
*Perizia estimativa del valore economico
del portale web "www.telestense.it"
facente capo alla società*

R.E.I. S.r.l. in liquidazione giudiziale



Dr. Ing. Massimo Rinaldi
C.F. RNLMSM78E09G813T - P. Iva 09459500964
Via Taramelli 11 - 20025 Legnano (MI)
Tel. 0331-593377 - Fax. 0331-452183
massimo.rinaldi1@ingpec.eu
progetti@planetmedia.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE.....	3
VALUTAZIONE ECONOMICA DEL SITO INTERNET.....	4
Considerazioni preliminari.....	4
Criteri per la stima del valore economico	5
Stima del valore del portale <i>web</i>	8
CONCLUSIONI.....	10



INTRODUZIONE

Perizia estimativa del valore economico del sito internet *www.telestense.it* della società R.E.I. S.r.l. in liquidazione giudiziale.

La presente relazione viene predisposta sulla base dell'incarico ricevuto e nei limiti dello stesso, non può essere quindi utilizzata per finalità diverse da quelle che soggiacciono all'incarico affidato.

In coerenza con l'incarico ricevuto il sottoscritto non ha effettuato, né è tenuto ad effettuare, alcuna verifica autonoma ed indipendente in merito alla correttezza, all'accuratezza, alla veridicità e alla completezza delle informazioni fornitegli. Lo scrivente non rilascia alcuna dichiarazione e non presta alcuna garanzia, espressa o implicita, circa la correttezza, l'accuratezza, la veridicità e la competenza di tali informazioni, né si assume alcuna responsabilità al riguardo. Le analisi effettuate sono basate sulla documentazione resa disponibile e i servizi erogati non costituiscono una *Due Diligence*.

Si evidenzia che il portale *web* oggetto della presente stima si inserisce nell'ambito delle attività editoriali connesse alla diffusione televisiva del marchio Telestense su numerazione *Logical Channel Number* (LCN) 19 nella regione Emilia-Romagna. Tuttavia, ai fini della presente valutazione, il sito *internet* viene considerato quale *asset* autonomo di natura digitale, indipendentemente dal valore regolatorio e radiotelevisivo cui è collegato, adottando un criterio prudenziale volto ad evitare duplicazioni estimative.

Facendo seguito al conferimento di incarico ricevuto ed in conseguente espletamento del medesimo, si trasmette la seguente perizia estimativa del valore economico del sito internet *www.telestense.it*.

La perizia è redatta sulla base dei seguenti parametri estimativi:

- a. DOMINIO (età e stato del dominio *web*: attivo/in costruzione/inattivo; grado di riconoscibilità e coerenza con il marchio; indicizzazione e reperibilità nei motori di ricerca; estensioni del dominio e strategie di accesso da parte dell'utenza);
- b. CONTENUTI WEB E ARCHITETTURA DEL PORTALE (qualità, tipologia e aggiornamento dei contenuti; accessibilità e usabilità della piattaforma; struttura tecnica del sito; capacità di attrarre e mantenere traffico; contesto di utilizzo e coerenza con l'attività editoriale);
- c. ECOSISTEMA DIGITALE E INTERAZIONE CON L'UTENZA (presenza e integrazione con piattaforme esterne quali social network, eventuali applicazioni mobili e strumenti di diffusione dei contenuti; livello di interazione e fidelizzazione dell'utenza; capacità del portale di estendere la fruizione dei contenuti attraverso canali digitali complementari).



VALUTAZIONE ECONOMICA DEL SITO INTERNET

Considerazioni preliminari

Posto che nel novero di tutti i beni materiali ed immateriali dell'impresa entrano ormai di diritto anche quegli strumenti di comunicazione telematica (*web, piattaforme digitali e applicazioni mobili*) con cui l'impresa esprime la propria politica e promuove i propri servizi a clienti effettivi e potenziali, risulta necessario stimare quale sia il valore economico di tali beni la cui maturazione, negli anni, avviene sia *online*, attraverso la partecipazione attiva dell'utenza, sia *offline*, attraverso il contributo di sviluppatori, amministratori e gestori del complesso di strutture e contenuti facente capo al sito *web*.

Considerando dunque la possibilità di determinare oggettivamente la quantità di traffico utente transitante sul sito, risulta fondamentale quantificare il tempo di esposizione dell'internauta ai contenuti pubblicati, nonché **la percentuale di penetrazione di utenti attivi nel settore di riferimento**.

