

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Civile – Procedure Concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

del patrimonio di

R.G. n. 23/2026

(aperta con sentenza n. 37/2026 del 4 maggio 2026)

Giudice Delegato: Dott. Michele Delli Paoli

Liquidatore: Avv. Pierpaolo Fracchia

RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA

Ditta Individuale

Attività di bar, tavola calda e ristorazione

Novi Ligure (AL), Viale Regione Piemonte n. 1 – Zona Cipian

PAOLA BARISONE

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE

Piazza Garibaldi n. 5 – 15076 Ovada (AL) – Tel. 0143/86770

PEC: barisone.paola@odcecalessandria.legalmail.it

e-mail: p.barisone@stbarisone.it

SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
DEFINIZIONI – ABBREVIAZIONI – GLOSSARIO.....	4
ALLEGATI.....	5
1. PREMESSE – OGGETTO, FINALITÀ E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
1.1 Conferimento dell'incarico.....	6
1.2 Obiettivi della valutazione	6
1.3 Periodo di riferimento.....	6
2. SINTETICA PRESENTAZIONE DELLA DITTA INDIVIDUALE	7
2.1 Dati identificativi	7
2.2 Regime immobiliare e autorizzazioni	7
2.3 Le vicende recenti: affitto d'azienda e apertura della Liquidazione Controllata	8
3. DOCUMENTI ACQUISITI, DATI E FONTI UTILIZZATE.....	8
3.1 Documenti acquisiti ed analizzati	8
3.2 Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento	9
4. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA E DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE	10
4.1 Descrizione dell'azienda e contesto di mercato	10
4.2 Le cause della crisi – la perdita del cliente principale	10
4.3 Identificazione dei beni compresi nell'azienda e perimetro di valutazione	10
5. ESAME DEI DATI CONTABILI	11
5.1 Incidenza del cliente principale (Innate).....	14
5.2 Stima della redditività al netto del cliente principale.....	14
5.3 Dati contabili dell'affittuaria (esercizio luglio–dicembre 2025).....	14
6. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.....	16
7. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE	16
7.1 Metodi patrimoniali	16
7.2 Metodi reddituali.....	17
7.3 Metodi misti (capitalizzazione limitata del sovrareddito – goodwill)	17
7.4 Metodi finanziari (Discounted Cash Flow).....	17
8. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA	18
9.1 Valore dei beni strumentali – rettifiche	18
9.2 Avviamento residuo	18
9.3 Valore complessivo dell'azienda.....	19
10. VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLA STIMA DEL DOTT. PICOLLO	19

Elementi di conferma.....	19
Elementi di attenzione.....	19
Conclusione sulla congruità.....	19
11. CONCLUSIONI	20

DEFINIZIONI – ABBREVIAZIONI – GLOSSARIO

Termine	Significato
Azienda / Ditta	La Ditta individuale , esercente l'attività di bar, tavola calda e ristorazione
CCII	Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza – D.Lgs. 12.01.2019 n. 14 e successive modificazioni e integrazioni
LC	Liquidazione Controllata del sovraindebitato ex artt. 268 e ss. CCII
Affittuaria	La società “Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s.”, attuale conduttrice dell'azienda in forza di contratto di affitto d'azienda del 3/7/2025
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (margine operativo lordo)
Opinion	Opinione di valutazione
PIV	Principi Italiani di Valutazione, emessi dall'Organismo Italiano di Valutazione, in vigore dal 1° gennaio 2016
K	Valore patrimoniale (valore dei beni / patrimonio netto rettificato)
R	Reddito medio atteso normalizzato
i	Tasso di remunerazione normale del capitale

