

PROF. ALFONSO DI CARLO
ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE
NELL'UNIVERSITA' DI ROMA TOR VERGATA
DIRETTORE DEL MASTER UNIVERSITARIO
PER LE PROFESSIONI ECONOMICO-CONTABILI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

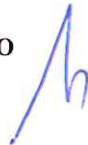
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 29/2017 – ALIMENTITALIANI S.R.L.

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

CURATORI FALLIMENTARI
PROF. AVV. GIORGIO MEO – DOTT. FERNANDO CALDIERO

RELAZIONE DI STIMA EX ART. 87 L.F.
E
DI INDIVIDUAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ OPERATIVE
EX ARTT. 104 BIS E 108 TER L.F.

COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN TERNI
BUSINESS UNIT PET FOOD – MANGIMIFICIO



INDICE

1. PREMESSA	3
<i>1.1. IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN TERNI</i>	<i>3</i>
2. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT "A" PET FOOD - MANGIMIFICIO.....	4
<i>2.1. CARATTERISTICHE DELLA BUSINESS UNIT "A" PET FOOD - MANGIMIFICIO</i>	<i>6</i>
<i>2.2. LE COMPONENTI IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CONTABILI</i>	<i>10</i>
<i>2.3. LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CORRENTI</i>	<i>10</i>
<i>2.4. IL MERCATO DEL PET FOOD IN ITALIA.....</i>	<i>11</i>
<i>2.5. IL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO E I DATI DI PERFORMANCE ECONOMICA DI UN POTENZIALE CONCORRENTE ..</i>	<i>13</i>
<i>2.6. I COSTI DI AVVIO DELLA PRODUZIONE</i>	<i>16</i>
<i>2.7. IPOTESI DI REDDITIVITÀ</i>	<i>17</i>
<i>2.8. IL VALORE ECONOMICO DELLA BUSINESS UNIT PET FOOD.....</i>	<i>20</i>
<i>2.9. LE OPPORTUNITÀ OPERATIVE</i>	<i>20</i>
<i>2.10. LA DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO DELLA BUSINESS UNIT</i>	<i>21</i>



1. PREMESSA

1.1. IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN TERNI

La società Alimentitaliani S.r.l. in fallimento, a seguito dell'acquisizione di azienda, atto del 22.12.2016 registrato a Cosenza il 28.12.2016 n 13466 serie 1t), è proprietaria fra l'altro, del complesso industriale sito in Terni alla via Mercurio n.15. Detto complesso industriale risulta così composto:

- 1) Fabbricato (impianto di produzione e commercializzazione di cibo secco confezionato per animali da compagnia Pet-Food e produzione di mais a fiocchi) per una superficie lorda complessiva di mq. 3.685;
- 2) Fabbricato (impianto di produzione di mangime zootecnico per animali da reddito) per una superficie lorda complessiva di mq. 2.262 ;
- 3) Fabbricato (panificio essiccatoio alimentare e zootecnico) per una superficie lorda complessiva di mq. 3.168 ;
- 4) Fabbricato (cabina elettrica) per una superficie lorda complessiva di mq. 67;
- 5) Fabbricato (magazzino) per una superficie lorda complessiva di mq. 374;
- 6) Fabbricato (portineria) per una superficie lorda complessiva di mq. 16.

Oltre a un'ampia area di pertinenza destinata a parcheggio, a viabilità e spazi di manovra e a verde¹.

¹ Nell'atto di cessione di azienda la relativa componente immobiliare viene meglio specificata e identificata come segue: ... 2) – *Complesso industriale per la produzione di mangimi, magazzini di stoccaggio, prodotti finiti, sili per materie prime, palazzine uffici e laboratori ed alloggio del custode e annessa corte.*

Il tutto confina con strada comunale, particelle 152, 366, 645, 650 e 379.

Censito nel N.C.E.U.:

Foglio 101, particella 263, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 34.184,00;

Foglio 101, particella 263, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria D/1, R.C. euro 12.442,00;

Foglio 101, particella 263, subalterno 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, vani 5, R.C. euro 198,84,00;

Foglio 101, particella 263, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, mq. 370, R.C. euro 780,88;

Foglio 101, particella 263, subalterno 12, zona censuaria 2, benc;

Foglio 101, particella 263 area urbana;

... 3) appezzamento di terreno esteso are dieci e centiara sessanta, confinante con le particelle 685, 132 e 700 salvo altri.

Censito al N.C.T.:

Foglio 101, particella 621, semin arbor 2, are 07.15, R.D. euro 5,39 e R.A. euro 3,69;

Foglio 101, particella 625, semin arbor 2, are 03.20, R.D. euro 2,41 e R.A. euro 1,65;

Foglio 101, particella 627, semin arbor 1, are 00.25, R.D. euro 0,19 e R.A. euro 0,03;

4) appezzamento di terreno esteso are ventisette e centiare sessantaquattro, confinante con le particelle 650, 646 e 647.

Censito al N.C.T.:

Foglio 101, particella 366, semin arbor 2, are 12.20, R.D. euro 6,36 e R.A. euro 4,73;

Foglio 101, particella 648, semin arbor 2, are 15.54, R.D. euro 8,11 e R.A. euro 6,02;

Dalla visura ordinaria Alimentitaliani S.r.l. – Registro Imprese – Archivio ufficiale della c.c.i.a.a. di Cosenza – estratta in data 26.01.2018 i fabbricati 1) e 2) con annessi impianti industriali risultano così considerati: Stabilimento in Terni via Mercurio n.15 – data apertura 22.12.2016 – unità locale n. TR/3 – REA n. 109541 – attività esercitata: produzione mangimi per uso zootecnico – produzione mangimi per alimentazione animali.

Mentre sempre dalla citata visura camerale il fabbricato 3) risulta così considerato: Stabilimento in Terni via Mercurio n.15 – data apertura 22.12.2016 – unità locale n. TR/4 – REA n. 109541 – attività esercitata: essiccatoio e macinazione pane con relativo confezionamento.

Pertanto, anche in aderenza a quanto sopra anticipato, con riferimento al complesso industriale in esame, vengono considerate le seguenti due *unit business*:

A. Pet food - Mangimificio

(costituito dall'impianto di produzione e commercializzazione di alimenti secchi confezionati per animali da compagnia e di produzione di mais a fiocchi, sopra indicato sub 1), nonché dall'impianto di produzione di mangime zootecnico per animali da reddito sopra indicato sub 2), nonché sub 4).

B. Panificio essiccatoio alimentare e zootecnico

(costituito dal panificio essiccatoio alimentare e zootecnico sopra indicato sub 3), 5) e 6).

In sede di individuazione dei valori economici verranno indicate le ulteriori e specifiche motivazioni nonché le opportunità che hanno portato alla individuazione delle due *business unit*.

2. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT “A” PET FOOD - MANGIMIFICIO

Preliminarmente si avverte che l'attività produttiva dell'impianto di produzione di pet food e mais a fiocchi è ferma ormai da diversi anni, ovvero dal mese di settembre del 2012, e che, nel breve periodo di attività, la produzione è stata sempre attuata congiuntamente con quella relativa all'adiacente mangimificio zootecnico “Superstella”, avente a oggetto la produzione di mangimi per animali da reddito (bovini, equini, suini, avicoli etc.) rivolta al mercato delle rivendite agrarie, degli allevatori

5) appezzamento di terreno esteso are ventidue e centiare trenta, confinante con le particelle 99, 132 e 645.

