior margine medio registrato nel triennio 2018 – 2020 in € 39.000,00, ne consegue che, rispetto ai valori di piano, il risultato della società è stato incrementato di € 19.500,00 per il triennio 2021 - 2023 e di € 9.750,00 per il triennio 2024 - 2026, il tutto come da tabella che segue:

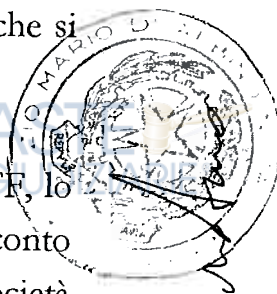
Esercizio	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Margine operativo lordo	12.696,00	15.141,00	25.024,00	31.270,00	19.600,00	24.877,00
Rettifica positiva	19.500,00	19.500,00	19.500,00	9.750,00	9.750,00	9.750,00
Margine operativo lordo rettificato	32.196,00	34.641,00	44.524,00	41.020,00	29.350,00	34.627,00

Per quanto riguarda gli esercizi successivi, lo scrivente ha ritenuto di assumere ai fini della valutazione i valori indicati nel Piano Economico Finanziario, senza apportare rettifiche.

I risultati economici attesi complessivi nel periodo 2021 – 2035, derivanti dall'applicazione dei criteri sopra descritti, sono riportati nel prospetto che si acclude in copia (all.2).

Per quanto riguarda la stima dei flussi di cassa nella configurazione FCFF, lo scrivente ha utilizzato anche in questo caso come base di partenza il rendiconto finanziario contenuto nel Piano Economico Finanziario condiviso tra la società ed il Comune di Calenzano, rettificato per tener conto del maggior margine lordo assunto nel periodo 2021 – 2026, analogamente a quanto effettuato a livello di conto economico.

Con riferimento alla stima dei flussi di cassa complessivi utilizzabili ai fini della valutazione, lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue:



[Handwritten signature]

- 1) Il valore della Posizione Finanziaria Netta della società, positiva per circa € 199 mila, viene sommata al valore attuale dei flussi di cassa stimati nella configurazione FCFF. Ne consegue che i flussi sono stati considerati al netto del rendimento potenziale della liquidità;
- 2) I flussi di cassa sono stati stimati mantenendo inalterata la variazione di capitale circolante netto ipotizzata nel Piano Economico Finanziario condiviso tra il Comune di Calenzano e la società. Da questo punto di vista, si segnala che il valore del capitale circolante netto alla fine dell'esercizio 2020 effettivamente esistente sulla base dei dati di bilancio risulta sostanzialmente congruo rispetto alle previsioni contenute nel PEF. Ciò significa inoltre che il maggior margine lordo indicato dallo scrivente a rettifica dei valori della società si ipotizza integralmente riscosso nell'esercizio di maturazione, senza dar luogo a variazioni di circolante;
- 3) Il valore delle immobilizzazioni indicate nel PEF alla data del 31 dicembre 2020 risulta sensibilmente superiore rispetto a quello effettivo alla medesima data sulla base dei dati di bilancio. Tale circostanza, tuttavia, non ha effetto diretto sui flussi di cassa attesi, considerando che tale dato impatto sugli ammortamenti che sono comunque costi non monetari. Effetti indiretti si possono evidenziare sull'eventuale impatto della fiscalità, ma gli stessi sono in ogni caso stati ritenuti marginali e dunque non tali da determinare la necessità di un'apposita rettifica del piano;
- 4) Il Piano Economico Finanziario ipotizza correttamente che il valore delle rimanenze sia integralmente oggetto di dismissione entro la data di termine della convenzione. Si ritiene pertanto anche in questo caso di non dover effettuare alcuna rettifica, anche in considerazione del fatto che il valore delle rimanenze in bilancio al 31 dicembre 2020 risulta sostanzialmente coerente con quello indicato nel PEF alla medesima data;



Leone Fogli

Antonio

X

- 5) Alla data del 31 dicembre 2035, il Piano Economico Finanziario ipotizza un capitale circolante netto positivo di € 41.325,00, dato dalla differenza tra il valore dei crediti commerciali e tributari ed il valore dei debiti commerciali. Ai fini della stima dei flussi di cassa, si è ritenuto corretto includere la monetizzazione del circolante al flusso di cassa derivante dall'ultimo anno di convenzione, e dunque al flusso di cassa stimato per il 2035.