Nel caso di specie, il sito ***www.telestense.it*** si configura quale portale di informazione locale strettamente correlato ad un'emittente televisiva operante su rete di primo livello, pur non valorizzandosi nella presente sede le sinergie economiche derivanti da tale integrazione.

Parallelamente, oltre agli essenziali dati statistici, è **opportuno evidenziare quanto il sito ricomprende sistemi diversi di fidelizzazione dell'utente** (*forum* ed altri strumenti di interazione digitale, *social network, community*, applicazioni per *smartphone*, che del sito *web* sono spesso considerabili un'estensione) che consentono all'amministratore del dominio di raggiungere in modo più preciso, oltre che più redditizio, il proprio *target*.

Nel caso di specie, il portale web ***www.telestense.it*** raggiunge circa 11.000 utenti unici al mese, non sono presenti applicazioni per supporti *smartphone/tablet/PC* né strumenti strutturati di distribuzione diretta dei contenuti.

Ai fini della determinazione del valore del bene in esame, risulta necessario inquadrare la funzione del portale nell'ambito dell'attività editoriale e informativa cui è preposto, distinguendone il ruolo rispetto alle altre componenti aziendali.

In particolare, occorre considerare la capacità del sito di veicolare contenuti informativi, attrarre e fidelizzare l'utenza di riferimento, nonché la coerenza del dominio con il marchio e con il contesto territoriale di operatività, valutando l'idoneità dello stesso a supportare la diffusione dei contenuti digitali e l'interazione con il pubblico.



Criteri per la stima del valore economico

Stimare il valore di un *portale web* significa analizzare le caratteristiche tecnico-informatiche che costituiscono l'architettura del sito in esso pubblicato. Ciò permette di comprendere non solo la qualità del progetto tecnologico, ma anche l'effetto che la struttura del portale può avere sull'utenza, oltre che le diverse finalità per le quali il dominio può essere acquisito e il progetto *web* sviluppato.

Nel dettaglio, risulta indispensabile studiare e interpretare il comportamento del fruitore del servizio o dell'utente fidelizzato, considerando in particolare aspetti quali la media di visite mensili al sito, le pagine visitate sullo stesso, il tempo di permanenza di ogni utente presso il dominio *web*, la capacità del portale di estendere il predetto tempo di permanenza attraverso l'offerta di servizi adatti ad utilizzare lo spazio *online* per scopi informativi, di intrattenimento, di trasmissione dati, di comunicazione (*web tv, community, social network, forum* ecc.).

Ai fini della presente valutazione, si procede alla determinazione di un insieme di parametri qualitativi e quantitativi idonei a rappresentare le caratteristiche strutturali, funzionali ed economiche del portale web.

Tali parametri, di seguito indicati con la lettera W, consentono di esprimere una valutazione complessiva del dominio in termini di capacità di attrazione, interazione e fidelizzazione dell'utenza:

✓ **W1: valore dell'appartenenza del dominio web** (da 0 a 15 punti)

Il parametro esprime il valore intrinseco del dominio *web* in relazione alla sua estensione, riconoscibilità e coerenza con il marchio di riferimento.

Nel caso di specie, il dominio *www.telestense.it* risulta pienamente coerente con il marchio utilizzato dall'emittente e facilmente identificabile da parte dell'utenza locale.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W1 un valore pari a 10 punti**;

✓ **W2: valore della capacità di indicizzazione del dominio web** (da 0 a 10 punti)

Il parametro valuta la capacità del dominio di essere individuato e raggiunto dagli utenti attraverso i motori di ricerca e gli strumenti di navigazione online.

Il sito presenta un livello di indicizzazione adeguato, coerente con la tipologia di contenuti offerti e con la dimensione territoriale del bacino di riferimento.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W2 un valore pari a 7 punti**.



✓ **W3: valore del traffico corrente sui contenuti *web, mobile e social*** (da 0 a 10 punti)

Il parametro esprime la capacità del sito di attrarre traffico e generare interazione da parte degli utenti, tenuto conto della natura dei contenuti e della frequenza di aggiornamento.