ALLEGATI

1. Relazione di stima del Dott. Luca Picollo, Dottore Commercialista, del 1° luglio 2025;
2. Contratto di affitto d'azienda del 3 luglio 2025, a rogito Notaio Eugenio Stanislao Esposito di Tortona (rep. n. 6669, racc. n. 3955), con Allegato “A” (elenco dei beni strumentali);
3. Verbale di inventario dei beni del 20 maggio 2026, redatto dal Liquidatore in contraddittorio con le parti;
4. Verbale di accesso e sopralluogo tecnico del 12 giugno 2026, redatto dalla scrivente ai fini del riscontro di presenza e consistenza dei beni strumentali dell'azienda (riprodotto in calce alla presente relazione – Allegato I);
5. Situazioni contabili degli esercizi 2023 e 2024 e del 1° semestre 2025, con liste movimenti del cliente principale;
6. Relazione del Gestore della Crisi (OCC di Alessandria) ex art. 269, comma 2, CCII, del 3 aprile 2026;
7. Lettera della società affittuaria del 13 maggio 2026 relativa all'interesse all'acquisto;
8. Visura camerale ordinaria dell'impresa estratta dal Registro Imprese di Alessandria-Asti in data 10 giugno 2026;
9. Visura camerale ordinaria dell'impresa Perbacco che Fogon Latino R&R srls, estratta dal Registro Imprese di Alessandria-Asti in data 10 giugno 2026;
10. Contratto di locazione commerciale del 30 gennaio 2008 (registrato a Novi Ligure il 4 febbraio 2008 al n. 322 serie 3) e successiva integrazione del 13 giugno 2025;
11. Registri IVA della Ditta individuale : registro acquisti (art. 25 d.P.R. 633/1972) esercizi 2023, 2024 e 2025; dichiarazioni dei redditi 2023, 2024 e 2025; dichiarazioni IVA 2023, 2024 e 2025.
12. Registri IVA della società affittuaria “Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s.”: registro corrispettivi (art. 24 d.P.R. 633/1972) e registro fatture emesse (art. 23 d.P.R. 633/1972) con relative liquidazioni periodiche IVA – 2°, 3° e 4° trimestre 2025; registro acquisti (art. 25 d.P.R. 633/1972) – luglio/dicembre 2025;
13. Conto economico della società affittuaria “Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s.” – esercizio luglio–dicembre 2025;
14. Licenze di somministrazione

1. PREMESSE – OGGETTO, FINALITÀ E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.1 Conferimento dell'incarico

Con comunicazione del 4 giugno 2026, il Liquidatore **Avv. Pierpaolo Fracchia**, nominato con la sentenza del Tribunale di Alessandria n. 37/2026 del 4 maggio 2026 di apertura della procedura di Liquidazione Controllata del patrimonio di (R.G. n. 23/2026), ha conferito alla sottoscritta **Dott.ssa Paola Barisone**, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Alessandria al n. 191A, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Alessandria ed al Registro dei Revisori Legali di cui al D.M. 12 aprile 1995 (G.U. n. 31 bis, IV serie speciale, del 21 aprile 1995), l'incarico di procedere alla **verifica della congruità della stima dell'azienda eseguita dal Dott. Luca Picollo in data 1° luglio 2025**, nonché di esprimere un autonomo giudizio sul valore del compendio aziendale ai fini della relativa vendita competitiva in lotto unico.

1.2 Obiettivi della valutazione

La valutazione è diretta ad accertare la congruità del valore di stima dell'azienda e a fornire un valore di riferimento (base d'asta) per l'espletamento della procedura di vendita competitiva ai sensi dell'art. 272 CCII. La presente relazione costituisce a tutti gli effetti una opinione di valutazione (di seguito “opinion”), emessa su incarico del Liquidatore nel quadro del processo di liquidazione del patrimonio del sovraindebitato, in funzione della migliore collocazione dell'azienda sul mercato.

La scrivente evidenzia, sin d'ora, che la opinion consiste in un giudizio sul valore dell'azienda, nozione distinta dal prezzo che in concreto verrà esitato dalla vendita competitiva, il quale dipende altresì dalle condizioni di mercato, dalla platea dei partecipanti e dalle leve proprie della procedura.

1.3 Periodo di riferimento

La valutazione si intende riferita alla data del 30 giugno 2025 – ultima situazione contabile disponibile, coincidente con la data di riferimento adottata nella stima del Dott. Picollo – tenuto conto della situazione di fatto attuale dei beni quale risultante dal verbale di inventario del 20 maggio 2026 e dalle limitazioni di cui ai successivi paragrafi.

