



ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA VALUTAZIONE RAMO AZIENDALE

di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“LA TERRA E IL CIELO”
Società agricola cooperativa per azioni

con sede in

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piticchio di Arcevia (AN)
Zona industriale P.I.P. 229/H –

ASTE
GIUDIZIARIE®

iscritta al

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Registro delle Imprese di Ancona al n. 00673870424
R.E.A. CCIAA di ANCONA n. AN - 84583
C.F./P.I.: 00673870424

a cura del Perito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ENRICO CANGINI
Dottore Commercialista in Sarsina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo

I PREMESSA

In data 8 settembre 2025 il dott. Aldo Ferretti, Commissario Liquidatore della società La Terra e il Cielo soc. coop. In lca ha conferito al sottoscritto Enrico Cangini, Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Forlì-Cesena n° 769/A, l'incarico di redigere la presente perizia di stima di un ramo d'azienda di .

“LA TERRA E IL CIELO”

ai fini di disporre di una valorizzazione puntuale, autonoma e terza.

Il sottoscritto accettato l'incarico conferitogli, dopo aver opportunamente valutato la propria indipendenza, e previa acquisizione dei necessari supporti documentali e informativi, procede alla stesura della presente relazione di stima.

II LA SOCIETÀ' OGGETTO DI STIMA PATRIMONIALE

• Cronistoria e dati identificativi

La società LA TERRA E IL CIELO SOC COOP è stata fondata nell'anno 1980 , la sede è in Arcevia, Zona industriale P.I.P. 229/H, iscritta al Registro delle Imprese Ancona al n. 00673870424, R.E.A. CCIAA di ANCONA n. AN - 84583, C.F./P.I.: 00673870424.

• Attività della società oggetto di stima

La Terra e il Cielo è nota come un'importante realtà nel settore alimentare italiano e internazionale, il cui obiettivo principale è quello di promuovere la cultura della salute e il rispetto per l'ambiente attraverso la qualità, la tracciabilità degli alimenti e i metodi di produzione.

In buona sostanza l'oggetto sociale della società statuisce che *“la cooperativa ha per oggetto, con riferimento ai requisiti ed agli interessi dei soci, l'esercizio delle seguenti attività: lavorare, trasformare e vendere prodotti agricoli biologici e biodinamici prevalentemente prodotti e conferiti dai propri soci; lavorare, vendere o conferire, anche in comune, sottoprodotti della lavorazione di prodotti agricoli biologici e biodinamici prevalentemente conferiti dai propri soci”*.

La società esercita tre attività, convenzionalmente classificati con i seguenti Codici Atecori:

- 01.63 - attività che seguono la raccolta (del grano tenero, grano duro, orzo e farro, prodotto dai soci e lavoratori e dai terzi);
- 10.83.01 – torrefazione del caffè;

- 46.39.2 - commercio all'ingrosso non specializzato di altri prodotti alimentari, bevande e tabacco;

La consistenza degli elementi patrimoniali da valutare, previe le dovute verifiche ed eventuali rettifiche, è stata desunta dalle scritture contabili, dai documenti peritali e dai libri sociali in essere presso la liquidazione coatta amministrativa alla data odierna.

III DOCUMENTI ANALIZZATI

Il sottoscritto perito ha richiesto ed esaminato i documenti di carattere generale necessari ad acquisire le informazioni di base relative alla società oggetto di valutazione.

In particolare, mi sono focalizzato sulle perizie precedentemente redatte, in occasione della procedura di Composizione Negoziata della Crisi, che hanno riguardato sia la parte tecnica che quella economico patrimoniale del ramo in questione.

Il perimetro del ramo d'azienda è quello identificato nel contratto di affitto del 30 maggio 2024 registrato a Fano il 4 giugno 2024 al n. 3432 serie 1T (si veda allegato 00) con la società Arcevia Bio srl.

I beni materiali, immateriali ed i rapporti giuridici attivi e passivi costituenti il ramo aziendale sono stati identificati insieme al Commissario Liquidatore anche attraverso due sopralluoghi operati presso la sede sociale.

L'insieme delle procedure contabili ed amministrative poste in essere anche dalla curatela, a giudizio del sottoscritto, garantiscono l'attendibilità dei dati forniti dalla società.

È stata analizzata la situazione patrimoniale con i relativi dettagli di supporto, e sono state inoltre effettuate alcune verifiche, in particolare con riferimento alla documentazione amministrativo-contabile.

In particolare, sono stati valutati i seguenti documenti:

- Atto costitutivo e statuto;
- Fascicoli di bilancio 22/23/24;
- Centrale rischi;
- Certificato carichi pendenti dell'agenzia delle entrate;
- Contratto d'affitto con la società Arcevia Bio srl;
- Piano di Risanamento depositato in CCIAA;
- Perizia di stima tecnica redatta dall'Ing. Vitali;
- Relazione di stima del ramo d'azienda redatta dal dott. Riccardo Giacomelli;
- Stima tecnica del marchio redatto dal dott. Vincenzo Galasso;
- Perizia di stima redatta da Zanotti;
- Perizia di stima redatta da Borghi;
- Libro cespiti;

Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo

IV SITUAZIONE PATRIMONIALE CONTABILE DI RIFERIMENTO

E' a fine del 2023 che i segnali della crisi si sono manifestati in maniera chiara ed hanno indotto la società ad intraprendere una serie di ragionamenti su come sovvertire lo stato di crisi dopo aver chiuso tre esercizi con le seguenti perdite: - 63.329,00 € (2021), - 193.956,00 (2022) e - 380.973,00 (2023). Anche per l'esercizio 2024 si è registrata una perdita di - 418.418,97. In tale prospettiva in data 30 maggio 2024 è stato stipulato il contratto di affitto di ramo di azienda (tutt'ora vigente) con la società "Arcevia Bio società agricola srl", società sinergica ad un gruppo imprenditoriale leader nel settore Biologico.

Nonostante ciò il Cda nella data del 18 luglio 2024, dopo il verificarsi per ben due volte della causa di scioglimento per patrimonio netto negativo (la prima delle quali superata con una ricapitalizzazione operata dai Gruppi di Acquisto Solidale), sceglie di procedere alla presentazione dell'istanza di nomina dell'esperto indipendente prevista dall'articolo 17 CCII, corredata dalla dichiarazione da pubblicare al Registro delle Imprese di cui all'articolo 20 CCII in ordine alla sospensione di obblighi e di cause di scioglimento di cui all'art. 2545 cc.

Il deposito dell'istanza di nomina dell'esperto presso la CCIAA è avvenuta in data 27 agosto 2024 e, successivamente in data 12 settembre 2024 è giunta la nomina del dott. Fosco Bartolucci.

Il piano di risanamento presentato è stato oggetto di successive modifiche che, in ogni caso, non hanno consentito all'esperto di avallare le ipotesi presentate e così, in data 18 marzo 2025, ha dichiarato "l'impossibilità di concludere la procedura".

Infine, in data 16 giugno 2025 con dm 233/2025 il Mimit ha provveduto a nominare il dott. Aldo Ferretti quale Commissario Liquidatore sottoponendo la società alla procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa.

La valutazione del ramo d'azienda oggetto di stima si fonda sulle perizie tecniche ed economiche già recentemente assunte, sul bilancio di La Terra e il Cielo, predisposto dall'organo amministrativo, al 31.12.2024, e sul bilancio della società Arcevia Bio srl che conduce il ramo aziendale in parola al 31 dicembre 2024.

In particolare risulta calzante la perizia fatta il 12 novembre 2024 dal dott. Giacomelli Riccardo (si veda allegato 1).

Nel merito delle singole poste e della valutazione delle stesse ai fini della presente perizia, si rinvia alle argomentazioni a seguire.

IV CRITERI DI VALUTAZIONE

• Considerazioni generali

Nella redazione della presente, anche ai fini dello specifico in questione, si ritiene possano avere applicazione i principi di stima di cui all'articolo 2343 C.C.

Il disposto del Codice civile contiene un espresso "rinvio alla tecnica" in quanto la persona designata deve essere un "esperto"; il legislatore non ha indicato quali criteri debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo

4



Pertanto, i criteri potranno essere diversi a seconda delle singole fattispecie oggetto di perizia. Nel caso specifico, nella determinazione del capitale economico, il perito dovrà tenere conto in modo particolare della tutela degli interessi dei creditori sociali.

Il perito deve quindi assumere in questa sede tra gli scopi della valutazione principalmente quello di rilevare il valore di sintesi del capitale economico attribuibile al ramo d'azienda, ma anche quello di pervenire alla determinazione della situazione patrimoniale attuale.

Nell'esecuzione del presente mandato di valorizzazione, il sottoscritto anche nel rispetto del richiamo normativo in commento, procederà quindi ad una approfondita analisi dei beni compresi nel ramo d'azienda, per come raccolti ed espressi in sede contabile, o per come da accogliere e valorizzare ai fini della presente stima anche ove non visualizzati contabilmente o ove da rettificare in funzione dei valori specifici se divergenti.

Occorre inoltre ricordare che l'oggetto della valutazione è un complesso coordinato di beni che deve essere valutato come tale e non solo sulla base dei valori attribuibili alle singole poste, ma anche in funzione della sua attitudine a generare ricchezza.

La diversa incidenza delle componenti reddituali e di quelle patrimoniali nelle situazioni aziendali da valutarsi costituisce il criterio discriminante nell'adozione di un criterio di valutazione di tipo reddituale piuttosto che di tipo patrimoniale.

Ciò premesso, senza dilungarsi in questa sede sulle metodologie di valutazione note in dottrina come le diverse evoluzioni dei Metodi Patrimoniali e dei Metodi Redditali, il sottoscritto, indagata la realtà oggetto di valutazione, ritiene opportuno applicare il **metodo patrimoniale**.

Si è escluso l'utilizzo di metodi reddituali, semplici o misti, nonché di metodi finanziari, poiché i risultati economici e finanziari fortemente negativi, registrati negli ultimi anni, non avrebbero consentito la determinazione di risultati oggettivi. Viepiù il ricorso alla composizione negoziata e successivamente la liquidazione coatta amministrativa hanno ridotto la continuità aziendale che si estrinseca solamente attraverso la continuità indiretta operata attraverso l'affitto di ramo d'azienda ad Arcevia Bio srl.

Al fine di determinare il valore del ramo d'azienda in parola si ritiene in particolare di utilizzare il metodo **patrimoniale complesso**, che qualifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto e includendo le risorse immateriali che compongono le attività aziendali. E' infatti innegabile che detti beni immateriali rappresentino un valore, tanto maggiore se ceduti unitamente agli altri beni che costituiscono l'azienda nel suo complesso. Tale metodo ad avviso di una qualificata dottrina, ha una sua validità in quanto viene implicitamente a valorizzare, per i beni immateriali, il valore degli extraredditi direttamente attribuibili a quei beni.

V LA STIMA PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ

- Valutazione con il Metodo Patrimoniale Complesso

Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo



Ai fini della valutazione con il metodo patrimoniale, è necessario in prima battuta determinare i beni, materiali ed immateriali, ricompresi nel perimetro di valutazione:

- Beni immateriali:

La valutazione delle voci immateriali è uno dei problemi più rilevanti nell'applicazione del metodo patrimoniale complesso. Tali beni consentono all'azienda di mantenere e accrescere le proprie capacità di conseguire utili nel tempo. Le caratteristiche che i beni immateriali devono avere ai fini della valutazione mediante metodologia patrimoniale sono:

- Utilità: devono costituire dei punti di forza dell'azienda.
- Trasferibilità: cedibili congiuntamente al complesso aziendale, ma anche separatamente.
- Misurabilità: devono essere qualificati.

