

DARIO DELLACROCE & ASSOCIATI
DOTTORI COMMERCIALISTI

TRIBUNALE DI TORINO

Liquidazione Giudiziale: **N. 3/2026** – [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **dott. Enrico ASTUNI** - Presidente

CURATORE: **dott. Paolo CACCIARI**

Relazione di perizia mobiliare

**N. 2 rami di azienda aventi ad oggetto l'attività di
somministrazione di alimenti e bevande**

Perito estimatore:

Alberto Miglia – dottore commercialista associato

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	3
1.1 L'esperto.....	3
1.2 Origine e finalità della stima.....	3
1.3 Fonti di informazione.....	4
1.4 Oggetto della stima	4
2. PREMESSA E SITUAZIONE GIURIDICA ATTUALE DELLE AZIENDE	6
2.1 Premessa.....	6
2.2 Situazione giuridica attuale	8
2.3 Immobili adibiti a sede dell'attività	9
2.4 Autorizzazioni amministrative	11
2.5 Fabbisogno parcheggi	13
2.6 Rapporti di lavoro dipendente	14
3. CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE	16
3.1 Scelta del metodo valutativo.....	16
3.2 Variabili che incidono sulla valutazione.....	20
3.3 Applicazione del metodo di valutazione	21
3.4 Determinazione del valore dei due rami d'azienda.....	26
4. ASPETTI FISCALI	32
5. CONCLUSIONI.....	33
6. ALLEGATI.....	35

* * * * *

1. INTRODUZIONE

1.1 L'esperto

L'esperto estensore della presente stima è il sottoscritto **Alberto Miglia**, dottore commercialista, nato a Roma il 22 settembre 1969, con studio in Torino, via San Dalmazzo n. 24, telefono 011 50.91.524, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino con il n. 2406 – sezione A, al registro dei Revisori Legali al n. 124777 (D.M. 19.02.2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 17 del 1/03/2002) ed all'albo dei consulenti tecnici del Giudice e dei Periti Penali del Tribunale di Torino.

o o o

1.2 Origine e finalità della stima

La presente relazione si riferisce alla stima del valore dei due rami di azienda acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale della società '██████████' (n. 3/2026), dichiarata aperta dal Tribunale di Torino con sentenza depositata in data 9 gennaio 2026 (**allegato n. 1**).

Tali aziende sono rappresentate dal complesso dei beni necessari ed utili per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione), già esercitata presso gli esercizi di Torino, via San Dalmazzo n. 16, e di Santa Margherita Ligure (GE), piazza Martiri della Libertà n. 9.

La finalità della presente relazione è quella di determinare il valore dei due rami d'azienda sopra indicati, tenuto conto – tra altro – della situazione di insolvenza nella quale si trova il soggetto economico proprietario e dell'attuale completa interruzione dell'attività imprenditoriale.

Nessuno dei due compendi produttivi è stato, infatti, oggetto di stipula di contratto di concessione in affitto, circostanza suscettibile di influire negativamente sul mantenimento del valore di avviamento.

In tale contesto, si tratta di pervenire ad una valutazione quanto più possibile astratta (o *stand alone*); razionale, nel senso che poggi su uno schema logico, chiara e condivisibile; obiettiva, e cioè che sia agevolmente dimostrabile; stabile, nel senso che non dipenda da elementi rapidamente mutevoli.

o o o

1.3 Fonti di informazione

Il sottoscritto perito, nell'ambito del proprio lavoro, si è avvalso (tra altro) della documentazione di seguito descritta:

- visura camerale storica in data 9.01.2026 (**allegato n. 2**);
- contratti di acquisto di ramo di azienda in data 26.05.2020 ed in data 14.12.2020;
- contratti di locazione relativi agli immobili nei quali veniva esercitata l'attività imprenditoriale;
- verbale di inventario redatto in sede concorsuale;
- perizie di stima dei beni mobili (in bozza);
- bilanci e situazioni contabili della società sottoposta a liquidazione giudiziale;
- autorizzazioni amministrative (ove disponibili).

o o o

1.4 Oggetto della stima

Oggetto della presente stima è, come anticipato, l'insieme dei beni, autorizzazioni, rapporti e contratti che costituiscono i due rami d'azienda correnti in Torino, via San Dalmazzo n. 16 e Santa Margherita Ligure (GE),

piazza Martiri della Libertà Alessandria nn. 9-11-13, aventi per oggetto l'attività di ristorazione.

I beni mobili facenti parte dei compendi aziendali sono quelli indicati nei verbali di inventario, redatti in sede concorsuale **(allegato n. 3)**.

All'interno delle aziende risultano alcuni beni di terzi (individuati al n. 23 dell'inventario di Torino ed ai nn. 14 e 15 dell'inventario di Santa Margherita Ligure); vi sono, inoltre, alcune rimanenze di magazzino, rappresentate essenzialmente da bottiglie di vino ed altre bevande (alcoliche e non), ricomprese nella stima del ramo di Torino.

A seguito di specifici accessi presso i due ristoranti, l'esponente ha potuto constatare come le attrezzature e gli impianti, con particolare riferimento alla cucina, si presentino in normale stato di conservazione e, nell'insieme, funzionali allo svolgimento dell'attività di ristorazione.

In ogni caso, sono espressamente esclusi dalla valutazione i sopra richiamati beni mobili, in quanto oggetto di autonoma valutazione da parte di altro soggetto all'uopo incaricato (dott. ing. [REDACTED]), le immobilizzazioni finanziarie (peraltro esposte nei bilanci per importi modesti), le rimanenze di magazzino (ricomprese nella valutazione rimessa al dott. ing. [REDACTED]) ed i crediti aziendali.

Si precisa come il ristorante di Torino disponga di un'area idonea ad ospitare circa 45 coperti, tutti all'interno del locale; il punto vendita di Santa Margherita Ligure risulta idoneo ad ospitare circa 60 coperti all'interno del ristorante e ulteriori 80 nel *dehors* sito sotto i portici

* * * * *

2. PREMESSA E SITUAZIONE GIURIDICA ATTUALE DELLE AZIENDE

2.1 Premessa

I due rami di azienda oggetto di analisi sono pervenuti alla società [REDACTED] in forza di altrettanti atti di acquisto a titolo oneroso.