2. SINTETICA PRESENTAZIONE DELLA DITTA INDIVIDUALE POLETTI RAFFAELLA

2.1 Dati identificativi

Dato	Valore
Denominazione	Ditta individuale
Titolare	
Forma giuridica	Impresa individuale
Sede / unità locale	Novi Ligure (AL), Viale Regione Piemonte n. 1 – Zona Cipian
P.IVA	02034060067
Codice Fiscale	
REA	AL – 221481
Inizio attività	17 maggio 2004 (data di iscrizione al Registro Imprese: 27 maggio 2004)
Oggetto / ATECO	Bar, tavola calda e fredda, ristorazione – insegna «PERBACCO Bar Tavola Calda» – Codice ATECO 56.10.11 (ristorazione con somministrazione; Codice Nace 56.1), con codici secondari 56.3 (bar ed esercizi simili) e 81.21 (pulizia di edifici); n. 3 addetti (titolare e collaboratori)
Licenze	n. 860 (tipo 030 – ristorante) e n. 861 (tipo 062 – pubblico esercizio), rilasciate dal Comune di Novi Ligure il 7 giugno 2004; iscrizione al Registro Esercenti il Commercio (REC) n. 40687 del 20 aprile 2004

2.2 Regime immobiliare e autorizzazioni

L'attività è esercitata in locali di proprietà di terzi condotti in locazione, in forza di contratto di locazione commerciale del 30 gennaio 2008 stipulato con il sig. (registrato a Novi Ligure il 4 febbraio 2008 al n. 322 serie 3), avente ad oggetto l'immobile sito in Viale Regione Piemonte in Novi Ligure ad uso «bar e tavola calda», per la durata di sei anni decorrenti dal 1° febbraio 2008 ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 ed un canone annuo di € 9.600,00 (€ 800,00 mensili anticipati). Il contratto, soggetto a rinnovo tacito di sei anni in sei anni in difetto di disdetta (art. 28 L. 392/1978), risulta tuttora operante quale presupposto della prosecuzione dell'attività nei medesimi locali. Il rapporto è stato successivamente integrato – quanto alla locazione di un'ulteriore porzione dell'unità immobiliare, a far data dal 1° luglio 2025 – con contratto del 13 giugno 2025 (registrato a Novi Ligure il 16 giugno 2025 al n. 1135 serie 3T). La struttura immobiliare è dotata dei beni strumentali idonei allo svolgimento dell'attività; la cedibilità/subentrabilità del conduttore nei contratti di locazione – di cui si raccomanda la verifica dell'attuale decorrenza – costituisce elemento rilevante ai fini dell'avviamento residuo (cfr. § 9.2).

2.3 Le vicende recenti: affitto d'azienda e apertura della Liquidazione Controllata

Con contratto del 3 luglio 2025 a rogito Notaio Eugenio Stanislao Esposito di Tortona (rep. n. 6669, racc. n. 3955), la titolare ha concesso in affitto l'azienda alla società **“Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s.”** (P.IVA 02784710069), con sede in Novi Ligure, per un canone mensile di € 500,00 e durata di sei mesi rinnovabili. Il contratto ha natura *conservativa* dell'avviamento aziendale, essendo dichiaratamente funzionale alla successiva cessione dell'azienda nell'ambito della procedura concorsuale (artt. 4 e 5 del contratto); l'affittuaria vi ha dichiarato il proprio interesse all'acquisto, impegnandosi a partecipare alla vendita competitiva e a depositare proposta per somma non inferiore al valore di stima. Con sentenza n. 37/2026 del 4 maggio 2026 il Tribunale di Alessandria ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Controllata, nominando Giudice Delegato il Dott. Michele Delli Paoli e Liquidatore l'Avv. Pierpaolo Fracchia.

3. DOCUMENTI ACQUISITI, DATI E FONTI UTILIZZATE

3.1 Documenti acquisiti ed analizzati

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la scrivente ha acquisito ed analizzato i documenti di seguito elencati, giudicati rilevanti:

- relazione di stima dell'azienda del Dott. Luca Picollo del 1° luglio 2025;
- contratto di affitto d'azienda del 3 luglio 2025 (rep. n. 6669, racc. n. 3955) e relativo Allegato “A” recante l'elenco analitico dei beni strumentali;
- verbale di inventario dei beni del 20 maggio 2026, redatto dal Liquidatore in contraddittorio con la debitrice, con l'estensore della stima e con l'affittuaria;
- situazioni contabili degli esercizi 2023, 2024 e del periodo 1/1–30/6/2025 e liste movimenti relative al cliente principale;
- registri iva, dichiarazione dei redditi e dichiarazioni Iva anni 2023 2024 e 2025
- relazione del Gestore della Crisi (OCC di Alessandria) ex art. 269, comma 2, CCII, del 3 aprile 2026;
- visura camerale ordinaria dell'impresa estratta in data 29 settembre 2022, con le licenze e autorizzazioni in essere;
- contratto di locazione commerciale del 30 gennaio 2008 (reg. Novi Ligure n. 322 serie 3) e successiva integrazione del 13 giugno 2025.