I beni immateriali oggetto del ramo d'azienda sono:

- Marchio
- Licenze e permessi
- Contratti con i clienti

- Beni materiali

I beni materiali oggetto del ramo di azienda, risultano essere i seguenti:

- Fabbricato decorticazione
- Lotto di terreno 2 decorticazione
- Lotto di terreno 3 silos
- Tettoie fabbricato decorticazione
- Impianto di decorticazione
- Impianto di stoccaggio
- Impianto di aspirazione
- Bilancia Ponte
- Gruppo elettrogeno
- Cella frigorifera
- Aspiratore industriale
- Piattaforma portata kg 3000
- Gruppo di continuità per piattaforma
- Armadio Zincoplast 100x40x180 h.2
- Spogliatoio zincopl. 80x40x180 supporti big-bag n. 52
- Sonda manuale preleva campioni L. 2MT
- Traspallet
- Analizzatore
- Impianto idrico antincendi
- Recinzioni

Non compaiono invece tra gli elementi dell'attivo del Ramo d'Azienda le giacenze di magazzino, in quanto oggetto di contratto estimatorio, con conseguente acquisto al momento dell'utilizzo da parte di Arcevia Bio. A tal proposito il Commissario Liquidatore riferisce che, alla data di apertura della procedura, le giacenze di magazzino erano già terminate in forza del contratto d'affitto del ramo

d'azienda in essere.

Qui di seguito si espone dettagliatamente la valutazione relativa alle singole poste comprendenti l'attivo del ramo d'azienda:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IMMATERIALI

MARCHIO

- La Valutazione del marchio aziendale è stata effettuata in continuità col metodo adottato dal Dott. Vincenzo Galasso (si veda allegato 2) in data 6 maggio 2024, e dal dott. Riccardo Giacomelli con la perizia del 12 novembre 2024, il cui valore del marchio è stato determinato utilizzando il metodo dei tassi di royalties:

$$W = \sum_{t=1}^n RR_{t(1+i)^{-t}}$$

W è il valore economico del marchio oggetto di stima

$$\sum_{t=1}^n RR_{t(1+i)^{-t}}$$

è la somma del valore attuale delle royalties nette associabili al marchio (RRt) per il periodo di previsione;

i è il tasso di attualizzazione pari ad 8,0335% (dato estrapolato, in quanto condiviso, dalla relazione del Dott. Vincenzo Galasso).

In continuità con i precedenti stimatori si ritiene che il metodo delle royalties sia il più appropriato poiché il metodo dei costi sarebbe significativamente più complesso, considerando l'arco temporale esteso (l'azienda è operativa dal 1980), che avrebbe reso difficile una stima accurata dei costi storici per una valutazione affidabile.

Lo scrivente ha analizzato i contenuti delle relazioni allegate alla presente ritenendole appropriate, anche in considerazione del fatto che le perizie sono di recente redazione (anno 2024). Tuttavia, si ravvisa la necessità di operare un adeguamento relativo al volume dei ricavi che, nel documento predisposto dal dott. Galasso e poi rettificato dal dott. Giacomelli ipotizzava, in continuità, ricavi pari ad 1.4 mln di euro annui (media 2021-23) in diminuzione del 5% all'anno per 10 anni.



Tale ipotesi non ha poi trovato riscontro osservando i bilanci di Arcevia Bio srl, conduttrice del ramo aziendale che dal 30 maggio 2024 al 31 dicembre 2024 ha fatturato 292.229,00 € e pertanto si può proiettare tale reddito sui 12 mesi partendo da una cifra di € 500.000,00 .

Lo scrivente, dopo aver preso contatti con Arcevia Bio srl, ha acquisito dagli stessi informazioni sull'andamento aziendale e sulle ragioni che sottendono la diminuzione del fatturato. Da quanto appreso tale contrazione del volume d'affari è stata dovuta alle traversie avute dalla società ed anche all'alea di incertezza relativa alla continuità aziendale.

Pertanto, si è ritenuto che tale fatturato si sia contratto per fattori reversibili e contingenti, e che con una stabilità organizzativa possa tornare a crescere. Conseguentemente si è ipotizzato un aumento del 5% annuo dei ricavi.

importo fatturato atteso (a)	Tasso di royalties (b)	Royalties lorde (c) = (a * b)	Tax rate 24% + 3,9 % (d)	Taxes (e) = c * d	Royalties nette (f) = c - e
500.000,00	4,19%	20.937,50	27,90%	5.841,56	15.095,94
525.000,00	4,19%	21.984,38	27,90%	6.133,64	15.850,73
551.250,00	4,19%	23.083,59	27,90%	6.440,32	16.643,27
578.812,50	4,19%	24.237,77	27,90%	6.762,34	17.475,43
607.753,13	4,19%	25.449,66	27,90%	7.100,46	18.349,21
638.140,78	4,19%	26.722,15	27,90%	7.455,48	19.266,67
670.047,82	4,19%	28.058,25	27,90%	7.828,25	20.230,00
703.550,21	4,19%	29.461,17	27,90%	8.219,67	21.241,50
738.727,72	4,19%	30.934,22	27,90%	8.630,65	22.303,58
775.664,11	4,19%	32.480,93	27,90%	9.062,18	23.418,75

Sulla base di quanto detto il valore economico del Marchio La Terra e il Cielo, calcolato con il metodo delle royalties risulta essere pari alla sommatoria dei flussi di royalties netti attualizzati, ossia pari a:



Royalties nette (f) = c - e	Tasso di attualizzazione	Valore attuale di 1 euro (q)	VA royalties attese $r = f \cdot q$
15.095,94	8,03%	0,93	13.973,39
15.850,73	8,03%	0,86	13.581,02
16.643,27	8,03%	0,79	13.199,68
17.475,43	8,03%	0,73	12.829,04
18.349,21	8,03%	0,68	12.468,81
19.266,67	8,03%	0,63	12.118,70
20.230,00	8,03%	0,58	11.778,41
21.241,50	8,03%	0,54	11.447,68
22.303,58	8,03%	0,50	11.126,24
23.418,75	8,03%	0,46	10.813,82
			123.336,80

Quindi $W = 123.336,80$.

Non vengono valorizzati il marchio "Montedoro", in quanto non più utilizzato per la risoluzione del contratto con Essselunga ed i marchi "700 grammi" e "Tangarò" per l'esiguo valore intrinseco.

A parere di chi scrive, l'affitto di ramo d'azienda, ha contribuito a non disperdere totalmente e depauperare il valore del marchio che, se inutilizzato, avrebbe potuto avere un deprezzamento anche superiore.

CONTRATTI CON CLIENTI "LA TERRA E IL CIELO"

La valutazione del marchio basata sul fatturato prospettico implica che si sia considerato il contributo economico dei contratti ceduti, il che porta a considerare il valore dei contratti come un elemento integrato nel valore del marchio stesso. Questo approccio è comune quando si valuta un marchio in funzione del suo potenziale di generare ricavi futuri, poiché i contratti attuali rappresentano flussi di cassa futuri che contribuiscono a definire il valore complessivo dell'attività e quindi del marchio associato.

AUTORIZZAZIONE E PERMESSI

Per quanto concerne le autorizzazioni e i permessi, considerando che la società, come riferito dal Commissario Liquidatore, ha già provveduto alla richiesta del rinnovo del certificato prevenzione antincendi e dell'autorizzazione unica ambientale si ritiene di valorizzare tale posta al costo sostenuto pari ad € 5.656.

BENI MATERIALI

Il compendio materiale è attualmente condotto in locazione dalla società Arcevia Bio srl in forza di un contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 30 maggio 2024 con scadenza al 31 dicembre 2025. Lo scrivente ha preso visione del contratto d'affitto che prevede il pagamento di un canone di € 30.000 annui ed una percentuale sui ricavi annui del 5% (comprensivo anche del marchio e dei beni immateriali di cui in precedenza), al fine di verificare l'eventuale influenza del contratto d'affitto

Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo

9

d'azienda con il valore economico dell'azienda stessa.

A parere di chi scrive l'affitto del ramo aziendale, nonostante i beni siano sottoposti ad un certo degrado, con le necessarie manutenzioni, contribuisce a preservare la funzionalità ed il valore dell'attività. Inoltre, Arcevia Bio srl, ha operato manutenzioni straordinarie sull'immobile pari ad €13.000,00 compensate con i canoni d'affitto.

IMMOBILI

- Riguardo ai beni immobili, essi vengono assunti al valore indicato dalla perizia di stima redatta dall'arch. Maurizio Giannotti. Il valore a cui il perito è giunto è pari ad € 249.285,00 e ricomprende il valore del fabbricato di decorticazione, del lotto di terreno 2 decorticazione, del lotto di terreno 3 silos, delle tettoie fabbricato decorticazione (si veda allegato 3)

IMPIANTO DI DECORTICAZIONE

- Il valore attuale dell'impianto di decorticazione è pari ad € 15.290,00. Tale valore è stato assunto dalla relazione redatta dalla ditta Zanotti srl in data 19/02/2024 (si veda allegato 4)

IMPIANTO DI STOCCAGGIO

- Il valore stimato dell'impianto di stoccaggio è pari ad € 210.000,00. Tale valore è stato assunto da una stima redatta dalla ditta Borghi srl in data 12/11/2024, ditta esperta del settore (si veda allegato 5).

RIMANENZE

- Non compaiono invece tra gli elementi dell'attivo del Ramo d'Azienda, come già precedentemente espresso, le giacenze di magazzino, in quanto oggetto di contratto estimatorio, con conseguente acquisto al momento dell'utilizzo. A tal proposito il Commissario Liquidatore riferisce che, alla data di apertura della procedura, le giacenze di magazzino erano già terminate.

ALTRI BENI

Si tratta di una voce residuale, le cui componenti non sono state oggetto di perizie tecniche autonome e che vengono assunti ai valori contabili. Si tratta di beni complementari, necessari per garantire il corretto funzionamento degli asset principali dell'impianto. Il valore contabile al netto del f.do ammortamento è di € 73.602,12.

VI VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

Come argomentato in premessa lo scrivente, in continuità con quanti si sono già espressi sulla società, ha utilizzato il metodo patrimoniale complesso, aggiornando di fatto la perizia del dott. Giacomelli, rivalutando il marchio alla luce dei risultati avuti dalla società conduttrice del ramo aziendale.

La formula per addivenire al valore è la seguente:

Relazione giurata di stima al 31.12.2024

La Terra e il Cielo

$$V = K + I$$

V = valore aziendale

K = valore degli elementi del patrimonio rettificato

I = valore degli elementi immateriali

Valore Ramo d'azienda La Terra e il Cielo

Marchio	123.336,80
Autorizzazioni e permessi	5.658,00
immobili	249.285,00
impianto di decorticazione	15.290,00
impianto stoccaggio	210.000,00
altri beni	73.607,00
TOT	677.174,80

VI CONCLUSIONI

In primo luogo, occorre ribadire che, a parere di chi scrive, la continuità indiretta operata attraverso l'affitto di ramo d'azienda alla società Arcevia Bio srl (con scadenza al 31 dicembre 2025) ha consentito in ogni caso di limitare l'erosione del valore patrimoniale del ramo d'azienda che sarebbe stato ancora inferiore là dove si fosse realizzata una completa cessazione dell'attività aziendale.