In particolare:

- il ristorante sito in Torino, via San Dalmazzo n. 16 (attualmente esercitato con l'insegna "Angolo 16") è stato acquisito in forza di scrittura privata in data 14.12.2020 ¹ (**allegato n. 4**). Con tale atto la società [REDACTED] ² ha ceduto il complesso aziendale alla società [REDACTED], al corrispettivo di **Euro 219.992,00=**, di cui Euro 160.000,00= per attrezzature ed Euro 59.992,00= per avviamento. Con la cessione non sono stati trasferiti rapporti di lavoro dipendente;
- il ristorante sito in Santa Margherita Ligure (GE), piazza Martiri della Libertà n. 9 (già avente l'insegna di "Palma di Giarratana Palma" ed attualmente esercitato con l'insegna "Angolo Palma") è pervenuto alla società [REDACTED] in forza di scrittura privata autenticata in data 26.05.2020 ³ (**allegato n. 5**).

¹ Autenticata dal notaio [REDACTED] repertorio n. 14114-11480. Questo ramo, alla data di trasferimento della proprietà, era già gestito dalla società cessionaria, in forza di contratto di affitto di azienda precedentemente stipulato in data 7.11.2017 (scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] repertorio n. 81002-48574).

² Numero di codice fiscale e di iscrizione al registro delle imprese di Torino [REDACTED]

³ Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] repertorio n. 89755 – raccolta n. 18732.

Con tale atto i Signori [REDACTED]
[REDACTED]⁴ hanno trasferito il complesso aziendale al corrispettivo di **Euro 400.000,00=**, di cui Euro 50.000,00= per attrezzature, Euro 50.432,00 per il diritto di superficie del plateatico (si veda *infra*) ed Euro 299.568,00= imputati ad avviamento. Nell'atto si precisa come il compendio aziendale comprenda (tra altro):

*“... il diritto di proprietà superficiaria a termine scadente il 5 aprile 2032, secondo la concessione originaria rilasciata dal Comune di Santa Margherita Ligure il 5 aprile 2003 n. 22, avente ad oggetto “uso su suolo pubblico”, del plateatico esterno e prospiciente al locale coperto dove viene svolta l'attività commerciale, censito al C.F. Foglio 8, Mappale 1258, Categoria C/1, classe 10, metri quadrati 29, R.C. 1.177,21 costituito in data 11 giugno 2015 Prot. n. GE0125946 ... detto plateatico confina con: Piazza Martiri della Libertà, la strada statale duecentoventisette, residua porzione di marciapiede pubblico, la porzione di locale coperto con il civico nove di detta Piazza ...”*⁵.

Si allegano visura catastale (**allegato n. 6**) e planimetria (**allegato n. 7**) relativi al sopra richiamato diritto di proprietà superficiaria. Si precisa come il descritto diritto risulti gravato da n. 2 ipoteche iscritte da Agenzia delle Entrate-Riscossione (**allegato n. 8**).

Con la cessione dell'azienda non sono stati trasferiti rapporti di lavoro dipendente.

o o o

⁴ In qualità di eredi della Signora [REDACTED]
[REDACTED] deceduta in data 9.04.2020 e già titolare dell'impresa individuale [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di Genova con il n. REA GE-444009 e con p.iva n. [REDACTED].

⁵ Cfr. premesse dell'atto in data 26.05.2020.

2.2 Situazione giuridica attuale

Occorre precisare come a seguito della declaratoria giudiziale di insolvenza della società [REDACTED] l'attività imprenditoriale sia definitivamente cessata ed i due complessi aziendali siano attualmente inattivi.

A seguito dell'apertura della liquidazione giudiziale non è stata, infatti, disposta la prosecuzione dell'esercizio⁶ dell'attività d'impresa, né è stato stipulato un contratto di affitto d'azienda. Tutti i rapporti di lavoro dipendente risultano cessati.

Si rammenta, per completezza, come antecedentemente all'apertura della liquidazione sociale la società abbia fatto ricorso allo strumento della Composizione Negoziata della Crisi. L'accesso a tale percorso, che ha avuto una durata piuttosto circoscritta, era stato supportato da un piano finanziario a sei mesi, che evidenziava come la prosecuzione dell'attività (limitata al solo ristorante di Torino⁷) sarebbe stata caratterizzata da *“un sostanziale equilibrio operativo”*. Il piano, in ogni caso, prevedeva la sollecita cessione dei due rami d'azienda⁸, quale elemento imprescindibile per perseguire il risanamento della società.

o o o

⁶ *“Provvisorio”*, nella terminologia della precedente Legge Fallimentare.

⁷ In considerazione del carattere tipicamente stagionale del ristorante di Santa Margherita Ligure.

⁸ Il piano era anche accompagnato da una *“relazione”* che individuava, rispettivamente, un valore di Euro 380.000,00=, per il ristorante di Torino (*“Angolo 16”*), e di Euro 1.000.000,00=, per il ristorante di Santa Margherita Ligure (*“Angolo Palma”*). Va, peraltro, precisato come il citato documento non assuma le caratteristiche di una vera e propria relazione di stima e, in particolare, non evidenzia il processo con il quale si è giunti alle citate valorizzazioni, né consenta di ripercorrere la metodologia valutativa adottata.

2.3 Immobili adibiti a sede dell'attività

Ristorante di Torino

I locali siti in Torino, via San Dalmazzo n. 16, censiti catastalmente al Foglio 200, particella 37, subalterni 2-3, categoria C/1, presso i quali viene esercitata l'attività di ristorazione ("Angolo 16"), sono di proprietà di terzi e sono detenuti in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato nel novembre 2017 (**allegato n. 9**). A seguito di successivi rinnovi, l'attuale scadenza del contratto risulta essere quella del **1° novembre 2029**. Il canone mensile risulta attualmente pari ad **Euro 3.150,00=**, oltre ad Euro 150,00= a titolo di acconto sulle spese condominiali.

Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assunto nella misura del 75%.

Si ha notizia di un secondo contratto di locazione, avente ad oggetto un'unità immobiliare adibita a deposito e spogliatoio, censita catastalmente al Foglio 1243, particella 78, subalterno 2 (**allegato n. 10**). Tale contratto è stato stipulato in data 1° dicembre 2017 con il Condominio di Torino, via San Dalmazzo nn. 14-16; l'attuale scadenza - a seguito di successivi rinnovi - risulta essere quella del **30 novembre 2027**. Il canone mensile, sottoposto ad aggiornamento annuale in base alla variazione integrale dell'indice ISTAT, risulta attualmente pari ad **Euro 600,00=**.

Entrambi i contratti di locazione presentano una scadenza piuttosto ravvicinata e ciò, si ritiene, non può non influire sulla valutazione del compendio aziendale ivi esercitato.

o o o

Ristorante di Santa Margherita Ligure

Anche in questo caso l'attività di ristorazione viene esercitata in locali di proprietà di terzi. Sono presenti due contratti di locazione.