3.2 Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento

Pare opportuno far presente i limiti di svolgimento dell'incarico:

- le verifiche sui titoli di proprietà dei beni sono state eseguite basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione comunicata e dal verbale di inventario;
- la stima dei beni strumentali si fonda sull'inventario analitico e sull'ispezione diretta dei beni già effettuata in sede di redazione della relazione del Dott. Picollo e confermata nel verbale di inventario in contraddittorio del 20 maggio 2026, nonché a seguito di accesso da parte del perito;
- il contenuto della presente relazione, basandosi in parte su elementi prospettici, non può essere interpretato come una garanzia sul futuro andamento dell'azienda;
- il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente.

Si precisa che nel corso dell'accesso del 12.06.2026, come da verbale allegato, alla presenza di

- la Sig.ra _____, debitrice,;
- il legale rappresentante della società affittuaria “Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s.”, Sig.ra _____
- il Dott. Luca Picollo, estensore della stima del 1° luglio 2025.

Si è provveduto al riscontro analitico, cespite per cespite, dei n. 54 beni elencati nella relazione di stima del Dott. Picollo e nell'Allegato “A” al contratto di affitto d'azienda, con verifica della presenza, dello stato d'uso e dell'effettiva funzionalità, come risultante dalla scheda di riscontro che si allega al verbale e che ne costituisce parte integrante.

Si è altresì provveduto alla verifica dei titoli di disponibilità dei beni (proprietà dell'azienda, comodato, leasing, noleggio) e dell'eventuale presenza di beni immessi dall'affittuaria nel corso della gestione, che restano di esclusiva proprietà di quest'ultima, oltre che alla rilevazione fotografica dei locali e dei principali cespiti, da acquisire agli atti.

Si conferma in particolare l'attenzione sui seguenti elementi già evidenziati: (i) il fabbricatore di ghiaccio (cespite n. 10), risultante in comodato d'uso e dunque da escludere dall'attivo aziendale; (ii) il climatizzatore della sala da pranzo, censito due volte (cespiti n. 20 e n. 35), da computarsi una sola volta.

Si è provveduto altresì ad annotare che la Sig.ra _____, legale rappresentante della società affittuaria, ha dichiarato di non aver mai lavorato con la ditta Innate.

Esito sintetico del riscontro:

Voce	Importo
Totale beni strumentali – stima Dott. Picollo (54 cespiti)	€ 13.550,00
Deduzione fabbricatore di ghiaccio (cespite n. 10 – comodato d'uso)	– € 500,00
Deduzione duplicazione climatizzatore sala pranzo (cespite n. 20/35)	– € 200,00
Totale beni strumentali rettificato (K) di riferimento	€ 12.850,00
Ulteriori rettifiche rilevate in sede di accesso (–/+)	€ 0,00 (nessuna)

Voce	Importo
TOTALE BENI STRUMENTALI ACCERTATO IN SEDE DI ACCESSO	€ 12.850,00

4. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA E DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

4.1 Descrizione dell'azienda e contesto di mercato

L'azienda è costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di bar, tavola calda e fredda e ristorazione, esercitata nei locali siti in Novi Ligure, Viale Regione Piemonte n. 1, nella zona artigianale/industriale denominata Cipian. Il contesto vede la concentrazione di imprese manifatturiere e commerciali raggiungibili in pochi minuti; la clientela tradizionale è stata costituita prevalentemente dai dipendenti delle aziende limitrofe, anche attraverso un servizio di ristorazione sostitutivo della mensa. Nonostante la presenza di un esercizio concorrente nelle immediate vicinanze, la ditta è stata in grado di strutturare accordi di fornitura pasti con aziende della zona.

4.2 Le cause della crisi – la perdita del cliente principale

La redditività dell'azienda nel triennio è stata costruita, come indicato dal Dr. Picollo nella propria relazione peritale, in misura preponderante su un contratto di fornitura pasti con la società **Innate** (servizio sostitutivo di mensa per i dipendenti), **cessato nel giugno 2025** e non rinnovato a seguito di una riorganizzazione interna del cliente che non prevedeva più la pausa pranzo.

Come si dirà al § 5, il suddetto cliente da solo consentiva all'impresa di generare ricavi in misura variabile dal 51,72% al 70,38% del fatturato complessivo: il venir meno di tale fonte di introito ha determinato l'azzeramento della capacità reddituale costruita negli ultimi esercizi, non facilmente sostituibile in tempi brevi con altra clientela di pari livello.

