

# **Valutazione d'azienda [redacted] in Fallimento**

## ***L'INCARICO***

La sottoscritta \_\_\_\_\_ Dottore Commercialista, \_\_\_\_\_ n. 859 sez. A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia, Revisore Contabile iscritta nel Registro dei Revisori Contabili n. 131854 con Decreto del 02/03/2004 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 09/03/2004, ha ricevuto dal Dott. \_\_\_\_\_ i, curatore della Società \_\_\_\_\_ ( n. 45/2018 Tribunale di Spoleto) con sede in Trevi ( PG), \_\_\_\_\_, con giusta autorizzazione del Giudice Delegato al Fallimento Dott. Roberto Laudenzi, l'incarico di procedere:

- Alla determinazione dei valori del complesso aziendale in toto;
- Alla quantificazione del valore del marchio registrato "Tulli zuccari"  ;
- Alla valutazione di un equo canone per l'affitto dell'azienda ed alla conseguente valutazione di congruità del canone di affitto concordato nel contratto di affitto stipulato fra azienda \_\_\_\_\_ . *in bonis* e Covetropiù srl avvenuto in data 2/04/2016;

## ***OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO***

Oggetto dell'incarico è la redazione di una relazione di stima che arrivi a determinare: il valore corrente della società \_\_\_\_\_ fallita nel 2018, il valore del marchio ed il giusto valore del canone di affitto stipulato nel 2016, ciò anche al fine di rideterminare una eventuale conguaglio a favore della curatela e/o comunque determinare un prezzo per i tentativi di vendita dell'intero complesso aziendale, oppure fallito questo, dei vari componenti dello stesso, in particolare per la scrivente è di interesse il valore del marchio registrato.

Sulla scorta delle richieste poste dal Curatore ed alla luce del fatto che la Società è in fallimento dal 2018 la sottoscritta ha proceduto con il seguente metodo valutativo/approccio:

dato che la società è fallita si è identificato il valore dell'azienda come il ramo stesso oggetto dell'affitto a favore di Covetropiù srl, infatti nel contratto si dice all'art. 1 *"concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato tutti gli enti, beni ed elementi facenti parte dell'azienda in oggetto e precisamente:*

- a) *I beni mobili, le attrezzature, le stigliature, gli utensili, i macchinari, gli impianti, gli arredi e corredi che fanno parte integrale e sostanziale del compendio aziendale, così come indicati in allegato a);*
- b) *Il seguente bene mobile registrato: autotreno marca IVECO, targa \_\_\_\_\_ I, telaio ZCFC355\_\_\_\_\_*

- c) *Le giacenze di magazzino, scorte e materie prime indicate e descritte nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera B;*
- d) *Tutte le autorizzazioni, licenze nulla osta rilasciati dalle competenti autorità per l'esercizio dell'attività afferente all'azienda affittata ...ndr...*
- e) *Tutti i rapporti contrattuali stipulati per le utenze...ndr..*
- f) *Il marchio n. 0001194363, denominato "Tulli zuccari" depositato in data 30/11/2006 e registrato in data 28/05/2009...ndr*

Così come definita dai principi italiani di valutazione (P.I.V.) la valutazione è un giudizio ragionato e motivato che si fonda su stime, non è mai risultato di un mero calcolo matematico.

Qualsiasi valutazione richiede infatti una dose significativa di giudizio, tenuto conto della specifica finalità della stima, non potendo derivare da una mera applicazione matematica.

Per rispondere ai quesiti posti dal Curatore sia in merito alla valutazione complessivo dell'azienda sia in merito al valore del marchio stesso, si procederà dapprima alla valutazione di quest'ultimo

<b>Quesito n. 2- valutazione del marchio di azienda registrato "Tulli zuccari®"</b>
---

I valori cui si perverrà nella presente valutazione debbono essere considerati nell'accezione di valore intrinseco, ossia di valore che, in normali condizioni, può essere attribuito al bene oggetto di stima, prescindendo dalla natura delle parti, dalla loro forza contrattuale e dagli specifici interessi perseguiti. Peraltro, anche in virtù delle citate esigenze cautelative del presente lavoro adottate anche in virtù del fatto che è in corso una procedura concorsuale, i risultati di seguito indicati non possono essere assunti per finalità diverse da quelle previste dal presente incarico.