Il primo, e più risalente, riguarda i locali di Santa Margherita Ligure, piazza Martiri della Libertà n. 9⁹ ed è stato stipulato in data 1° febbraio 2003¹⁰ **(allegato n. 11)**. A seguito di successivi rinnovi, l'attuale scadenza del contratto risulta essere quella del **31 gennaio 2027** ed il canone mensile è attualmente pari ad **Euro 3.900,00=**¹¹. Lo stesso è soggetto ad aggiornamento annuale in base alla variazione dell'indice ISTAT.

Si dà atto che la curatela ha acquisito formale impegno della proprietà a stipulare con l'aggiudicatario definitivo del ramo di azienda, tale individuato all'esito di procedura competitiva esperita dalla Liquidazione Giudiziale, nuovo contratto che preveda:

- un canone mensile di Euro 4.000,00=;
- il rilascio di *fidejussione* bancaria per un ammontare pari a 6 mesi del canone di locazione;
- la stipula di polizza assicurativa contro il rischio di incendio e scoppio;
- il pagamento del canone insoluto di dicembre 2025, pari ad Euro 3.900,00= (con possibilità dell'eventuale cessione del credito all'aggiudicatario per consentirgli di insinuarsi nel passivo della Procedura).

⁹ Il documento non esplicita i dati catastali dell'immobile.

¹⁰ Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Chiavari, in data 3.04.2003, al n. 1519, serie III, codice identificativo C2203L001519000VD.

¹¹ Anche a seguito di accordo di riduzione del canone originale, stipulato in data 31.12.2018, con decorrenza dal mese di gennaio 2019.

Il secondo contratto concerne i locali di Santa Margherita Ligure, piazza Martiri della Libertà nn. 11 e 13, censiti catastalmente al Foglio 8, particelle 195 e 627, subalterni 1 e 2, categoria C/1.

Esso è stato stipulato in data 1° novembre 2014 ¹² **(allegato n. 12)**. A seguito di successivi rinnovi, l'attuale scadenza del contratto risulta essere quella del **31 ottobre 2026**. Il canone mensile è attualmente pari ad **Euro 3.200,00=**. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in base alla variazione dell'indice ISTAT, verificatasi nei ventiquattro mesi precedenti, assunta al 100%.

Anche in questo caso, la curatela ha acquisito formale impegno della proprietà a stipulare con l'aggiudicatario definitivo del ramo di azienda, un nuovo contratto caratterizzato dalle seguenti pattuizioni:

- canone mensile di Euro 3.300,00=;
- rilascio di *fidejussione* bancaria per un ammontare pari a 6 mesi del canone di locazione;
- stipula di polizza assicurativa contro il rischio di incendio e scoppio;
- il pagamento del canone insoluto di dicembre 2025, pari ad Euro 3.200,00= (con possibilità dell'eventuale cessione del credito all'aggiudicatario per consentirgli di insinuarsi nel passivo della Procedura).

o o o

2.4 Autorizzazioni amministrative

La società in liquidazione giudiziale [REDACTED] risulta in possesso di regolare autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di ristorazione

¹² Non sono noti gli estremi della registrazione.

rilasciata dal Comune di Santa Margherita Ligure, così come confermato dall'Ufficio Commercio di tale Comune. Si tratta della licenza n. 1260, originariamente rilasciata in data 16.09.2009 (**allegato n. 13**) e da ultimo oggetto di voltura nell'anno 2020, con pratica n° 11793360014-02062020-1632, relativa al subingresso della società [REDACTED].

La società [REDACTED] è altresì titolare di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico permanente n. 22 del 29 luglio 2020 (**allegato n. 14**). L'area oggetto di tale autorizzazione risulta coincidere con quella del diritto di proprietà superficiaria a termine, indicato nel precedente capitolo 2.1 (cui si fa rinvio).

o o o

Analoga autorizzazione per l'esercizio dell'attività di ristorazione risulta rilasciata dal Comune di Torino. In particolare, a seguito di verifica presso il Comune di Torino – Divisione Commercio – Settore Attività Economiche e di Servizio, si è accertato che la società [REDACTED] risulta titolare, “*in qualità di gerente*”, di autorizzazione per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande **n. EP/2013/00000477/S** (**allegato n. 15**) rilasciata in data 13 agosto 2013 (si ritiene in forza di stipula di contratto di affitto d'azienda); si dà atto che non risulta comunicato il successivo acquisto a titolo definitivo dell'azienda, per cui il Comune ha riferito che l'autorizzazione risulta ancora formalmente intestata alla precedente società [REDACTED]¹³.

o o o

¹³ È verosimile che si renda necessario un aggiornamento delle informazioni in possesso del Comune, prima della voltura in favore dell'aggiudicatario.

2.5 Fabbisogno parcheggi

Per quanto concerne la normativa regionale introdotta con Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 ¹⁴, ed in particolare l'art. 8 in tema di *"fabbisogno dei parcheggi"* si evidenzia come la società XXXXXXXXXX risulti titolare di idonea autorizzazione amministrativa che potrà essere trasferita unitamente al complesso aziendale.

Ne consegue che, non trattandosi dell'apertura di un nuovo esercizio commerciale, non si renderà necessario procedere all'applicazione della citata normativa. Infatti, le indicazioni interpretative emesse dalla Regione Piemonte in merito alla D.G.R. n. 85-13268 precisano che l'applicazione di tale disciplina non è obbligatoria nel caso in cui si verifichi un subingresso (disciplinato dall'art. 13 della LR n. 38/06):

"... in quanto si tratta di un semplice cambio di titolarità che, come tale, non implica il rilascio di una nuova autorizzazione né, d'altro canto, comporta modificazioni strutturali dell'esercizio" ¹⁵.

Sempre le richiamate indicazioni interpretative evidenziano, in merito all'eventuale monetizzazione dei posti parcheggio in luogo del loro reperimento fisico, che:

"Ovviamente la monetizzazione dei parcheggi non si applicherà in caso di subingresso posto che non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno dei parcheggi".

¹⁴ Riferita all'applicazione della Legge Regionale 29 dicembre 2006, n. 38 – "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande" – art. 8 – "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività" – Prima applicazione.

¹⁵ Circostanza informalmente confermata anche dal Comune di Torino – Dipartimento Commercio.

In ogni caso si segnala come l'esercizio commerciale in oggetto risulti ubicato negli addensamenti commerciali "A1" (centro storico principale) per cui, in base alla superficie complessiva del locale (stimata in circa 90 mq), il fabbisogno sarebbe pari a circa n. 7 posti parcheggio, cui corrisponderebbe un importo a titolo di monetizzazione di circa Euro 65.000,00=.