Censito al N.C.T.:

Foglio 101, particella 378, semin arbor 1, are 22.30, R.D. euro 16,81 e R.A. euro 11,52;

6) appezzamento di terreno esteso are quindici e centiare sessanta, confinante con le particelle 132 e 646 salvo altri.

Censito al N.C.T.:

Foglio 101, particella 379, semin arbor 1, are 15.60, R.D. euro 11,76 e R.A. euro 8,06;

Cfr. pag. 65 e seguenti dell'atto di cessione di azienda - dott. Gissonna Leucio, notaio in Rende (CS), n. rep. 322499 e n. racc. 56847.

nonché a servizio del punto di rivendita aziendale annesso all'impianto di produzione².

Ulteriore notazione è che per la trattazione distinta dei due impianti produttivi risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria quali, a titolo esemplificativo, le realizzazioni: di una nuova fossa di ricezione delle materie prime, di un nuovo corpo silos di stoccaggio del carico alla rinfusa e di silos di stoccaggio liquidi e sala pompe, di una nuova centrale termica e di un ulteriore locale compressore, di un nuovo allaccio per la fornitura di acqua di rete, nonché le separazioni delle linee gas metano, dell'impianto idrico antincendio, della cabina elettrica con conseguente modifica delle relative linee elettriche, modifiche varie interne all'impianto e ai silos del mangimificio, oltre, naturalmente, alla separazione tra le due proprietà e all'installazione di nuovi software di controllo degli impianti resi autonomi.

Si indica, inoltre, che la società fallita è proprietaria di altro mangimificio sito in Amelia (Tr) che potrebbe supplire all'interruzione della produzione dell'impianto di Terni.

Da tutto quanto appena indicato discende l'opportunità di considerare i due impianti produttivi in discorso:

- a) impianto di produzione e commercializzazione di cibo secco confezionato per animali da compagnia (pet food) e produzione di mais a fiocchi;
- b) impianto di produzione di mangime zootecnico per animali da reddito

come facenti parte di una unica *business unit*.

A riguardo si indicano ulteriormente le seguenti due rilevanti circostanze da tenere ben presenti:

- l'assetto produttivo dell'impianto industriale per la produzione di alimenti secchi confezionati per animali da compagnia (pet food) e produzione di mais a fiocchi allo stato attuale non è in funzione da diversi anni, ma sussistono le condizioni di mercato per un ingresso;
- l'attività produttiva di cui all'impianto industriale per la produzione di mangime zootecnico per animali da reddito risulta rivolta essenzialmente alla fornitura infragruppo di mangime (soprattutto verso le società controllate Fattorie Novelli S.r.l. e Bioagricola Novelli S.r.l.)³.

La configurazione del ramo di azienda pet food è la seguente:

1) Terreni e fabbricati

- Fabbricato (impianto di produzione e commercializzazione di cibo secco confezionato per animali da compagnia Pet-

² Cfr. documento "Progetto riapertura impianto per food Terni" – Luca Fanali – Terni 15.02.2017

³ La produzione e vendita di mangimi per equini, bovini suini etc. destinati a clienti terzi è stata interrotta nel 2016. Cfr. pag. 3 del documento: Alimentitaliani – Analisi preliminare sull'andamento del business del 23.03.2018 redatto da AlixPartners.

Food e produzione di mais a fiocchi) per una superficie lorda complessiva di mq. 3.685;

- Fabbricato (impianto di produzione di mangime zootecnico per animali da reddito) per una superficie lorda complessiva di mq. 2.262;
- Fabbricato (cabina elettrica) per una superficie lorda complessiva di mq. 67.

Per il dettaglio si rimanda alla perizia *ex art.* 87 l.f. dell'arch. Vattimo.

2) Impianti, attrezzature e arredi

- impianto di produzione e commercializzazione di cibo secco confezionato per animali da compagnia (pet food) e produzione di mais a fiocchi;
- impianto di produzione di mangime zootecnico per animali da reddito.

Per il dettaglio si rimanda agli allegati n. 1/A, 2A e n. 2/B della perizia *ex art.* 87 l.f. dell'arch. Vattimo.

3) Marchi

I marchi sono riportati in tabella (**all. n. 1**), per ciascuno dei quali è indicata la data di deposito, quella di registrazione, nonché la classe di riferimento e la scadenza;

4) Dipendenti

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto uova, l'allocazione del personale in complessive **13 unità lavorative**.

2.1. CARATTERISTICHE DELLA BUSINESS UNIT "A" PET FOOD - MANGIMIFICIO

Nell'arco temporale 2005-2009 la società Gruppo Novelli S.r.l. diede avvio allo sviluppo della produzione di alimenti secchi per animali da compagnia mediante la realizzazione del progetto di ampliamento del "mangimificio superstella"⁴ sito in Terni e segnatamente con la

⁴ Il "mangimificio sperstella" è pervenuto alla società Gruppo Novelli S.r.l. a seguito di atto di fusione per incorporazione a rogito del notaio Sbroli Fulvio del 14.12.2006 (Rep.159482), trascritto il 29.12.2006 ai nn.16949 R.G. e 107 R.P., dalla società Mangimi Superstella S.r.l. con sede in Terni che conferiva i diritti pari a 1/1 di piena proprietà. *Cfr.* pag. 85 dell'atto di cessione di azienda - dott. Gissona Leucio, notaio in Rende (Cs), n. rep. 322499 e n. racc. 56847.

realizzazione di un nuovo impianto industriale di produzione di pet-food e di mais in fiocchi⁵.

Al fine di avere un riferimento di dettaglio a valore dell'investimento all'epoca effettuato, nonché pure utile per il relativo e necessario riscontro di carattere contabile, di seguito si riporta la tabella riepilogativa relativa allo stato finale risalente alla data del 06.10.2008.

Regolamento (CE) n. 1257/1999 - PSR dell'Umbria 2000/2006 - DGR 205/2001		
Riepilogo investimento - stato finale - euro		
Gruppo Novelli S r l (ex Mangimi Superstella) - via Mercurio n. 15 - Terni		
Descrizione Investimenti	spesa ammessa a preventivo	totale da rendiconto
Investimenti Immobiliari:		
A - ADEGUAMENTO OPIFICIO	811.317,92	1.017.912,74
B - IMPIANTO ELETTRICO	206.000,00	203.916,12
C - IMPIANTI TERMICI	133.332,00	44.000,00
totale inv. Immobiliari	1.150.649,92	1.265.828,86
Investimenti mobiliari:		
D - IMPIANTO PET FOOD	584.274,88	611.785,39
E - IMPIANTO DRY PET FOOD	287.785,92	212.500,00
F - MONTAGGIO IMPIANTI	400.000,00	418.608,99
G - SERBATOI	20.500,00	241.476,79
H - IMPIANTO AUTOMAZIONE GENERALE	297.000,00	106.600,00
I - IMPIANTO AUTOMATICO PESATURA	320.842,00	356.000,00
L - IMPIANTO FIOCCHI		57.699,00
totale inv. mobiliari	1.910.402,80	2.004.670,17
spese generali e spese tecniche		
M - SPESE GEN SU IMMOBILE	138.077,99	89.875,52
N - SPESE TECNICHE MOBILIARI	38.208,06	
totale spese generali e tecniche	176.286,05	89.875,52
TOTALE GENERALE	3.237.338,77	3.360.374,55