### ***Data di riferimento***

La data di riferimento della valutazione è 31/12/2018, data per la quale è disponibile in camera di commercio l'ultimo bilancio depositato della società affittuaria.

### ***Documentazione utilizzata***

Ai fini della predisposizione della presente relazione di stima è stata utilizzata la seguente documentazione fornita dalla società:

- Ultimo bilancio depositato da l                      datato al 31/12/2014.
- Bilancio contabile                      al 31/12/2015;
- Proiezioni di ricavo riferite al Marchio per un periodo di quattro anni (arco temporale considerato in base alla durata del contratto di affitto).

- Informativa e schede tecniche di registrazione del marchio Tulli zuccari ®.

In aggiunta a quanto sopra, sono state raccolte ulteriori informazioni tramite incontri con il Curatore Fallimentare.

Le informazioni utilizzate per l'applicazione delle metodologie di valutazione più oltre descritte sono state analizzate esclusivamente in termini di ragionevolezza e coerenza complessiva e non è stata svolta alcuna autonoma verifica su tali informazioni. Non sono state svolte procedure autonome di revisione contabile sui bilanci, né verifiche o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di cause e/o problemi eventuali con la registrazione del marchio presso l'Ufficio Italiano Marchi.

Le mie analisi sono state formulate sulla base del materiale raccolto e messo a disposizione dal Curatore. Non si è proceduto a riscontri o verifiche di tipo contabile, nel presupposto della correttezza, completezza ed accuratezza dei dati fornitimi.

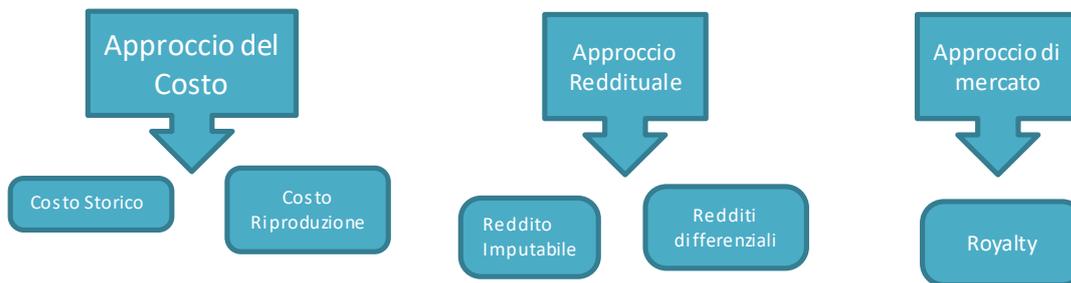
Eventi attualmente non prevedibili relativi alle assunzioni delle proiezioni di ricavo dei Marchi nonché dei costi potrebbero avere un impatto anche significativo sui dati presentati. La mia stima è pertanto valida alla data della presente relazione.

La valutazione del Ramo d'azienda è stata sviluppata in ipotesi *stand alone*, considerando il Ramo nella sua condizione attuale, ossia prescindendo da ogni considerazione concernente potenziali future sinergie con attività operative derivanti dalla prospettata operazione.

### ***Ipotesi e limitazioni dell'incarico***

La valutazione è stata sviluppata sulla base delle ipotesi e limitazioni di seguito riportate:

- la valutazione è stata effettuata in ipotesi di continuità aziendale, sulla base dei bilanci depositati dall'affittuario in base ad una prospettiva di *going concern* dell'attività d'impresa;
- la valutazione del Marchio è basata su dati di natura contabile;
- per ciò che concerne i dati forniti, si è presunto che essi siano stati preparati in modo corretto e completo, sulla base del fatto che il contratto di affitto non è stato risolto fino ad ora e che non sembra esserci depositata ad oggi nel portale dell'Ufficio Italiano Marchi un nuovo marchio da parte dell'affittuaria, quindi sembrerebbe che questa abbia intenzione di continuare ad operare con quello della Società fallita.



La società . già Tulli Zuccari srl operava nel settore dell'Arredamento in particolare l'arredo bagno ed aveva un buon seguito fra gli utenti finali.

Il procedimento mira, quindi, ad attribuire a detto marchio anche un valore di mercato autonomo, sganciato da quello del complesso aziendale in cui esso era inserito.