Il conteggio ha, peraltro, valore meramente indicativo posto che, come già evidenziato, il subentro in un'autorizzazione già esistente esclude l'applicazione della richiamata normativa. Si renderebbe, inoltre, necessario – ai fini di un calcolo puntuale del "fabbisogno" – quantificare con precisione la c.d. superficie di somministrazione ¹⁶.

o o o

2.6 Rapporti di lavoro dipendente

Come precedentemente accennato, relativamente ad entrambi i rami d'azienda non sono più in essere rapporti di lavoro dipendente.

¹⁶ Termine con il quale, indicativamente, s'intende la superficie utile calpestabile netta (comprese le nicchie, gli sguinci dei serramenti, le aree di passaggio che mettono in comunicazione i locali interni destinati alla somministrazione) occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta – posta all'esterno dell'esercizio, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, risultante autorizzata con permesso edilizio a costruire, secondo le modalità di calcolo esemplificate in riferimento all'insediamento, trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie di somministrazione. Ai fini del calcolo sul fabbisogno dei parcheggi è altresì esclusa dal calcolo della superficie, l'area dei corridoi/disimpegni fisicamente delimitati a favore dei servizi igienici per un'ampiezza non superiore a metri 1,20. Tale area non può essere utilizzata per il posizionamento di attrezzature destinate alla somministrazione (cfr. punto 7 del Documento Tecnico allegato al regolamento comunale n. 329).

Peraltro, l'attività di ristorazione svolta presso il punto vendita di Santa Margherita Ligure ha, attualmente, una connotazione tipicamente stagionale per cui, in questa fase dell'anno, l'operatività sarebbe stata in ogni caso sospesa.

* * * * *

3. CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE

3.1 Scelta del metodo valutativo

Così come definita dai Principi Italiani di Valutazione (di seguito, anche solo “P.I.V.”), la *“valutazione è un giudizio ragionato e motivato che si fonda su stime, non è mai il risultato di un mero calcolo matematico”* (I.1.1) e, aggiunge lo scrivente, non potrà mai condurre ad un dato completamente oggettivo. Qualsiasi valutazione richiede, infatti, una dose significativa di giudizio, tenuto conto della specifica finalità della stima, nonché della fattispecie concreta da analizzare, non potendo essere il frutto di una mera ed asettica applicazione matematica.

Ai fini della stima del valore economico di un complesso aziendale, la scienza economica ha elaborato diversi metodi di valutazione, di cui i principali e più accreditati vengono sinteticamente richiamati al fine di una migliore comprensione dei ragionamenti effettuati.

Preliminarmente si osserva come - ancorché l'attività imprenditoriale esercitata dalla società [REDACTED] sia attualmente cessata e l'impresa abbia pressoché costantemente rassegnato risultati negativi ¹⁷ - si è ritenuto senz'altro più opportuno operare non già una valutazione atomistica delle singole immobilizzazioni materiali (arredi ed attrezzature) e di quelle immateriali. Si è, invece, proceduto ad una stima dell'esercizio commerciale nel suo complesso ed in ottica (*latu sensu*) di “funzionamento”, circostanza quest'ultima coerente con un compendio aziendale organizzato che appare, in potenza, ancora in grado di generare un flusso di ricavi.

¹⁷ O, al più, modesti utili, la cui entità è, tuttavia, significativamente influenzata (tra altro) dalla mancata imputazione delle quote di ammortamento nei rendiconti degli esercizi del periodo 2021 – 2023.

Tale stima, pertanto, terrà necessariamente conto anche di un residuo valore dell'avviamento, definito dai principi contabili come *“l'attitudine di una azienda a produrre utili in misura superiore a quella ordinaria”*¹⁸, fermo restando che non si tratta di una componente autonoma del complesso aziendale ma, piuttosto, di un'entità connaturata a quest'ultimo.

In sostanza, si tratta dell'attitudine di un'azienda a generare delle utilità economiche superiori a quelle che possono produrre i singoli beni, costituenti il medesimo complesso aziendale, considerati a sé stanti.

a) Metodi basati sui flussi reddituali: il metodo reddituale.

I metodi reddituali, basati sul presupposto per cui un'azienda acquisisce valore in virtù della sua capacità di generare reddito, individuano il valore dell'azienda sulla base dei flussi di reddito che la stessa sarà presumibilmente in grado di generare nel futuro.

La configurazione di reddito rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quella *prospettica*, idonea a riflettere le condizioni di redditività attesa, media, ossia che l'impresa è in grado stabilmente di generare, e *normalizzata*, depurata cioè dalle componenti straordinarie non ripetibili o estranee alla gestione ordinaria. Il tasso di attualizzazione utilizzato deve incorporare sia il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo, sia l'adeguata remunerazione del rischio sopportato. Tale metodologia, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali future dell'impresa, ha acquisito sempre maggiore credito negli ultimi anni, parallelamente all'affermarsi dei metodi finanziari, ma risulta difficilmente applicabile nelle situazioni (come quella attuale) di disequilibrio economico.

¹⁸ Cfr. OIC N. 24 – “Immobilizzazioni immateriali” – Capitolo A.I.

Ciò in quanto necessita anche di una stima dei costi della ristrutturazione aziendale necessaria all'ottenimento di una marginalità positiva. Nel caso di specie l'impiego di tale metodologia appare preclusa dall'assenza di un piano analitico che illustri le direttrici del risanamento e la prevista evoluzione dei dati economici della società.

b) Metodi basati sui flussi di cassa: il metodo finanziario.

In base a tale approccio, il valore del capitale economico dell'azienda è stimato pari al valore attuale dei flussi di cassa attesi anno per anno, per un determinato lasso temporale entro il quale è possibile effettuare una previsione analitica del *cash-flow* generato, maggiorato del valore finale del medesimo compendio aziendale al termine dello stesso periodo (*terminal value*), al netto dei debiti finanziari. Nonostante la sua diffusione, soprattutto nel mondo anglosassone, tale metodo può risultare poco obiettivo per l'aleatorietà delle stime delle previsioni dei flussi monetari, sia nella loro entità, sia nel loro momento di manifestazione. Al fine di ottenere dei risultati attendibili è inoltre necessaria la presenza di un sistema informativo aziendale idoneo a fornire delle valide previsioni finanziarie. Analogamente a quanto già osservato per il precedente approccio reddituale, l'assenza di una stima dei flussi di cassa attesi osta all'utilizzo di questo metodo valutativo o, comunque, ne incrementa l'aleatorietà.

c) Metodo patrimoniale.