Le principali caratteristiche dell'impianto di produzione di pet food possono essere così schematizzate:

Impianto di produzione

Tipologia estrusore: monovite;

Capacità produttiva: da minimo 35 quintali/ora a massimo 60 quintali/ora

Tipologia prodotti: crocchette di varie forme e varie dimensioni (diametro da un minimo di 5 millimetri a un massimo di 18 millimetri);

Confezionamento e magazzino

Silos di stoccaggio prodotto finito:12;

Tipologie di confezionamento: Big-bag, grandi formati (da 2kg a 20kg), piccoli formati (da 100gr a 3kg);

Linee di confezionamento:3;

Magazzino prodotti finiti: 1.500 mq.⁶

La produzione di pet food fu avviata nel 2009 ed era esclusivamente rivolta a marchio di terzi. Nel giugno del 2011 in aggiunta alla produzione a marchio di terzi fu dato avvio alla produzione a marchio proprio, consistente in piccole quantità di prova. L'anno successivo, nel periodo giugno-settembre 2012, veniva gradualmente cessata l'attività produttiva; il mese di giugno fu l'ultimo mese di produzione regolare; nel

⁵ In sintesi si riportano le tappe principali che hanno portato alla realizzazione dell'impianto di produzione di pet-food: 1) Febbraio 2005: presentazione domanda di contributo PSR Regione Umbria 2000/2006; 2) Ottobre 2008: presentazione rendicontazione domanda di contributo PSR Regione Umbria 2000/2006; 3) 2009: avvio messa a punto processi e formulazioni prodotti e avvio produzioni a marchio di Terzi; 4) Giugno 2011: avvio produzione a marchio proprio; 5) Giugno/settembre 2012: cessazione della produzione.

⁶ Fonte: documento trasmesso dalla società fallita in data 20.03.2018: Gruppo Novelli – Petfood & Mangimi da reddito – Terni, 28.11.2012.

seguinte bimestre luglio – agosto venne interrotta la produzione di mangimi rurali con imputazione dei costi del mangimificio zootecnico all'impianto di pet food; dal mese di settembre si iniziò a registrare una forte riduzione dei volumi di produzione per mancanza risorse finanziarie per l'approvvigionamento delle materie prime.

L'andamento a volumi e a valori della produzione registrato nell'anno 2011 e nella frazione di attività dell'anno 2012 fu il seguente⁷:

Andamento produzione pet food			
2011		2012	
volume (kg)	valore (€)	volume (kg)	valore (€)
3.215.838	1.794.373	3.328.466	1.931.501

Nel periodo gennaio - luglio 2012 risulta che l'impianto ha prodotto 2,9 milioni di kg di prodotto con un controvalore in euro di 1,6 milioni e il Board del Gruppo Novelli, come riportato nel documento di aggiornamento del 24.11.2012, aveva stimato una produzione regolare per il 2012 per 5 milioni di kg per un controvalore in euro di 2,8 milioni.

Nel periodo aprile – maggio 2012 la marginalità della produzione di pet food è risultata essere la seguente⁸:

Marginalità Pet Food	Progressivo Aprile 2012			Progressivo Maggio 2012			Progressivo Giugno 2012		
Volumi venduti netti e prezzo medio	1,613.00		0.576	2,102.00		0.570	2,479.00		0.572
FATTURATO NETTO	929.00		0.576	1,197.00		0.570	1,417.00		0.572
VALORE DELLA PRODUZIONE	864.00	100.0%	0.535	1,125.00	100.0%	0.535	1,389.00	100.0%	0.560
Costi variabili commerciali	-15.00	-1.7%	-0.009	-19.00	-1.7%	-0.009	-22.00	-1.6%	-0.009
Costi variabili trasporto	-130.00	-15.0%	-0.080	-159.00	-14.1%	-0.076	-187.00	-13.5%	-0.075
Costi fissi trasporto	0.0%		-	0.0%		-	0.0%		-
VdP PRODUZIONE FRANCO STABILIMENTO	719.00	83.2%	0.445	947.00	84.2%	0.450	1,180.00	85.0%	0.476
Costi variabili di produzione	-601.00	-69.6%	-0.372	-738.00	-65.6%	-0.351	-892.00	-64.2%	-0.360
1° MDC	118.00	13.7%	0.073	209.00	18.6%	0.099	288.00	20.7%	0.116
Costi fissi di produzione	-46.00	-5.3%	-0.028	-61.00	-5.4%	-0.029	-74.00	-5.3%	-0.030
2° MDC	72.00	8.3%	0.045	148.00	13.2%	0.070	214.00	15.4%	0.086
Costi fissi industriali non attribuibili	-32.00	-3.7%	-0.020	-43.00	-3.8%	-0.020	-52.00	-3.7%	-0.021
Costi advertising (pubblicità)	-11.00	-1.3%	-0.007	-14.00	-1.2%	-0.007	-16.00	-1.2%	-0.006
3° MDC	29.00	3.4%	0.018	91.00	8.1%	0.043	146.00	10.5%	0.059
Costi fissi struttura MKT - commerciale	-118.00	-13.7%	-0.073	-148.00	-13.2%	-0.070	-187.00	-13.5%	-0.075
4° MDC	-89.00	-10.3%	-0.055	-57.00	-5.1%	-0.027	-41.00	-3.0%	-0.017

Si osserva che nel periodo considerato dall'organo di CdG del Gruppo Novelli S.r.l. il 4° margine di contribuzione ha fatto registrare un miglioramento passando dal -10,3% al -3%.

Nell'anno 2012 negli impianti di produzione di Pet food e di mangimi da reddito risultavano occupati n. 10 addetti⁹.

Nel primo semestre 2012 la rete commerciale era composta da n. 2 distributori e n.14 agenti per la copertura dell'intero territorio nazionale tranne alcune regioni del nord Italia quali: Valle d'Aosta, Piemonte, Liguria, Lombardia Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia.

⁷ Fonte: Gruppo Novelli Board – aggiornamento al 24.11.2012.

⁸ Fonte: Gruppo Novelli S.r.l. – CdG - aggiornamento al 24.11.2012.

⁹ Cfr. documento trasmesso dalla società fallita in data 20.03.2018: Gruppo Novelli – Petfood & Mangimi da reddito – Terni, 28.11.2012; in detto documento l'organizzazione del personale viene identificata nei seguenti 10 addetti: Sig. Traversa (mktg e vendite), Sig. Moriconi (ordini serv. Comm.), Sig. Fanali (R&D), Sig. Direnzi (contr. qualità), Sigg. Bonfiglio e Troilo (fattur. – crediti – trasporti), Sigg. Carsili e Antonini (produzione confezion.), Sig. Calandrini (acquisto m.p.) e sig. Piroso (manutenz.).

Da formali informazioni richieste e ottenute, la società fallita risulta avere marchi commerciali inerenti le varie tipologie qualitative di prodotti sia per il settore pet food che per quello zootecnico.

Per la produzione pet food i marchi di riferimento sono *Tone Up*, *Vital Plus* e *Sly Friend*; i primi due identificano i prodotti di alta gamma mentre il terzo i prodotti più commerciali e a buon prezzo. Alla attività di preparazione delle confezioni (sacchi) con le quali confezionare i prodotti e alla attività di predisposizione di tutto il materiale commerciale utile per la comunicazione di *marketing*, però, non risulta seguita alcuna attività di commercializzazione e di vendita se non per piccole quantità di prova. Inoltre, sempre con riferimento alla produzione pet food, erano stati predisposti anche altri due marchi *Action Cat* e *Action Dog* che non risultano rinnovati per la genericità del nome.