## **IL MARCHIO**

### **VALUTAZIONE ECONOMICA DEI MARCHI**

#### **Marchio depositato da (già Tulli Zuccari srl)**

In Italia, i marchi nazionali - aventi tutela giuridica solo nel territorio dello stato - vengono depositati presso **l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi (U.I.B.M.)**, anche per il tramite delle Camere di Commercio.

La durata dell'esclusiva è pari a 10 anni dalla data del deposito e può essere di volta in volta rinnovata senza limiti per un identico periodo; il rinnovo va effettuato nell'ultimo anno di validità.

Dalla consultazione della banca dati tenuta dall'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, all'indirizzo internet <http://www.uibm.gov.it/index.php/marchi>, che riproduce tutte le domande di deposito presentate, risulta che la società Tulli Zuccari srl è titolare del marchio (nazionale) registrato

La ragione sociale è stata modificata da Tulli Zuccari srl a probabilmente proprio con lo scopo di salvaguardare il valore intrinseco del marchio stesso, n quanto la Società era prossima al dissesto.

<b>Numero Domanda</b>	<b>Anno</b>	<b>CCIAA</b>	<b>Data Presentazione domanda</b>	<b>Titolare</b>	<b>Classi</b>
302006901472040	2006	PG	30/11/2006	Tulli Zuccari srl	Classe 20: mobili, accessori e complementi per il bagno

## **Analisi dei metodi di valutazione dei marchi**

In Italia non esiste una metodologia di valutazione di marchi universalmente riconosciuta.

Questo per precisi motivi di carattere storico. La legge Marchi vigente sino all'inizio del 1993 impediva, di fatto, la cessione autonoma del marchio. L'art. 15 della "vecchia" legge condizionava il trasferimento dei diritti sul segno distintivo al trasferimento dell'azienda o di un ramo di questa. La giurisprudenza ha rigorosamente seguito la norma di legge.

Dal gennaio 1993 le modifiche all'articolo 15 della legge Marchi hanno stravolto il contenuto della norma sciogliendo il vincolo marchio-ramo d'azienda in caso di trasferimento del primo.

Il 16 dicembre 1999 è entrato in vigore il decreto legislativo in materia di marchi in attuazione della delega rilasciata al Governo di cui all'art. 4 della legge 102 del 29 marzo 1999, che ratifica quello che comunemente è chiamato Protocollo di Madrid.

L'estimazione di un marchio si incentra sulla scelta dei criteri economici idonei a individuarne il valore quale componente immateriale del sistema capitale economico d'impresa.

La dottrina aziendalistica e la prassi hanno sviluppato numerose metodologie di calcolo del valore dei marchi aziendali, mutuati dai criteri espressi in precedenza.

Tali metodologie possono essere ricondotte a tre principali filoni, basati:

- 1) sulla redditività dei marchi (royalty method e redditi differenziali);
- 2) sui costi (metodo dei costi storici, del costo storico residuale e dei costi di riproduzione);
- 3) sui valori di transazioni omogenee.

La scelta del metodo più adatto deve essere effettuata di volta in volta oltre che sulla base di quelle che sono le variabili meglio esponenti il valore del marchio anche sulla base del grado di dettaglio delle informazioni acquisibili.

I principali metodi attualmente adottati possono essere così sintetizzati:

- a) sugli indicatori empirici;
- b) sui costi di ripristino dei diritti;
- c) sui flussi finanziari;
- d) sulla stima del contributo al reddito (o economico-reddituale);
- e) sulle royalties ideali (assimilabili in parte ai flussi finanziari);
- f) sull'accREDITAMENTO del marchio attraverso investimenti pubblicitari e promozionali;
- g) sui differenziali tra i prezzi di vendita.

I valori ottenuti con tali metodologie devono essere poi "pesati", talvolta a mezzo di "coefficienti moltiplicativi di rischio" atti a diminuirne il valore.

Nella letteratura prevalente sulla valutazione del marchio si tengono in scarso risalto i coefficienti di "rischio giuridico", che consistono prevalentemente nel rischio che una sentenza di nullità o di decadenza cancelli l'esistenza del diritto di marchio in capo al titolare.

### **Metodologie di calcolo applicate**

Al fine della quantificazione del valore di questo marchio risulta pertanto poco praticabile il metodo basato sul reddito o sui flussi finanziari, che in teoria meglio potrebbero cogliere il reale valore dei marchi, in quanto nonostante vi sia un contratto di affitto di ramo d'azienda e abbia un know how che ha generato sicuramente profitti nel passato negli ultimi anni ha avuto dei risultati di esercizio deficitari tanto da portare la società stessa al Fallimento.