Tale metodo, basato sulla valutazione analitica dei singoli elementi patrimoniali, è molto diffuso nella pratica per tutte le categorie di aziende, costituendo quantomeno una base rilevante di informazioni ed un utile termine di paragone con i risultati ottenuto dall'applicazione degli altri criteri. Lo stesso, inoltre, conserva una piena applicabilità in determinati contesti, quali quelli caratterizzati dalla presenza di preponderanti (quando non esclusive) componenti "statiche", tipicamente immobiliari, all'interno del patrimonio sociale oggetto di stima.

A seconda del trattamento riservato alle componenti immateriali non presenti in bilancio, si distingue a sua volta in metodo patrimoniale semplice e metodo patrimoniale complesso. Mentre il primo si limita a considerare i soli elementi che figurano nello stato patrimoniale, il secondo si caratterizza per la stima autonoma dei cosiddetti *intangibles*, ossia i beni immateriali non espressi in bilancio, consistenti in beni identificabili, misurabili e che possono essere oggetto di investimenti o di cessione.

I metodi patrimoniali, fortemente criticati negli ultimi anni per l'eccessiva semplificazione a cui a volte effettivamente conducono e per la mancata considerazione di importanti leve di valore, quali i flussi attesi e la valutazione dei rischi, rimangono comunque importanti strumenti per condurre l'analisi dei fondamentali delle società oggetto di valutazione.

d) Metodi misti patrimoniali – reddituali ¹⁹.

Tali metodi fondono i principi essenziali dei metodi reddituali e di quelli patrimoniali, ricercando un risultato conclusivo che tenga conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali.

Il metodo misto, nella sua formulazione più nota e diffusa, è essenzialmente composto da due addendi:

- il capitale netto rettificato, espresso a valori correnti;
- il *goodwill* o avviamento, inteso come reddito medio differenziale atteso per un numero definitivo di anni attualizzato, dove il concetto di reddito differenziale corrisponde ai risultati medio-normali attesi (ove disponibili), ridotti del costo del capitale.

¹⁹ Per completezza, si precisa come tali criteri non vengano qualificati come veri e propri "metodi", quanto piuttosto come soluzioni applicative che, pur godendo di un buon accreditamento dottrinale, non rientrano a pieno titolo tra quelli proposti dagli standard internazionali (cfr. "Manuale della valutazione d'azienda" – EUTEKNE 2024, capitolo XVI – "Il metodo misto patrimoniale-reddituale e il metodo EVA", a cura di Marco Fazzini, pagg. 281 e ss.).

Tale metodo misto, nell'esperienza professionale italiana, è quello ritenuto tra i più razionali e conseguentemente risulta essere quello tra i più diffusi ed utilizzati nelle stime.

Lo scrivente, nello svolgimento del presente lavoro, ha - dunque - ritenuto di fare ricorso a tale metodologia.

o o o

3.2 Variabili che incidono sulla valutazione

Il valore dell'azienda dovrà in ogni caso tenere conto - sia in senso positivo, sia in senso negativo - delle variabili, di seguito brevemente descritte:

- sostanziale liberalizzazione delle licenze commerciali, fatti salvi (in relazione al punto vendita di Torino) gli eventuali oneri relativi al c.d. fabbisogno parcheggi. Tuttavia, nel caso di specie (come già evidenziato nel precedente capitolo 2.5), in conseguenza del subentro nell'autorizzazione già esistente non si rende necessario procedere al reperimento di parcheggi o, soprattutto, fronteggiare la loro monetizzazione;
- attuale andamento negativo/stagnante del contesto economico, più generale, ed anche del settore della ristorazione, più in particolare. La specifica realtà della società oggetto di esame evidenzia poi - nel periodo 2018-2025 - un contesto di perdurante assenza di redditività, accompagnata da un inarrestabile incremento dell'esposizione debitoria;
- contesto concorsuale nel quale viene posta in vendita l'azienda, caratterizzato dal riconoscimento di minori garanzie rispetto a quanto normalmente convenuto tra soggetti *in bonis*. Anche le modalità di pagamento abitualmente previste in ambito concorsuale differiscono da quelle usuali del settore, generalmente caratterizzate da versamenti dilazionati;

- relativamente al punto vendita di Santa Margherita Ligure, la società [REDACTED] concessionaria incaricata della riscossione dei tributi locali per conto di tale Comune, ha segnalato alla società ora *in liquidazione giudiziale* che ai sensi dell'art. 58, comma 5 del Regolamento Comunale del canone unico patrimoniale “... il mancato pagamento del canone dovuto in unica soluzione è causa di decadenza dell'autorizzazione di occupazione suolo”. È, dunque, onere dell'aggiudicatario verificare con i competenti Uffici comunali la vigenza di tale autorizzazione e le modalità per l'eventuale richiesta di una nuova autorizzazione di occupazione del suolo pubblico.

o o o

3.3 Applicazione del metodo di valutazione

Come già anticipato, si è ritenuto adeguato l'impiego del metodo di tipo patrimoniale (*cost-based*), integrato con le prospettive reddituali (*income-based*), riassunto dalla seguente formula, in base alla quale il valore dell'azienda (“W”), viene così determinato:

$W = K + (R - K_i) \text{ an } \overline{1} i'$	
K	valore del patrimonio rettificato
R	reddito medio prospettico
i	costo del capitale (c.o.e.)
an $\overline{1} i'$	v.a. rendita con durata definita
n	numero anni di attualizzazione
K _i	redditività del patrimonio netto rettificato
i'	tasso di attualizzazione

La metodologia adottata individua il valore dell'azienda quale sommatoria di una componente “minima” di natura

patrimoniale (patrimonio netto rettificato “K”) e di una (eventuale) componente di avviamento ²⁰.

Si precisa quanto segue:

- patrimonio netto rettificato “**K**” (o corrente) esprime il valore effettivo del patrimonio aziendale, così come risultante dalla stima a valori correnti delle singole attività e passività, alla data di riferimento (PIV, III 1.28). Nel caso di specie il patrimonio netto sociale è strutturalmente negativo negli ultimi anni. Inoltre, in sede di vendita in ambito concorsuale, non si determina il trasferimento delle passività. Per tale ragione, quale valore del parametro “K” è stata assunta la valutazione dei cespiti materiali e delle rimanenze di magazzino acquisite all’attivo della Liquidazione Giudiziale, così come valorizzate dal perito estimatore della Procedura, ing. [REDACTED] Tale importo è pari ad Euro **48.000,00= (allegati nn. 16-17)**;
- il tasso “**i**” corrisponde al “costo del capitale (c.o.e.)” e, nella logica della formula impiegata, è legato alla determinazione della redditività normale attesa (“**K_i**”, nella formula), che esprime la remunerazione mediamente conseguita da coloro che apportano capitale (cioè, soci o investitori) in un determinato settore. Tale redditività è misurabile attraverso il c.d. “*return on equity*” (ROE) ²¹. Il ROE da assumere non è quello dell’impresa oggetto di valutazione, ma quello medio di settore, che può essere acquisito

²⁰ O “sovrareddito”, espresso “*dalla capacità di un’impresa di conseguire una remunerazione (R) superiore a quella mediamente ottenuta da entità che operano nello stesso settore*” (Cfr. “*Manuale della valutazione d’azienda*” – cit.).