E' evidente altresì che tale complesso coordinato di beni, materiali e immateriali, avrebbe un valore significativamente inferiore se considerato atomisticamente. Pertanto, se si operasse una vendita separata dei beni si incorrerebbe nel rischio di non trovare acquirenti per ciascun impianto e soprattutto si rischierebbe un allungamento sostanziale della procedura senza un beneficio in termini di potenziale realizzo.

La complementarietà dei beni contribuisce ad aumentare il valore complessivo del ramo aziendale in quanto unità in funzionamento.

I potenziali acquirenti interessati ad impianti industriali di questo tipo sono generalmente aziende che desiderano acquisire una linea industriale completa.

In definitiva vendere il ramo d'azienda nella sua interezza aumenterebbe la probabilità di una vendita completa, riducendo il rischio di aste deserte, con conseguente deprezzamento dei beni.

Il valore del ramo d'azienda a cui lo scrivente è giunto è di € 677.174,80 risulta coerente con le valutazioni già operate nelle more della procedura di composizione negoziata

Relazione giurata di stima al 31.12.2024
La Terra e il Cielo

Cesena, 1 ottobre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito
Dott. Enrico Cangini

Allegati:

- 1_ perizia ramo d'azienda Giacomelli
- 2_ perizia marchio Galasso
- 3_ perizia tecnica Giannotti
- 4_ perizia impianto farro Zanotti
- 5_ perizia impianto stoccaggio Borghi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE
DEL RAMO DI AZIENDA
“LA TERRA E IL CIELO”**

Società agricola cooperativa per azioni

Zona industriale P.I.P. 229/H- Piticchio di Arcevia (AN)

Codice fiscale e n. iscrizione Registro Imprese delle Marche 00673870424

REA AN- 84583



1) OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

2) SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 Documenti esaminati

2.2 Presupposti e limiti di svolgimento dell'incarico

3) IL RAMO DI AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 Ambito di attività

3.2 I risultati patrimoniali ed economici di "La Terra e il Cielo"

3.3 Metodo di valutazione adottato

3.4 Composizione del ramo di azienda

3.4.1 Beni immateriali

3.4.2 Beni materiali

4) IL VALORE ECONOMICO DEL RAMO DI AZIENDA

4.1 Immobilizzazioni immateriali

4.2 Immobilizzazioni materiali

5) VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

6) CONCLUSIONI

P R E M E S S A

Il sottoscritto Riccardo Giacomelli, codice fiscale GCMRCR95T04D749M, Dottore Commercialista in Calcinelli di Colli al Metauro, P.za Pio Franchi de Cavalieri n. 5, in data 28/10/2024, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Pesaro Urbino al n. 802A, è stato incaricato dal Dottor Fosco Bartolucci, nominato dalla CCIAA di Ancona quale Esperto nella composizione negoziata della Crisi di Impresa della società cooperativa "La terra e Il Cielo", per la

"valutazione della congruità o meno della valutazione del canone d'affitto di ramo d'azienda della società Arcevia Bio Società Agricola SRL+ della congruità o meno dell'offerta irrevocabile d'acquisto avanzata dalla società Arcevia Bio Società Agricola SRL, a riguardo di tale offerta, valutazione circa la convenienza ad accettarla o meno in rapporto al prevedibile esito del ramo in sede di liquidazione della ditta".

Tale ramo di azienda, è infatti attualmente condotto in affitto dalla società Arcevia Bio Società Agricola SRL, con sede in Arcevia (AN) Frazione Piticchio, Zona P.I.P. n. sn codice fiscale 02987880420 in forza di atto a rogito Annunziata Morico Notaio in Fano registrato a Fano il 04/06/2024 al n. 3432 serie 1T. (ALLEGATO 1)

Il perito al fine di poter formulare un giudizio ritiene opportuno effettuare una valutazione del ramo d'azienda affittato.



1- OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

L'oggetto dell'incarico, consiste nella determinazione del valore del capitale economico del ramo di azienda della Cooperativa La terra e il Cielo, società iscritta al Registro delle Imprese delle Marche al n. 00673870424 -REA AN-84583, codice fiscale 00673870424, al fine di dare un giudizio di congruità in merito all'offerta irrevocabile di acquisto avanzata dalla società Arcevia Bio Società Agricola SRL con sede in Arcevia Frazione Piticchio sn (AN) codice fiscale e P.Iva 02987880420.

Tale operazione, si inserisce nell'ambito della procedura di composizione negoziata, avanzata dalla cooperativa La Terra e Il Cielo, quale soluzione prospettata per assicurare la continuità aziendale all'attività svolta e non disperdere gli asset strategici oggi esistenti.

2- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 DOCUMENTI ESAMINATI

Lo scrivente ha acquisito dalla società La Terra e Il Cielo, a mezzo del Legale Rappresentante Signor Bruno Sebastianelli e del consulente Dott. Gianni Giacobelli, la documentazione e gli elaborati contabili ed extra-contabili necessari all'espletamento dell'incarico, nonché le informazioni e i chiarimenti di volta in volta interpellate.

Lo scrivente ha altresì effettuato un sopralluogo in data 31/10/20214 con la partecipazione dell'Architetto Maurizio Giannotti, incaricato della valutazione dei beni immobili compresi nel ramo di azienda, al fine di meglio definire i contorni degli elementi oggetto della futura cessione.

2.2 PRESUPPOSTI E LIMITI DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le conclusioni della presente relazione devono essere interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrati:

- Lo scrivente assicura la propria indipendenza da interessi specifici della parti interessate alla valutazione, nonché l'imparzialità di giudizio in tutte le fasi di elaborazione della presente relazione;
- Il valore del ramo di azienda viene determinato in base al presupposto di continuazione dell'esercizio dell'attività aziendale, ferma l'attuale configurazione produttiva e logistica.
- Il perimetro del ramo di azienda è quello identificato nel contratto di affitto del 30/05/2024 registrato a Fano il 04/06/2024 al n. 3432 serie 1T.
- I beni immateriali e materiali ed i rapporti giuridici attivi e passivi costituenti il ramo di azienda sono stati identificati nel dettaglio insieme al legale rappresentante della società e verificati con sopralluogo del 31/10/2024;
- Tutte le informazioni, i dati e i documenti, compreso il verbale valutativo della ditta Zanotti srl, sono stati forniti dal personale della Società;
- Lo scrivente nel corso dell'incarico ha assunto i dati fornitogli dal legale rappresentante della società senza la loro verifica, nel presupposto che tali dati siano veritieri e corretti e che riflettano e rappresentino le effettive condizioni del ramo di azienda ed i suoi risultati;
- Lo scrivente non risponde per fatti non coperti dalla presente relazione o omissi o non previsti nell'incarico conferito e dalle limitazioni specifiche di questo paragrafo;
- Relativamente ai beni immobili compresi nel perimetro del ramo di azienda, lo scrivente ha assunto le determinazioni di valore formulate dall'architetto Maurizio Giannotti;
- La valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili alla data di redazione della Perizia;

- La valutazione non considera il possibile futuro verificarsi di eventi o circostanze a carattere straordinario e imprevedibile (quali a titolo esemplificativo mutamenti nella normativa di settore o tributaria vigente o negli scenari politici e sociali);
- Il giudizio di valore formulato nella presente relazione, che si basa sulle informazioni fornite dalla società ed acquisite presso altre fonti terze, è valido unicamente per lo specifico scopo di cui al paragrafo 1

3- IL RAMO D'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 AMBITO DI ATTIVITA'

Per quanto riguarda l'attività svolta la cooperativa svolge attività di lavorazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli biologici e biodinamici conferiti principalmente dai propri soci.

3.2 I RISULTATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DI La Terra e il cielo"

La società negli ultimi anni e più in particolare dal 2021 ha registrato perdite costanti come riportato nel prospetto seguente:

2021 perdita per 63.329,00 Euro

2022 perdita per 193.956,00 Euro

2023 perdita per 380.973,00 Euro

al 30/06/2024 perdita per 302.042,00 Euro

Le perdite sono attribuibili a una contrazione dei ricavi, causata da una concorrenza sempre più agguerrita, in particolare sul fronte dei prezzi. Ad esempio, i supermercati e i discount offrono pasta biologica a soli 0,99 euro per un pacco da 500 g, mentre la società Terra e Cielo propone lo stesso prodotto a circa 2,39 euro per pacco. Questa differenza di prezzo rende difficile competere in un mercato così dinamico. La crisi ha avuto ripercussioni anche sul piano finanziario, tanto da rendere necessaria la richiesta di nominare un esperto indipendente nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi d'impresa.

3.3 METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di determinare il valore del ramo di azienda oggetto di questa valutazione, si ritiene opportuno adottare il metodo patrimoniale complesso, che quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto e includendo le risorse intangibili ovvero i beni immateriali che compongono le attività aziendali. È infatti innegabile che detti beni immateriali rappresentino un valore, tanto maggiore se ceduti unitamente agli altri beni che costituiscono l'azienda nel suo complesso. Tale metodo ad avviso di una qualificata dottrina, ha una sua validità in quanto viene implicitamente a valorizzare, per i beni immateriali, il valore degli extraredditi direttamente attribuibili a quei beni.

Si è escluso l'utilizzo di metodi reddituali, semplici o misti, nonché di metodi finanziari, poiché i risultati economici e finanziari fortemente negativi, registrati negli ultimi anni, non avrebbero consentito la determinazione di risultati oggettivi. Si ritiene infatti, che, sebbene l'impresa abbia registrato risultati economici estremamente negativi, posseda comunque potenzialmente una capacità di produrre redditi, che potrà manifestarsi a seguito di una necessaria operazione di ristrutturazione finanziaria, organizzativa, commerciale, ecc. Allo stato attuale tuttavia non risulta possibile elaborare in modo preciso un programma di

ristrutturazione per gli esercizi futuri, ed in ultima analisi determinare un reddito prospettico normalizzato sul quale basare la valutazione.

Si è pertanto optato per un metodo patrimoniale, che sebbene rappresenti un metodo meno sofisticato da un punto di vista aziendale, offre l'indubbio vantaggio di basarsi su valutazioni mediamente oggettive.

3.4 COMPOSIZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

Il ramo di azienda oggetto di tale valutazione, è composto da:

- i contratti con i clienti di "Terra e Cielo" pertinenti all'attività rilevante;
- il marchio, il sito web e i domini;
- permessi rilasciati a Terra e Cielo;
- tutti i diritti assoluti su tutti i beni materiali;

3.4.1 Beni immateriali

I beni immateriali oggetto del ramo di azienda sono:

- Marchio
- Licenze e permessi
- Contratti con i clienti

La valutazione delle voci immateriali è uno dei problemi più rilevanti nell'applicazione del metodo patrimoniale complesso. Tali beni consentono all'azienda di mantenere e accrescere le proprie capacità di conseguire utili nel tempo. Le caratteristiche che i beni immateriali devono avere ai fini della valutazione mediante metodologia patrimoniale sono:

- utilità: devono costituire dei punti di forza dell'azienda.
- trasferibilità: cedibili congiuntamente al complesso aziendale, ma anche separatamente
- misurabilità: devono essere quantificati

Il perito ha verificato che i beni immateriali appartenenti al ramo d'azienda abbiano le caratteristiche sopra evidenziate.