Per la produzione uso zootecnico, non pet food, i marchi di riferimento sono *Superstella* e *Saddler* il primo rivolto al segmento di mercato per mangimi di animali in genere, mentre il secondo rivolto al particolare segmento di mercato di mangimi per equini¹⁰.

Le produzioni relative a questi due ultimi marchi, fino alla fine dell'anno 2006, venivano effettuate dalla società Mangimi Superstella S.r.l., società confluita nella società Gruppo Novelli S.r.l. a seguito di atto di fusione per incorporazione del 14.12.2006¹¹.

Detti marchi risultano depositati e registrati e tuttora in corso di validità: *Tone Up* (scadenza 10.11.2018), *Vital Plus* (scadenza 10.11.2018), *Vital-plus (D)* (scadenza 08.03.2026), *Sly Friend* (scadenza 26.07.2020), *Superstella* (scadenza 03.11.2026) e *Saddler* (scadenza 26.01.2020).

Non sono risultate disponibili informazioni contabili di dettaglio sui singoli marchi, mentre la voce complessiva *marchi* iscritta tra le immobilizzazioni immateriali risulta interamente ammortizzata.

¹⁰ Informazioni ricevute a mezzo email in data 15.03.217:

- il marchio *Superstella* –rif. 22.IT.118 identificava le produzioni di mangimi per animali (non PET FOOD). Lo stesso era il nome della società produttrice SUPERSTELLA srl, confluita poi nel Gruppo Novelli;
- il marchio *Saddler*-rif. 22.IT.115 identificava le produzioni di mangimi per cavalli effettuate dal mangimificio Superstella. Il marchio negli anni 1990 era molto conosciuto nell'ambiente in quanto utilizzato da un cavallo vincitore del "Prix de L'arc de Triomphe", una delle più importanti corse nel mondo dell'ippica;
- i marchi *TONE UP*, *VITAL PLUS* e *SLY FRIEND* (rif. 22.IT.121-22.IT.122 e 22.IT.124) sono i marchi identificativi della linea di PET FOOD: *TONE UP* e *VITAL PLUS* identificavano l'alta gamma, mentre *SLYFRIEND* il prodotto più da "prezzo". Nonostante si fossero stampati i sacchi e declinati i marchi su materiale di comunicazione, le referenze non sono state mai vendute se non in piccole quantità di prova. Quindi non sono state mai commercializzate.
- *Action Cat* e *Action Dog*, identificavano sempre produzioni PET FOOD ma non sono stati rinnovati per la genericità del nome.

Cfr. email: Fall. Alimentitaliani – Divisione Pet food trasmessa dalla società fallita (dott. Mario Criscuolo – Alena Santarelli).

¹¹ Cfr. anche pag. 85 dell'atto di cessione di azienda - dott. Gissona Leucio, notaio in Rende (CS), n. rep. 322499 e n. racc. 56847.

A seguito della interruzione della produzione ormai da circa sei anni risulta aleatoria e inappropriata l'attribuzione di qualsiasi autonomo valore economico ai singoli marchi in questione. Beninteso i marchi sopra elencati sono considerati parte integrante della *business unit* in discorso e pertanto inclusi nel relativo valore economico. Insomma si ritiene che i singoli marchi non siano autonomamente negoziabili, a causa del mancato uso protratto nel tempo, mentre ben possono essere utilizzati in caso di riattivazione dell'attività produttiva a marchio proprio. In tale circostanza, naturalmente, non si dovrà sostenere nessun costo.

2.2. LE COMPONENTI IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CONTABILI

Con riferimento alla *business unit* in esame dal libro dei cespiti ammortizzabili è stato possibile estrarre i seguenti valori netti contabili:

Componente immobiliare:

Immobili (fabbricati e terreni): euro 3.236.878,27

Componente mobiliare:

Impianti industriali e attrezzature: euro 1.159.316,87

Riepilogo valori contabili netti:

Componente immobiliare: euro 3.236.878,27

Componente mobiliare: euro 1.159.316,87

Totale euro 4.396.195,14

2.3. LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CORRENTI

Di seguito si riportano i valori correnti assegnati alle componenti immobiliari e mobiliari, risultanti dalla relativa perizia di stima ex art. 87 l.f.¹²

Componente immobiliare:

Immobili: euro 2.586.980,71

Fabbricato 1) (Pet food: area produttiva e magazzini, silos e centrale termica); Fabbricato 2) (Mangimificio: Abitazione custode, area produttiva, silos e torre tecnologica, tettoie e carico, locale tecnico); Fabbricato 4) (Cabina elettrica).

Per una superficie effettiva di mq. 6.014 e una superficie commerciale di mq. 5.260.

Aree edificabili: 306.239,09

Area di pertinenza di mq. 16.552 di cui mq. 4.643 edificabili.

Per un totale complessivo di euro 2.893.219,80

Componente mobiliare:

¹² Per tutti i relativi dettagli si veda la perizia di stima ex art. 87 l.f. - arch. Rossella Vattimo depositata in data 10.05.2018.



Impianti industriali e attrezzature inerenti al fabbricato 1): euro 1.093.456,00

Impianti industriali e attrezzature inerenti al fabbricato 2): euro 128.780,00

Arredi e altre attrezzature inerenti al fabbricato 2): euro 5.500,00.

Per un totale complessivo di **euro 1.227.731,00**

E' da considerare, infine, l'importo per spese previste per sanatorie e oneri vari di separazione della proprietà risultanti a carico della *business unit* e precisamente: realizzazione di recinzione interna di separazione per euro 30.000,00, separazione dell'impianto idrico antincendio per euro 50.000,00 e spese tecniche inerenti alle autorizzazioni e alle pratiche amministrative per euro 7.000,00 per un ammontare complessivo di **euro 87.000,00**.

Riepilogo valori correnti:

Componente immobiliare: euro 2.893.219,80

Componente mobiliare: euro 1.227.731,00

Detrazione per sanatorie e spese varie: euro -87.000,00

Totale euro **4.033.950,80**

L'assetto produttivo pet food allo stato non è in funzione, ma vi sono le condizioni di mercato per un ingresso. La circostanza consente di cercare una conferma *economica* ai valori patrimoniali di stima di cui sopra.

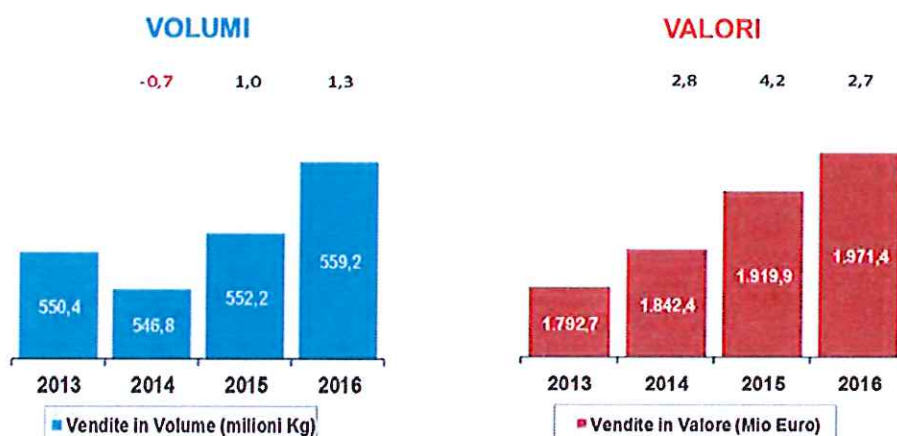
2.4. IL MERCATO DEL PET FOOD IN ITALIA

Il mercato del pet food attiene al comparto industriale inerente alla produzione e commercializzazione del cibo confezionato per animali da compagnia (principalmente cani e gatti).