²¹ Il ROE è espresso dal rapporto tra il reddito netto (RN) ed i mezzi propri (MP), questi ultimi corrispondenti al patrimonio netto (da assumere, si ritiene, con esclusione dell’utile destinato alla distribuzione).

attraverso un *database* o analisi specializzate”²². Nel caso di specie il ROE di settore è stato determinato facendo riferimento al documento emanato dal Consiglio Nazionale dei Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) e dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti (FNC) nel novembre 2025. Tale documento (denominato “Osservatorio sui bilanci delle società di capitali – Focus Ristoranti e Alberghi” – **allegato n. 18**) si basa su un campione di bilanci depositati al Registro delle Imprese relativamente all’esercizio 2023. Assumendo il dato determinato da tale ricerca, con riferimento al *cluster* di imprese di minori dimensioni (quelle con fatturato da 100.000 Euro e 5 milioni di Euro), si ottiene – in corrispondenza dell’anno 2023, un ROE del 10%;

- **an | i** è il coefficiente di attualizzazione di un tasso “**i**” per “**n**” anni. Il tasso di attualizzazione è stato inteso dallo scrivente (in ossequio alla prevalente dottrina) quale costo del capitale proprio, determinato in base al modello del *Capital Asset Price Model* (CAMP), in base alla seguente formula:

$$i = R_f + (R_m - R_f) \times \beta$$

dove:

- **R_f** è il tasso privo di rischio, per il quale è stato assunto il valore medio del “Rendistato 2025” elaborato dalla Banca d’Italia (rendimento medio ponderato di un paniere di titoli di Stato) relativamente ai titoli con fascia di vita residua 3 anni 7 mesi - 4 anni 6 mesi, pari a **2,568%** (**allegato n. 19**);

²² Cfr. “Manuale della valutazione d’azienda”, cit..

- **R_m** è il rendimento atteso dell'indice di mercato azionario per il quale si è nuovamente fatto riferimento al ROE di settore, pari al **10%**;
- **$(R_m - R_f)$** esprime il premio per il rischio azionario, nel caso di specie pari a: $(10 - 2,568) = \mathbf{7,432\%}$;
- β è il coefficiente che definisce la misura del rischio sistematico di un'attività finanziaria, ovvero la tendenza del rendimento di un'attività a variare in conseguenza del mercato. Nel caso in esame è stato assunto il parametro dello **0,55**, desunto dal sito del prof. Damodaran (<http://www.damodaran.com>), quale "Unlevered beta" del settore "Restaurant/Dining", riferito all'area geografica "Western Europe".

Il tasso di attualizzazione " i ", sulla base dei parametri sopra esposti, risulta pertanto pari al **6,656%**. Per quanto concerne il periodo " n ", si ritiene convenzionalmente che un sovrareddito possa continuare a prestare il proprio contributo per un arco temporale compreso tra i tre e i cinque anni. Nel caso in esame è stato assunto un periodo di **5 anni** ²³;

- infine, si rende necessario quantificare il reddito medio prospettico " **R** ". Nel caso in esame non si dispone di *budget* o piani industriali per gli esercizi futuri, per cui è risultato inevitabile fare riferimento al dato storico. In particolare, sono stati assunti i dati del quinquennio 2021-2025, con la precisazione che per gli anni 2021-2024 sono disponibili i bilanci depositati, mentre per l'esercizio 2025 si è fatto riferimento ad una situazione

²³ Va tuttavia, segnalato, come in relazione al punto vendita di Torino il contratto di locazione principale abbia quale termine ultimo la data del 1° novembre 2029, mentre per il magazzino il termine ultimo è fissato al 30 novembre 2027. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario verificare la disponibilità della proprietà ad un rinnovo della locazione per altri 6 anni, ovvero alla stipula di un nuovo contratto.

contabile **(allegato n. 20)**. Sono stati, poi, esclusi i dati dell'esercizio 2021, in forte perdita e verosimilmente ancora influenzato dai postumi dell'emergenza pandemica, e quelli dell'anno 2025, nuovamente in forte perdita, si ritiene anche a causa delle negative ricadute dell'aggravarsi dei problemi finanziari dell'impresa, ormai prossima ad una vera e propria decozione. Relativamente all'intervallo 2022-2024 si è provveduto, nel limite delle informazioni disponibili, a determinare l'EBITDA ²⁴ (o MOL) normalizzato, escludendo, oltre agli ammortamenti (ove imputati), gli accantonamenti non ricorrenti e sostituendo gli oneri diversi di gestione con un dato medio (2021-2023, Euro 7.880,00=), in modo da sterilizzare l'impatto del valore del 2024 (Euro 232.656,00=), evidentemente influenzato da componenti straordinarie. L'EBITDA così rettificato è stato ridotto del prelievo tributario (IRES-IRAP), ma non degli oneri finanziari, vuoi perché assai modesti nei rendiconti esaminati, vuoi perché gli stessi andranno determinati in funzione della struttura finanziaria dell'aggiudicatario. Si precisa ancora come dall'esame dei documenti disponibili non emerga la presenza di compensi in favore dell'organo amministrativo, per cui si renderebbe necessario stimare l'impatto di questa posta; tuttavia, l'amministratore unico ha riferito che la

²⁴ L'EBITDA, l'acronimo di *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) e spesso assimilato al Margine Operativo Lordo (MOL), è un indicatore di redditività che misura i profitti di un'azienda basandosi solo sulla gestione operativa, escludendo interessi, imposte, svalutazioni ed ammortamenti. Indica la capacità dell'impresa di generare liquidità tramite il proprio *core business*.

società si avvaleva di *store-manager*, per cui appare corretto non aggiungere tale costo.

Il reddito medio rettificato è stato, pertanto, quantificato nell'importo di **Euro 21.423,00=** (su base storica).

o o o

Sulla base dei parametri sopra identificati, il confronto tra il patrimonio netto rettificato (di fatto, le stime dell'ing. ██████████, pari ad Euro 48.000,00=) moltiplicato per il costo del capitale (10%), da un lato, e la media aritmetica dei redditi storici normalizzati (Euro 21.423,00=), dall'altro, conduce ad individuare un – se pur modesto – residuo avviamento di Euro 16.623,00= (R – Ki).

