
RELAZIONE DI STIMA VALUTAZIONE RAMO AZIENDALE

di

ni

iscritta al

**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

R

I PREMESSA

In data il dott. Aldo Ferretti, Commissario Liquidatore della società

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**

- **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 fatte, 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;

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).

Assunti detti parametri, nell'ambito ed ai fini della presente valutazione di stima, si sono esaminati i fenomeni patrimoniali ed economici intervenuti in epoca successiva alla data di riferimento del bilancio assunto a fondamento, onde individuare eventuali e rilevanti variazioni da assumersi in rettifica ed integrazione delle poste patrimoniali, diverse da quelle di specifica valutazione, ed al fine di addivenire ad un'espressione di valore riferibile sempre alla data del 31.12.2024.

Nel merito delle singole poste e della valutazione delle stesse ai fini della presente perizia, si rinvia

alle argomentazioni a seguir

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. 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 Reddittuali, 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. Vieppiù 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

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.

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

BENI IMMATERIALI

MARCHIO

- La Valutazione del marchio aziendale si basa sulla perizia di stima redatta dal Dott. Vincenzo Galasso (si veda allegato 2) in data 6 maggio 2024, successivamente rettificata 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 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 poi 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, nella ipotesi formulata dal dott. Galasso e poi rettificata dal dott. Giacomelli ipotizzava, in continuità, ricavi pari ad 1.4 mln di euro annui (media 2021-23) in calo 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 $r = f * q$
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 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 detenuto 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 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 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 perizia di stima 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:

$$V = K + I$$

V = valore aziendale

K = valore degli elementi del patrimonio rettificato

I = valore degli elementi immateriali

Valore Ramo d'azienda

Marchio	123.336,80
Autorizzazioni e permessi	5.656,00
immobili	249.285,00
impianto di decorticazione	15.290,00
impianto stoccaggio	210.000,00
altri beni	73.607,00
<hr/>	
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 (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 nel suo complesso 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.

Cesena, 8 settembre 2025

Allegati:

- 0_ affitto ramo d'azienda
- 1_ perizia ramo d'azienda Giacomelli
- 2_ perizia marchio Galasso
- 3_ perizia tecnica Giannotti
- 4_ perizia impianto farro Zanotti
- 5_ perizia impianto stoccaggio Borghi