



INTEGRAZIONE
PERIZIA DI STIMA



DOTT. CARBINI ANDREA

STUDIO PATRIZI & CARBINI - VIA FOSSACECA N.3/S - PORTO SAN GIORGIO (FM)

SOMMARIO

1.	OGGETTO E SCOPO DELLA PERIZIA	3
2.	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA	3
3.	PREMESSE METODOLOGICHE.....	3
4.	IL METODO APPLICATO	4
A -	IL COMPESSO AZIENDALE	4
5.	IL VALORE DEI BENI.....	5
B -	I BENI IMMOBILI	5
C -	I BENI MOBILI.....	7
6.	IL MARCHIO	8
A -	DEFINIZIONI E TUTELA GIURIDICA	8
B -	LA TRASFERIBILITÀ DEI MARCHI D'IMPRESA.....	9
C -	CARATTERISTICHE DI UN BENE INTANGIBILE	9
D -	IL MARCHIO OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	10
7.	METODOLOGIE DI VALUTAZIONE.....	10
A -	METODO DEL COSTO STORICO.....	11
B -	METODO DI ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI DI RIPRODUZIONE.....	11
C -	METODO DELLE ROYALTIES	12
8.	IL FATTURATO A MARCHIO MONALDI	14
9.	IL METODO DI VALUTAZIONE	15
A -	CALCOLO DELL'AMMONTARE DELLE ROYALTY (R)	16
B -	DETERMINAZIONE DEL FATTORE AL QUALE APPLICARE IL TASSO DI ROYALTY (S).....	16
C -	DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DELLE ROYALTY (i).....	17
D -	ORIZZONTE TEMPORALE (n)	17
E -	CALCOLO DEL VALORE DEL MARCHIO (W).....	17
10.	VALORE DEL COMPENDIO AZIENDALE.....	18

1. OGGETTO E SCOPO DELLA PERIZIA

In data 6 marzo 2020 il dott. Piergiorgio Ripa, curatore del Fallimento , incaricava il sottoscritto dott. Andrea Carbini di procedere all'integrazione della valutazione del compendio aziendale concesso in affitto d'azienda alla , tenendo conto dell'atto integrativo, sottoscritto in data 23/12/2019, registrato a Ravenna il 30/12/2019 n: 12566 Serie IT (All. 1).

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA

La documentazione sulla quale si è basata la presente perizia è la seguente:

- 1) Atto integrativo dell'atto di integrazione al contratto di affitto di azienda del 23 dicembre 2019 e relativi allegati (All. 2);
- 2) Perizia di stima del valore degli Immobili redatta dal Geom. Roberto Carafa redatta in data 2 agosto 2019 (All.3);
- 3) Integrazione Perizia di stima del valore dei beni mobili redatta dal Dott. Sergio Ciccioli finalizzata all'individuazione del valore dei beni mobili ed attrezzature ricoverate negli immobili oggetto di integrazione del contratto di affitto di azienda redatta in data 4/12/2020 (All. 4 e 4a);
- 4) Estremi di Registrazione del Marchio figurativo MONALDI UOVA dal 1947 (All. 7) .

3. PREMESSE METODOLOGICHE

Nello svolgimento dell'incarico si tenga conto di quanto appresso:

Non è stata effettuata una revisione contabile sui dati patrimoniali e contabili specificando che:

- il valore dei beni immobili e mobili è stato estrapolato dalle perizie elaborate da terzi professionisti;
- il valore del marchio è stato determinato sui dati del fatturato dell'anno 2019 forniti dalla " " che ha utilizzato il marchio nel periodo 2017, 2018 e 2019. Come risulta dalla mail dell'Avv.to del 4/8/2020 (All. 5) "... omissis purtroppo mi riferisce la cliente che non è in grado di fornire dati sul 2018 e 2017, in quanto solo dal 2019, con il cambiamento del Sistema Informativo, è stato inserito l'attributo "marchio" ... omissis".

Corre inoltre l'obbligo di precisare che lo scrivente non ha avuto a disposizione ulteriore documentazione contabile per effettuare la valutazione del marchio in oggetto né che lo stesso è stato in grado di effettuare alcun riscontro circa la veridicità ed attendibilità del fatturato a marchio Monaldi Uova dal 1947. Il risultato della presente perizia è

subordinato al fatto che la documentazione a disposizione del perito sia ritenuta sufficiente a sostanziare la valutazione in oggetto e che i relativi dati siano ritenuti comunque attendibili.