4.3 Identificazione dei beni compresi nell'azienda e perimetro di valutazione

Il perimetro dell'azienda oggetto di valutazione è stato desunto dall'Allegato "A" al contratto di affitto d'azienda del 3/7/2025, confermato dal verbale di inventario del 20/5/2026 e dal successivo verbale redatto dalla scrivente

Ai fini della presente valutazione si sono presi in considerazione i beni strumentali ivi elencati, nello stato di fatto e di consistenza in cui si trovano, oltre alle licenze ed autorizzazioni in essere.

Sono espressamente esclusi dal perimetro:

- le rimanenze di magazzino, dichiarate inesistenti (artt. 2.3 e 14.1 del contratto di affitto d'azienda);
- i crediti ed i debiti pregressi riferibili alla ditta concedente, anche di natura fiscale, tributaria e previdenziale;
- i beni eventualmente acquistati ed immessi dall'affittuaria nel corso della gestione, che rimangono di sua esclusiva proprietà.

5. ESAME DEI DATI CONTABILI

Si riportano i dati di sintesi delle situazioni contabili degli esercizi 2023 e 2024 e del 1° semestre 2025.

Voce	2023	2024	1° sem. 2025
Ricavi (Vendite Italia)	186.533,03	188.827,61	108.645,93
Totale componenti negativi	148.778,14	141.988,89	89.364,63
Utile	37.754,89	46.838,72	19.281,30
EBITDA (*)	≈ 38.733	≈ 47.569	≈ 19.416

(*) EBITDA stimato sommando all'utile gli ammortamenti e gli oneri e commissioni bancari risultanti dalle situazioni contabili. Trattandosi di ditta individuale, il reddito è tassato in capo alla titolare e non figurano imposte sul reddito nelle situazioni.

Si riportano di seguito, per completezza, le situazioni contabili analitiche dei tre periodi, dalle quali sono tratti i dati di sintesi sopra esposti.

Situazione contabile – Esercizio 2023

Periodo 01/01/2023 – 31/12/2023

Conto	Descrizione	Importo (€)
COSTI		
801001	Acquisto di merci	89.719,99
801002	Acquisto di materiale da consumo	3.329,84
801012	Spese generali	599,64
804001	Retribuzioni lorde	17.206,29
806001	Contributi sociali dipendenti	5.263,26
806002	INAIL	417,17
807001	Indennità operai	1.135,74
810001	Forza motrice	14.471,46

Conto	Descrizione	Importo (€)
811003	Assistenza periodica da contratto	510,00
811005	Manutenzioni all'immobile	737,84
812001	Canoni di locazione	9.600,00
812003	Acqua e gas	1.420,97
814001	Telefono / telex	861,01
814002	Postali e valori bollati	2,00
814003	Spese amministrative	1.200,00
816002	Compensi a terzi	405,60
818007	Assicurazioni varie	816,00
822009	Ammortamento ord. macchine d'ufficio	303,25
822015	Ammortamento ord. imp. condiz.-elettr.	134,69
833011	Oneri e commissioni bancarie	540,00
835003	Costi indeducibili	50,39
838009	Diritti camerali	53,00
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI		148.778,14
RICAVI		
901001	Vendite Italia	186.533,03
TOTALE COMPONENTI POSITIVI		186.533,03
UTILE D'ESERCIZIO		37.754,89

Situazione contabile – Esercizio 2024*Periodo 01/01/2024 – 31/12/2024*

Conto	Descrizione	Importo (€)
COSTI		
801001	Acquisto di merci	89.768,16
801002	Acquisto di materiale da consumo	2.754,96
801012	Spese generali	2.080,16
801016	Beni strum.li inf. euro 516,46	300,00
804001	Retribuzioni lorde	22.298,59
806001	Contributi sociali dipendenti	6.679,07
806002	INAIL	439,97
807001	Indennità operai	1.513,83
811005	Manutenzioni all'immobile	196,26
812001	Canoni di locazione	9.600,00
812003	Acqua e gas	1.386,73

