

# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)



Spettabile

Tessitura Monti S.p.A. in Liquidazione Giudiziale

Via Saltore, n. 10

31052 Maserada sul Piave (TV)

Alla c.a. del Curatore Dott. Fabio Pettinato

**Oggetto: parere di congruità n.1**

**Relativo all'offerta irrevocabile del 19/05/2023 in merito alla proposta di acquisto del Ramo di Azienda della Società Tessitura Monti Spa in liquidazione Giudiziale da parte della Società**

Egregio Curatore,

con riferimento all'offerta di cui all'oggetto pervenuta alla Procedura in liquidazione Giudiziale n. 18/2023 Tribunale di Venezia, G.D. Dott.ssa Silvia Bianchi, il sottoscritto come da sua espressa richiesta, con la presente procede ad esprimere un motivato parere.

## Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con studio in Milano, Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto all'albo del Collegio dei Geometri al n. 8242 ed all'albo dei consulenti del giudice avanti il Tribunale di Milano al n. 7653 ha ricevuto incarico dal Commissario Straordinario Dott. Fabio Pettinato, ora Curatore della Liquidazione Giudiziale, a far data dal febbraio 2020 di procedere ad una serie di attività professionali riferite al patrimonio della Tessitura Monti Spa ed in particolare:

- Inventario del patrimonio immobiliare con approfondimenti ipotecari, catastali ed urbanistici
- Inventario fisico di tutti i beni mobili, compreso le giacenze di magazzino
- Due diligence del patrimonio immobiliare in Maserada Sul Piave ed a Montebelluna
- Approfondimenti dello stato degli impianti, macchinari ed attrezzature anche sovrintendendo attività di ditte terze per gli adeguamenti produttivi in ambito della continuità aziendale
- Controllo delle attività di società terza incaricata di presentare il parere preventivo Certificato Prevenzione Incendi per lo stabilimento produttivo in Maserada Sul Piave
- Rapporti con i Comuni di Maserada Sul Piave e Montebelluna per la tutela del patrimonio immobiliare

A completamento dei lavori menzionati, sono state consegnate alla Procedura in amministrazione Straordinaria quattro relazioni, asseverate in data 10 marzo 2023, quali:

- perizia beni mobili tessitura Monti

# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

- perizia complesso Produttivo in Maserada Sul Piave
- perizia complesso industriale dismesso in Montebelluna
- perizia terreni esterni al complesso industriale in Maserada sul Piave

chi scrive è quindi in grado di esprimere un giudizio in merito all'offerta di cui all'oggetto, avendo per l'appunto svolto tutti gli approfondimenti attinenti al patrimonio societario da circa tre anni.

## Oggetto dell'offerta

██████████ in seguito anche denominata "offerente" è una società di ██████████ interessata all'acquisto di un ramo di azienda della Tessitura Monti Spa, l'offerta ammonta ad un complessivo di €1.300.000,00 di cui la parte riferita ai beni mobili ed immateriali è stata quantificata in € 300.000,00 e la restante relativa agli ordini in corso di lavorazione, come meglio specificato al successivo punto d.

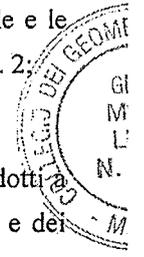
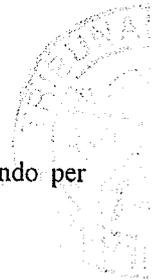
Fanno parte dell'offerta anche i contratti di lavoro dipendente, ma che non rientrano nel presente approfondimento.