Con riguardo alle informazioni di carattere generale riguardanti l'azienda e la disamina dei criteri utilizzabili per la valutazione del compendio aziendale, si rimanda alla perizia precedentemente depositata dal sottoscritto in data del 9.07.2019 (All. 6).

4. IL METODO APPLICATO

Come sopra specificato il metodo adottato è quello patrimoniale semplice, la cui metodologia di valutazione si basa sulla sommatoria a valori correnti dei singoli beni facenti parte del complesso aziendale.

A - IL COMPESSO AZIENDALE

Il compendio aziendale oggetto di stima è definito nel contratto di affitto d'azienda, tra la e la Società, sottoscritto in data 24 giugno 2016 e relativi allegati, successivamente modificato ed integrato una prima volta con scrittura del 4 luglio 2018 e successivamente in data 23 dicembre 2019.

Con l'ultima modifica avvenuta in data 23 dicembre 2019, sono stati nella sostanza reintrodotti nel perimetro d'azienda e conseguentemente nell'ambito della presente valutazione del compendio aziendale, anche i beni immobili oggetto di locazione, tornati nella disponibilità della a seguito della risoluzione anticipata dei suddetti contratti di locazione.

In particolare nel contratto di affitto d'azienda vengono considerati i seguenti beni materiali ed immateriali.

- A) Fabbricati e relativi terreni pertinenziali censiti al catasto fabbricati del comune di Petritoli;
- B) Terreni censiti al catasto terreni del comune di Petritoli;
- C) Beni mobili (impianti generali, macchinari, impianti avicoli, attrezzature ...);
- D) Licenze, certificazioni ed autorizzazioni amministrative di cui all'allegato "C" del contratto di affitto d'azienda del 24 giugno 2016;
- E) Marchio "Monaldi Aurelio dal 1942".

Ai fini della presente valutazione si evidenzia che si è ritenuto opportuno non attribuire alcun valore alle licenze, certificazioni ed autorizzazioni amministrative.

5. IL VALORE DEI BENI

B - I BENI IMMOBILI

Il valore dei beni immobili oggetto d'integrazione sono stati estrapolati dalla perizia di stima redatta da parte del Geom. Roberto Carafa.

Essi sono quelli riportati nella tabella 1.

I valori attribuiti dal perito sono quelli in esse evidenziati nell'ultima colonna "STIMA".

Nella seguente tabella sono riportati i beni ed i rispettivi valori relativi ai beni oggetto d'integrazione a seguito dell'atto integrativo del contratto di affitto d'azienda del 23/12/2019.

<u>Fabbricato/ Terreno</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>		<u>STIMA</u>
Fabbricato	17	98	1	INTEGRATO	65.508,00
Fabbricato	17	98	2	INTEGRATO	
Fabbricato	17	176	1	INTEGRATO	138.257,00
Fabbricato	17	176	2	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	9	INTEGRATO	159.106,00
Fabbricato	18	25	5	INTEGRATO	534.549,00
Fabbricato	18	25	6	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	7	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	11	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	12	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	13	INTEGRATO	
Fabbricato	18	25	14	INTEGRATO	
Fabbricato	18	117	3	INTEGRATO	183.698,00
Fabbricato	18	117	4	INTEGRATO	
Fabbricato	20	365		INTEGRATO	183.698,00
<u>TOTALE</u>					1.264.816,00

1

Tabella 1- EDIFICI

Il valore totale dei beni immobili rientranti nel compendio aziendale in forza dell'atto integrativo del 23/12/2019 ammonta quindi complessivamente ad **Euro 1.264.816,00**.

¹ Per integrato s'intende bene rientrato nel perimetro di valutazione a seguito dell'atto integrativo del 23/12/2019.

- INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

A tali beni vanno sommati quelli già compresi nella valutazione d'azienda redatta dallo scrivente in data 9.7.2019, in quanto già compresi nel Contratto di affitto d'azienda del 24 giugno 2016 e successiva integrazione del 4 luglio 2018 ed ammontanti ad **Euro 1.215.974,00** (valore suddiviso fra il valore dei fabbricati pari ad Euro 1.098.409,00 ed il valore dei terreni pari ad Euro 117.565,00) e così dettagliati²:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Mq/ vani</u>	<u>Rendita</u>	<u>STIMA</u>
21	151	2	C/2	1	183 mq	141,77	52.497,00
	151	3	C/6	1	52 mq	32,33	
	152	4	A/10	1	5,5 vani	852,15	147.433,00
	152	5	C/1	3	55 mq	627,75	
	152	6	C/2	3	50 mq	54,23	
17	97		D/7			1.291,14	15.500,00
	96	6	D/7			244,00	
	119	5	D/7			7.188,00	
18	119	6			lastrico solare di mq 887		605.459,00
	119	7			lastrico solare di mq 901		
	177	4	D/7			100,00	
	177	5	D/7			62,00	
	4	7	D/10				104.332,00
	4	9	D/7				
	4	10	D/7				
	4	24			lastrico solare di mq 2.614		
	25	8	C/2	2	231 mq	214,74	41.342,00
	25	5	D/7				82.659,00
25	10	D/7					
14	297	2	D/7			948,00	49.187,00
	297	3	unità collabedente giusta prot. n. AP0007678 del 14 gennaio 2011				
						TOTALE	1.098.409,00

Tabella 2 - EDIFICI E PERTINENZE

² Si evidenzia che l'immobile distinto al catasto dei fabbricati al Foglio 18 part. 25 sub 5 è presente sia fra i beni oggetto dell'atto d'integrazione del 23/12/2019 sia nei beni già inclusi nel precedente contratto di affitto di azienda del 24/6/2016, in quanto una parte, considerata inagibile era stata esclusa in un primo momento nell'ambito del contratto di affitto d'azienda datato 24/6/2016 e reinserita successivamente in data 23/12/2019 nel perimetro dell'azienda.

- INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Are</u>	<u>STIMA</u>
14	11	41,1	4.521,00
	21	347,8	
	64	46,8	
17	65	97	86.237,00
	99	50,9	
	172	115	
	80	10	1.100,00
	78	3,1	
	118	127,1	24.167,00
	173	89,5	
20	331	0,5	
	432	8,95	
	433	1,3	
	434	0,85	1.540,00
	435	1,8	
	436	0,55	
	437	0,05	
TOTALE			117.565,00

Tabella 3 - TERRENI

I terreni presentano una complessiva superficie catastale di ettari 9, are 42 e centiare 30. Quindi complessivamente il valore dei beni immobili oggetto di valutazione, a seguito dell'integrazione avvenuta con atto del 23/12/2019, ammontano complessivamente ad **Euro 2.480.790,00**.

C - I BENI MOBILI

Tutti i beni mobili rientranti nel compendio aziendale sono stati valutati dall'Ing Sergio Ciccioli in complessivi Euro 625.141,00.

Si rimanda all'**Allegato 3)** per la loro analitica individuazione e valutazione

Tra i suddetti beni oggetto di valutazione rientrano anche i seguenti beni in leasing:

- A. Selezionatrice Moba mod. 2500 Matr 25140 () valutata dal perito Euro 40.000,00 (n.67 dell'inventario);
- B. Serbatoio miscelatore "Zonzi Inox" () valutata dal perito Euro 5.000,00 (n.124 dell'inventario) ed Impianto elettrico relativo al pollaio centrale () valutato dal perito Euro 1.000,00 (n.176 dell'inventario);
- C. Pollaio Colle () valutata dal perito Euro 20.000,00 (n.181 dell'inventario);
- D. N. 2 batterie per pollai () valutate dal perito Euro 30.000,00 (nn.182 e 187 dell'inventario).

Ai fini della presente valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno defalcare il valore dei beni in leasing sopra evidenziati, in quanto sono stati pressochè tutti oggetto di rivendica da parte degli Istituti di leasing o acquistati da soggetti terzi rispetto alla Curatela Fallimentare.

Il totale del valore dei beni in leasing stimato dal perito ammonta ad Euro 96.000,00 ed è così dettagliato:

Dettaglio valore beni in leasing:

Descrizione	Istituto di leasing	Numero inventario	Valore
Selezionatrice Moba Mod 25140		67	40.000
Serbatorio miscelatore "Zonzi Inox"		124	5.000
Impianto elettrico pollaio centrale		176	1.000
Pollaio Colle		181	20.000
2 Batterie Pollai		182 e 187	30.000
TOTALE			96.000

Per quanto sopra, il valore dei beni mobili, al netto del valore dei beni in leasing, ammonta complessivamente ad **Euro 529.141,00**.