Conto	Descrizione	Importo (€)
814001	Telefono / telex	835,88
814003	Spese amministrative	1.300,00
816002	Compensi a terzi	1.798,74
822009	Ammortamento ord. macchine d'ufficio	415,46
822015	Ammortamento ord. imp. condiz.-elettr.	134,69
833011	Oneri e commissioni bancarie	180,00
835003	Costi indeducibili	105,74
838006	Imposte comunali	1.200,65
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI		142.988,89
RICAVI		
901001	Vendite Italia	188.827,61
TOTALE COMPONENTI POSITIVI		188.827,61
UTILE D'ESERCIZIO		45.838,72

Situazione contabile – 1° semestre 2025*Periodo 01/01/2025 – 30/06/2025*

Conto	Descrizione	Importo (€)
COSTI		
801001	Acquisto di merci	35.463,46
801002	Acquisto di materiale da consumo	1.067,96
801012	Spese generali	3.171,32
804001	Retribuzioni lorde	14.776,15
806001	Contributi sociali dipendenti	4.352,45
810001	Forza motrice	1.314,85
811002	Altre manutenzione riparazioni	250,00
812001	Canoni di locazione	4.800,00
812003	Acqua e gas	932,33
812004	Pulizia locali	12.792,00
814001	Telefono / telex	671,07
814002	Postali e valori bollati	100,00
814003	Spese amministrative	600,00
816002	Compensi a terzi	6.978,40
833011	Oneri e commissioni bancarie	135,00
835003	Costi indeducibili	54,19
836007	Spese omaggi	5,40

Conto	Descrizione	Importo (€)
838006	Imposte comunali	1.900,05
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI		89.364,63
RICAVI		
901001	Vendite Italia	108.645,93
TOTALE COMPONENTI POSITIVI		108.645,93
UTILE D'ESERCIZIO		19.281,30

Benché le situazioni contabili evidenzino risultati apparentemente positivi, tali risultati non sono rappresentativi della capacità reddituale prospettica dell'azienda, in quanto interamente costruiti sul contratto con il cliente principale (Innate), come emerge dalla tabella seguente.

5.1 Incidenza del cliente principale (Innate)

Anno	Fatturato totale	Fatturato Innate	% sul totale
2023	186.533,03	96.479,09	51,72%
2024	188.827,61	111.153,55	58,87%
2025 (1° sem.)	108.645,93	76.466,96	70,38%

5.2 Stima della redditività al netto del cliente principale

A titolo illustrativo e prudenziale, si è proceduto a depurare l'EBITDA dell'esercizio 2024 della componente riconducibile al cliente Innate. Assumendo per tale cliente il medesimo margine di contribuzione medio dell'azienda (incidenza dell'acquisto di merci pari a circa il 47% dei ricavi), il margine di contribuzione perso e pertanto la parte di EBITDA direttamente riferibile al cliente Innate, per effetto della cessazione del contratto è stimabile in circa € 58.900 (ricavi Innate € 111.154 al netto delle relative merci per ≈ € 52.200). Ne consegue:

Descrizione	Importo (esercizio 2024)
EBITDA storico	≈ + 46.600
Quota di EBITDA riferibile alla perdita del cliente Innate	≈ – 58.900
EBITDA al netto della componente Innate	≈ – 12.300

Al netto del cliente principale, la struttura dei costi dell'esercizio (canone di locazione, utenze, costo del personale, acquisto merci) non risulta coperta dai ricavi residui: l'attività, nelle condizioni operative attuali, è strutturalmente in perdita e richiede una significativa riorganizzazione commerciale e la ricostruzione del giro d'affari da parte di un eventuale acquirente. La capacità reddituale prospettica non è pertanto rappresentabile su base storica.

5.3 Dati contabili dell'affittuaria (esercizio luglio–dicembre 2025)

A seguito dell'acquisizione dei registri IVA (registro corrispettivi ex art. 24 e registro fatture ex art. 23) e del conto economico della società affittuaria "Perbacco che Fogon Latino R&R S.r.l.s." (P.IVA 02784710069) relativi all'esercizio 2025, si riportano di seguito i dati contabili riferibili al periodo di gestione dell'azienda in affitto (luglio–dicembre 2025, avvio operativo in data 3 luglio 2025 per effetto del contratto di affitto d'azienda del medesimo giorno).

I ricavi sono desunti dai totali delle liquidazioni periodiche IVA (2° trimestre 2025: soli acquisti; 3° trimestre 2025: ricavi imponibili € 7.663,64 più € 100,00 esente; 4° trimestre 2025: ricavi imponibili € 11.807,51), comprensivi sia dei corrispettivi da cassa/POS sia delle fatture emesse verso clienti aziendali della zona industriale Cipian. Gli acquisti sono ricavati dai registri IVA degli acquisti (art. 25) per ciascun mese del periodo.