In anni di crisi economica e di conseguente generale calo dei consumi, come quelli che si stanno attraversando, il mercato del pet food sta facendo registrare posizioni di successo con continua crescita, come dimostrano le tabelle e le informazioni che seguono, tratte dal Rapporto Assalco – Zoomark 2017 - Alimentazione e cura degli animali da compagnia¹³.

¹³ Ultimo documento di analisi di mercato disponibile redatto da Assalco – Zoomark.





Fonte: IRI – 52 settimane al 1° Gennaio 2017

Con riferimento all’arco temporale 2013-2016 la tabella mostra il trend positivo sia a volumi che a valori. L’anno 2016 ha fatto registrare vendite a valore pari euro 1,97 miliardi, (+2,7% su base annua) e 559.200 tonnellate commercializzate (+1,3% su base annua) di prodotti per l’alimentazione di cani e gatti che rappresenta il principale segmento di mercato del pet food¹⁴.

Le vendite inerenti il mercato dei prodotti per l’alimentazione di cane e gatto si sviluppano su tre piattaforme distributive:

Grocery

Fa riferimento alle vendite conseguite dai canali: Ipermercati, Supermercati, LSP (Libero Servizio Piccolo), Tradizionali (inclusi i Micromarket, punti di vendita inferiori ai 100 mq) e Discount.

Petshop Tradizionali

Fa riferimento alle vendite conseguite dai circa 4.912 punti vendita (ultimo dato disponibile gennaio 2016) e che rappresentano il principale canale del trade-non grocery in cui sono distribuiti i prodotti per animali da compagnia in Italia.

Catene Petshop

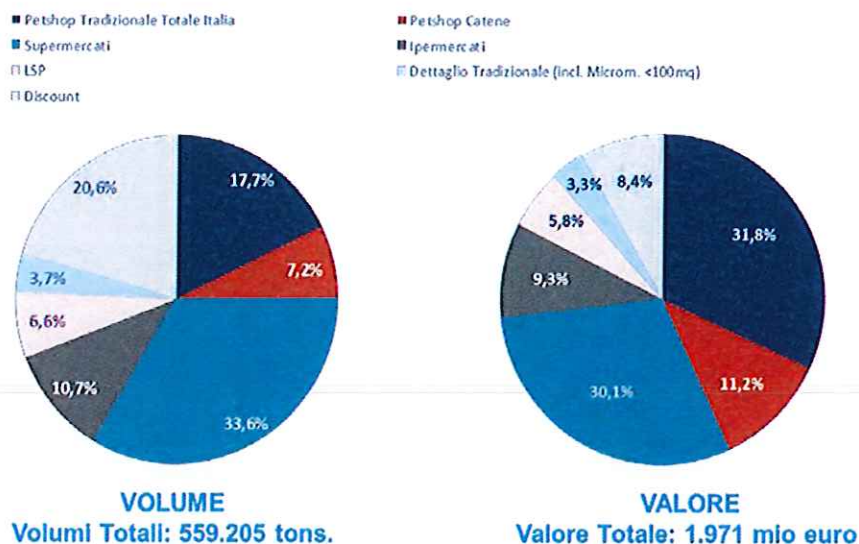
Fa riferimento alle vendite conseguite dall’insieme di punti vendita specializzati nella vendita di alimenti ed articoli per animali (circa 503) dotati di una struttura organizzata di almeno 7 punti vendita di proprietà.

In futuro il mercato del pet food si svilupperà sempre di più mediante le vendite *online*, a discapito dei punti di vendita fisici, sia perché non sempre taluni prodotti sono facilmente reperibili e sia in considerazione della notevole affermazione che sta avendo la passione per gli animali da compagnia. Anche se il pet food rappresenta sicuramente

¹⁴ Con riferimento anche al ruolo sociale dei pet si veda: Ilaria Vesentini, Il mercato del pet food vola verso i 2 miliardi di euro in Il Sole 24 ore – Impresa & Territori del 10.05.2017; nonché Carlotta Musso – Pet Food: origini e prospettive – Alimentazione per cani e gatti – Edizioni Accademiche Italiane 2017.

un prodotto idoneo all'acquisto su internet a oggi questa modalità di acquisto è ancora poco rilevante¹⁵.

Quote dei canali a volume e valore



Fonte: IRI – 52 settimane al 1° Gennaio 2017

2.5. IL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO E I DATI DI PERFORMANCE ECONOMICA DI UN POTENZIALE CONCORRENTE

L'attività produttiva dell'impianto Pet-Food in esame è rivolta al segmento di mercato degli alimenti secchi (Mercato dry). Detto particolare segmento di mercato è in crescita, come mostra la tabella che segue (dati a dicembre 2016).

¹⁵ Il pet food è un prodotto adatto all'acquisto sul web anche se oggi è ancora un canale marginale. Gli aspetti positivi dei siti di pet food online sono la possibilità di comparare i prezzi, la comodità di poter acquistare in qualsiasi momento, 24 ore su 24 e infine la convenienza per chi sa cogliere al volo promozioni e sconti. Cfr. Carlotta Musso – Pet Food: origini e prospettive – Alimentazione per cani e gatti – Edizioni Accademiche Italiane 2017.

	Vend. Valore (mio Euro)	% Quota Valore	Var %
Umido Gatto	656,3	33,3	1,2
Secco Gatto	358,8	18,2	3,0
Umido Cane	315,6	16,0	1,8
Secco Cane	481,3	24,4	2,6
Snack&Treat (Cane+Gatto)	159,3	8,1	10,3
Tot. Alimenti Cane e Gatto	1.971,4	100,0	2,7
Alimenti Altri Animali - solo GDO	16,1		-6,4
Accessori Animali - solo GDO	72,3		6,0
Lettiere - solo GDO	67,4		3,7

Fonte: IRI – 52 settimane al 1° Gennaio 2017

Dall'esame della tabella si evince che i segmenti "Secco Gatto" e Secco Cane" nel 2016 hanno sviluppato vendite per complessivi 840 milioni di euro pari al 42,6% di quota di mercato, composta per il 24,4% dal "Secco Cane" e per il 18,2% dal "Secco Gatto" con variazioni in aumento su base annua rispettivamente di + 3,0% e + 2,6%.

Questo è lo scenario del plurisegmentato mercato con il quale si dovrà confrontare la "produzione" che potenzialmente potrà essere effettuata nell'impianto produttivo in esame, e specificatamente quel particolare segmento riferibile alla produzione e commercializzazione di alimenti secchi per cani e gatti.