In assenza di dati analitici certificati completi, la valutazione viene effettuata in via prudenziale sulla base delle informazioni disponibili.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W3 un valore pari a 6 punti.**

✓ **W4: valore dell'ecosistema digitale (*mobile e social media*)** (da 0 a 10 punti)

Il parametro considera la presenza del marchio e dei contenuti del sito su piattaforme digitali complementari, quali *social network* e eventuali applicazioni mobili, nonché il livello di interazione generato con l'utenza.

Nel caso di specie, il portale è supportato dalla presenza sui principali canali *social*, con un livello di interazione coerente con la dimensione locale dell'attività.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W4 un valore pari a 1 punto.**

✓ **W5: numero di utenti**

Il parametro rappresenta la stima del numero medio di utenti giornalieri che accedono al portale, tenuto conto delle informazioni disponibili e della natura del sito.

Il dato relativo al traffico utenti è stato assunto sulla base delle informazioni fornite dal committente e valutato in via prudenziale, risultando coerente, in ordine di grandezza, con le stime disponibili attraverso piattaforme terze di analisi del traffico *web*, le quali tuttavia non possono essere considerate fonti pienamente attendibili ai fini peritali.

Considerato un traffico medio pari a circa 11.000 utenti mensili, **il parametro W5, pari al numero medio di visitatori, viene determinato in 366,67 utenti.**

✓ **W6: *click value***

Il parametro esprime il valore economico attribuibile a ciascun utente in termini di esposizione ai contenuti e alle comunicazioni pubblicitarie.

Tale valore è determinato in via prudenziale sulla base di benchmark di settore relativi al mercato digitale, opportunamente adattati al contesto locale.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W6 un valore pari a 5.**



✓ **W7: conversion rate (tasso di conversione)**

Nel *web marketing* esso rappresenta la percentuale di visitatori unici che hanno effettuato una specifica azione che per il creatore del sito risultava essere l'obiettivo prefissato. A seconda della tipologia del sito, questi obiettivi possono essere: l'iscrizione ad una *newsletter*, un acquisto effettuato, una pubblicità *captive* visionata, un'attività di *house organ*, il numero di visite per un *blog*, un'attività di *influencing* diretta, indiretta o mediata o qualsiasi altra azione misurabile.

In considerazione della natura informativa del portale, si assume un valore prudenziale, ritenendo congruo attribuire al **parametro W7 un valore pari a 0.8.**

✓ **W8: PPV (pageviews per visit)**

Una *page view* è una pagina richiesta da un visitatore di un sito che viene scaricata interamente dal *browser* di navigazione e, dunque, si presume venga effettivamente vista dall'utente stesso. Costituisce un indicatore di base per l'analisi del traffico di un sito; esprime il numero di volte in cui una pagina è stata visualizzata in un dato intervallo temporale.

Si ritiene congruo attribuire al **parametro W8 un valore pari a 1.8.**

Quanto sopra permette di elaborare una tabella come quella di seguito riportata, nella quale si determina **la valutazione qualitativa del bene “portale web” assegnando un punteggio ad ognuno dei 8 parametri considerati e ciò indipendentemente dalla valorizzazione economica del medesimo.**

Nel caso di valutazione di siti *web* con pluralità di domini aventi estensioni *multiple* (*it*, *.com*, *.net*, ecc.), la stima del valore economico del bene viene effettuata partendo dal dominio indicato come principale, ma esclusivamente nel caso in cui gli altri siano subordinati ad esso nella funzione, per esempio, di re-indirizzamento.

In tal caso ogni re-indirizzamento aumenta, per ovvie ragioni, il valore del parametro W2, nonché la stima economica del bene.

Diversamente, viene espressa stima del valore economico del bene per ogni singolo dominio *web*. Per ovvie ragioni non è possibile stimare economicamente il valore dei domini definiti come “inattivi”.



Dominio	Tipo	W 1	W 2	W 3	W 4	Σ	V_q	W 5	W 6	W 7	W 8
www.telestense.it	ccTLD	10	7	5	1	23	5.75	366.67	5	0.8	1,8

tabella 1

Dove:

- **Tipo: ccTLD** (*country code Top Level Domain* = dominio di primo livello nazionale); **gTLD** (*generic Top Level Domain* = dominio di primo livello generico);
- **Σ :** sommatoria dei punteggi assegnati ai parametri;
- **V_q :** valore qualitativo del dominio *web* (sommatoria del punteggio assegnato ai parametri diviso per il numero dei parametri stessi, cioè per 4).