In particolare, l'offerta è circoscritta ai seguenti beni:

- i macchinari e le attrezzature del reparto campionario e del laboratorio filati e tessuti, le attrezzature del magazzino dei prodotti finiti, i mobili e le attrezzature d'ufficio e di archivio, il materiale e le attrezzature per l'allestimento degli stand fieristici, le auto aziendali, meglio identificati sub All. 2;
- i sistemi informatici e le periferiche di input/ output, meglio identificati sub All. 3;
- i marchi di proprietà della Procedura meglio identificati sub All. 4, le certificazioni dei prodotti a marchio Tessitura Monti e Sictess, l'archivio storico - sia fisico sia informatico - dei tessuti e dei campionari, sub All. 5, i loghi, modelli e i segni distintivi sub All. 6, e i materiali logati sub All. 7;
- gli ordini ricevuti dalla Procedura che siano in corso di lavorazione alla data di sottoscrizione del contratto preliminare di cessione del Ramo d'Azienda ("Signing") nonché tutti gli ulteriori ordini ricevuti dalla Procedura successivamente al Signing, purché - in entrambi i casi - ancora in corso alla data dell'atto notarile di cessione del Ramo d'Azienda ("Closing"). Per "ordini ancora in corso al Closing" si intendono tutti gli ordini con riferimento ai quali sia ancora necessario svolgere, in tutto o in parte, attività di produzione/ assemblaggio/ finitura. In tale categoria non rientrano quindi gli ordini che abbiano ad oggetto beni che siano pronti per essere spediti al cliente: questi ordini rimarranno in capo alla Procedura che provvederà a dar corso alla spedizione incassando il relativo corrispettivo;
- il contratto di licenza del marchio "Tessitura Monti India" del 28.12.2022 sub All. 8.

## Approfondimenti e tematiche relativi ai singoli "sottogruppi" che costituiscono l'oggetto dell'offerta

In merito all'offerta relativa ai beni mobili di cui all'allegato 2 dell'offerta, si è constatato che il documento è uno stralcio del tabulato di stima nella sola ipotesi liquidatoria, redatto dal sottoscritto per la Procedura in A.S., i beni dell'allegato hanno un valore complessivo di € 80.000,00 oltre IVA.



# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

Gli oneri riferiti allo smontaggio, carico, trasporto sono a totale carico dell'aggiudicatario, così come i costi di adeguamento impiantistico e tecnico, nell'eventualità detti beni siano sprovvisti di marchio CE e/o di DIRI (dichiarazione di rispondenza).

Si fa espressa menzione che per i macchinari e le attrezzature prive di marchio CE, l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere nei documenti di trasporto, che prima del loro utilizzo verranno adeguati alle normative vigenti in materia di sicurezza nel rispetto delle disposizioni di cui l'ATS è incaricata al controllo.

Per quanto concerne l'**offerta di cui al punto b. ed elencato nel tabulato n.3 per la parte dei sistemi informatici** inseriti nell'offerta ed identificati per macro categorie in "access point wifi" - "sistemi di videosorveglianza tv, sistemi di videoconferenza, rilevatore banconote" - "as server - firewall" - "cellulari modem" - "lettori barcode" - "monitor" - "PC laptop" - "PC workstation" - "stampanti" - "switch" - "tablet", la stima attribuita dal sottoscritto corrisponde ad **€ 10.000,00 oltre IVA**.

Si tratta di prodotti software e hardware che sono funzionali all'attività, diversamente non avrebbero alcun interesse commerciale, stante l'elevato grado di obsolescenza tecnologica di cui sono soggetti, si fa menzione del fatto che la maggior parte dei sistemi e degli hardware siano stati acquisiti da più di 5 anni, pertanto sul mercato dell'usato, non avrebbero alcun valore commerciale.

Per quanto attiene alla valorizzazione dei **beni immateriali**, al sottoscritto è stato demandato il compito di verificare se l'offerta, quale differenza tra il prezzo totale offerto escluso il valore di impianti, macchinari, sistemi informatici e rimanenze di magazzino, sia congruo.

Gli assets immateriali sono definiti negli allegati all'offerta e sostanzialmente si dividono in:

- marchi
- licenze
- archivio storico

I marchi fanno parte dei beni immateriali dell'azienda, e di norma vengono opportunamente registrati in apposite banche dati, nel caso specifico solo in sede di Amministrazione Straordinaria, è stata effettuata la registrazione del marchio SICTESS, utilizzato per i tessuti di alta gamma e di maggiore interesse per gli addetti ai lavori, e l'iscrizione del marchio "Tessitura Monti" nel registro dei marchi storici ed è stato ampliato il numero di nazioni nel quale è registrato il marchio "Tessitura Monti India".