Non disponendo di dati di *performance* economica (fatturato e reddito operativo) a data recente relativi alla *business unit* in osservazione, difatti si è già segnalato che l'impianto di produzione è fermo dal mese di settembre 2012, risulta di particolare interesse procedere con l'esame dei risultati economici conseguiti da un'azienda attiva sia nello stesso ambito produttivo/commerciale che in quello territoriale. Si fa riferimento alla società Befood S.r.l. con sede in Acquasparta (Tr)¹⁶. Di seguito si riportano i conti economici riclassificati per il triennio 2014-2016 di detta società.

¹⁶ Il segmento di mercato di riferimento della società Befood S.r.l. è esattamente quello del *dry pet food*, difatti alla pag.11 della Nota Integrativa al bilancio d'esercizio al 31.12.2016 è dato di leggere: *La società svolge esclusivamente l'attività di produzione di dry pet food per cani e gatti.*

Conto Economico (euro/000)	Befood s.r.l.					
	2014	% su totale valore produzione	2015	% su totale valore produzione	2016	% su totale valore produzione
Valore della produzione	14.086	100,0%	17.867	100,0%	21.054	100,0%
<i>Ricavi delle Vendite</i>	13.421	95,3%	17.192	96,2%	20.009	95,0%
<i>Variazione delle rimanenze</i>	99	0,7%	115	0,6%	436	2,1%
<i>Altri ricavi e proventi</i>	566	4,0%	560	3,1%	609	2,9%
Costo per materie prime	- 9.041	-64,2%	-10.918	-61,1%	-13.224	-62,8%
<i>Variazione delle rimanenze</i>	281	2,0%	- 54	-0,3%	- 52	-0,2%
Costo per servizi	- 1.944	-13,8%	- 2.664	-14,9%	- 2.776	-13,2%
<i>Costo per godimento beni di terzi</i>	- 43	-0,3%	- 54	-0,3%	- 43	-0,2%
Costo per il personale	- 1.153	-8,2%	- 1.365	-7,6%	- 1.586	-7,5%
<i>Oneri diversi di gestione</i>	- 96	-0,7%	- 90	-0,5%	- 65	-0,3%
EBITDA	2.091	14,8%	2.722	15,2%	3.308	15,7%
<i>Anmortamenti e svalutazioni</i>	- 1.212	-8,6%	- 1.367	-7,7%	- 1.533	-7,3%
EBIT	879	6,2%	1.356	7,6%	1.775	8,4%
<i>Gestione finanziaria</i>	- 357	-2,5%	- 419	-2,3%	- 500	-2,4%
<i>Gestione straordinaria</i>	-	-	- 48	-0,3%	- 11	-0,1%
EBT	522	3,7%	890	5,0%	1.264	6,0%
<i>Imposte</i>	- 73	-0,5%	- 346	-1,9%	- 439	-2,1%
Risultato netto	449	3,2%	544	3,0%	825	3,9%
EBITDA %	14,8%		15,2%		15,7%	
EBIT %	6,2%		7,6%		8,4%	
EBT %	3,7%		5,0%		6,0%	

Nel triennio i principali indicatori economici risultano tutti positivi e si assestano sui seguenti valori medi:

Valori medi del triennio	
EBITDA %	15,3%
EBIT %	7,4%
EBT %	4,9%

E' da considerare la voce *Altri ricavi e proventi* che, nell'arco temporale in esame, fa principalmente riferimento a quote di competenza di contributi in conto impianti a fondo perduto (in ragione del 40% del costo dei beni acquistati) ottenuti a fronte di investimenti effettuati nell'ambito delle misure di sostegno PSR delle Regione Umbria¹⁷. Nel 2016 la quota di contributo imputata a conto economico ammonta a 513 euro/000.

I ricavi delle vendite, nel triennio considerato, passano da 13,42 milioni di euro del 2014 a 20,00 milioni di euro del 2016 facendo registrare un incremento di 6,58 milioni di euro pari al 32,9%.

Con riferimento all'anno 2016 la voce di bilancio ricavi delle vendite merita una ulteriore notazione. In tale anno l'impianto produttivo ha raggiunto il livello di saturazione per una corrispondente produzione realizzata di circa 270.000 quintali e vendite effettuate per 252.000 quintali

¹⁷ Fonte: Nota Integrativa al bilancio d'esercizio al 31.12.2016 – Befood S.r.l. (pag.14).

circa¹⁸. Ne discende un ricavo medio per ogni quintale di prodotto venduto pari a euro 79,37 (20.000.000/252.000).

Con riferimento all'anno 2016 si ridetermina l'indicatore *ebitda* provvedendo a escludere dalla voce *Altri ricavi e proventi* l'importo di 513 euro/000 relativo alla quota di contributi in conto impianti di competenza. Dalla tabella che segue si evincono anche le rideterminate percentuali di incidenza dei costi.

Conto Economico	Befood s.r.l.	
	2016	% su totale valore produzione
Valore della produzione	20.541	100,0%
Ricavi delle Vendite	20.009	97,4%
Variazione delle rimanenze	436	2,1%
Altri ricavi e proventi	96	0,5%
Costo per materie prime	- 13.224	-64,4%
Variazione delle rimanenze	- 52	-0,3%
Costo per servizi	- 2.776	-13,5%
Costo per godimento beni di terzi	- 43	-0,2%
Costo per il personale	- 1.586	-7,7%
Oneri diversi di gestione	- 65	-0,3%
EBITDA	2.795	13,6%

Quelle sopra esposte sono le incidenze percentuali dei costi sostenuti per realizzare una produzione di 270.000 quintali che, per il 2016, corrisponde alla capacità massima produttiva dell'impianto "Befood".

2.6. I COSTI DI AVVIO DELLA PRODUZIONE

In questa sede, e anche a seguito di sommarie e informali informazioni ricevute a riguardo, è possibile ipotizzare che i costi da sostenere per il riavvio della produzione potrebbero ammontare a circa euro 50.000,00. A riguardo è ragionevole ritenere che una puntuale determinazione di detti costi può essere fatta solo in sede di effettiva preparazione dell'impianto produttivo per la conseguente messa in funzione¹⁹.

Si segnala, inoltre, che con prot. n. 128174 del 16.05.2018 l'USL Umbria 2 ha comunicato al Servizio Prevenzione Sanità Veterinaria e Sicurezza Alimentare della Regione Umbria, e per conoscenza alla società fallita, la richiesta di sospensione del riconoscimento ABP2264 PET PP3 del 10.05.2012 dello stabilimento pet food. La comunicazione in discorso precisa che detta richiesta di sospensione scaturisce dalla inattività da oltre un anno dello stabilimento e fa, inoltre, rimando a quanto stabilito dal

¹⁸ Fonte: Relazione sulla gestione al bilancio chiuso al 31.12.2016 – Befood S.r.l. (pag. 2).

¹⁹ Per il dettaglio degli interventi necessari per dare avvio alla produzione si veda il documento "Progetto riapertura impianto per food Terni" – Luca Fanali – Terni 15.02.2017

Piano Nazionale Alimentazione Animale 2018/2020 e dalla determinazione dirigenziale della Regione Umbria n. 1311 del 09.02.2018.

La presente relazione si fonda sul presupposto che detta richiesta di sospensione venga superata a seguito dell'inizio dell'attività produttiva in conformità delle disposizioni di legge in materia.

Da comunicazione della procedura si rileva che è prevista l'allocazione di 13 unità lavorative.

2.7. IPOTESI DI REDDITIVITÀ

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte è possibile svolgere la seguente ipotesi di redditività.