3.4.2 Beni materiali

I beni materiali oggetto del ramo di azienda, risultano essere i seguenti:

- Fabbricato decorticazione
- Lotto di terreno 2 decorticazione
- Lotto di terreno 3 Silos
- tetterie fabbricato decorticazione
- Impianto di decorticazione
- Impianto di stoccaggio
- Impianto di aspirazione;
- Bilancia a Ponte



- Gruppo elettrogeno
- Cella frigorifera
- Aspiratore industriale
- Piattaforma portata kg 3000
- Gruppo di continuità per piattaforma
- Armadio zincoplast 100x40x180 h. 2
- Spogliatorio zincopl. 80x40x180 supporti big-bag. N. 52
- Sonda manuale preleva campioni L. 2 MT

- Traspallet
- Analizzatore
- Impianto idrico anticendi
- Recinzioni

Non compaiono invece tra gli elementi dell'attivo del Ramo d'azienda le giacenze di magazzino, in quanto oggetto di contratto estimatorio, con conseguente acquisto al momento dell'utilizzo.

4 VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

4.1 BENI IMMATERIALI

Marchio

La valutazione del marchio aziendale si basa sulla perizia di stima redatta dal Dott. Vincenzo Galasso (ALLEGATO 2) in data 6 maggio 2024, in cui il valore del marchio è stato determinato utilizzando il metodo dei tassi di royalties:

$$W = \sum_{t=1}^n RR_t (1 + i)^{-t}$$

W è il valore economico del marchio oggetto di stima;

$$\sum_{t=1}^n RR_t (1 + i)^{-t}$$

è la somma del valore attuale delle royalties nette associabili al marchio (RRt) per il periodo di previsione;

i è il tasso di attualizzazione pari 8,0335 %¹

n è il numero di anni in cui prevedibilmente il marchio darà benefici economici, stimati a 10 anni²

¹ Il dato è stato estrapolato a pagina 6.2 della relazione del Dott. Vincenzo Galasso

Il perito ha ritenuto il metodo delle royalties come il più appropriato per la valutazione del marchio, come indicato anche dal Dott. Vincenzo Galasso nel paragrafo 5 della sua relazione. In particolare, l'applicazione del metodo dei costi sarebbe stata significativamente più complessa, considerando l'arco temporale esteso (l'azienda è operativa dal 1980), che avrebbe reso difficile una stima accurata dei costi storici necessari per una valutazione affidabile.

Il perito ha poi esaminato i dati contenuti nella relazione, ritenendoli appropriati, anche in considerazione del fatto che la perizia è di recente redazione. Tuttavia, si ritiene necessario procedere con un adeguamento dei valori relativi al fatturato atteso.

In particolare il Dott. Vincenzo Galasso scrive

“al fine di stimare l'andamento futuro del fatturato, si è, poi, ipotizzato un trend positivo di crescita del fatturato stesso, nel periodo relativo alla vita utile del marchio, pari al 5% annuo”.

Questa considerazione non può essere ritenuta adeguata in quanto la società nel triennio 2021-2023 ha registrato un trend negativo dei ricavi. Tale trend si sta confermando anche nel 2024 poiché al 30/06/2024 la società come ha fatturato di 587.012,00 Euro.

Inoltre viste le difficoltà dell'azienda ad essere competitiva nel mercato è prevedibile attendersi un fatturato in calo anche nei prossimi anni.

Pertanto in considerazione del fatto che la media dei ricavi del triennio 2021-2023 è pari ad Euro 1.400.317,11 arrotondato a Euro 1.400.000,00 la stima del fatturato atteso alla luce di quanto detto presuppone una rivisitazione al ribasso, ipotizzando un trend negativo del 5%

Importo fatturato atteso (a)	Tasso di royalties ³ (b)	Royalties lorde (c) = (a * b)	Tax rate 24% + 3,9% (d)	Taxes (e) = c * d	Royalties nette (f) = c - e
1.400.000,00	4,1875%	58.625,00	27,90%	16.356,38	42.268,62
1.330.000,00	4,1875%	55.693,75	27,90%	15.538,56	40.155,19
1.263.500,00	4,1875%	52.909,06	27,90%	14.761,63	38.147,43
1.200.325,00	4,1875%	50.263,61	27,90%	14.023,55	36.240,06
1.140.308,75	4,1875%	47.750,43	27,90%	13.322,37	34.428,06
1.083.293,31	4,1875%	45.362,91	27,90%	12.656,28	32.706,63
1.029.128,64	4,1875%	43.094,76	27,90%	12.023,20	31.071,56
977.672,21	4,1875%	40.940,02	27,90%	11.422,27	29.517,75
928.788,60	4,1875%	38.893,02	27,90%	10.851,15	28.041,78
882.349,17	4,1875%	36.948,37	27,90%	10.308,60	26.639,77

² Il dato è stato estrapolato al paragrafo 6.3 della relazione del Dott. Vincenzo Galasso

³ Il dato è stato estrapolato al paragrafo 6.1 della relazione del Dott. Vincenzo Galasso

Sulla base di quanto detto il valore economico del Marchio La Terra e il Cielo calcolato con il metodo della royalties risulta essere pari alla sommatoria dei flussi di royalties netti attualizzati, ossia pari a :

Royalties nette (f) = c - e	Tasso di attualizzazione (p) = i + n + o	Valore attuale di 1 euro (q) ⁴	Valore attuale royalties attese (r) = f * q
42.268,62	8,0335%	0,9259	39.136,52
40.155,19	8,0335%	0,8621	34.617,78
38.147,43	8,0335%	0,8065	30.765,90
36.240,06	8,0335%	0,7576	27.455,47
34.428,06	8,0335%	0,7143	24.591,96
32.706,63	8,0335%	0,6757	22.099,87
31.071,56	8,0335%	0,641	19.916,87
29.517,75	8,0335%	0,6098	17.999,92
28.041,78	8,0335%	0,5814	16.303,49
26.639,77	8,0335%	0,5556	14.801,06
			247.688,84

Quindi **W** = 247.688,84 arrotondato ad Euro 247.689,00

Non vengono valorizzati il marchio Montedoro, in quanto non più utilizzato per risoluzione del contratto con Esselunga e i marchi 700 grammi e Taganrò per l'eseguo valore intrinseco.

Contratti con clienti "Terra e cielo"

La valutazione del marchio basata sul fatturato prospettico implica che si sia considerato il contributo economico dei contratti ceduti, il che porta a considerare il valore dei contratti come un elemento integrato nel valore del marchio stesso. Questo approccio è comune quando si valuta un marchio in funzione del suo potenziale di generare ricavi futuri, poiché i contratti attuali rappresentano flussi di cassa futuri che contribuiscono a definire il valore complessivo dell'attività e quindi del marchio associato.

Autorizzazione e permessi

Per quanto concerne le autorizzazioni e i permessi, considerando che la società, come riferito dal responsabile amministrativo, ha già provveduto alla richiesta del rinnovo del certificato prevenzioni incendi e dell'autorizzazione unica ambientale, si ritiene di valorizzare tale posta al costo sostenuto pari ad € 5.656.

4.2 BENI MATERIALI

I beni mobili sono attualmente detenuti ed utilizzati dalla società "Arcevia Bio Socieetà Agricola Srl" in forza di un contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 30 Maggio 2024 con termine previsto per 31 Dicembre 2025. Il perito ha preso visione di detta documentazione al fine di verificare l'eventuale influenza del contratto d'affitto d'azienda attualmente in essere con il valore economico dell'azienda stessa. La continuazione dell'attività non potrà verosimilmente diminuire in modo sensibile il valore dei beni mobili. Sebbene infatti gli stessi siano sottoposti ad un certo degrado per l'uso, è anche vero che il corretto utilizzo, con le necessarie manutenzioni, in alcuni casi ne mantiene le funzionalità meglio che la cessazione completa

⁴ Il dato è stato estrapolato al paragrafo 6.4 della relazione del Dott. Vincenzo Galasso

dell'attività. Per quanto riguarda l'obsolescenza dei beni, si evidenzia che questa si verifica a prescindere dall'affitto e dall'uso degli stessi. I beni materiali oggetto del ramo d'azienda sono:

Immobili

I beni immobili sono assunti al valore indicato dalla perizia di stima redatta dell'Architetto Maurizio Giannotti. Tale valore indicato in € 249.285,00 ricomprende il valore del fabbricato decorticazione, del lotto di terreno 2 decorticazione, del lotto di terreno 3 silos, delle tettoie fabbricato decorticazione. (ALLEGATO 3)

Impianto di decorticazione

Il valore attuale dell'impianto di decorticazione è pari ad € 15.290,00. Tale valore è stato assunto dalla perizia di stima redatta dalla ditta Zanotti srl in data 19/02/2024, ditta esperta del settore. (ALLEGATO 4)

Impianto di stoccaggio

Il valore attuale dell'impianto di stoccaggio è pari ad Euro 210.000,00. Tale valore è stato assunto in base a quanto certificato dall'ing. Mingotti Oreste amministratore unico della società Borghi Srl ditta costruttrice dell'impianto. (ALLEGATO 5)

Altri beni

Il valore dei beni rimanenti, che non sono stati oggetto di valutazioni tecniche specifiche, è assunto come valore contabile. Si tratta di beni complementari, necessari per garantire il corretto funzionamento degli asset principali dell'impianto.

DESCRIZIONE BENE	COSTO STORICO	AMMORTAMENTO	VALORE RESIDUO
Impianto Aspirazione	46.803,99	42.610,18	4.193,81
Bilancia a ponte	10.200,00	8.159,66	2.040,34
Gruppo elettrogeno	31.862,09	7.378,45	24.483,64
Cella frigorifera	41.370,99	38.409,90	2.961,09
Aspiratore industriale	6.677,74	5.524,62	1.153,12
Piattaforma portata kg 3000	2.200,00	2.200,00	/
Gruppo di continuità piattaforma	93,90	93,90	/
Armadio zincoplast 100x40x180 n.2	312,40	312,40	/
Spogliatoio zincopl. 80x40x180 €	190,00	112,96	77,04

Telai big.bag. n. 52	564,00	320,95	243,05
Sonda manuale preleva campioni	350,00	350,00	/
Supporti big bag n.5	14.100,00	7.673,39	6.426,61
Trans pallets	3.155,00	3155,00	/
Analizzatore	9.660,00	9.566,76	93,24
Impianto idrico antincendio	52.102,60	23.344,99	28.757,61
Recinzioni	4.832,00	1.241,10	3.590,90
TOTALE			74.020,45

Per i beni di modico valore, considerati non rilevanti ai fini della perizia, viene attribuito un valore pari a zero. Pertanto :

valore residuo $74.020,45 - 77,04 - 243,05 - 93,24 = 73.607,12$ arrotondati ad Euro 73.607,00

5. VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

Per giungere ad esprimere un giudizio sul valore del ramo di azienda, lo scrivente ha fatto ricorso al metodo patrimoniale complesso, in formula:

$$V=K+I$$

Dove:

V= valore dell'azienda

K= valore degli elementi del patrimonio rettificato

I= valore degli elementi immateriali

Sommatoria dei valori:

Marchio	€ 247.689,00
Autorizzazioni e permessi	€ 5.656,00
Immobili	€ 249.285,00
Impianto di decorticazione	€ 15.290,00
Impianto di stoccaggio	€ 210.000,00

Totale valore del ramo

€

801.527,00

6. CONCLUSIONI

Per poter espletare l'incarico, il perito ritiene necessario fare alcune premesse riguardo ai beni oggetto della vendita e al mercato di riferimento. In particolare, i potenziali acquirenti interessati a impianti industriali di questo tipo sono generalmente aziende che desiderano acquisire una linea produttiva completa, piuttosto che singoli macchinari separati. Pertanto, nel caso in cui si decidesse di separare i beni, il rischio principale sarebbe di ridurre significativamente il numero di acquirenti interessati, poiché potrebbe risultare difficile trovare un acquirente per ciascun impianto, soprattutto quando alcuni dei macchinari non sono utilizzabili senza l'altro.

