

Relazione di Stima

del valore dell'avviamento degli esercizi siti in Trieste:

- **Bar Mal del Lupo**
- [REDACTED]

di proprietà della società [REDACTED]

con sede in [REDACTED] iscritta al registro delle imprese di Gorizia con il n. di iscrizione e codice fiscale [REDACTED] e attualmente sottoposta a procedura di liquidazione giudiziale dal Tribunale di Gorizia con sentenza num.03/2026 di data 23/02/2026, redatta con riferimento alla data del 31.12.2025 dal Dott. Alessandro Baccara, [REDACTED]
[REDACTED], iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Trieste [REDACTED]
[REDACTED].

Indice

- 1. Oggetto e finalità della valutazione**
- 2. Tratti caratteristici della ██████████**
 - 2.1 La società
 - 2.2. La compagine sociale
 - 2.3 I contratti di locazione
- 3. Svolgimento dell'incarico**
- 4. Presupposti, ipotesi e limiti della valutazione**
- 5. Il metodo di Valutazione**
 - 5.1 Il criterio della percentuale sul fatturato
 - 5.2 Il criterio della redditività media
 - 5.3 Valutazione dell'avviamento
- 6. Conclusioni**

1. Oggetto e finalità della valutazione

Il sottoscritto Alessandro Baccara [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Trieste al numero 460, [REDACTED]
[REDACTED], in conformità all'incarico ricevuto, ha proceduto alla stima del valore dell'avviamento dei seguenti esercizi, con riferimento alla data del 31 Dicembre 2025:

- Bar Mal del Lupo - sito in Trieste, Piazza Venezia num.4
- [REDACTED]

entrambi di proprietà della [REDACTED], iscritta al registro delle imprese di Gorizia con il n. di iscrizione e codice fiscale [REDACTED] società sottoposta a procedura di liquidazione giudiziale con sentenza num. 03/2026 del Tribunale di Gorizia di data 23/02/2026.

2. Tratti caratteristici delle attività

2.1 La società

La società [REDACTED] è stata costituita il 2 [REDACTED] ed ha sede [REDACTED]
La società ha per attività prevalente la *costruzione, restauro, manutenzione, ristrutturazione, completamento di edifici residenziali civili e industriali* (codice ATECO 2025 41.00.00); la società poi a partire dal 21/05/2019 ha svolto in proprio anche attività di *somministrazione di bevande* (codice ATECO 2025 56.30.0) presso diverse unità locali in Trieste, in particolare:

- Bar Mal del Lupo, Piazza Venezia 4, tramite subentro da [REDACTED]
[REDACTED] dal 21/05/19.
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'azienda, alla data di riferimento, svolgeva dunque l'attività principale di prestazioni di servizi edili che copriva circa il 58% del fatturato complessivo, e l'attività di Bar e Ristoranti su diverse unità locali per il residuo.

I due rami azienda oggetto della presente perizia (Bar Mal del Lupo e [REDACTED] hanno caratteristiche sostanzialmente simili, laddove in ognuno di essi si individuano:

- beni strumentali di proprietà della società presenti all'interno dei locali;
- disponibilità dei locali giusto contratto di locazione;

- Libro cespiti ammortizzabili aggiornato al 31.12.2025;
- Situazioni contabili analitiche della società relative agli esercizi 2022 - 2023 – 2024
- Contratti di locazione ad uso commerciale per le unità locali oggetto di stima;
- Inventario beni della società di data 23.03.2026 e perizia dei singoli valori;
- Atto acquisto ramo di azienda “Bar Mal del Lupo” del 07.10.2021;
- Situazione contabile provvisoria dal 1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2025;
- Bilanci depositati della società degli esercizi 2022 - 2023 – 2024
- Modello unico 2023 redditi 2022;

- Modello unico 2024 redditi 2023;
- Modello unico 2025 redditi 2024;
- Visura camerale aggiornata
- Estratto sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale di data 23/02/2026
- Prospetti costi dipendenti per centro di costo annualità 2022-2023-2024-2025

Infine, nel corso dello svolgimento dell'incarico, il sottoscritto si è avvalso di ogni altro documento, informazione ed attestazione giudicata utile ai fini della presente valutazione. Ogni documento acquisito e non allegato alla presente perizia, si trova depositato presso lo studio dello scrivente.