Il rendiconto finanziario complessivo del periodo 2021 – 2035, stimato sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte, è riportato nel prospetto allegato (all.3).

7. Stima del costo del capitale da utilizzare quale tasso di attualizzazione

Come già indicato nel precedente paragrafo 5, al fine di determinare il valore economico della società è necessario procedere a calcolare il valore attuale dei flussi di cassa stimati nell'arco di piano.

A tale fine, è necessario pertanto individuare il tasso di attualizzazione, che, come noto, deve essere coincidente con il costo del capitale per l'imprenditore che investe nella società, individuato con il termine K_e .

Poiché la società non ha debiti finanziari, né si ipotizza che vi sia necessità di ricorrere a debito bancario, nel caso di specie il costo del capitale coincide con il valore del WACC.

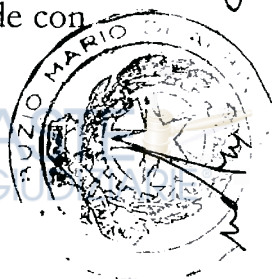
La formula per la stima del costo del capitale è la seguente:

$$K_e = R_f + \beta * Premium\ risk$$

dove:

K_e è il costo del capitale

R_f è il rendimento richiesto per un investimento privo di rischio



Handwritten signature and notes on the right margin.



β è il coefficiente di rischio calcolato con il metodo CAPM (*Capital Asset Pricing Model*)

Premium risk è il rendimento premiale richiesto per l'investimento in capitale di rischio.



Ciò premesso, i dati individuati ai fini della stima del costo del capitale sono i seguenti¹:

$R_f = 0,71 \%$

pari al rendimento dell'obbligazione BTP con scadenza 1° marzo 2035

$\beta = 0,74$

pari al β unlevered rilevato per il settore *Hospitals/Healthcare Facilities*

Premium risk = 4,72 %

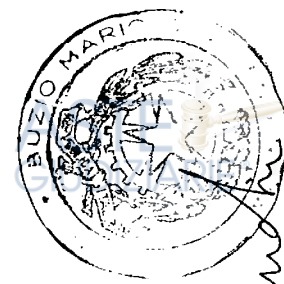
pari al valore del premio per il rischio richiesto sui mercati finanziari



Sulla base dei predetti parametri di riferimento, il costo del capitale stimato è pari al 4,722 %, come da tabella che segue:



Risk free Italia	0,71%
Beta	0,74
Equity risk premium	4,72 %
Tasso attualizzazione (Ke)	4,203%



¹ Si precisa che i dati relativi a β e *premium risk* sono stati tratti dai dati contenuti nel sito internet del Prof. Aswath Damodaran, professore di *corporate finance and valuation* all'università Stern School of Business di New York, all'indirizzo <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>.



8. Stima del valore della società e conclusioni

In conclusione, attualizzando i flussi di cassa prospettici al tasso di attualizzazione indicato, si ottiene un valore pari ad € 633.952,89, approssimato in € 634.000,00, come riportato analiticamente nel prospetto allegato sub.3 al quale si rimanda.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, lo scrivente perito ritiene di poter stimare il valore del 100 % del capitale sociale della società Cimiteri di Calenzano s.p.a. in **€ 634.000,00 (Euro seicentotrentaquattromila/00)**.

Tenuto conto del valore di patrimonio netto della società alla data del 31 dicembre 2020, pari ad € 726.502,00, ciò equivale ad attribuire alla stessa un avviamento negativo pari ad € 92.502,00.

La quota di proprietà della L'avvenire società cooperativa in liquidazione, rappresentativa del 60 % del capitale sociale della sociale, può essere dunque stimata in **€ 380.400,00 (Euro trecentottantamilaquattrocento/00)**, ossia in misura pari al 60 % del valore complessivo della società.

Firenze, 26 ottobre 2021

(Dr. Leonardo Poggiali)

Leonardo Poggiali



Dr. Leonardo Poggiali