La complementarità dei beni – ovvero la loro progettazione per funzionare insieme come parte di un sistema integrato – può, infatti, aumentare il valore complessivo dell'intero pacchetto. In un contesto industriale, il valore di tali beni combinati tende ad essere superiore rispetto alla somma dei singoli valori se venduti separatamente. Inoltre, vendere l'impianto industriale come un'unità completa semplifica notevolmente la transazione, riducendo la complessità burocratica e logistica. Un pacchetto completo, infatti, è più attrattivo per gli acquirenti, i quali potrebbero essere disposti a fare un'offerta più alta per l'intero impianto, piuttosto che acquistare ciascun impianto separatamente.

Poiché l'oggetto della valutazione riguarda un ramo d'azienda, che è un'unità funzionale dell'impresa composta da una serie di beni, risorse e attività interconnesse, la vendita atomistica dei beni rischierebbe di compromettere l'attrattività complessiva dell'offerta.

Infine, un ulteriore aspetto da considerare è quello che in caso di liquidazione degli asset singolarmente, si potrebbe veder aumentare il rischio che alcuni impianti non vengano venduti, soprattutto se il prezzo base è troppo elevato. Vendere l'intero impianto come pacchetto, invece, aumenterebbe le probabilità di una vendita completa, riducendo il rischio di aste deserte, con conseguenti deprezzamenti dei beni o trattative che non vanno a buon fine.

Alla luce di quanto esposto, il perito rimette ogni valutazione di convenienza di accettazione della proposta alla società 'La Terra e il Cielo' e all'Esperto Fosco Dott. Bartolucci.

Rileva tuttavia che l'offerta irrevocabile d'acquisto presentata dalla società Arcevia Bio Società Agricola Srl, essendo frutto di contrattazione tra le parti, possa essere ritenuta congrua al valore del ramo d'azienda, discostandosi di circa un -12,67 % sul valore del ramo.

Il perito ritiene che, nonostante il canone di affitto pari a 30.000,00 Euro possa apparire basso rispetto al valore del ramo d'azienda, tale circostanza non influenzi la corretta gestione della procedura di composizione negoziata della crisi d'impresa, in quanto il contratto di affitto ha una durata limitata, con scadenza al 31 dicembre 2025. Inoltre, considerato che il contratto riconosce alla società 'La Terra e il Cielo' royalties pari al 5% del fatturato atteso derivante dall'attività del ramo in affitto, il perito ritiene che non sia necessario procedere con ulteriori approfondimenti.

- 1) CONTRATTO D'AFFITTO DEL RAMO D'AZIENDA
- 2) PERIZIA DI STIMA DEL MARCHIO AZIENDALE
- 3) RELAZIONE ARCH. MAURIZIO GIANNOTTI
- 4) VALUTAZIONE IMPIANTO DI DECORTICAZIONE
- 5) VALUTAZIONE IMPIANTO STOCCAGGIO

Calli al Metauro, li 12/11/2024

Dot. GIACOMELLI RICCARDO





RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE



"LA TERRA E IL CIELO"



DOTT. VINCENZO GALASSO



INDICE

1	OGGETTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	3
2	IPOTESI E LIMITAZIONI.....	4
3	I MARCHI. DEFINIZIONE E LORO TUTELA GIURIDICA	5
4	LE METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DEI MARCHI	7
4.1	I METODI BASATI SU INDICATORI EMPIRICI.....	8
4.2	I METODI BASATI SUI COSTI	9
4.3	I METODI BASATI SULLA REDDITIVITÀ DEI MARCHI.....	9
5	LA SCELTA DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA	10
6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL MARCHIO.....	12
6.1	LA DETERMINAZIONE DELLE ROYALTIES NETTE ASSOCIABILI AL MARCHIO.....	13
6.2	LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	15
6.3	LA DETERMINAZIONE DELLA VITA UTILE DEL MARCHIO	17
6.4	LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL MARCHIO	18
7	CONCLUSIONI.....	19

1 OGGETTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

È stato conferito allo scrivente, Vincenzo Galasso, Dottore Commercialista in Fano, l'incarico di procedere alla valutazione del marchio europeo "LA TERRA E IL CIELO" (di seguito anche solo "Marchio") di proprietà della società LA TERRA E IL CIELO SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA, con sede legale in Arcevia (AN), frazione Piticchio, Zona industriale P.I.P. 229H, codice fiscale e partita IVA 00673870424, REA n. AN-84583, iscritta all'albo delle società cooperative al n. A164476 (di seguito Società).

Il bene oggetto della valutazione è rappresentato come segue:

Marchio	Tipo Marchio	Classi	Num. Rinn. Reg.	Data Reg.ne	Scadenza
LA TERRA E IL CIELO	MISTO figurativo con elementi verbali	29-30-31	018142019	05.02.2020	23.10.2029

La domanda di registrazione europea, relativa al marchio in oggetto, è stata depositata in data 23.10.2019 con numero 01142019 e, in data 05.02.2020, è stata ottenuta la registrazione n. 018142019. Trattasi di prima registrazione e alla scadenza dei 10 anni decorrenti dalla data di deposito della domanda potrà essere richiesta la rinnovazione della registrazione dello stesso per i successivi 10 anni. La registrazione è rinnovabile indefinitamente per periodi di 10 anni.

La stima è stata effettuata sulla base dei dati, delle informazioni e delle metodologie espone nella presente relazione. Al fine di adempiere all'incarico in questione è stata esaminata la seguente documentazione fornita dalla Società titolare del marchio in oggetto:

- Domanda di marchio dell'Unione Europea con relativa ricevuta (all.1) e Certificato di registrazione rilasciato da EUIPO (European Union Intellectual Property Office) (all.2);
- Bilanci d'esercizio abbreviati chiusi al 31.12.2022 - 31.12.2021 - 31.12.2020 (all. 3);
- Prospetti vendite prodotti a marchio anni 2021 – 2022 – 2023 (all. 4).

Si precisa che esula dal presente incarico qualsiasi forma di revisione dei dati e dei valori contabili posti a fondamento della stima. Resta ferma, quindi, la responsabilità della Società per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, informazioni e dati e per qualsiasi errore od omissione che dovesse derivare in sede di valutazione a seguito del loro impiego.

2 IPOTESI E LIMITAZIONI

Il “valore” del Marchio è stato determinato sulla base dei dati, delle informazioni e delle metodologie esposte nella presente relazione. Tale valore deve essere considerato quale valore teorico di riferimento e non costituisce il possibile prezzo di cessione dello stesso, che potrà essere determinato sulla base di ulteriori considerazioni e di altri elementi contingenti e soggettivi.

La presente relazione è fondata sui documenti, sulle informazioni e sui dati forniti dalla società “LA TERRA E IL CIELO SOCIETA’ AGRICOLA COOPERATIVA”.

Lo scrivente, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un’attenta valutazione di tali documenti, informazioni e dati e pur avendo svolto l’incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non risponde, tuttavia, della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività dei documenti, dati e informazioni forniti.

Resta ferma, quindi, la responsabilità della società “LA TERRA E IL CIELO SOCIETA’ AGRICOLA COOPERATIVA” per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati e informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse derivare ed emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato alcuna forma di revisione relativamente alla citata documentazione di natura contabile ed extracontabile, pertanto, lo scrivente non si assume alcuna responsabilità in ordine agli effetti che potrebbero prodursi sulla stima a causa di eventuali errori od omissioni nei dati contabili e negli altri documenti ed informazioni ricevute.

Allo scrivente, inoltre, non sono state comunicate violazioni di regolamenti o di norme di alcun genere i cui effetti avrebbero dovuto essere presi in considerazione ai fini della stima del valore del suddetto Marchio.

Nessuna indagine è stata svolta sui titoli di proprietà del bene stimato, né sull’eventuale esistenza di diritti o gravami su di esso, né sulle licenze, concessioni e permessi, nel presupposto che la proprietà dello stesso bene sia in regola con la normativa vigente come rappresentato dall’Attestato di registrazione all’Ufficio Italiano Brevetti e Marchi.

La valutazione del Marchio, infine, è formulata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e pertanto non tiene conto della possibilità del verificarsi di

eventi di natura straordinaria e non prevedibili (nuove normative di settore, variazioni della normativa e della normativa fiscale, catastrofi naturali, sociali e politiche, nazionalizzazioni, etc.).

Tanto premesso, dopo una analisi di ordine generale sulle metodologie di valutazione del valore economico dei marchi, si illustreranno le seguenti fasi logiche della valutazione del Marchio "LA TERRA E IL CIELO" (di seguito "Marchio"):

3. breve presentazione della Società e del Marchio,
4. metodologie di stima del valore economico dei marchi,
5. scelta della metodologia valutativa,
6. valutazione del Marchio attraverso il metodo prescelto;
7. Conclusioni.



3 I MARCHI. DEFINIZIONE E LORO TUTELA GIURIDICA

I tre segni distintivi dell'impresa sono rappresentati da marchio, ditta e insegna. La ditta identifica l'imprenditore e la sua impresa, mentre l'insegna identifica l'azienda e, più in particolare, le sue sedi; il marchio, invece, identifica uno o più prodotti e/o servizi forniti dall'impresa.

Un marchio d'impresa può essere costituito da una parte verbale, da una parte figurativa o dalla combinazione degli stessi o di un qualsiasi altro segno idoneo, che viene applicato al prodotto/servizio di una determinata azienda allo scopo di contraddistinguerlo da prodotti/servizi simili di altre imprese concorrenti.

Il marchio associa alla funzione distintiva un correlato diritto di utilizzo in esclusiva; tale natura esclusiva è essenziale ed intrinsecamente connessa alla funzione stessa, in quanto se così non fosse si potrebbe avere un marchio utilizzato da una pluralità di soggetti venendo meno, così, la sua funzione distintiva.

Per quanto sopra, la principale funzione del marchio, tanto per l'azienda che ne è titolare

che per i consumatori, consiste nella possibilità di identificare la matrice, la provenienza, di un prodotto/servizio in modo tale che possa essere tenuto distinto da altri simili o identici forniti da altre imprese concorrenti. Per queste ragioni il marchio svolge un ruolo centrale nelle strategie di marketing aziendali.

La costituzione di un marchio affermato (c.d. marchio notorio) da parte di un'impresa è un procedimento lungo ed oneroso che va dalla sua creazione alla successiva promozione e pubblicità, al fine di ottenere la sua affermazione sul mercato.

Un marchio notorio, infatti, può consentire all'azienda che lo usa di avere vantaggi competitivi in termini di vendita dei prodotti/servizi offerti, quindi il suo reale valore è determinato dal suo apprezzamento sul mercato.

Il valore economico del marchio, se correntemente utilizzato e sostenuto, è destinato ad aumentare nel corso del tempo ed a salire ad un livello di gran lunga superiore rispetto ai costi sostenuti per la sua creazione, quando il marchio stesso diviene noto e apprezzato da una sempre più ampia platea di consumatori.