4. Presupposti, ipotesi e limiti della valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'avviamento delle attività oggetto di stima, come scaturente dalla presente perizia, per quanto la stessa sia stata redatta con la diligenza professionale richiesta al Perito, è inevitabilmente condizionato da fattori dai quali non si è potuto prescindere, che vengono di seguito illustrati.

- Tutti i dati contabili ed extracontabili utilizzati nella presente perizia sono stati messi a disposizione del Perito da soggetti terzi e pertanto il risultato finale è inscindibilmente legato alla loro correttezza;
- Per quanto attiene ai dati contabili il sottoscritto ha ritenuto adeguato il grado di attendibilità dei valori utilizzati nel processo valutativo, senza però che questo abbia comportato un lavoro sistematico di Revisione contabile che possa garantire la completa rispondenza dei dati utilizzati alla realtà fattuale;

Nel complesso è opinione del Perito che tutto quanto non sia stato preso in considerazione nel presente lavoro e che dovesse successivamente manifestarsi, non possa comunque essere di natura ed entità da inficiarne il risultato finale.

5. Il metodo di Valutazione

Come è noto l'avviamento non identifica di per sé un bene appartenente al patrimonio aziendale quanto piuttosto una qualità intrinseca dell'azienda stessa, ovvero quel complesso di elementi caratterizzanti le imprese già operanti sul mercato tali da attribuire una redditività specifica prospettica.

Perciò si ritiene che i beni di cui all'inventario di data 23/02/2026, assegnati e facenti parte delle singole attività possano essere oggetto di separata valorizzazione secondo i valori peritali.

Va inoltre considerato che il principio della prudenza - cui sempre si informano le stime - impone una verifica reddituale anche per ottenere conferma che le potenzialità prospettiche dell'azienda non siano negative, ovvero non si sia in presenza di quello che comunemente viene definito "disavviamento" (o badwill, in

contrapposizione al goodwill). Ipotesi ragionevolmente da escludere nel caso di specie, questo considerando l'ottima redditività del settore di appartenenza e la zona centrale di entrambe le attività, negli ultimi anni anche oggetto di un considerevole flusso turistico.

In campo aziendale sussistono diverse metodologie di determinazione dell'avviamento, si preferirebbe in generale che la valutazione dell'avviamento *intrinseco* venga effettuata individuando un valore intermedio all'interno di un intervallo di valori ottenuto con l'applicazione di due differenti metodi di valutazione: il criterio della percentuale sul fatturato ed il criterio della redditività media.

Si tenga conto che nel caso in specie la struttura costi-ricavi delle singole unità non è desumibile dalle situazioni contabili a disposizione. Infatti mentre i ricavi sono stati puntualmente suddivisi per attività, e all'interno dell'attività di bar/ristorante per singola unità locale, non si ritrova la stessa specificità per i centri di costo.

Tuttavia la sola distinzione tra i costi dell'attività edile e quella di bar/ristorante, ad esempio per gli stipendi rilevabile dal prospetto mensile del consulente del lavoro, può consentire di ottenere una stima della redditività di entrambe separatamente, e di conseguenza quella delle singole unità locali utilizzando la proporzione tra loro sussistente nei fatturati.

Perciò nel presente elaborato verranno utilizzati entrambi i criteri considerando poi un opportuno valore medio in un'ottica sufficientemente prudentiale.

5.1 Il criterio della percentuale sul fatturato

Con questo criterio il valore dell'avviamento viene calcolato sulla base di una percentuale del fatturato storico dell'azienda, depurato da componenti straordinarie ed accessorie. Il fatturato è infatti un'espressione del valore della produttività e misura l'attitudine dell'esercizio commerciale a richiamare clientela e conseguentemente a produrre reddito.