Non esistono, inoltre, transazioni comparabili dalle quali trarre indicazioni di confronto ritenibili significative sui prezzi espressi per la compravendita di prodotti a marchio simile, anche per la specificità delle lavorazioni eseguite.

Il metodo migliore, alla luce del contratto di affitto di ramo d'azienda è quello di valutare il marchio in base al valore aggiunto che cede alla Società che lo sfrutta.

Ciò è possibile in quanto la società affittuaria, ha iniziato la propria attività in data 22/04/2016 in pari data con l'affitto di ramo d'azienda, pertanto si può ragionevolmente dire che tutti i flussi reddituali dall'inizio della attività di impresa fino ad ora sono direttamente afferibili allo sfruttamento del marchio registrato Tulli zuccari, applicando, naturalmente una congrua e prudente percentuale di svalutazione.

### **METODO DELLE ROYALTIES**

L'utilizzo di tale metodologia risulta difficile circa la corretta quantificazione del tasso royalties da applicare al fatturato di riferimento.

E' evidente che i tassi in oggetto sono soggetti all'influenza di una serie di fattori, in grado di incidere sugli stessi secondo le direzioni e intensità diverse.

Nonostante l'esistenza di alcuni data base on line – <http://royaltystat.com> – la raccolta di dati dettagliati circa accordi di licenze similari o comparabili non è agevole.

Con riferimento al mercato nel suo complesso, LicensingInsights ( aprile 2008) riporta che i royalty rates oscillano tipicamente fra il 4 ed il 12% con un intervallo di maggior frequenza fra il 5 e l'8%.

Considerando i settori interessati, i tassi più elevati si registrano relativamente al settore tecnologico: computer, software e tecnologie e via di sviluppo.

In termini evolutivi – osservando cioè l'andamento medio dei tassi nel corso del tempo – si osserva una riduzione nell'ordine mediamente dell'1 -1,5% in categorie appartenenti alla moda ed articoli sportivi.

Di seguito vengono riproposte alcune percentuali di royalties utilizzate per il settore del design industriale, progettisti nei vari paesi, tenuto conto che il Fatturato non è solo nazionale.

Italia: royalties dal 3 al 14,34% metodo di calcolo basato sul fatturato di ogni singolo prodotto, su un fatturato fino a 20 milioni la percentuale da applicare sarà pari ad euro 14,34%, dai 21 milioni ai 50 la percentuale sarà pari al 10,67%;

Belgio: royalties non praticate di solito, i tassi possono variare dal 2 all'8%;

Danimarca: Royalties dal 5% per i mobili allo 0,58% per gli articoli prodotti in serie;

Germania: Royalties dal 2% al 5% per i mobili, 1% per i prodotti fatti in serie;

Irlanda: Royalties non applicate;

Spagna: Royalties al 3% al 5% per i mobili.

Se volessimo applicare la percentuale delle Royalties del paese Italia in base al fatturato annuo verrebbe :

	6 MESI 2016	2017	2018
FATTURATO	€ 768.174,00	€ 1.434.690,00	€ 1.331.028,00
SU BASE 12	€ 1.536.348,00		
	tasso royalties 14,34%		
	€ 220.312,30	€ 205.734,55	€ 190.869,42
	media		€ 205.638,75

Il risultato sarebbe però con poco valore reale in quanto la società ha dei fatturati importanti ma ha alti costi fissi che vanno comunque presi in considerazione, perché anche se vi sono delle diseconomie dovute ad inefficienze, il particolare tipo di attività svolta richiede alte qualifiche del personale e materie prime di alta qualità.

Sembrerebbe opportuno quindi applicare le percentuali di royalties di cui sopra al net profit prospettico, con un risultato di esercizio nettato solo degli oneri finanziari e di alcune diseconomie latenti.

Sono invece da mantenere anche i costi generali perché comunque sono riferibili alla produzione e messa in opera dei progetti.

Quindi avremo

	6 MESI 2016	2017	2018
net profit	€ 8.222,00	€ 83.028,00	€ 15.043,00
SU BASE 12			
	€ 16.444,00		
	tasso royalties 14,34%		
	€ 2.358,07	€ 11.906,22	€ 2.157,17
	media € 5.473,82		

Il valore di cui sopra sarà preso solamente a riferimento, mentre verrà applicato il più comune tasso medio di mercato di riferimento al fatturato.