Tutto ciò è tanto più vero che, a volte, il marchio può assumere un valore notevole fino a divenire, in alcuni casi, il principale asset aziendale.

Nella pratica, salvo i casi di acquisto a titolo oneroso, il marchio non trova un'idonea valorizzazione nei bilanci delle aziende.

Il marchio rientra fra i diritti di proprietà industriale (cfr. art. 1, D. Lgs. n. 30/2005) e il presupposto della sua tutela giuridica è, ai sensi dell'art. 2569 c.c., la sua registrazione nelle forme stabilite dalla legge.

I diritti del titolare del marchio d'impresa registrato consistono nella facoltà di fare uso esclusivo dello stesso e di compiere ogni atto idoneo ad impedire che altre imprese utilizzino il marchio stesso o marchi simili atti ad ingenerare confusione tra i consumatori nella commercializzazione di prodotti/servizi appartenenti alle medesime categorie merceologiche.

Il marchio, ai sensi dell'art. 2573 c.c., può essere liberamente ed autonomamente ceduto o concesso in licenza d'uso indipendentemente dalla cessione della relativa azienda o ramo di azienda; il trasferimento e la concessione possono avvenire per la totalità o per una parte soltanto dei prodotti o dei servizi per i quali il marchio sia stato registrato.

La durata della registrazione del marchio è di 10 anni, rinnovabile ogni 10 anni per un

numero infinito di volte, e, peraltro, ambedue i contratti sopracitati, cessione e licenza, devono essere resi pubblici per mezzo della loro trascrizione presso l'Ufficio italiano brevetti e marchi ai fini dell'opponibilità ai terzi.

4 LE METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DEI MARCHI

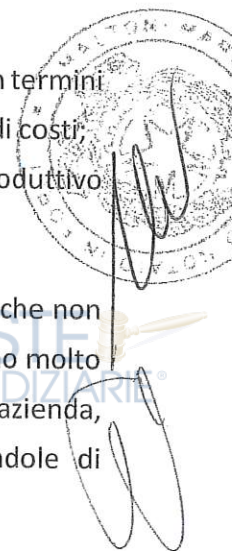
Come già accennato nel paragrafo precedente, le imprese, oltre alle risorse che costituiscono il patrimonio fisico dell'azienda, dispongono, per operare sul mercato, di risorse "intangibili" che gli consentono di acquisire un vantaggio competitivo duraturo e stabile.

Le caratteristiche peculiari che fanno di questi beni immateriali le risorse in grado di consentire all'impresa di acquisire, mantenere ed incrementare tale vantaggio sono intrinsecamente legate alla difficoltà di acquisizione o creazione degli stessi, alla molteplicità di possibili impieghi contemporanei ed alla loro incrementabilità.

Queste peculiarità discendono dalla:

- difficoltà e rischio di acquisire una risorsa immateriale da terzi;
- lunghezza dei tempi di creazione degli stessi all'interno della stessa¹;
- "molteplicità d'uso" che consente all'impresa di acquisire vantaggi competitivi in termini di differenziazione rispetto alla concorrenza, nonché di significative economie di costi;
- capacità propria degli "invisible assets" di essere input e output del processo produttivo e quindi possibilità di essere incrementati.

La migliore dottrina ritiene indispensabile valorizzare queste risorse intangibili che non trovano la loro espressione nei valori di bilancio, ma che, d'altro canto, rappresentano molto spesso una delle componenti di maggior rilievo del valore economico dell'azienda, permettendole di poter operare sul mercato in maniera efficace e consentendole di raggiungere risultati migliori rispetto alla concorrenza.



La stima del valore di questa tipologia di assets pone notevoli problemi al valutatore tra i quali:

- l'identificazione degli *intangible assets* meritevoli di stima autonoma;
- l'eliminazione di problemi di sovrapposizione e intersezione tra due o più beni

¹ Da una ricerca condotta in Inghilterra risulta che il *replacement period* delle *intangible resource* è di 10,8 anni per il bene *company reputation*, 6 anni per la *product reputation* e 4,6 anni per la risorsa *employee know how*. Cfr. R. All, *The Strategic Analysis of Intangible Resources*, in *Strategic Management Journal*, February 1992, pag. 142.

immateriali;

- la scelta del o dei criteri ritenuti più adeguati al fine della stima del valore economico di detti beni.

Da tutto ciò discende che, in primo luogo, il valutatore dovrà verificare se tali beni immateriali siano effettivamente fattori critici di successo per l'impresa, successivamente dovrà determinare se sono meritevoli di una stima autonoma e, infine, dovrà scegliere il criterio di stima più adeguato e che soddisfa i ben noti requisiti di razionalità, obiettività, neutralità.

In merito al requisito della valutazione autonoma dei beni immateriali, la dottrina unanime affermare che un bene immateriale è degno di una tale valutazione quando:

- sia (o sia stato) oggetto di un significativo flusso di investimenti;
- sia all'origine di benefici economici differenziali;
- sia trasferibile.

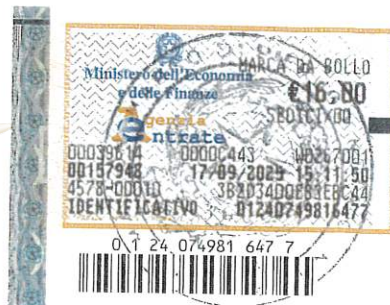
Non essendo questa la sede per una disamina completa di tutti gli *intangible assets* meritevoli di stima autonoma, delle loro possibili classificazioni, nonché delle loro caratteristiche, preme qui richiamare che le tecniche valutative di questi possono essere sostanzialmente ricondotte a quattro differenti approcci:

- 4.1) metodi basati su indicatori empirici;
- 4.2) metodi basati sui costi;
- 4.3) metodi economico-reddituale.

4.1 I metodi basati su indicatori empirici

I metodi basati sugli indicatori empirici trovano il loro fondamento nei dati espressi da transazioni di mercato che abbiano riguardato marchi simili a quello oggetto di stima. Detti metodi determinano il valore economico di un marchio applicando una percentuale o un moltiplicatore ad una grandezza rappresentativa dell'elemento da valutare.

Questi metodi appaiono scarsamente rispondenti al requisito di "razionalità" o "validità concettuale" e ciò ne rende sconsigliabile il loro utilizzo in prima istanza, tuttavia possono essere adoperati allorché gli altri metodi non siano applicabili o non giungano, in casi particolari, a risultati soddisfacenti.



4.2 I metodi basati sui costi

I metodi basati sui costi quantificano il valore del marchio in base ai costi sostenuti dall'azienda per l'ideazione, il lancio, lo sviluppo, il mantenimento, attualizzati per il numero di anni di prevedibile durata del medesimo.

In particolare tali metodi possono essere classificati in base alla diversa configurazione di costo che viene posta a fondamento della valutazione e vengono suddivisi in quattro principali categorie:

1. *Il metodo del costo storico*: fonda il valore del marchio sulla base dei costi sostenuti durante le diverse fasi del ciclo di vita del marchio. La possibilità di utilizzo di tale metodo è intrinsecamente legata alla capacità di identificare correttamente i costi storicamente sostenuti;
2. *Il metodo del costo storico rivalutato*: questo rappresenta un affinamento del precedente metodo in quanto tiene conto, attraverso un processo di rivalutazione, della variazione del valore della moneta degli anni e di eventuali altri fenomeni;
3. *Il metodo del costo di sostituzione o riproduzione*: questo considera i costi virtuali che, al momento della valutazione, sarebbe necessario sostenere per disporre di un marchio equivalente sotto il profilo dell'utilità a quello oggetto di stima. Il metodo in questione non fornisce attendibili indicazioni circa i futuri benefici connessi al possesso del marchio;
4. *Il metodo del costo della perdita*: tale metodo stima il valore economico di un marchio attualizzando i margini differenziali prevedibili negativi che l'impresa dovrebbe sopportare nel caso in cui si privasse del marchio.

In conclusione si può affermare che i metodi basati sui costi risultano affidabili se sussiste una stretta correlazione tra configurazione di costo prescelta e valore economico del bene immateriale oggetto di stima. Questa correlazione è spesso abbastanza forte per il marchio, ma non è affatto necessaria, in particolare per i marchi sviluppati internamente all'azienda ed affermati da tempo.

4.3 I metodi basati sulla redditività dei marchi

I metodi economico-reddituali sono accomunati dal tentativo di quantificare l'apporto

che il marchio fornisce alla complessiva redditività aziendale.

1. *Metodo dei redditi differenziali*: questo metodo perviene alla determinazione del valore del marchio mediante l'attualizzazione del maggior reddito conseguibile in virtù della presenza del marchio. Tale maggior reddito si avrà come valore attuale della differenza tra il maggior reddito che presumibilmente realizza il prodotto o servizio contraddistinto dal marchio rispetto ad altro prodotto o servizio con qualità e caratteristiche simili, ma privo di marchio.

2. *Metodo dei tassi di royalty*: risulta essere il metodo di più larga applicazione, si basa sull'attualizzazione dei redditi calcolati sulla base delle royalties ottenibili sul mercato del marchio. Tale metodo individua il valore del marchio come il valore che si potrebbe ottenere mediante la concessione in licenza del marchio sul mercato ad un soggetto terzo ed indipendente. Questo metodo è spesso utile in quanto consente di evitare l'incerto calcolo dei vantaggi reddituali differenziali prospettici, tuttavia il suo fondamento empirico lo rende carente sotto il profilo della validità concettuale essendo le royalties il risultato della negoziazione fra controparti risentendo di clausole, obblighi e poteri contrattuali spesso diversi fra loro.

5 LA SCELTA DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA

La scelta della o delle metodologie da utilizzare per la quantificazione del valore di un marchio, in assenza di un criterio valutativo che soddisfi simultaneamente ed integralmente i tre noti requisiti di razionalità, obiettività ed equità e che di conseguenza possa essere, in via astratta, considerato il metodo ottimo, dipende in buona sostanza dalla finalità che la medesima valutazione si pone, dalla qualità e dalla quantità delle informazioni a disposizione e, infine, dalla situazione particolare del marchio oggetto di valutazione.

Nel caso in esame – stima del valore del marchio **LA TERRA E IL CIELO** – si precisa che il fine della valutazione è la stima autonoma del valore del marchio di cui è titolare la Società, il quale non risulta iscritto in bilancio in quanto non acquisito da terzi, ma costituito internamente e che la Società intende cedere a terzi singolarmente o quale elemento facente parte dell'intero complesso aziendale.

Con riferimento alle caratteristiche della Società che possiede il marchio oggetto di valutazione, si osserva che è stata costituita il 9.05.1980 ed ha come attività la lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli biologici e biodinamici

prevalentemente prodotti e conferiti alla cooperativa dai soci.

Il marchio di cui la stessa è proprietaria, registrato a livello europeo, ha assunto rilevanza sia in campo nazionale che internazionale prevalentemente nella grande distribuzione e negozi alimentari biologici.

Ai fini della scelta del metodo di valutazione allo scrivente preme sottolineare come non sia possibile adottare metodi basati sui costi per differenti ragioni. In primo luogo non si ritiene possibile entrare in possesso della documentazione necessaria per tentare una ricostruzione dei costi sostenuti dalla Società, in secondo luogo ed ancor più importante i costi sostenuti in un arco temporale così lungo sarebbero scarsamente significativi, nonché sarebbe difficilmente individuabile quella quota dei costi sostenuti nel tempo dalla Società per la creazione e l'affermazione del marchio valutando.