Dalla contabilità sociale si sono desunti i fatturati degli esercizi dal 2022 al 2025 delle due attività oggetto di stima, a cui fanno riferimento due specifici conti di ricavo.

I valori di riferimento risultanti dai bilanci della società sono i seguenti:

BAR MAL DEL LUPO

ANNO	2022	2023	2024	2025
FATTURATO	280.158	265.122	322.568	305.940

ANNO	2022	2023	2024	2025

Per la scelta del periodo di riferimento da utilizzare si è tenuto conto di tutte le annualità a disposizione in quanto non si riscontrano particolari eventi o criticità eccezionali tale da rendere singoli periodi non confrontabili con gli altri.

I dati rilevanti per il calcolo sono quindi i seguenti:

MEDIA DEL FATTURATO 2022 – 2025

BAR MAL DEL LUPO

Media puntuale	293.447
Media arrotondata	295.000

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Nella valutazione del valore dell'avviamento con il criterio della percentuale sul fatturato si assume una percentuale variabile a seconda del settore merceologico di appartenenza. In generale per il settore della somministrazione di bevande la percentuale assunta varia dal 30% al 60% (così in dottrina tra gli altri Giorgio Pellati – Luigi Rinaldi Casi Svolti di Valutazione d'Azienda Edizioni Sole 24 Ore.; Daniele Balducci La valutazione dell'azienda Edizioni Fag Milano), mentre per la ristorazione la percentuale è leggermente inferiore ossia dal 20% al 50%. Nel caso in oggetto si ritiene prudenzialmente di utilizzare una percentuale del 30% per il Bar Mal del Lupo e del [REDACTED].

Assumendo quindi il valore medio del fatturato ed applicando le predette percentuali, si ottengono i seguenti valori attribuibili all'avviamento:

BAR MAL DEL LUPO

Fatturato medio	% attribuita	Valore avviamento metodo percentuale sul fatturato
295.000	30%	88.500



Fatturato medio	% attribuita	Valore avviamento metodo percentuale sul fatturato

5.2 Il criterio della redditività media

Ai fini della determinazione del valore di avviamento si ritiene di applicare anche una seconda metodologia che ricalca, con opportuni adattamenti, quella applicata dall'Agenzia delle Entrate per il calcolo del valore di avviamento delle attività in ipotesi di cessione di azienda.

Si tratta in sostanza di adattare al caso in esame il metodo che viene individuato nel D.P.R. 31.07.1960 n. 460 in base al quale, per le aziende in funzionamento, il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore, o in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è avvenuto il trasferimento moltiplicata per tre. La percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito di impresa ed i ricavi accertati o, in mancanza dichiarati ai fini delle imposte nel medesimo periodo.

Si tratta in altri termini della metodologia di calcolo del valore di avviamento basata sull'applicazione della redditività applicata alla media dei ricavi conseguiti negli ultimi tre esercizi moltiplicata per tre.

Si ritiene quindi di utilizzare il metodo sopra descritto con alcuni adattamenti:

1. Si utilizzano i dati tratti dai bilanci civilistici e non dalle dichiarazioni dei redditi. In particolare si assume a base di calcolo della redditività una configurazione di reddito operativo e non il reddito fiscale (al netto quindi di ammortamenti ed imposte);
2. Verranno selezionati i costi operativi tipici del settore di riferimento delle attività oggetto di stima, ove non sia possibile una distinzione tra singole unità locali verranno imputati secondo la proporzione rilevata sui rispettivi fatturati sul totale delle vendite da corrispettivi nell'attività di bar/ristorazione, come da tabella seguente:

RICAVI	TOTALE CORRISPETTIVI	MAL DEL LUPO		% MAL DEL LUPO	%
2025	625.941,41	305.939,66		49%	
2024	712.936,53	322.567,76		45%	
2023	854.339,92	265.121,58		31%	
2022	935.264,08	280.158,22		30%	