Per i vari settori i tassi di royalties solitamente usati sono:

Settore	Media del settore – Royalty
Autotrasporti	4,7%
Chimica	4,7%
Computer	5,2%
Hardware	
Computer-	10,5%
Software	
Elettronica	4,3%
Alimentare	2,9%
Beni di Consumo	5,5%
Internet	11,7%

Prodotti Sanitari	5,8%
Meccanica	5,2%
Farmaceutica e biotecnologie	7%
Semiconduttori	4,6%
Telecomunicazioni	5,3%

Come si vede dalla tabella sopra non c'è una categoria precisa per l'arredo bagno, ma facendo una media dei valori, elidendo le percentuali che sono all'estremo, quali l'alimentare ed il settore internet, viene una media del 5,70.

La scelta di applicare un valore medio di royalties è dovuta anche al fatto che la società comunque è entrata ormai da tempo in procedura.

Si ottiene:

- ✚ Royalties di settore applicata 5,7%
- ✚ Valore del Fatturato esercizio 2018 : euro 1.331.028
- ✚ Valore del Fatturato medio del periodo 2016 - 2018 : euro 1.434.022
- ✚ Royalties conteggiate sul fatturato 2018 = ( 1.331.028\*0,05) = 66.551
- ✚ Royalties conteggiate sul fatturato medio 2016 - 2018 = ( 1.434.022\*0,05) = 71.701

Attualizzando tale valore con il tasso di attualizzazione in riferimento al 2019, cioè pari allo 0,84 %, avremo i seguenti valori:

- ✚ valore marchio su volumi esercizio 2016 pari ad euro 64.387
- ✚ valore marchio su volumi medi 2016 - 2018 pari ad euro 69.370.

Giunta all'autonoma conclusione che il metodo delle royalties è il migliore per valutare il valore del Marchio "Tullizuccari", in quanto per gli altri metodi servirebbero delle informazioni che se non conosciute o corrette provocherebbero effetti distorsivi sul risultato finale, la sottoscritta ripropone i risultati ottenuti con le diverse quantificazioni delle royalties :

Metodo	Percentuale di Royalties	Risultato ottenuto
--------	--------------------------	--------------------

Royalties sul fatturato	14,34	205.638,75
Royalties su net profit	14,34	5.473,82
Royalties di settore	5	71.701

Dei metodi di cui sopra viene eliso il valore massimo per evitare distorsioni.

**Quindi il risultato del marchio registrato Tulli zuccari in base alle medie dei due valori calcolati con diverse royalties sarebbe pari ad euro 38.587,00.**

Si procede ora a rispondere al primo quesito posto dal Curatore

**Quesito n. 1: Valutazione complesso azienda**

Per quanto riguarda la valutazione del complesso aziendale la Scrivente utilizzerà il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima valore autonomo avviamento con il quale il valore dell'azienda si determina sommando il valore dei beni materiali ed il valore dell'avviamento inteso come capacità dell'azienda in esercizio di generare flussi reddituali futuri positivi in virtù delle relazioni commerciali esistenti con clienti e fornitori.

Per i beni materiali e le rimanenze a corredo dell'azienda si rimanda alla valutazione effettuata da Ing. Ascitti e da Soc. Gobid (società di riferimento nel settore vendite), di cui di seguito si riportano i valori.

L'azienda ... viene raffigurata nel ramo d'azienda concesso in affitto, in quanto era il ramo operativo.

Inoltre la Società affittuaria è stata costituita in costanza di affitto, e divenuta operativa in data 22/04/2016, quindi è ragionevole sostenere, ai fini della redazione della presente, che il Fatturato ed i risultati di esercizio di Covetro più siano direttamente dipendenti dal ramo di azienda preso in affitto e dallo sfruttamento del marchio "tulli-zuccari".

In particolare nel contratto di affitto viene concesso in uso a

- I beni mobili e le attrezzature le stigliature, gli utensili, i macchinari, gli impianti, gli arredi ed i corredi che fanno parte integrale e sostanziale del compendio aziendale;
- Il bene mobile registrato autocarro IVECO, targa
- Le giacenze di magazzino, scorte e materie prime indicate e descritte nell'elenco allegato al contratto di affitto;

- Il marchio n. 0001194363, denominato "Tulli Zuccari"

I beni mobili sono stati periziati da Ing. \_\_\_\_\_ iscritto al numero \_\_\_\_\_ Dell'Ordine degli Ingegneri di Perugia in data \_\_\_\_\_

Tale valutazione è stata fatta in costanza di sottoscrizione di contratto di affitto d'azienda, quindi ben conosciuta da soggetto contraente.