L'impianto di pet food in esame ha una capacità massima produttiva annua di 121.440 quintali. Il dato è determinato considerando che la capacità massima oraria è di 60 quintali per un turno giornaliero di otto ore e assumendo in un anno solare giorni lavorativi pari a 253²⁰.

Ne consegue che il rapporto tra le due piene capacità produttive ("impianto Alimentitaliani" e "impianto Befood") è del 44,97% (121.440/270.000) che si assume al 45%.

Ipotizzando, per il primo anno di ripresa dell'attività produttiva, un funzionamento dell'impianto al 17%²¹ rispetto alla sua piena capacità produttiva, e ciò anche in considerazione delle iniziali difficoltà di penetrazione nel mercato di riferimento, si ha:

Conto Economico (euro.000)	Befood s.r.l.		Alimentitaliani s.r.l.	
	2016	% su totale valore produzione	45% (percentuale di riduzione)	17% (1° anno di attività produttiva)
Valore della produzione	20.541	100,0%	11.298	1.921
Ricavi delle Vendite	20.009	97,4%	11.005	1.871
Variazione delle rimanenze	436	2,1%	240	41
Altri ricavi e proventi	96	0,5%	53	9
Costo per materie prime	-13.224	-64,4%	- 7.273	- 1.236
Variazione delle rimanenze	- 52	-0,3%	- 29	- 5
Costo per servizi	- 2.776	-13,5%	- 1.527	- 260
Costo per godimento beni di terzi	- 43	-0,2%	- 24	- 4
Costo per il personale	- 1.586	-7,7%	- 872	- 148
Oneri diversi di gestione	- 65	-0,3%	- 36	- 6
EBITDA	2.795	13,6%	1.537	261

Occorre considerare gli ammortamenti relativi alla componente immobiliare e mobiliare in ragione dei seguenti coefficienti, ridotti visto il limitato impiego:
 Fabbricati 1,5%

²⁰ https://www.giorni-lavorativi.com/giorni-lavorativi_calendario_2018.htm

²¹ A riguardo si segnala quanto indicato alla pag. 54 del documento redatto in data 25.10.2017 dalla Deloitte "Alimentitaliani S.r.l. – Piano di concordato": *Nelle proiezioni di Piano è stata riflessa la volontà del Management di riavviare, a partire dal FY18, la linea di produzione del pet food, ipotizzando di generare un volume di affari a regime pari a ca. €m 1,9.*

Impianti, macchinari e attrezzature 6,25 %

Arredi 6%

Gli ammortamenti così determinati ammontano a euro 115.524,15 e si assumono pari a euro/000 **116**.

	Valore di perizia	coefficiente ammortamento	ammortamento
Fabbricati	2.586.980,71	1,50%	38.804,71
Impianti macchinari e attrezzature	1.222.231,00	6,25%	76.389,44
Arredi	5.500,00	6,00%	330,00
Totale ammortamenti			115.524,15

Considerando l'importo degli ammortamenti espresso in euro/000 si ha un **Ebit** pari a euro/000 **145** (261 – 116).

L'utile netto viene determinato come riportato nella seguente tabella. Per il calcolo delle imposte di competenza si è assunta l'aliquota del 28% da applicare all'*ebit* e ciò in mancanza di dati di dettaglio utili per la determinazione della base imponibile irap.

Ebit	145.000,00
Imposte di competenza (28%)	40.600,00
Utile netto	104.400,00

Il riscontro economico per il valore delle attività patrimonialmente stabilito passa attraverso la verifica dell'adeguata redditività, nel tempo del complesso. In tale ragionamento il valore di un bene è strettamente funzione del reddito che è capace di promanare; si tratta di attualizzare un flusso di reddito per un adeguato tasso di interesse e per un lasso temporale.

Il tasso da praticare, deve compensare il puro impiego di capitale (*risk free*) e la rischiosità dell'investimento.

$$i = r + s$$

“*r*” rappresenta la remunerazione degli investimenti privi di rischio ovvero quella parte del tasso che valorizza il fattore tempo (costo per la rinuncia a disporre di una quantità di denaro per un certo tempo). Sul mercato non esistono forme di investimento che siano prive di rischio. Quindi, per una corretta stima del tasso *r*, è necessario ricorrere all'utilizzo dei rendimenti prodotti dai Titoli di Stato, i quali per caratteristiche sono tra i titoli meno rischiosi che si trovano sul mercato (BOT, CCT e BTP, rendistato), in questo caso si assume pari al 2%.

“*s*” rappresenta la remunerazione per il rischio di impresa.

Il modello di calcolo più utilizzato nella prassi professionale è il Capital Asset Pricing Model (CAPM) dove “*s*” viene stimato nel seguente modo:

$$s = \beta (r_m - r_s)$$

r_m = rappresenta il rendimento del settore a cui appartiene l'azienda

r_s = rappresenta il rendimento dei titoli di Stato

$(r_m - r_s)$ = rappresenta il differenziale tra quanto rende l'investimento nel settore d'appartenenza dell'azienda e quanto rende l'investimento in titoli di Stato. In questa sede si può assumere come pari al rendimento medio richiesto al mercato azionario ovvero 5%.

β = misura il grado di esposizione dell'azienda al rischio sistematico, nel caso di specie si può fare riferimento ad aziende operanti nel settore e assumere il coefficiente pari a 1.

Le determinazioni precedenti risentono del fatto che il settore di attività non si presenta particolarmente rischioso, essendo di recente affermazione e avendo, come si è potuto notare tassi di crescita.

Pertanto $i = 1(2\%+5\%) = 7\%$.

Il periodo di tempo si assume coincidente con la durata degli investimenti immobiliari e mobiliari (media ponderata calcolata per il periodo di durata degli ammortamenti). Peraltro tale impostazione consente di ignorare il valore alla fine del periodo dei beni, determinazione che in questo caso sarebbe particolarmente ardua, data l'incidenza rilevante della componente immobiliare fra le attività.

In questo primo esercizio naturalmente si ha:

$T = 1$ anno.

(per gli esercizi successivi si procederà come appena indicato).

Primo anno

Attualizzando un flusso reddituale per un anno al tasso del 7% si ottiene il valore economico relativo al primo periodo della *business unit* per food è pari a euro **97.570,09**.

Per gli anni successivi al primo l'utile a regime può essere calcolato seguendo la medesima impostazione, ma ipotizzando un impiego dell'impianto al 60 %.

(euro/000)	Alimentitaliani s.r.l	
Conto Economico	60% (anni successivi al primo di attività produttiva)	
<i>Ricavi delle Vendite</i>		6.603
Costo per materie prime	-	4.364
Costo per servizi	-	916
Costo per godimento beni di terzi	-	14
Costo per il personale	-	523
Oneri diversi di gestione	-	21
EBITDA		764

Considerando gli ammortamenti calcolati come riportati nella tabella che segue:

	Valore di perizia	anni	coefficiente ammortamento	ammortamento
Fabbricati	2.586.980,71	33	3,00%	77.609,42
Impianti macchinari e attrezzature	1.222.231,00	6	16,60%	202.890,35
Arredi	5.500,00	6	16,60%	913,00
Totale ammortamenti				281.412,77

Ne deriva un *ebit* pari a euro 482.586,23 e un utile netto pari a euro 347.462,09.