3. Ci si limiterà all'estrazione delle macrovoci dei costi operativi certamente attribuibili all'attività di ristorazione, ossia l'acquisto di merci (distinto per attività nelle registrazioni contabili e dunque stimato con il metodo della percentuale sul fatturato), gli affitti (rilevabili per unità locali dai singoli contratti di locazione) e gli stipendi (distinti per attività nelle note del consulente del lavoro e dunque stimati con il metodo della percentuale sul fatturato). Questo porterà certamente a un dato di redditività approssimato in eccesso, a cui perciò seguiranno opportune valutazioni prudenziali.
4. I ricavi verranno considerati al lordo della variazione delle rimanenze, in quanto non c'è sul punto una distinzione tra le due attività e in ogni caso non rileviamo scostamenti significativi tra i dati di inizio e fine anno.

STIMA DEL MARGINE OPERATIVO LORDO BAR MAL DEL LUPO

ANNO	2022	2023	2024	2025
RICAVI PUNTUALI	280.158,22	265.121,58	322.567,76	305.939,66
ACQUISTO MATERIE PRIME (%)	202.553,11	194.994,21	195.731,53	218.987,32
AFFITTI PUNTUALI	24.960	24.960	24.960	24.960
SALARI (%)	103.841,98	143.445,50	201.501,08	206.659,83
STIME MARGINE OPERATIVO	-51.196,87	-98.278,14	-99.624,84	-144.667,49

STIMA DEL MARGINE OPERATIVO LORDO

ANNO	2022	2023	2024	2025

Risulta evidente come la stima della redditività per entrambe le attività e su tutte le annualità considerate sia sempre negativa; da ciò considerando le stime parzialmente indicative ci si limiterà a considerarle

prudenzialmente come prossime al valore zero. Lo scrivente infatti ritiene che il calcolo dell'avviamento mediante il metodo della redditività media conduca a sottostimare l'effettivo valore di mercato dell'attività oggetto della presente stima.

E' ragionevole ritenere infatti che il mercato sia propenso ad apprezzare l'avviamento commerciale in misura decisamente superiore a quella emergente dall'analisi reddituale storica, tenuto conto delle caratteristiche delle location, estremamente appetibili e quindi della collocazione dei locali.

5.3 Valutazione dell'avviamento

Si decide quindi di assumere un valore contenuto nell'intervallo di stima tra le due metodologie, ponderato sui 2/3 tra i due valori, considerato che in una vendita di un'azienda le parti, dopo un'attenta contrattazione, raggiungerebbero un accordo economico disciplinando i vari profili legati meno ai risultati storici quanto più alle potenzialità intrinseche delle attività.

Considerati quindi i valori di avviamento calcolati con le due metodologie utilizzate, ed alla luce delle considerazioni che precedono, si ritiene di assumere un importo compreso nell'intervallo dei valori sopra individuati che vanno da un minimo di Euro 0 a un massimo di Euro 88.500 per il Bar Mal del Lupo, valore che si ritiene di individuare in Euro 60.000,00 (sessantamila), e quelli che vanno da un minimo di Euro [REDACTED] per il [REDACTED] valore che si ritiene di individuare in Euro [REDACTED]

6. Conclusioni

Stima del valore dell'Avviamento degli esercizi Bar Mal del Lupo e [REDACTED]

Sulla base delle analisi e delle determinazioni operate nel presente elaborato, il sottoscritto quantifica il valore dell'avviamento dell'esercizio Bar Mal del Lupo in **euro 60.000,00** e il valore dell'avviamento dell'esercizio [REDACTED]

In considerazione poi dell'attuale condizione di chiusura di entrambe le attività a causa della procedura di liquidazione in corso, visto che l'avviamento presuppone un contatto diretto e continuativo con il pubblico, si ritiene che tali valori possano ritenersi ancora validi alla data del 31/03/2026, per poi diminuire progressivamente di importi mensili e costanti, fino al loro definitivo azzeramento in data 31/12/2026.

In scienza e coscienza

Trieste, 23 aprile 2026



Firmato digitalmente da: Alessandro
Baccara
Data: 23/04/2026 09:23:05