Le ragioni che hanno spinto la società a non tutelare il proprio marchio sono legate alla tipologia del prodotto, identificabile quale commodity, ovvero quella particolare categoria di beni che viene scambiata sul mercato senza differenze qualitative, normalmente si fanno riferimento a prodotti di materie prime classificati in hard e soft. Si tratta nello specifico di beni cosiddetti fungibili, che sono quindi sostituibili nella soddisfazione del bisogno cui sono collegati, indipendentemente da chi li produce. vale a dire un prodotto facilmente (a certe condizioni) sostituibile con quello di concorrenti, in un mercato nel quale il prezzo di vendita risulta la principale leva delle politiche commerciali.



## STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

Solo recentemente il livello di servizio (qualità prodotto/ tempestività delle consegne) sta assumendo importanza quale fattore di successo. Il livello di servizio è strettamente connesso all'organizzazione aziendale e alla capacità delle maestranze. Essendo una commodity il marchio non è riconosciuto nel mercato del consumatore finale che quando compra una camicia (anche di prezzo elevato) non conosce il produttore, ma solo il confezionatore. Questa è una grande penalizzazione rispetto al settore dell'abbigliamento (per esempio all'abito confezionato o su misura ove è normale che insieme al marchio del produttore via sia anche quello del produttore del tessuto, vedi Loro Piana, Ermenegildo Zegna, Colombo, etc.).

In questo caso si può considerare il marchio legato a *Tessitura Monti* una sorta di "accreditamento" nei confronti dei clienti e produttori di camicie, che con il tessuto "Monti" hanno una certezza di qualità del semilavorato.

In questo caso il marchio è il riconoscimento di un prodotto realizzato grazie alla storicità dell'azienda che ha saputo nei decenni trasformare il filato in un prodotto di gamma, tale da renderlo per qualità, migliore di altri tessuti per camicie, ma il rapporto tra produttore ed utilizzatore si ferma a chi confeziona la camicia, applicando il proprio marchio.

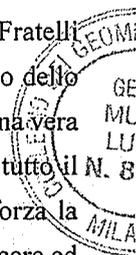
È importante comunque ricordare la storicità del marchio e dal percorso dell'azienda, fondata dai Fratelli Evaristo, Venerio e Bruno nel 1911 a Maserada sul Piave e che nel 1935 si amplia con l'insediamento dello stabilimento di filatura di Montebelluna; e dal 1947 diventa Ditta Monti s.a.s. di Venerio, Bruno & C. una vera realtà che si impone sul mercato dei tessuti di camiceria. Nel 1967 è ormai una realtà conosciuta in tutto il mondo e cambia denominazione in Fratelli Monti Spa; ad inizio del nuovo millennio la società rafforza la vocazione internazionale aprendo filiali in India e Repubblica Ceca. Tessitura Monti ha così fatto crescere ed espandere il proprio marchio in tutto il mondo, per l'elevata qualità dei suoi tessuti abbinati alla produzione di camicie da parte dei più famosi brand mondiali. L'azienda ha avuto una lunga crisi industriale che è sfociata nella procedura di amministrazione straordinaria.

Per quanto la crisi abbia certamente ridotto la capacità produttiva, la qualità del prodotto è sempre rimasta ad altissimi livelli, a tal punto che ancor oggi i maggiori brand sono clienti ed utilizzano per i loro prodotti i tessuti dell'azienda.

Nel merito di quello che può essere il valore del marchio di Tessitura Monti, si sono approfondite le tematiche legate al risultato dell'avviamento positivo "*goodwill*" o nel caso di un valore negativo "*badwill*".

Il Codice civile italiano definisce l'azienda come un "complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa", ma non effettua alcuna menzione circa l'avviamento, ma che assume un valore di mercato in occasione di operazioni straordinarie, quale ad esempio il trasferimento di un ramo d'azienda o nei casi di fusione e/o scissione aziendale.

L'avviamento quindi come già introdotto, può avere valore positivo e in tal caso è definito con il termine anglosassone *goodwill*, ma se i fattori che lo caratterizzano incidono negativamente sul prospetto aziendale si ha un effetto *badwill* o avviamento negativo.



# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

Il goodwill o avviamento positivo è un valore contabile iscritto nella voce B.I.5 della sezione Attività dello Stato Patrimoniale, uno dei prospetti contabili che compongono il "Pacchetto" del Bilancio contabile d'esercizio; per quanto non sia definito dall'ordinamento giuridico, l'avviamento è stato definito dalla prassi contabile come "*il maggior valore attribuito al complesso aziendale rispetto al suo valore contabile*".

L'avviamento positivo in quanto bene intangibile, per essere trasferito deve essere "legato" a beni tangibili, ed è sinonimo del buono stato di salute aziendale e viene considerato in finanza come la capacità dell'impresa di produrre reddito nel tempo, il goodwill quindi incrementa il valore dell'intero complesso aziendale.

Contrariamente l'avviamento negativo, badwill, è sinonimo di deprezzamento e di depauperamento del complesso di beni aziendali; di fatto è un indice di una scarsa redditività o croniche situazioni di perdita, economicamente è quindi un elemento negativo ai fini della valutazione di un ramo aziendale.

I fattori negativi che comportano un peggioramento dell'avviamento possono essere:

1. localizzazione non opportuna;
2. strategia aziendale inadeguata e di breve periodo;
3. struttura organizzativa non efficiente;
4. scarsa reputazione sul mercato;
5. cattiva immagine dell'azienda;
6. scarsa fiducia da parte degli investitori se la società è quotata.



Dei sei punti elencati per definire un giudizio negativo del ramo aziendale, è evidente che a causa delle vicissitudini che hanno coinvolto l'azienda nell'ultimo ventennio, certamente gli ultimi due punti sono il fattore negativo, un pessimo rating è sintomo di sfiducia del mercato e degli investitori o finanziatori, ma ciò si scontra con altri elementi che invece esprimono concetti positivi, ovvero ciò che è garantito dal marchio di cui sene deve attribuire il valore, ovvero il prodotto, di qualità e ricercato, frutto non tanto di una strategia aziendale, ma di una adeguata ed autonoma struttura organizzativa e produttiva costruita in un secolo di storia.

Il ciclo produttivo ed il personale legato all'azienda sono un connubio che ha resistito sapientemente nell'ultimo periodo di crisi, riuscendo sempre a garantire una qualità superiore al prodotto.

In questo contesto sono quindi difficilmente applicabili tutti i metodi utilizzati in dottrina che si basano sulla stima del valore in base alla redditività o sulle royalties. Tra l'altro circostanza dirimente per l'inapplicabilità di questi metodi è il fatto che tessitura Monti ha presentato in tutti gli anni una costante passività, generando un risultato negativo anche dell'avviamento (badwill).

Anche l'utilizzo dei comparabili risulta non efficace a causa della rarità di cessioni di marchi simili (le recenti uniche cessioni sono avvenute con azienda già fallite o in liquidazione a valori sostanzialmente simbolici).

L'unico serio criterio adottabile per la stima del marchio **Tessitura Monti** (intendendo con questa locuzione i marchi "Tessitura Monti", "Tessitura Monti dal 1911", "SicTess" ed il marchio storico "FMM") risulta

# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

quello del costo e a tale proposito il sottoscritto ha potuto verificare che i costi sostenuti per la registrazione e la tutela dei marchi sopra elencati effettuata in epoca recente dalla Procedura di Amministrazione Straordinaria ammontano ad una somma complessiva di € 45.226,00,, importo che può essere arrotondato ad € 45.000,00.

Diverso è il discorso del marchio in capo a **Tessitura Monti India**, in quanto per la valutazione è possibile ricorrere al metodo delle royalties sulla base del contratto di licenza stipulato con la società JAEC Ltd in data 28.12.2022 collateralmente con la cessione della società indiana Tessitura Monti India pvt ltd da parte dell'A.S. Tessitura Monti Spa, infatti, è rimasta proprietaria del marchio "Tessitura Monti India" concedendone la licenza al nuovo proprietario della società per l'utilizzo del medesimo in India e in alcuni paesi limitrofi, a fronte di una royalty annua fissa di euro 16.000 per la durata contrattuale di 24 anni e 11 mesi.