Dettaglio valore beni immobili al netto dei leasing

Valore di stima ing. Ciccioli	625.141,00
Totale valore beni in leasing	- 96.000,00
Valore netto beni immobili	529.141,00

Quindi il totale del valore dei beni mobili, al netto del valore dei beni in leasing, viene arrotondato per difetto ad **Euro 529.000,00**

6. IL MARCHIO

A - DEFINIZIONI E TUTELA GIURIDICA

La tutela ai marchi d'impresa è assicurata nel nostro ordinamento, in campo civile, dal Codice della Proprietà Industriale - D.Lgs. n. 30 del 10.02.2005 - e dagli artt. 2598,2599 e 2600 del codice civile e, in campo penale, dagli artt. 473 e 474 del codice penale.

Per quanto riguarda la tutela dei marchi nazionali, i diritti di privativa e di tutela del segno distintivo e tutti gli altri diritti esclusivi considerati dalla legge sono conferiti con la registrazione presso l'UIBM (Ufficio Italiano Brevetti e Marchi). Alla registrazione è riconosciuta natura di accertamento costitutivo del diritto di privativa sul segno, anche se è

l'uso del segno, più che la sua registrazione, a dare contenuto ai diritti di privativa nascenti dalla registrazione, e ciò perché è prevista la decadenza dai diritti per il non uso. La registrazione pertanto non pregiudica i diritti dei terzi e l'esercizio delle azioni relative alla validità o all'appartenenza del marchio. La registrazione nazionale dura dieci anni dalla data del deposito della domanda; la registrazione è rinnovabile per innumerevoli uguali periodi di dieci anni, garantendo una privativa sul segno virtualmente illimitata nel tempo.

Il marchio comunitario può essere utilizzato come marchio di fabbrica, marchio di commercio o marchio di servizio. Esso può essere registrato, trasferito o annullato esclusivamente per l'intera Comunità.

Le tre possibili modalità di tutela, nazionale, comunitaria ed internazionale non si escludono reciprocamente e consentono alle imprese la massima flessibilità in modo da poter adeguare il sistema di protezione alle loro necessità.

B - LA TRASFERIBILITÀ DEI MARCHI D'IMPRESA

Il trasferimento del marchio d'impresa è disciplinato dall'art. 2573 c.c., nonché dall'art. 23 del D.Lgs. 30/2005. Antecedentemente alla prima riforma, attuata con il previgente D.Lgs. 480/1992, il marchio poteva essere trasferito solamente insieme all'azienda o ad un ramo della stessa, come recitato dalla precedente formulazione dell'art. 2573 c.c., e tale limitazione era giustificata dalla centralità della funzione distintiva della provenienza dei prodotti da un determinato produttore.

Con il D.lgs 480/1992 e poi il D.lgs 30/2005 è stata resa possibile la libera trasferibilità dei marchi d'impresa, stabilendo che la cessione del segno distintivo può intervenire per la totalità o per una parte soltanto dei prodotti o servizi per i quali è stato registrato, così pure la licenza del marchio può riguardare tutti o solo alcuni prodotti.

Il trasferimento del marchio è soggetto a trascrizione, con funzione di sola pubblicità dichiarativa di fronte ai terzi, presso l'UIBM, nel caso di marchi nazionali, presso l'UAMI per marchi comunitari e presso il WIPO per i marchi internazionali.

C - CARATTERISTICHE DI UN BENE INTANGIBILE

Studiosi della materia hanno individuato tre caratteristiche necessarie ad individuare un bene intangibile:

- a) essere oggetto di un significativo flusso di investimenti;
- b) essere all'origine di costi ad utilità differita nel tempo di entità apprezzabile;
- c) essere trasferibili a terzi, sia pure a certe condizioni.

In aggiunta alla citate caratteristiche è necessario che un "bene intangibile" abbia la capacità intrinseca di generare benefici futuri, che i valori dell'intangibile possa essere oggetto di valorizzazione con un criterio razionale ed affidabile (misurabilità) e che vi sia corrispondenza con uno "scenario reddituale" (che abbiamo cioè la capacità di generare un reddito futuro).

D - IL MARCHIO OGGETTO DI VALUTAZIONE

La denominazione del Marchio oggetto di valutazione è MONALDI UOVA DAL 1947



Alla visura tratta dall'EUIPO (Ufficio dell'unione europea per la proprietà intellettuale) risulta che il suddetto marchio è stato registrato in data 15/7/2013, scadrà in data 18/11/2023, è di tipo figurativo ed è stato registrato con riguardo alle classi 29,30 e 31³ (Classificazione di Nizza) (All.7).

7. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

Tra i diversi metodi di valutazione del marchio, quelli prevalentemente praticati sono:

- A) il metodo del costo storico (capitalizzazione dei costi sostenuti).
- B) il metodo del costo attualizzato di riproduzione;
- C) il metodo delle transazioni comparabili (metodo delle royalties);

I metodi *sub* A) e B) precedenti si basano sulla stima del valore degli "assets" attraverso la determinazione dei costi necessari per la loro formazione (cd. "approccio del costo").

³ Classe 29: Carne, estratti di carne; frutta ed ortaggi conservati, congelati, essiccati e cotti; Gelatine; uova; albumina per uso culinario; olii e grassi commestibili; pollame; brodi; gelatina di carne; carne conservata; uova in polvere; tuorlo d'uovo.
Classe 30: Caffè, tè cacao e succedanei del caffè riso ecc..
Classe 31: Granaglie e prodotti agricoli, orticoli, forestali; animali vivi; frutta ed ortaggi freschi ecc..

A - METODO DEL COSTO STORICO

Il metodo del costo storico (capitalizzazione dei costi sostenuti) si basa sull'assunto che il valore di un'attività possa essere determinato in funzione dei costi storicamente sostenuti dall'impresa, espressi a valori attuali.

La possibilità di utilizzo di tale metodo è legata alla capacità di identificare correttamente i costi storicamente sostenuti, distinguendo quelli connessi alla creazione del marchio (da utilizzare nella valutazione), rispetto a quelli relativi al solo loro mantenimento (che al contrario vanno esclusi nella valutazione).

La dinamica aziendale implica che i metodi basati sulla capitalizzazione dei costi sostenuti sono sempre meno significativi: non vi è certezza infatti che, nel momento di riferimento della stima, gli investimenti effettuati in passato (soprattutto quando il processo di formazione del marchio è avvenuto molto tempo prima), consentano di disporre di una bene immateriale il cui potenziale sotto il profilo competitivo risulti analogo a quello di cui attualmente l'impresa dispone.

Oltre a tutto quanto sopra premesso nel caso che ci occupa, considerato che:

- la in data 24 giugno 2016 ha concesso in affitto di azienda il ramo produttivo alla
- che la in data 4 ottobre 2016 è stata sciolta e messa in liquidazione;
- che la alla data di scioglimento e messa in liquidazione già verteva in uno forte stato di crisi e di dissesto economico e finanziario;

tale metodologia non risulta utilizzabile, sia perchè non si dispone di una contabilità attendibile utile a ricostruire i costi nel tempo sostenuti dall'azienda sia perchè il contesto economico attuale è completamente differente rispetto al momento in cui sono stati sostenuti i costi per lo sviluppo del marchio.

B - METODO DI ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI DI RIPRODUZIONE.

Il metodo dell'attualizzazione dei costi di riproduzione (*sub B*) che precede) appare indubbio più convincente del cd. metodo del 'costo storico', in quanto tenta una valorizzazione nell'ottica dell'operatore che, nel contesto economico e di mercato corrente, fosse intenzionato a creare un bene immateriale equivalente a quella oggetto di valutazione.

Pure a prescindere dalle non lievi difficoltà connesse alla corretta individuazione dei costi di riproduzione, anche il metodo in questione non fornisce attendibili indicazioni circa i futuri benefici collegati al possesso dell'*intangibile*, alla durata, all'ipotetico *trend*, alla loro volatilità.

A ciò si aggiunge la considerazione che, ai metodi basati sul costo, è estraneo ogni giudizio circa l'efficacia degli investimenti sostenuti ai fini della creazione del marchio, l'aggregazione dei costi avviene sulla base di puri dati contabili.

Di conseguenza, il valore attribuito al bene immateriale è tanto maggiore quanto più elevato è l'ammontare dei costi imputati nella contabilità aziendale, a prescindere dalla loro efficacia.

Nel caso che ci occupa anche tale metodologia trova difficoltà applicativa in quanto né si dispone di una da una contabilità attendibile ed aggiornata da cui estrapolare dati comparativi né si dispone di piani industriali su cui basare una stima di costi di sostituzione.

Quindi in definitiva anche questo metodo non è considerato applicabile al caso che ci occupa.

C - METODO DELLE ROYALTIES

Il criterio delle transazioni comparabili prevede, come variante più praticata, il cosiddetto metodo delle *royalties*.