Nella perizia l'Ingegnere valuta:

- Gli impianti per cabine di verniciature;
- Macchine per lavorazione legno e del ferro;
- Attrezzature per la movimentazione (rulliere, talli, carrelli ...)
- Attrezzature manuali da lavoro (mole, avvitatori ...);
- Mezzi per la movimentazione di carichi (tra pallet, carrelli elevatori ...);
- Apparecchiature e mobili da ufficio.

Per stabilire il valore di questi beni il perito ha utilizzato il valore medio fra:

- Il prezzo della macchina nuova moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento che tiene conto degli anni di vita.
- Il prezzo dell'acquisto dell'usato (se la macchina è acquistata usata) moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento che tiene conto degli anni di utilizzo;
- Il prezzo medio di mercato dell'usato equivalente.

Inoltre il perito ha tenuto in considerazione le condizioni della macchina ed eventuali modifiche alla stessa che ne abbiano variato il valore.

I valori riclassificati per categorie di appartenenza possono essere riassunti come segue:

	<b>VALORE</b>
<b>MACCHINARI ED IMPIANTI</b>	€ 59.542,35
<b>ATTREZZATURE INDUSTRIALI</b>	€ 14.336,93
<b>MACCHINE ELETTRONICHE UFFICIO</b>	€ 1.520,00
<b>MOBILI E MACCHIN UFFICIO</b>	€ 2.800,00

**TOTALI** € 78.199,28

Per quanto concerne l'autocarro IVECO , targa \_\_\_\_\_, questo viene valutato a valori di euro 4.000,00 ( valutazione media che si può trovare nei vari siti internet per beni similari a quello in oggetto).

Per quanto concerne la quantificazione delle rimanenze ci si rifà integralmente al valore riportato dalla Società Gobid nell'Aprile 2019.

Questa al momento della stipula del contratto di affitto furono quantificate dall'Ing. Asciutti in euro 338.335,00, mentre "ad oggi" queste vengono quantificate in euro 56.084,13.

Il Valore patrimoniale azienda è composto da:

- 1) macchinari ed attrezzature valutate dall'Ing Asciutti in euro 78.199,80;
- 2) magazzino quantificato da Gobid in euro 56.084;
- 3) il marchio Tulli Zulli valutato in euro 38.587;
- 4) l'autocarro IVECO valutato in euro 4.000,00

<b>Macchinari ed Attrezzature</b>	<b>82.199,80</b>
<b>con IVECO</b>	
<b>Magazzino</b>	<b>56.084,00</b>
<b>Marchio</b>	<b>38.587,00</b>

Valore patrimoniale azienda euro 176.870,80

#### **Stima dell'avviamento**

Dopo aver determinato il valore patrimoniale, si procede alla quantificazione dell'altra componente del valore economico ossia la stima dell'avviamento.

Nella particolare fattispecie scelta pare opportuno e congruo procedere alla valutazione dell'avviamento partendo dalla base dei canoni inseriti nel contratto di affitto.

Pertanto si è preso il valore del canone annuo, pari ad euro 24.000,00 e si è proceduto a capitalizzarlo a 58 anni, essendo una società in fallimento il lasso di tempo di 5 anni appare congruo.

Per quanto concerne, invece il tasso questo viene preso in base alla media dei rendistato.

E' prassi, Per quanto riguarda la remunerazione di un investimento privo di rischio, fare riferimento alla media del Rendistato degli anni 2017 e 2018.

Rendistato 2017		Rendistato 2018	
gennaio	1,207	gennaio	1,21
febbraio	1,483	febbraio	1,264
marzo	1,502	marzo	1,198
aprile	1,407	aprile	1,049
maggio	1,33	maggio	1,488
giugno	1,251	giugno	2,116
luglio	1,337	luglio	2,002
agosto	1,266	agosto	2,445
settembre	1,254	settembre	2,267
ottobre	1,1227	ottobre	2,844
novembre	1,028	novembre	2,647
dicembre	1,05	dicembre	2,185
media	1,269808333	media	1,89291667
media 2017-2018		1,5813625	

Il tasso di attualizzazione è preso come sommatoria del tasso riveniente dalla media dei valori dei rendistato degli anni 2016 e 2017 aumentato di 2.