Stima del valore del portale *web*

Considerando il sito *web* quale *asset* digitale connesso all'attività principale dell'impresa, è verosimile attribuire al medesimo un valore economico quotandone la capacità di raggiungere, attrarre, polarizzare e fidelizzare l'utenza di riferimento con il marchio e con i contenuti propri del portale.

Il canale di *internet* può presentare potenzialità diffusive significative, soprattutto se il sito *web* che vi risiede è arricchito da strumenti di aggregazione sociale che consentono la rapida veicolazione dei contenuti (strumenti di aggregazione e diffusione dei contenuti come *social network*, canali digitali, *community*, video, applicazioni mobili) e se la sua architettura permette all'internauta di interagire col portale, a distanza e/o a lungo termine, in modo intuitivo, agevole e piacevole.

Ciò detto, si consideri inoltre che il sito *www.telestense.it* viene visitato mediamente da circa **11.000 utenti al mese**, con ogni probabilità sensibili ed affezionati alla filosofia promossa dal gruppo editoriale.

Inoltre, l'accessibilità del sito e dell'*app* "satellite" in esame è da considerare notevole, come di fatto confermato dai valori espressi nella tabella che precede: i contenuti sono facilmente riconoscibili anche per merito di un *layout* grafico essenziale, preciso e ben organizzato, nonostante l'ampiezza e la varietà dei contenuti veicolati.

Ciò detto, è possibile stimare il valore del sito *web* *www.telestense.it* attraverso un metodo condiviso dal settore di riferimento, con il quale è possibile attribuire un valore (in euro) all'utente che accede al portale e combinando il risultato ottenuto con la valutazione qualitativa del sito sopra espressa.



Nel caso di specie, analizzando le informazioni disponibili sul profilo degli utenti del sito *www.telestense.it* (dati forniti dal committente), emerge come il pubblico sia eterogeneo, in ragione della natura generalista dei contenuti diffusi, e composto da diverse categorie di telespettatori e internauti, prevalentemente concentrati nel territorio di riferimento dell'emittente.

Ai fini della presente valutazione, il valore economico del portale viene stimato partendo dal c.d. “*click value*” (valore per utente), inteso quale parametro rappresentativo della capacità del sito di generare esposizione ai contenuti e alle comunicazioni pubblicitarie.

In assenza di dati analitici certificati e continuativi relativi ai ricavi direttamente imputabili al portale, tale valore viene determinato in via prudenziale sulla base di *benchmark* di settore relativi al mercato pubblicitario digitale, opportunamente ridimensionati in funzione della dimensione locale del bacino di utenza e della natura prevalentemente informativa del sito.

Tale approccio consente di stimare il contributo economico potenziale dell'utenza in termini di interazione con i contenuti e di esposizione pubblicitaria, evitando l'introduzione di elementi di sovrastima non direttamente verificabili.

Alla luce di quanto sopra, il valore economico del portale web può essere determinato applicando la seguente relazione:

$$V_{\text{sito web}} = V_q * \prod_{i=5}^8 W_i = V_q \times (W5 \times W6 \times W7 \times W8)$$

dove

- $V_q = (\sum_{i=1}^4 W_i) / 4$ è il valore qualitativo del dominio *web* (sommatoria del punteggio assegnato ai primi 4 parametri diviso per il numero dei parametri stessi (4));
- $\prod_{i=5}^8 W_i$ è la produttoria dei restanti 5 parametri $W5 \rightarrow W8$

$$V_{\text{sito web}} = 5.75 * 366.67 * 5 * 0.8 * 1,8 = \text{€ } 15.180,138$$

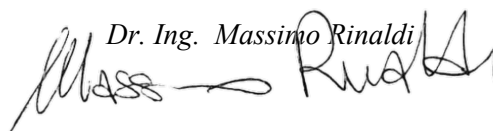


CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto della natura del portale, della sua funzione nell'ambito dell'attività editoriale locale e dei criteri prudenziali adottati, è possibile stimare il valore economico del sito internet www.telestense.it in € 15.180¹.

Con espressa riserva di produzione documentale e testimoniale a supporto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si saluta cordialmente.

Legnano, 22 aprile 2026

Dr. Ing. Massimo Rinaldi




¹ Valore arrotondato