In definitiva il metodo del "*royalty relief*" basato sull'individuazione di quanto l'azienda, proprietaria del marchio, risparmia nel non ricorrere al mercato, per sfruttare i benefici connessi al suo utilizzo, ovvero quantificare il beneficio prodotto dalla mancata corresponsione delle royalty.

In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene che il metodo basato sugli indicatori del mercato (royalty) sia il più rispondente alla valutazione del marchio "MONALDI UOVA DAL 1947", in quanto:

- possiede i requisiti di razionalità, obiettività, generalità e stabilità;
- risulta quello maggiormente utilizzato dalla prassi;
- non richiede elaborazioni e stime che si basano su dati contabili non disponibili (che minerebbero l'attendibilità del valore);

Infine nel caso che ci occupa, considerato:

- che non sono disponibili i dati della relativamente ai costi sostenuti per lo sviluppo ed il sostenimento del marchio né piani industriali su cui basare la stima di un costo di sostituzione;
- che quindi non sarebbero stati utilizzabili per i metodi del costo storico e dell'attualizzazione dei costi di produzione per i motivi sopra esposti;
- che gli unici dati contabili disponibili riguardano esclusivamente l'esercizio 2019, forniti dalla che ha preso in affitto d'azienda il ramo produttivo e che lo ha utilizzato nel periodo 2017 - 2019;

Il metodo delle Royalty risulta, a giudizio dello scrivente essere l'unico metodo utilizzabile per la valutazione del marchio in questione.

8. IL FATTURATO A MARCHIO MONALDI

Come specificato in premessa il valore del marchio è stato costruito sui dati del fatturato dell'anno 2019 forniti dalla Società ' ' comunicati con mail del 4/8/2020 dall'Avv.tc : "... omissis purtroppo mi riferisce la cliente che non è in grado di fornire dati sul 2018 e 2017, in quanto solo dal 2019, con il cambiamento del Sistema Informativo, è stato inserito l'attributo "marchio"... omissis".

I dati sono ripostati nella tabella di seguito riportata:

	Ovoprodotti Liquidi albume	Uova in confezione a terra	Uova in confezioni biologico	Uova in confezioni standard	Totale
Gennaio	5.373	19.231	144.199	6.823	175.626
Febbraio	5.508	17.348	122.057	4.876	149.789
Marzo	5.355	15.883	120.776	5.197	147.211
Aprile	7.623	19.595	120.161	10.509	157.888
Maggio	6.129	15.960	131.773	8.182	162.044
Giugno	1.296	13.859	87.314	7.315	109.784
Luglio	2.879	17.352	95.245	8.127	123.603
Agosto	6.130	17.396	103.772	9.776	137.074
Settembre	5.995	20.200	116.611	7.611	150.417
Ottobre	5.562	21.844	116.102	9.800	153.308
Novembre	4.902	17.554	109.347	11.796	143.599
Dicembre	5.676	20.199	114.154	10.647	150.676
	62.428	216.421	1.381.511	100.659	1.761.019

Tabella 4 - DATI DEL FATTURATO anno 2019

9. IL METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo utilizzato per la valutazione dei marchi d'impresa viene definito "criterio delle royalty". La giustificazione economica delle royalties risiede nell'obiettivo circostanza secondo la quale, essendo il marchio fonte di un vantaggio competitivo, la semplice disponibilità di un diritto d'uso sullo stesso costituisce un presupposto essenziale per il miglioramento del profitto del licenziante.

Il valore di mercato del marchio, quindi, è dato dal valore attuale dei corrispettivi che il licenziatario dovrebbe corrispondere al concedente a titolo di diritto d'uso, su un arco temporale pari alla durata dell'accordo o alla presunta vita economica residua del brand.

Detta metodologia, quindi, trova rappresentazione nella seguente formula:

$$Wb = R \frac{1 - (1+i)^{-N}}{i}$$

dove:

Wb = valore dei marchi oggetto di stima;

R = ammontare delle royalty ottenibili tramite la licenza d'uso dei marchi;

N = orizzonte di attualizzazione, pari alla durata dell'accordo o alla stimata vita utile residua dei marchi (durata del periodo in cui è prevedibile che il marchio continui a produrre vantaggi competitivi);

i = tasso di attualizzazione.