Inoltre, per la particolare natura non lucrativa ma mutualistica della Società Cooperativa si ritiene difficilmente applicabile anche il metodo economico-reddituale basato sui risultati differenziali, in quanto lo scopo principale della stessa è quello di garantire ai soci conferenti la migliore liquidazione dei prodotti conferiti.

Per tutto quanto sopra lo scrivente ha ritenuto di valutare il marchio in base al metodo economico-reddituale dell'attualizzazione delle royalties teoriche, unico criterio di fatto applicabile nel caso di specie.

Per determinare il valore del marchio applicando il Metodo dei tassi di royalties comparabili è necessario determinare i valori dei seguenti elementi:

- Fatturato prospettico;
- Misura delle royalties attese;
- Tasso di attualizzazione;
- Coefficiente fiscale;
- Periodo di riferimento ovvero vita utile del marchio.



6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL MARCHIO

Come esposto nel paragrafo 5 si procederà alla stima del valore del marchio con il metodo dei tassi di royalties che richiede l'applicazione del seguente algoritmo valutativo:

$$W = \sum_{t=1}^n RR_t (1 + i)^{-t}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®
dove:

W è il valore economico del marchio oggetto di stima;

$$\sum_{t=1}^n RR(1+i)^{-t}$$

è la somma del valore attuale delle royalties nette associabili al marchio (RR_t) per il periodo di previsione;

i è il tasso di attualizzazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

n è il numero di anni in cui prevedibilmente il marchio darà benefici economici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si procede alla determinazione:

- delle royalties nette attese (RR_t);
- del tasso di attualizzazione (i).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1 La determinazione delle royalties nette associabili al marchio

Al fine di poter determinare il valore del marchio si rende necessario considerare le royalties nette attese associabili allo stesso, i cui flussi si determinano sulla base dell'algoritmo seguente:

$$RR_t = (F_t * i_r) * (1 - t)$$

dove:

F_t è il valore del fatturato atteso

nei periodi considerati;

i_r è il tasso di royalty rilevabile

sul mercato;

t è l'aliquota dell'imposta che scontano questi flussi.

Il valore del fatturato atteso è stato stimato sulla base della media dei proventi realizzati negli ultimi tre esercizi (2021-2022-2023) con la vendita dei prodotti a marchio La Terra e il Cielo, come segue:

ESERCIZIO 2021				
Tipologia prodotto	Ricavi di vendita	Costo	Margine	Marg. %
Prodotti marchio LA TERRA E IL CIELO (prod.int.)	1.502.161,81	978.212,44	523.949,37	34,88%
Prodotti acquisto etichetta La Terra e il Cielo	164.150,29	100.618,63	63.531,66	38,70%
	1.666.312,10	1.078.831,07	587.481,03	35,26%

ESERCIZIO 2022				
Tipologia prodotto	Ricavi di vendita	Costo	Margine	Marg. %
Prodotti marchio La Terra e il Cielo (prod.int.)	1.265.117,89	929.070,77	336.047,12	26,56%
Prodotti acquisto etichetta La Terra e il Cielo	146.511,41	104.886,99	41.624,42	28,41%
	1.411.629,30	1.033.957,76	377.671,54	26,75%



ESERCIZIO 2023				
Tipologia prodotto	Ricavi di vendita	Costo	Margine	Marg. %
Prodotti marchio La Terra e il Cielo (prod.int.)	1.001.916,18	698.795,57	303.120,61	30,25%
Prodotti acquisto etichetta La Terra e il Cielo	121.183,74	88.227,88	32.955,86	27,19%
	1.123.099,92	787.023,45	336.076,47	29,92%

Media triennale ricavi da prodotti a marchio La Terra e il Cielo:

Euro 1.666.312,10 + Euro 1.411.629,30 + Euro 1.123.099,92 = Euro 4.201.041,32

Euro 4.201.041,32 : 3 = Euro 1.400.317,11 arrotondato a Euro 1.400.000,00

Al fine di stimare l'andamento futuro del fatturato, si è, poi, ipotizzato un trend positivo di crescita del fatturato stesso, nel periodo relativo alla vita utile del marchio, pari al 5% annuo.

ESERCIZIO	Importo fatturato atteso
Fatturato atteso 2025	1.400.000,00
Fatturato atteso 2026	1.470.000,00
Fatturato atteso 2027	1.543.500,00
Fatturato atteso 2028	1.620.675,00
Fatturato atteso 2029	1.701.708,75
Fatturato atteso 2030	1.786.794,19
Fatturato atteso 2031	1.876.133,90
Fatturato atteso 2032	1.969.940,59
Fatturato atteso 2033	2.068.437,62
Fatturato atteso 2034	2.171.859,50

Per quanto riguarda l'individuazione del tasso di royalty da applicare al fatturato atteso, si può riscontrare che i tassi rilevabili sul mercato possono assumere valori molto diversi a seconda dei settori indagati.

Al fine di avere un quadro generale di mercato sono stati estratti i seguenti valori in percentuale delle royalties utilizzate per i contratti che coinvolgono titoli di proprietà industriale nel settore alimentare (fonte: E. Vasco – *La valutazione dei beni immateriali nelle p.m.i.* – pag. 119):

Settore di attività	Livelli di royalties correnti		
	0%-2%	2%-5%	5%-10%
Alimentare	12,50%	62,50%	25,00%

Si osserva come nel settore alimentare le royalties in termini percentuali presentano un arco compreso tra lo 0% e il 10% con percentuale di incidenza differente.

Pertanto, sulla base dei dati di cui sopra, si è proceduto al calcolo della media ponderata, come segue:

$$[(0\% + 2\%) / 2] * 12,50\% + [(2\% + 5\%) / 2] * 62,50\% + [(5\% + 10\%) / 2] * 25,00\% = 4,1875\%$$

Il predetto risultato è stato ritenuto attendibile per la stima del tasso di *royalties* da applicare al fatturato atteso.

Per quanto riguarda, infine, la componente fiscale, le royalties lorde ottenute applicando il tasso di royalty individuato al fatturato prospettico, dovranno essere depurate dell'effetto fiscale che è stato considerato pari al 27,90% (IRES 24,00% + IRAP 3,90%).

Il risultato ottenuto assumendo i fattori di valutazione di cui sopra è il seguente:

Importo fatturato atteso (a)	Tasso di royalties (b)	Royalties lorde (c) = (a * b)	Tax rate 24% + 3,9% (d)	Taxes (e) = c * d	Royalties nette (f) = c - e
1.400.000,00	4,1875%	58.625,00	27,90%	16.356,38	42.268,63
1.470.000,00	4,1875%	61.556,25	27,90%	17.174,19	44.382,06
1.543.500,00	4,1875%	64.634,06	27,90%	18.032,90	46.601,16
1.620.675,00	4,1875%	67.865,77	27,90%	18.934,55	48.931,22
1.701.708,75	4,1875%	71.259,05	27,90%	19.881,28	51.377,78
1.786.794,19	4,1875%	74.822,01	27,90%	20.875,34	53.946,67
1.876.133,90	4,1875%	78.563,11	27,90%	21.919,11	56.644,00
1.969.940,59	4,1875%	82.491,26	27,90%	23.015,06	59.476,20
2.068.437,62	4,1875%	86.615,83	27,90%	24.165,82	62.450,01
2.171.859,50	4,1875%	90.946,62	27,90%	25.374,11	65.572,51

6.2 La determinazione del tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione (*i*) viene calcolato come somma di due componenti:

$$i = i_1 + i_2$$

in cui:

i_1 è il *risk free rate* o *price of time*;

i_2 è il premio per il rischio;

Il saggio *risk free* (i_1) è stato determinato in base ai rendimenti nominali, netti d'imposta, dei titoli di Stato a medio/lungo termine. In particolare è stato preso a riferimento il valore della cedola dei BTP a 10 anni, battuti all'asta il 30/04/2024 (fonte Dipartimento del Tesoro - **all. 5**) pari al 3,85%.

Il rendimento netto nominale è stato calcolato moltiplicando il rendimento nominale lordo degli stessi per un coefficiente dato dalla differenza tra uno e l'aliquota d'imposta sugli interessi derivanti dai titoli di Stato (12,5%);

in formula:

$$i_n = \text{RNL} (1-t)$$

dove:

i_n : saggio di interesse nominale netto (d'imposta);

RNL: saggio di interesse nominale lordo (d'imposta);

t : aliquota d'imposta sugli interessi derivanti dai titoli di Stato (12,5%).

Per cui si ha:

$$i_1 = (3,85\% * (1-12,5\%)) = 3,36875\%$$

Il premio per il rischio (i_2) è stato calcolato sulla base del Capital Asset Pricing Model (CAPM). In termini di rischiosità, il CAPM postula che il rischio è scindibile in una componente specifica e in una componente di origine macroeconomica non diversificabile (rischio sistematico).

Il premio per il rischio, stimato con la tecnica del CAPM, si determina mediante la seguente relazione algebrica:

$$i_2 = \beta_i \times (R_m - R_f)$$

dove ai simboli già noti si aggiungono:



β_i : la variabilità del rendimento atteso dallo specifico investimento rispetto a quello di mercato (beta levered).

R_m : il rendimento medio offerto dal mercato.

Da quanto detto consegue che il valore $(R_m - i_1)$ esprime il premio offerto dal mercato per gli investimenti aleatori.

Nel caso di specie, considerato che l'oggetto della valutazione è un marchio riferibile al settore alimentare, il coefficiente β_i è stato assunto per settore alimentare – area geografica Europa, dalla seguente fonte: <http://www.damodaran.com>; tale coefficiente è risultato essere pari a 0,60.

Il rendimento medio offerto dal mercato (R_m) è stato fissato pari al 7,81% (fonte: Damodaran, www.stern.nyu.edu – file: ERPs by country).

Il premio per il rischio, calcolato con la tecnica del CAPM, risulta pertanto pari a

$$i_2 = \beta_i \times (R_m - R_f)$$

Tasso rendimento BTP netto a 10 anni (Risk free rate netto) (i) = $g - g^*h$	Beta (β)	Tasso di rendimento medio di mercato (m)	Premio per rischio (n) = $i + \beta * (m - i)$
3,36875%	0,60	7,81%	2,6648%

Il tasso di attualizzazione (i), dato dalla somma del *risk free rate* (i_1), del premio per il rischio (i_2) e del tasso di inflazione atteso (fonte: DEF 2024) viene determinato, in definitiva, come segue:

$$i = 3,36875\% + 2,6648\% + 2,00\% = 8,0335\%$$

6.3 La determinazione della vita utile del marchio

Lo scrivente ha ritenuto opportuno stimare prudenzialmente la vita utile del Marchio "LA TERRA E IL CIELO" in 10 anni, in considerazione della durata della tutela dello stesso in funzione del periodo di validità della registrazione a livello europeo, sebbene la stessa possa essere prorogata di 10 anni in 10 anni.