Tale valore è stato, quindi, attualizzato per 5 anni al citato tasso del 6,656%, così ottenendo un importo di Euro 68.790,00= che, sommato al patrimonio netto rettificato, conduce ad un valore dell'azienda di **Euro 116.789,83=**, arrotondato ad **Euro 117.000,00=**.

o o o

3.4 Determinazione del valore dei due rami d'azienda

L'ultima fase del presente lavoro consiste nel ripartire il valore come sopra ottenuto tra i due rami di azienda di Torino e Santa Margherita Ligure. Sulla base dei dati degli esercizi 2024-2025 articolati per centro di ricavo, forniti dal legale rappresentante della società, i ricavi del punto vendita di Torino corrispondono ad una percentuale tra il 54% (2024) ed il 57% (2025) del totale.

Tale ripartizione, tuttavia, non tiene conto del carattere stagionale del ristorante ligure, per cui il rapporto risulta destinato a ribaltarsi. Inoltre, una maggior apertura del punto vendita di Santa Margherita Ligure potrebbe condurre ad un miglior assorbimento dei costi fissi (segnatamente la locazione), pur dovendosi inevitabilmente considerare un incremento del costo del lavoro e dei costi diretti.

Conseguentemente, lo scrivente ha ritenuto di imputare il valore di avviamento per il 70% al ristorante di Santa Margherita Ligure e per il restante 30% a quello di Torino. Infine, con riferimento al ramo d'azienda ligure si è ritenuto opportuno riconoscere un "premio" per la posizione, oggettivamente notevole sotto il profilo paesaggistico ed interessate sotto quello commerciale. Anche la diponibilità di un *dehors* sotto i portici antistanti al locale rappresenta un potenziale volano per l'attività di ristorazione, unitamente alla presenza nelle immediate vicinanze dell'imbarcadero dei battelli della linea che presta servizio tra le destinazioni di Portofino, San Fruttuoso e Rapallo. Tale maggiorazione è stata stimata nell'ordine del 40% del valore del ramo d'azienda (così come precedentemente determinato).

	ANGOLO 16	ANGOLO PALMA	TOTALE
VALORE CESPITI MATERIALI	25.000,00	23.000,00	48.000,00
AVVIAMENTO	20.700,00	48.300,00	69.000,00
PREMIO DI POSIZIONE		28.520,00	28.520,00
	45.700,00	99.820,00	145.520,00

o o o

3.5 Altre tematiche valutative

Il valore aziendale determinato sulla base della metodologia di natura patrimoniale, integrata con le prospettive reddituali, così come illustrata nei precedenti capitoli, sconta l'oggettivo limite di basarsi esclusivamente sui dati storici, evidentemente poco performanti.

Il metodo non intercetta, tuttavia, le situazioni in cui il potenziale acquirente dell'azienda ritiene, sulla base di un valido piano di ristrutturazione, di poter procedere - in un ragionevole arco temporale - a recuperare una marginalità positiva. Inoltre, è prassi piuttosto diffusa nel settore della ristorazione, procedere empiricamente a determinare il valore dell'azienda in funzione di una percentuale del suo recente fatturato: in tale modo si assume un dato oggettivo di partenza che, declinato in base alle capacità gestionali del singolo imprenditore, conduce ad un valore che è anche funzione delle capacità manageriali dell'acquirente. Il metodo patrimoniale-reddituale appare, inoltre, inidoneo ad intercettare sia il valore intrinseco riconducibile ad un'attività economica presente sul mercato da molti anni, sia l'aspetto legato alla c.d. *location*, come detto alquanto rilevante per quanto concerne il ristorante di Santa Margherita Ligure.

Sulla base di tali premesse, lo scrivente ha ritenuto opportuno proporre un secondo approccio valutativo, svincolato dai risultati reddituali storici dell'impresa sottoposta a liquidazione giudiziale. Il metodo scelto prende l'avvio dal calcolo della media del fatturato generato dalla società nell'ultimo triennio (nel caso di specie il periodo 2023 - 2025), pari ad Euro 901.595,78=.

Alla luce delle incertezze legate alle caratteristiche gestionali dei soggetti potenziali aggiudicatari, tale valore non è stato assunto *as is*, ma è stato abbattuto prudenzialmente del 50%, giungendo così ad un valore dell'azienda stimato nell'importo di Euro 450.797,89=, arrotondabile ad **Euro 451.000,00=**.

Lo stesso è stato imputato, analogamente a quanto già evidenziato in sede di applicazione della precedente metodologia, per il 70% al ristorante di Santa Margherita Ligure e per il restante 30% a quello di Torino, addivenendo da ultimo alle seguenti conclusioni:

media del triennio antecedente la cessione (2023-2025)		901.595,78	
percentuale di abbattimento	50%	450.797,89	
ANGOLO PALMA	70%	315.558,52	316.000,00
ANGOLO 16	30%	135.239,37	135.000,00

La descritta valutazione presenta senz'altro una maggiore aleatorietà e soggettività, in quanto è totalmente svincolata dal dato reddituale storico della società proprietaria dei due rami d'azienda. Nel contempo, tuttavia, la stessa appare maggiormente "asettica", proprio perché non è influenzata dalle inefficienze che – invece – hanno contraddistinto la storia imprenditoriale della società oggi sottoposta a liquidazione giudiziale.

La metodologia presenta anche una connotazione di maggiore coerenza con i valori storici ai quali i due rami sono stati precedentemente acquistati: ovvero circa 220.000,00= Euro per il punto vendita di Torino ed Euro 400.000,00= per quello di Santa Margherita Ligure.

La stima è, altresì, in linea con la disponibilità dei soggetti proprietari degli immobili presso i quali viene esercitata l'attività di ristorazione di Santa Margherita Ligure a stipulare nuovi contratti di locazione della durata di anni 6 + 6, acquisita in modo formale dalla curatela. Va anche debitamente considerata la circostanza per cui, pur essendo l'attività operativa in questo momento cessata, sono comunque trascorsi pochi mesi dalla sua interruzione.

Si osserva, infine, in ottica comparativa, come un esercizio commerciale contiguo al punto vendita di Santa Margherita Ligure oggetto di esame ²⁵ sia stato recentemente ceduto a titolo definitivo ²⁶, in data **11 febbraio 2026**, al corrispettivo di **Euro 700.000,00=**, di cui Euro 450.000,00= a titolo di avviamento, Euro 155.000,00= per le attrezzature ed Euro 95.000,00= per i beni mobili e gli arredi; non erano presenti rapporti di lavoro dipendente. Non sono note con precisione le caratteristiche dell'azienda ceduta, né il numero di coperti ²⁷, ma il dato appare certamente utile a confortare la valutazione operata dallo scrivente in funzione del fatturato ²⁸.