Il criterio delle "royalty" adottato per la valutazione del marchio, dal punto di vista concettuale, può essere considerato al confine tra le tecniche basate e i criteri empirici, in quanto si fonda sull'attualizzazione dei redditi attribuibili a determinati intangibili, in funzione delle royalties ottenibili sul mercato grazie alla cessione in licenza d'uso degli stessi. La cessione in licenza d'uso di marchi rappresenta un contratto piuttosto frequente che prevede la concessione in uso con il pagamento di royalties commisurate a specifici parametri (generalmente il fatturato) per un determinato numero di anni, in genere pari alla vita residua del brevetto.

I metodi "market royalty rates" e "royalty relief" si traducono di fatto in soluzioni pratiche equivalenti, in quanto entrambe giungono alla determinazione del valore dei brevetti mediante l'attualizzazione dell'ammontare annuo delle royalties al netto dei costi strettamente connessi ai brevetti.

I tassi di royalties sono normalmente parametrati ai ricavi di vendita dei prodotti che beneficiano del bene immateriale, stimati per ciascuno degli anni di vita residua del bene

immateriale. L'attendibilità dei valori di royalties dipende in larga misura dalla correttezza delle previsioni dei ricavi (e delle relative previsioni dei volumi e prezzi di vendita), dalla misura del tasso, dalla durata residua del brevetto e dal tasso di attualizzazione.

A - CALCOLO DELL'AMMONTARE DELLE ROYALTY (R)

Il problema fondamentale che ogni perito è chiamato a risolvere consta nella scelta dell'ammontare delle royalty ottenibili tramite il contratto di licenza d'uso del marchio, per la cui determinazione una delle variabili rilevanti è rappresentato dal coefficiente espressivo delle royalties. Un'indicazione per la determinazione del coefficiente rappresentativo delle royalties è fornito dall'Amministrazione finanziaria che con la Circolare del 22 settembre 1980, n.32, ritiene congrua la predeterminazione dei "valori normali" delle transazioni concernenti beni immateriali, alle seguenti condizioni:

canoni fino al 2% del fatturato potranno essere accettati dall'Amministrazione quando:

- la transazione risulti da un contratto redatto per iscritto ed anteriore al pagamento;
- sia sufficientemente documentata l'utilizzazione e quindi, l'inerenza del costo sostenuto;

Canoni oscillanti tra il 2% e il 5% potranno invece essere ritenuti congrui, oltre che alle condizioni di cui al punto precedente, qualora i dati "tecnici" giustifichino il tasso dichiarato (esecuzione di ricerche e sperimentazioni, obsolescenza inferiore all'anno o meno, vita tecnica, originalità, risultati ottenibili, ecc.) e il tasso dichiarato sia giustificato dai dati "giuridici", emergenti dal contratto.

Un'altra indicazione è fornita dalle rilevazioni statistiche derivanti da interviste con società operanti nei diversi settori.

Sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria e sulla base delle rilevazioni statistiche del settore di appartenenza si ritiene congruo e prudentiale attribuire un tasso del 2% al coefficiente di determinazione delle royalties.

B - DETERMINAZIONE DEL FATTORE AL QUALE APPLICARE IL TASSO DI ROYALTY (S)

Per quanto attiene il parametro al quale applicare il tasso di royalty, nel caso che ci occupa non vi sono alternative rispetto all'utilizzo del fatturato 2019 a Marchio " ", sviluppato dalla " ", in quanto rappresenta l'unico dato disponibile per la determinazione del valore del marchio. Tale dato ha il pregio di basarsi su dati reali in quanto consuntivi ma presenta il limite di non esprimere le potenzialità dello stesso in quanto non prendendo in considerazione dati prospettici.

C - DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DELLE ROYALTY (i)

Per quanto riguarda la determinazione del tasso di attualizzazione delle royalties, occorre tener conto del saggio di rendimento su investimenti "privi di rischio" e di una componente espressiva del rischio conseguente all'attività imprenditoriale. La lunghezza del periodo di calcolo non dovrebbe eccedere la vita utile del bene immateriale ed essere inferiore alla durata garantita dalla protezione giuridica.

L'attualizzazione del reddito medio prospettico viene effettuata ad un tasso del 8% avendo riguardo al rendimento netto di mercato per gli investimenti privi di rischio (Btp decennali) che si attesta intorno all' 1%, al quale si sottrae il tasso tendenziale d'inflazione programmato dal MEF, che ad oggi approssima praticamente lo zero, cui si aggiunge infine una maggiorazione per il rischio d'impresa che il perito ha stimato pari al 7%.