Ebit	482.586,23
Imposte di competenza (28%)	135.124,14
Utile netto	347.462,09

2.8. *IL VALORE ECONOMICO DELLA BUSINESS UNIT PET FOOD*

Il valore economico relativo agli anni successivi al primo anno di attività, applicando un tasso di attualizzazione del 7% e per un periodo che risulta dalla media ponderata della durata di ammortamento per la componente dell'attivo investito (24 anni), nel caso di specie anni è pari a euro 3.985.158,76.

Pertanto il **valore economico della business unit pet food** è pari a euro **4.082.728,85** (97.570,09 + 3.985.158,79).

L'ammontare ritrovato risulta superiore al valore patrimoniale corrente, il che è attribuibile alla circostanza per cui la business unit ha prospettive di reddito positive.

2.9. *LE OPPORTUNITÀ OPERATIVE*

Le grandezze da ultimo ritrovate hanno una duplice implicazione, per un verso consentono di verificare la pienezza economica del valore ritrovato per i beni dell'attivo della *business unit* (conferma economica dei valori patrimoniali correnti), per altro verso aprono alla possibilità di una cessione in blocco della *business unit*. Tale circostanza è particolarmente significativa, poiché apre l'accesso a un mercato diverso rispetto a quello strettamente immobiliare.

Inoltre la stima ritrovata costituisce la base di partenza per la determinazione del congruo canone di affitto, per una eventuale concessione in locazione.

2.10. LA DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO DELLA BUSINESS UNIT

La una possibile soluzione nel breve periodo è la concessione in affitto della *business unit*.

In proposito va indicato, con riferimento a questo comparto pane grattato, che il personale consta di complessive 13 unità lavorative.

Il canone di fitto relativo a questa *business unit* è calcolato considerando un adeguato rendimento che il valore economico del capitale deve assicurare all'affittante.

Il congruo canone annuo è rappresentato nella formula:

$$c = wi$$

dove:

c = canone congruo;

w = valore economico del capitale

i = tasso di remunerazione del capitale

Si dispone di due capitali economici, l'uno relativo all'ipotesi del primo anno è pari a euro **1.197.398,47** il secondo valore economico del capitale, riferito all'azienda a regime è pari a euro **4.082.728,85**.

Unitario è il tasso di remunerazione del capitale, individuato nelle medesime componenti indicate nel tasso di attualizzazione, ovvero $i = r + s$, ma tenuto conto del caso particolare cui va applicato. Per quanto riguarda r (rendimento del capitale), muta l'ottica poiché va considerato che l'investimento è da indicarsi di breve periodo, poiché il contratto di fitto avrà durata triennale, ma potrà essere risolto in ogni momento dall'affittante con preavviso di 60 giorni. I rendimenti a breve sono assunti pari allo 0,5%; tenuto conto della carenza di rischio di riscossione del canone, per via della fideiussione richiesta.

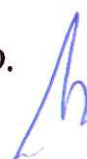
Per quanto riguarda la determinazione di s occorre considerare i seguenti elementi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dell'affittuario, il relativo peso può ragionevolmente assumersi nell'1% annuo;
- rinuncia dell'affittuario a qualsivoglia indennità per l'avviamento o per qualsiasi ulteriore e/o differente causa, circostanza che si assume pesi 0,5%;
- riorganizzazione (rilancio) dell'azienda, tenuto conto dell'attuale assetto di *governance* è ragionevole stimare la componente nell'0,5%;
- l'obbligo di acquisto del magazzino, ma non di riacquisto da parte della procedura, che globalmente si assume nello 0,25%;

Gli elementi indicati portano il tasso s al 2,75%, pertanto la i è pari a **3,25%**.

Il canone di affitto per il **primo periodo** è € **38.915,45**.

Il canone di affitto per i **periodi successivi al primo** è € **132.688,69**.



PROF. ALFONSO DI CARLO

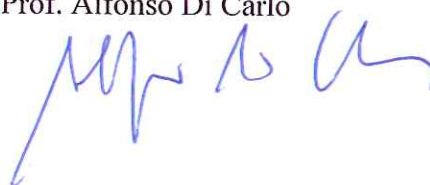
Costi di riavvio dell'attività produttiva (primo esercizio)

Naturalmente va considerato l'importo di euro **50.000,00**, che rappresenta l'ammontare di quanto stimato per il riavvio dell'attività produttiva (come da documentazione della società).

Inoltre si richiama che occorre sostenere costi e spese per sanatorie e oneri vari per la separazione della proprietà ammontanti a euro 87.000,00 (da stima perizia determinazione valore patrimoniale corrente).

Roma, 18 giugno 2018




Prof. Alfonso Di Carlo



ALIMENTITALIANI S.r.l. IN FALLIMENTO (ns. rif. 11.A2175)

Elenco registrazioni / domande di registrazione di marchio / Ramo pet food

Data di aggiornamento: 24 aprile 2018

NS.RIF.	NAZIONE/I	STATO PRATICA	MARCHIO (TIPO*)	DEPOSITO	REGISTRAZIONE	CLASSINT.	PRODOTTI/SERVIZI	TITOLARE/I TRASCRITTO/I*	SCADENZA
22.IT.115	Italia	rinnovato	SADDLER HORSE FEED CONCENTRATE + fig. (F) 	[2° rinnovo] RM2010C004765 23.07.2010 [1° rinnovo] TR2000C000015 24.01.2000 [primo deposito] TR1990C047501 26.01.1990	[2° rinnovo] 1423677 24.02.2011 [1° rinnovo] 941400 21.10.2004 [primo deposito] 598185 26.05.1993	31	Mangimi per cavalli (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	26.01.2020
22.IT.117	Italia	rinnovato	VITAL-PLUS (D)	[2° rinnovo] 362016000089541 05.09.2016 [1° rinnovo] TR2006C000015 08.03.2006 [primo deposito] TR1996C000016 08.03.1996	[2° rinnovo] 362016000089541 14.10.2017 [1° rinnovo] 1198846 11.06.2009 [primo deposito] 771676 10.02.1999	31	Alimenti per animali (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	08.03.2026
22.IT.121	Italia	da rinnovare (già ricevuto ordine di rinnovo)	TONE UP + fig. (F) 	[primo deposito] RM2008C006569 10.11.2008	[primo deposito] 1341819 23.09.2010	31	Alimenti per animali (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	10.11.2018
22.IT.122	Italia	da rinnovare (già ricevuto ordine di rinnovo)	VITAL PLUS + fig. (F) 	[primo deposito] RM2008C006570 10.11.2008	[primo deposito] 1341820 23.09.2010	31	Alimenti per animali (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	10.11.2018
22.IT.124	Italia	registrato	SLYFRIEND (D)	[primo deposito] RM2010C004784 26.07.2010	[primo deposito] 1419480 11.02.2011	31	alimenti per animali (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	26.07.2020

NOTE

* Tipi di marchio:

- (D) di impresa, denominativo
- (F) di impresa, figurativo, senza rivendicazione di colore
- (M) di impresa, figurativo, a colori

* Classi marchio:

* Titolare TRASCRITTO è il soggetto che risulta titolare del marchio presso l'amministrazione (Ufficio Marchi) di riferimento.

DISCLAIMER: I dati contenuti nella presente scheda, per la loro sinteticità, potrebbero essere inadatti per uso in due diligence o in alcuni atti ufficiali. Per tali casi Vi invitiamo a contattarci al fine di predisporre adeguata documentazione.

Handwritten signature