A questo punto avendo individuato tutti i paramenti della formula di riferimento si può procedere alla determinazione del valore dell'avviamento, quantificata in euro 125.809,26.

## Conclusioni

si riepilogano di seguito i valori

Macchinari ed Iveco  
 Magazzino  
 Marchio  
 Avviamento

**Valore Complessivo**

In forza del metodo di stima sopra descritto si attribuisce un valore alla Società in Fallimento di euro 330.000,00 arrotondato per difetto

**VALORE COMPLESSIVO AZIENDA arrotondato EURO 330.000,00**

**Quesito n. 3: Valutazione congruità prezzo d'affitto**

Il terzo ed ultimo quesito posto alla scrivente “stabilire il giusto canone di affitto di azienda”

L'uso de contratti di affitto di azienda o rami di essa risulta essere negli ultimi anni una delle fattispecie contrattuali più utilizzate nell'imprenditoria.

Nonostante questo in dottrina non vi è stato una particolare attenzione allo studio dei metodi valutativi del canone di azienda stesso.

La giustificazione, probabilmente, risiede nel fatto che per valutare i canoni di affitto di azienda non occorre individuare degli specifici principi, essendo più che sufficienti quelli propri delle valutazioni di aziende e degli investimenti di ogni sorta fondati sempre più sull'attualizzazione di flussi finanziari o reddituali attesi.

Importante dottrina, quale quella scritta dal Prof. , sostiene che occorre dopo aver proceduto alla stima del valore economico del capitale , cui andrebbe in seguito applicato il rendimento atteso per il concedente, attraverso una metodologia fondata sull'attualizzazione dei risultati che ragionevolmente ci si può attendere dal dall'uso del dato complessivo aziendale, attraverso dei metodi che s fondano sull'attualizzazione dei risultati che ci si può ragionevolmente attendere dall'uso del dato complessivo aziendale, consente di spostare l'obiettivo sull'andamento del medesimo complesso in capo all'affittuario.

Nella particolare fattispecie di cui ci si occupa non è possibile procedere alla attualizzazione del reddito atteso in capo all'affittuaria, in considerazione dei risultati deficitari degli ultimi periodi.

Non è neanche possibile procedere alla normalizzazione di tali redditi, eliminando costi e ricavi estranei alla gestione ordinaria, aggiungere eventuali costi e ricavi latenti, neutralizzare poste di bilancio e correggere l'incidenza fiscale in bilancio, non abbiamo abbastanza informazioni.

Alla luce di tali considerazioni il fatto che la società sia in perdita e che la [redacted] utilizza sì il ramo di azienda, ma potrebbe lavorare anche con prodotti senza marchio o con marchio non ancora registrato (ad oggi da una indagine condotta nel sito Ufficio Italiano Marchi non risulta esserci marchio registrato a nome della [redacted]) l'unico metodo di valutazione del canone di affitto applicabile per il nostro caso è quello di determinare il valore del canone quale rendimento atteso sul capitale immobilizzato, cioè la sommatoria data dal valore stimato dell'azienda pari al controvalore stimato dei beni mobili, delle rimanenze e del marchio.

Considerando il valore stimato dell'azienda pari al controvalore ottenibile in una cessione o re-investibile in altra attività finanziaria, il canone di affitto di azienda sarà pari al rendimento atteso di tale controvalore.

Ipotizzando di utilizzare come parametro di rendimento il tasso ottenibile dai BTP a medio termine come rilevato dal rendimento BTP 5 anni, con scadenza 2025 (si allega) è pari al 0,31% di rendimento netto, si ha :

Il canone di affitto calcolato, arrotondato ad [redacted] può essere considerato come il canone di affitto ipotizzabile nelle condizioni in esame.

### **Conclusioni**

Lo scrivente ritenendo di aver adempiuto da quanto richiesto dal Curatore Fallimentare rispondendo ai quesiti:

- 1) valutazione marchio di azienda, quantificato in euro
- 2) valutazione azienda, quantificata in euro
- 3) determinazione canone di affitto congruo, quantificato in euro

resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata.

Spoleto, lì 04/03/2020

Il Consulente Tecnico