²⁵ Ristorante pizzeria [REDACTED], sito in Santa Margherita Ligure, piazza Martiri della Libertà n. 20.

²⁶ Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] – repertorio n. 26273 – raccolta n. 14519 (**allegato n. 21**).

²⁷ Dalla lettura delle scrittura privata si evince come il canone annuo di locazione dell'immobile in cui si trova il ristorante, se pur non indicato nel suo importo preciso, non sia superiore ad Euro 100.000,00=, grandezza non molto dissimile da quella che risulterà dalla stipula dei nuovi contratti relativi agli immobili di Piazza Martiri della Libertà nn. 9-11-13 (Euro 87.600,00=). Sotto questo profilo le due aziende appaiono pertanto confrontabili.

²⁸ Poiché il soggetto cedente [REDACTED] è una società di persone non è possibile reperire i relativi bilanci presso il Registro delle Imprese e, conseguentemente, procedere ad un raffronto dei suoi fatturati con quelli generati dalla società [REDACTED]

Pur non essendo immediatamente sovrapponibili, le due aziende presentano molteplici punti di contatto (in termini di *location*, tipologia di ristorazione, canone di locazione immobiliare, presenza di un'attività già avviata da tempo, ...) per cui una comparazione appare senz'altro possibile.

* * * * *

4. ASPETTI FISCALI

La cessione di azienda (o di ramo d'azienda) costituisce operazione non soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 2 del DPR 633/1972. L'atto di vendita è invece soggetto ad imposta di registro, con aliquota proporzionale. Nel caso di specie, in assenza di componente immobiliare, l'operazione è soggetta all'aliquota del 3%.

L'atto di cessione, in quanto da redigere obbligatoriamente in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, richiederà l'intervento di un notaio, il cui nominativo verrà indicato dalla Procedura ed il cui onere verrà posto a carico dell'acquirente, unitamente alle imposte d'atto e ad ogni altro onere e tributo connesso alla vendita.

* * * * *

5. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto esposto nei capitoli precedenti, l'esponente ritiene che il presumibile valore dell'azienda oggetto di esame, nell'ipotesi di prosecuzione dell'attività negli attuali locali ed in considerazione delle variabili indicate e delle autorizzazioni amministrative esistenti, sia pari - in applicazione di un metodo di valutazione misto patrimoniale – reddituale (fortemente orientato sui dati storici) - ad Euro 145.520,00=, arrotondato ad **Euro 146.000,00=** e così articolato:

	ANGOLO 16	ANGOLO PALMA	TOTALE
VALORE CESPITI MATERIALI	25.000,00	23.000,00	48.000,00
AVVIAMENTO	20.700,00	48.300,00	69.000,00
PREMIO DI POSIZIONE		28.520,00	28.520,00
	45.700,00	99.820,00	145.520,00

o o o

Diversamente, l'applicazione di un metodo maggiormente empirico, ancorato alla dimensione del fatturato e svincolato dalla storia reddituale della società, conduce ad un valore di Euro 450.797,89=, arrotondato in ad **Euro 451.000,00=** e così articolato:

media del triennio antecedente la cessione (2023-2025)			901.595,78
percentuale di abbattimento	50%		450.797,89
ANGOLO PALMA	70%	315.558,52	316.000,00
ANGOLO 16	30%	135.239,37	135.000,00

o o o

Si rammenta come la stima del valore economico di un'azienda non possa mai qualificarsi come "scienza esatta". La valutazione si basa, inevitabilmente, sulla sensibilità e sull'esperienza del perito estimatore, oltre che sulle informazioni fornite dal curatore, dal legale rappresentante della società e sulle altre notizie *aliunde* reperite.

Nel caso di specie, trattandosi di rami di azienda posseduti da una società sottoposta a procedura concorsuale, le stime circa il futuro andamento dell'attività imprenditoriale risultano aleatorie, in quanto le stesse sono strettamente correlate ai piani di sviluppo che verranno elaborati dai potenziali acquirenti/aggiudicatari.

In ogni caso, la presenza di una struttura aziendale organizzata e sostanzialmente pronta ad un'immediata riattivazione dell'attività di ristorazione, unitamente ad una interessante collocazione dei due punti vendita (in particolare per quanto concerne quello di Santa Margherita Ligure) hanno indotto lo scrivente a ravvisare una residua potenzialità reddituale in capo ai due punti vendita.

° ° °

Quanto sopra in evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto perito resta a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento.

Torino, 25 marzo 2026

Il perito estimatore
(*Alberto Miglia*)

6. ALLEGATI

1. estratto sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società [REDACTED]
2. visura camerale storica [REDACTED] *omissis*
3. verbali di inventario redatti in sede concorsuale;
4. scrittura privata autenticata di cessione d'azienda in data 14 dicembre 2020;
5. scrittura privata autenticata di cessione d'azienda in data 26 maggio 2020;
6. visura catastale diritto di proprietà superficiaria;
7. planimetria dell'area oggetto di proprietà superficiaria;
8. visura ipotecaria e note di iscrizione;
9. contratto di locazione relativo al ristorante di Torino, via San Dalmazzo n. 16;
10. contratto di locazione relativo al magazzino di Torino, via San Dalmazzo nn. 14-16;
11. contratto di locazione relativo all'immobile di Santa Margherita Ligure, piazza Martiri per la Libertà n. 9;
12. contratto di locazione relativo agli immobili di Santa Margherita Ligure, piazza Martiri per la Libertà nn. 11-13;
13. autorizzazione amministrativa n. 1260 rilasciata in data 16.09.2009 dal Comune di Santa Margherita Ligure;
14. autorizzazione amministrativa all'occupazione di suolo pubblico n. 22/2020 rilasciata dal Comune di Santa Margherita Ligure;
15. autorizzazione amministrativa n. EP/2013/00000477/S rilasciata dal Comune di Santa Margherita Ligure;
16. perizia di stima dei beni mobili del ramo d'azienda di Santa Margherita Ligure;
17. perizia di stima dei beni mobili del ramo d'azienda di Torino;
18. Osservatorio sui bilanci delle società di capitali – Focus Ristoranti e Alberghi – anno 2023;
19. ricostruzione in serie storica dei rendiconti della società per il periodo 2018 – 2025;
20. atto cessione di azienda in data 21 febbraio 2026.