Applicando il metodo di attualizzazione della royalty sulla base della durata del contratto e applicando un saggio di sconto del 5% (corrispondente all'attuale tasso di interesse legale e al saggio di rendimento attuale di investimenti risk free) la stima del valore attribuibile al marchio "Tessitura Monti India" è determinata applicando la nota formula dell'attualizzazione di flussi finanziari futuri, come segue:

$$NPV = (\text{royalty annua} \times n^{\circ} \text{anni}) / (1 + \text{tasso interesse})^{(n^{\circ} \text{anni} - 1)}$$

Nel caso in esame la formula assume determina il seguente valore:

$$NPV = (\text{€ } 16.000 \times 25) / (1 + 0,5)^{(25-1)} = \text{€ } 400.000 / 3,23 = \text{€ } 123.839, \text{ che si arrotonda in € } 120.000,00$$

Riepilogando, quindi, il valore attribuibile ai marchi si può così sintetizzare:

- marchi "Tessitura Monti" € 45.000,00
- marchio "Tessitura Monti India" € 120.000,00

Per quanto riguarda l'**archivio storico** occorre evidenziare che si tratta di un insieme non catalogato delle pezze di campionario e delle collezioni prodotte nel corso della vita aziendale. In buona parte è cartaceo e solo per gli ultimi anni è in formato digitale. La totale assenza di catalogazione impedisce di conoscerne l'effettivo contenuto e limita pesantemente il suo utilizzo. La valenza del campionario è sostanzialmente rivolta ai disegnatori ed ai creativi che di volta in volta traggono spunto rispetto alla produzione del passato. Occorre quindi considerare che l'archivio storico è più simile all'archivio della produzione passata piuttosto che una vera fonte di originalità ed unicità, in quanto nel settore dei tessuti per camiceria si riscontra una sostanziale uniformità e ripetitività della combinazione colori/disegni/materiali. Il valore dell'archivio storico, pertanto, è sicuramente limitato e sostanzialmente simbolico.

Per quanto riguarda **le licenze** le stesse sono riferite ai software i cui valore è intrinseco all'utilizzo dei

# STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 - MILANO - VIA CARLO DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

e-mail: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com) [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

programmi, il valore è ricompreso nella stima dei sistemi.

## Conclusioni

Il sottoscritto a seguito di approfondita analisi ritiene che il valore offerto dalla Società [REDACTED] sia da ritenere congruo per l'importo di € 300.000, riferito ai punti a, b, c ed è dell'offerta del 19/05/2023 in quanto è pervenuto, per singoli lotti alla seguente specifica stima

- valore di stima degli impianti, macchinari, attrezzature ed automezzi di cui all'All. 2 dell'offerta € 80.000,00
- valore di stima dei sistemi informatici compreso di licenze d'uso dei software di cui all'allegato 3 dell'offerta € 10.000,00
- valore dei marchi "Tessitura Monti" € 45.000,00
- valore del Marchio "Tessitura Monti India" € 120.000,00

Il valore complessivo stimato per le componenti dell'offerta di cui ai punti a, b, c ed e è pertanto pari ad € 255.000,00,, valore che, risultando inferiore al prezzo offerto di € 300.000,00, conferma **la congruità del prezzo offerto rispetto al prevedibile valore di mercato dei beni oggetto dell'offerta.**

Per le restanti voci che fanno parte dell'offerta irrevocabile di acquisto, il sottoscritto è stato esonerato dall'esprimere un parere in quanto non di competenza.

Milano 23 maggio 2023

Il Perito Geom. Luca Mutti





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2023 e questo giorno 25 del mese di maggio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nat. o a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. ( MI ) in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità n° CA36734LZ rilasciato da l Comune di Milano il 24 / 05 / 2022 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 23 / 05 / 2023 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge<sup>1</sup>.

Letto, confermato e sottoscritto.

  
Il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dr.ssa Anna PRATICO

Il dichiarante



### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

<sup>1</sup> R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000