Il tasso di attualizzazione è stato così costruito:

- Tasso free risk 1%
- Tasso inflazione 0
- Tasso rischio d'impresa 7%
- Tasso di attualizzazione 8%

A tal proposito si evidenzia che dottrina in materia, per il settore dell'industria individua il tasso di attualizzazione in un range che va da un minimo del 6% ad un massimo del 10% (valori tipici 7-8%) in funzione delle variabili sopra citate.

D - ORIZZONTE TEMPORALE (n)

Per quanto riguarda l'orizzonte temporale utilizzato per l'attualizzazione delle royalties lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare 36 mesi che approssima il periodo residuo di vita utile dell'intangibile (la scadenza è il 15/07/2023).

E - CALCOLO DEL VALORE DEL MARCHIO (W)

Il valore attuale "W" del marchio, calcolato come sommatoria delle royalties annue attualizzate determinato sulla base della seguente formula:

$$Wb = R \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+i)^i}$$

È pari ad Euro 91.762,00 che si arrotonda ad **Euro 91.000,00**.

10. VALORE DEL COMPENDIO AZIENDALE

Valore d'azienda basato sui beni contenuti nel perimetro definito dall'integrazione del contratto di affitto di azienda del 23/12/2019 è pari ad **Euro 3.100.790,00**

e così composto dai seguenti beni:

A) BENI MOBILI

I beni mobili rientranti nel nuovo perimetro oggetto della presente valutazione ammontano ad **Euro 529.000,00**.

B) BENI IMMOBILI

I beni immobili rientranti nel nuovo perimetro oggetto della presente valutazione ammontano ad **Euro 2.480.790,00**

- INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

<u>Fabbricato/ Terreno</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Titolarià</u>	<u>STIMA</u>		
F	18	25	8	C/2	1/1	42.442,00		
T		80	-	-				
F		119	5	D/7				
F		119	6	lastrico solare	1/2	605.459,00		
F		119	7	lastrico solare				
F		177	4	D/7				
F		177	5	D/7				
F		25	9	D/10				
F		25	5	D/7	1/1	159.106,00		
F		25	10	D/7				
F		25	6	D/10				
F		25	7	D/10				
F		25	11	D/10				
F		25	12	D/10				
F		25	13	lastrico solare				
F		25	14	lastrico solare				
F		4	7	D/10			1/2	104.332,00
F		4	9	D/7				
F		4	10	D/7				
F		4	24	lastrico solare				
F		117	3	D/7	1/1	207.865,00		
F		117	4	lastrico solare				
T		78	-	-				
T	118	-	-					
T	173	-	-					

- INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

F	21	151	2	C/2	1/1	52.497,00	
F		151	3	C/6			
F		152	4	A/10			
F		152	5	C/1			
F		152	6	C/2			
F		98	1	D/7			1/1
F	98	2	lastrico solare				
F	176	1	D/10				
F	176	2	lastrico solare				
T	21	-	-				
T	64	-	-	1/1	224.494,00		
T	65	-	-				
T	99	-	-				
T	172	-	-				
F	97	-	D/7			1/2	15.500,00
F	96	6	D/7				
F	20	365	-	D/10	1/1	185.238,00	
T		331	-	-			
T		432	-	-			
T		433	-	-			
T		434	-	-			
T		435	-	-			
T		436	-	-			
T		437	-	-			
F	14	297	2	D/7	1/1	53.708,00	
F		297	3	unità collabedenti			
T		11	-	-			
TOTALE						2.480.790,00	

Tabella 5 - FABBRICATI E TERRENI CENSITI NEL CATASTO DI PETRITOLI (AP)

C) IL MARCHIO

Il valore stimato del marchio MONALDI UOVA DAL 1947 è pari ad **Euro 91.000,00**

Porto San Giorgio, lì 7.12.2020

Dott. Andrea Carbini



ALLEGATI

- 1) Incarico del curatore del 6 marzo 2020;
- 2) Atto integrativo del contratto di affitto del 23/12/2019;
- 3) Perizia di stima del valore degli Immobili redatta dal Geom. Roberto Carafa;
- 4) e 4a) Perizia di stima del valore dei beni mobili redatta dal Dott. Sergio Ciccioli;
- 5) Mail ;
- 6) Perizia redatta dal Dott. Andrea Carbini del 9/7/2019;
- 7) Registrazione del marchio Monaldi Uova dal 1947.