6.4 La determinazione del valore economico del marchio

Sulla base di tutto quanto esposto, nelle ipotesi e con le limitazioni illustrate nella presente Relazione, il valore economico del Marchio **LA TERRA E IL CIELO** calcolato con il metodo dei tassi di royalties risulta essere

$$W = \sum_{t=1}^n RR_t (1+i)^{-t}$$

Tale importo risulta essere pari alla sommatoria dei flussi di royalties netti attualizzati, ossia pari a:

$$W = RR_1 * (1+t)^{-1} + RR_2 * (1+t)^{-2} + RR_3 * (1+t)^{-3} + RR_4 * (1+t)^{-4} + RR_5 * (1+t)^{-5} + RR_6 * (1+t)^{-6} + RR_7 * (1+t)^{-7} + RR_8 * (1+t)^{-8} + RR_9 * (1+t)^{-9} + RR_{10} * (1+t)^{-10}$$

Royalties nette (f) = c - e	Tasso di attualizzazione (p) = i + n + o	Valore attuale di 1 euro (q)	Valore attuale royalties attese (r) = f * q
42.268,63	8,0335%	0,9259	39.136,52
44.382,06	8,0335%	0,8621	38.261,77
46.601,16	8,0335%	0,8065	37.583,83
48.931,22	8,0335%	0,7576	37.070,29
51.377,78	8,0335%	0,7143	36.699,15
53.946,67	8,0335%	0,6757	36.451,76
56.644,00	8,0335%	0,641	36.308,80
59.476,20	8,0335%	0,6098	36.268,59
62.450,01	8,0335%	0,5814	36.308,44
65.572,51	8,0335%	0,5556	36.432,09
			370.521,24

Quindi avremo che:

$$W = \text{Euro } 370.521,24$$

7 CONCLUSIONI

Nell'espletamento dell'incarico conferito di procedere ad una valutazione del valore economico del marchio **LA TERRA E IL CIELO**, il sottoscritto dopo aver esaminato la documentazione disponibile, ha provveduto alla sua integrazione con dati finanziari e di settore disponibili e utili ai fini valutativi prefissati (*Domodoran, Ministero del Tesoro*).

Lo scrivente, sulla base di quanto descritto nella presente relazione, ritiene che il valore attribuibile al marchio **LA TERRA E IL CIELO** di proprietà della società LA TERRA E IL CIELO SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA sia pari a complessivi Euro **370.000,00** (trecentosettantamila/00).

Fano, lì 6 maggio 2024

Dott. Vincenzo Galasso

Allegati:

- all. 1* – Domanda di marchio dell'UE con relativa ricevuta;
- all. 2* – Certificato di registrazione rilasciato da EUIPO;
- all. 3* – Bilanci d'esercizio abbreviate chiusi al 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020;
- all. 4* – Prospetti vendite prodotti a marchio anni 2021,2022,2023;
- all. 5* - Valore della cedola dei BTP a 10 anni, asta del 30.4.2024 – Dipartimento del Tesoro.





Del valore dell'immobile e dei terreni edificabili ubicato nel Comune di Arcevia, frazione Piticchio, di proprietà della Società Azienda Agricola Cooperativa "LA TERRA E IL CIELO" con sede in Arcevia (AN) – zona P.I.P. 229h – frazione Piticchio – cap 60011

Contraddistinti al Catasto Fabbricati al Foglio 47 Mapp. 263 – D7 e al Catasto Terreni al Foglio 48 mapp. 312/317

La presente stima riguarda il valore del Fabbricato e delle aree edificabili di pertinenza ad esclusione dei macchinari presenti in sito

Il sottoscritto Arch. Giannotti Maurizio, CF: GNNMRZ55D29G479C P.IVA: 02224050415, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 289, con Studio in 61122 Pesaro via Bellavista n. 71, sede operativa 61032 Fano Via Castelfidardo n. 3, su incarico del Dott. Franco Bartolucci nominato esperto dalla Cciaa Marche nella procedura di composizione negoziata richiesta con piano di risanamento in data 27/08/2024 dalla ditta "LA TERRA E IL CIELO"

Redige la seguente perizia di stima:

- Al fine di redigere la perizia si assumono come validi i dati metrici e catastali presenti nella perizia di parte redatta dall'Ing. Federico Vitali:
- a) Trattasi di fabbricato ad uso industriale realizzato con struttura portante in cemento armato di mq. 519, si conferma quanto contenuto nella perizia dell'Ing. Vitali per le finiture, da un sopralluogo effettuato in data 31/10/2024 si attesta che il fabbricato nel suo complesso e' in buono stato di manutenzione e non presenta criticita' sia nella struttura portante che negli elementi di finitura. Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il valore di mercato dei laboratori va da un minimo di euro 340 mq. ad un massimo di euro 500 mq., da informazioni assunte in luogo nonche' dalla verifica sullo stato di manutenzione dell'immobile, considerata la vetusta' dello stesso e la richiesta di mercato di edilizia produttiva in diminuzione rispetto agli anni precedenti si stima in euro 350/mq. per il corpo di fabbrica del fabbricato ad uso laboratorio
- b) Sono presenti anche tettoie e locali macchine per complessivi mq. 217, trattasi di tettoie con strutture metalliche in buono stato di conservazione il cui valore piu' probabile e' pari al 30% del valore della superficie edificata, trattandosi cioe' di strutture aperte non identificabili quali superfici utili lorde, pari cioe' a euro 133/Mq. arrotondato a euro 135/mq.
- c) Al fine di determinare il valore dell'area edificabile a destinazione produttiva pari a mq. 1278 (Foglio 48 mappali 312/317) si prende come riferimento la delibera del Comune di Arcevia n. 18 del 16.03.2021 per la determinazione dei valori IMU per l'anno 2021 che nel caso specifico (zona D.1) e' euro 30/mq.oltre ai coefficienti correttivi indicati nel rapporto di valutazione del Geom. Francesco Fratini (documento

Pertanto il valore complessivo del fabbricato, delle tettoie, locali macchine e area edificabile, ad esclusione dei macchinari e' pari a:

TOTALE = EURO 249.285

ARCH. GIANNOTTI MAURIZIO

Documentazione Catastale

Documentazione Fotografica



via Roma 2 - 28060 Casalvolone (NO) Italy
tel. 0161/315179 fax 0161/315373
internet: www.zanotti-riso.it
e-mail: zanotti@iol.it
P.IVA e C.F.: 02075770038

Spett.le
LA TERRA E IL CIELO
simona@laterraeilcielo.it

Casalvolone, 19/02/2024

OGGETTO: VALUTAZIONE DI MASSIMA DELL'IMPIANTO DI LAVORAZIONE DEL FARRO.

A seguito della Vostra richiesta di valutazione di massima dell'impianto di lavorazione del farro in funzione di considerazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria si può, a grandi linee, osservare quanto di seguito riportato:

- le nostre macchine hanno una durata della struttura portante esterna che negli anni non ha un bisogno particolare di manutenzione;
- per i pulitori M/100 possiamo considerare una durata nel tempo di utilizzo di almeno 40 anni, basandoci su dati medi dei clienti nella sostituzione di tali macchine;
- che decorticatrici, perlatrici ed alveoli hanno una durata delle parti mobili, esclusi i ricambi usurati, molto minore rispetto ai pulitori;
- che le parti posso essere sostituite con altre nuove, adattandole e perdendo un po' di tempo nel montaggio e che, se tali lavorazioni venissero effettuate presso la nostra sede, si potrebbero recuperare il maggior numero di componenti idonei al riutilizzo;
- che un'eventuale manutenzione straordinaria programmata nel tempo, potrebbe prolungare il tempo di utilizzo che si può considerare, senza esagerare, in almeno 10 anni.

Considerando che l'impianto vi è costato dalla sua realizzazione, con le sostituzioni, modifiche ed integrazioni fatte nei vari anni, 175132,00 € (valore originale) e che un suo eventuale smantellamento e vendita come rottame, di circa 10250 kg di ferro (da verificare), potrebbe ad oggi dare un ricavo di circa 2870,00 € (al prezzo di vendita di 0,28 €/kg, dato anno 2023) considerato come valore residuo, è possibile calcolare la spesa annuale dovuta al deprezzamento pari a circa 5742,00 € (data da $(175132,00 - 2870,00) / 30$, considerando una durata di utilizzo media di 30 anni) e così definire in valore attuale dell'impianto di €:

$Va = \text{Valore residuo} + (\text{spese annuali} \times \text{anni rimanenti}) = 2870,00 + (5742,00 \times 10 \text{ anni residui})$

Valore attuale dell'impianto = 60290,00 €.



Dalle mail scambiate negli scorsi anni (2020) a seguito del sopralluogo, era emersa la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria per sostituire 5 cestelli delle decorticatrici e 5 cilindri degli alveoli. Considerando che per tali sostituzioni sono necessari:

- 5 cilindri alveoli recuperando la carcassa x € 8000,00 = 40000,00 €
- 5 cestelli decorticatrici recuperando la carcassa x € 1000,00 = 5000,00 €

per un totale di 45000,00 €.

In caso di un'eventuale vendita senza eseguire manutenzioni, il costo sarebbe di € 15290,00 (60290,00 – 45000,00).

Considerando, invece, la spesa aggiuntiva e ricalcolando il valore che avrebbe l'impianto per una durata di almeno altri 10 anni si ottiene:

$$((175132,00+45000,00)-2870,00)/30 = 7242,00 \text{ €}$$

Valore dell'impianto dopo la manutenzione: $2870,00+(7242,00 \times 10) = 75290,00 \text{ €}$.

Ad oggi, credo che la soluzione migliore sia ancora la riparazione delle macchine esistenti, programmandola nel tempo, e possibilmente eseguita presso la nostra sede, lavorando su una macchina alla volta, anche per non fermare la vostra produzione, ma programmando solo una riduzione. Effettuiamo già una procedura simile con altri clienti. Abbiamo valutato la possibilità di preparare i materiali e poi venire in loco per il montaggio, ma oltre ai costi maggiori per la trasferta, si potrebbero presentare problemi in caso manchino alcuni materiali, con sgradevoli ritardi nella realizzazione.

L'altra alternativa è quella di realizzare macchine nuove, da sostituire con quelle esistenti, che potrebbe dare molti problemi nella realizzazione di macchine "identiche" e disposte nello stesso modo. Ho fatto un calcolo veloce per la sostituzione delle macchine principali, esclusi elevatori, ventilatori e coclee, tavola densimetrica, spietratore che erano indicate nelle fatture: per 2 M/100 super, 3 alveoli, 3 decorticatri, 3 decorticatrici di ripasso, 2 perlatrici, il separatore dei semi rotti la cifra si aggira approssimativamente intorno ai 173400,00 € + IVA franco nostra fabbrica, escluso trasporto e montaggio. Se si aggiungessero anche gli 11 elevatori, andrebbero sommati altri 55000,00 € circa, con una spesa di 228400,00 € + IVA, escluso trasporto e montaggio.

Tutte le cifre indicate si riferiscono ai prezzi di vendita correnti in data odierna e non considerano in nessun modo eventuali aumenti futuri.

Considerate anche che non abbiamo a disposizione per eventuali nuove macchine i motori ATEX, che quindi andrebbero quotati a parte.

Da quanto sopra indicate, restano esclusi IVA, trasporto, montaggio, trasferta, collaudo, e qualsiasi aspetto non considerato e trattato, compresi errori ed omissioni involontarie.

Trattandosi di una valutazione di massima, la scelta di un'eventuale soluzione dovrà in ogni caso essere preceduta da un adeguato preventivo di spesa, una conferma d'ordine che dovrà essere formalmente accettata e si dovranno concordare i tempi di realizzazione in base agli ordini già confermati al momento dell'ordine.

Sperando di potervi aiutare con le indicazioni sopra riportate e restando a disposizione per tutti i chiarimenti e le osservazioni del caso, invio Cordiali Saluti.

Paolo Zanotti.
Zanotti s.r.l.