Voce	Importo (€)
Ricavi da corrispettivi (cassa/POS) – imponibile IVA 10%	12.403,31
Ricavi da fatture a clienti aziendali – imponibile IVA 10% (+ € 100,00 esente ex art. 10)	19.471,15
TOTALE RICAVI	31.874,46
Acquisti merci e materie prime (imponibili 4% e 10% + quota 22% alim./bevande)	(9.293,00)
Costi per servizi e godimento beni terzi (canone affitto d'azienda € 3.000,00; forniture/servizi; consulenze)	(9.614,00)
Costo del lavoro dipendente	0,00
Ammortamenti (beni strumentali acquisiti nel periodo)	(390,00)
EBITDA (ante ammortamenti)	≈ 12.968,00
RISULTATO ANTE IMPOSTE (utile operativo)	≈ 12.578,00

(*) I dati sono ricavati dai registri IVA corrispettivi (art. 24 d.P.R. 633/1972) e dai registri fatture emesse (art. 23) relativi all'esercizio 2025. L'attività risulta avviata il 3 luglio 2025 (data del contratto di affitto d'azienda); il periodo di riferimento è pertanto di sei mesi. I totali degli acquisti sono desunti dai riepiloghi mensili dei registri acquisti (art. 25). Le voci di costo sono classificate per natura sulla base delle causali contabili utilizzate. La separazione tra acquisti di merci e costi per servizi è effettuata in base all'aliquota IVA applicata e ai codici causale del registro acquisti (causale 100 – fattura di acquisto; 104 – acquisto merci no rivendita; 111 – beni strumentali; 135 – consulenze), con stima convenzionale della quota @22% riferibile rispettivamente a merci/bevande (35%) e servizi/altri (65%).

Dai registri IVA degli acquisti non emergono voci riconducibili a costo del lavoro dipendente: la società affittuaria non risulta aver impiegato dipendenti nel periodo. L'attività è gestita dall'amministratore unico (Sig.ra _____ legale rappresentante della società), in assenza di qualsiasi compenso formalmente deliberato e registrato. Trattandosi di una S.r.l.s. con organo collegiale di amministrazione, si impone tuttavia – ai fini di una corretta rappresentazione economica e in ottica valutativa – l'inserimento di un **reddito figurativo dell'amministratore**, ovvero del costo che un eventuale acquirente dell'azienda dovrebbe sostenere per retribuire i soggetti chiamati a svolgere le medesime funzioni gestorie. Tale voce – convenzionalmente stimata in **€ 20.000,00 annui per ciascun membro del CdA, pari a complessivi € 40.000,00 annui (€ 20.000,00 per il semestre)** con riferimento ai parametri di

mercato per figure analoghe nel settore della ristorazione – riduce il risultato normalizzato dell'affittuaria che, al netto di detto costo figurativo, si assesta intorno a – € 7.032,00 per il semestre ($\approx$ – € 14.064,00 annualizzato). Il risultato normalizzato negativo conferma la strutturale assenza di capacità reddituale dell'affittuaria in condizioni operative ordinarie, in coerenza con quanto rilevato al § 5.2 con riferimento alla ditta concedente.

Va peraltro precisato che i dati sopra esposti si riferiscono ai soli sei mesi di operatività (luglio–dicembre 2025) e non possono essere semplicemente annualizzati: il periodo luglio–settembre è caratterizzato da una stagionalità tipicamente più elevata per la ristorazione di zona industriale (presenze aziendali più regolari), mentre il 4° trimestre evidenzia un sensibile calo del volume dei corrispettivi da cassa (€ 7.477,62 incassati contro € 6.513,62 del 3° trimestre), compensato dall'incremento delle fatture a clienti aziendali.

6. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è la determinazione del valore dell'azienda, così come definita dall'art. 2555 c.c., ovverossia il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa. Trattandosi di cessione che avverrà nell'ambito di una procedura concorsuale, dal perimetro restano esclusi i crediti ed i debiti riferibili all'azienda, nonché le posizioni debitorie della concedente, in coerenza con le finalità liquidatorie proprie del CCII; il subentro nei rapporti potrà riguardare unicamente i contratti strumentali ancora in essere. La cessione avverrà mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 272 CCII.

7. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE

La dottrina e la prassi professionale hanno elaborato criteri e metodi valutativi di generale accettazione, riconducibili a quattro macro-gruppi: metodi patrimoniali, metodi reddituali, metodi misti e metodi finanziari. Di seguito se ne illustrano sinteticamente i tratti essenziali.

7.1 Metodi patrimoniali

Si basano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo. Comportano la riespressione in termini di valori correnti degli elementi patrimoniali, determinando plusvalenze o minusvalenze rispetto ai valori contabili. Per i beni strumentali si fa tipicamente riferimento al valore di sostituzione con beni usati di pari condizioni (valore a nuovo deflazionato per obsolescenza e vetustà). Costituiscono il riferimento minimo (valore di liquidazione).

7.2 Metodi reddituali

Si fondano sul principio che il valore dell'azienda sia pari al valore attuale dei redditi prospettici. Nella configurazione a durata indefinita, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante ($W = R / i$), dove R è il reddito medio atteso normalizzato – depurato delle componenti straordinarie e non ripetibili – e i è il tasso di rendimento normale del capitale.

7.3 Metodi misti (capitalizzazione limitata del sovrareddito – goodwill)

Realizzano una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali: al valore patrimoniale netto rettificato (K) si aggiunge (o si sottrae) l'avviamento, dato dal valore attuale del sovrareddito che l'azienda è in grado di generare rispetto alla normale remunerazione del capitale investito [$K + a^n_i(R - iK)$]. L'avviamento è positivo (goodwill) solo se R supera la remunerazione normale iK ; in caso contrario si genera un badwill.

7.4 Metodi finanziari (Discounted Cash Flow)

Determinano il valore dell'azienda in funzione dei flussi di cassa prospettici prodotti dalla gestione, attualizzati ad un tasso adeguato e tenuto conto del valore terminale. Richiedono la disponibilità di piani pluriennali attendibili.

8. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

La scelta del metodo è condizionata dalla tipologia dell'operazione, dalla specificità e dallo stato dell'azienda e dalla base informativa disponibile. Nel caso in esame:

- l'operazione è una vendita competitiva in lotto unico nell'ambito di una liquidazione controllata, con finalità liquidatorie (art. 272 CCII);
- la capacità reddituale è risultata azzerata a seguito della perdita del cliente principale (§ 5): un reddito normalizzato al netto di tale cliente è negativo;
- non sono disponibili piani pluriennali o dati prospettici attendibili sull'andamento futuro dell'azienda nella nuova configurazione.

Conseguentemente, i metodi reddituali, misti (goodwill) e finanziari non possono essere assunti quali metodi principali: un avviamento calcolato su redditi storici sarebbe fuorviante, perché non ripetibili, mentre un reddito normalizzato prospettico condurrebbe ad un badwill. Si adotta pertanto il

metodo patrimoniale – valore di sostituzione dei beni strumentali nello stato di fatto in cui si trovano – quale metodo principale, integrato dal riconoscimento di un **avviamento residuo** limitato, giustificato dalla posizione commerciale dell'esercizio, dalle licenze ed autorizzazioni in essere e dalla subentrabilità nei contratti di locazione. Tale impostazione è coerente con quella adottata dal Dott. Piccolo.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

9.1 Valore dei beni strumentali – rettifiche

La stima analitica dei beni strumentali operata dal Dott. Picollo perviene ad un valore di € 13.550,00.

In sede di inventario del 20 maggio 2026 sono state rilevate le seguenti rettifiche, che incidono sulla consistenza dell'attivo aziendale:

Cespite	Descrizione / motivazione	Rettifica	Effetto
n. 10	Fabbricatore di ghiaccio: bene in comodato d'uso, non di proprietà della ditta	– 500,00	escluso
n. 20 / 35	Climatizzatore sala da pranzo: i punti 20 e 35 coincidono (unico bene duplicato)	– 200,00	escluso
Voce		Importo	
Totale beni strumentali (stima Picollo)		€ 13.550,00	
Deduzione fabbricatore di ghiaccio (comodato – cespite n. 10)		– € 500,00	
Deduzione duplicazione climatizzatore (cespite n. 35)		– € 200,00	
TOTALE BENI STRUMENTALI RETTIFICATO (K)		€ 12.850,00	

9.2 Avviamento residuo

Pur in presenza di una capacità reddituale azzerata, residua un avviamento limitato, riconducibile a:

- le licenze comunali Tipo A e Tipo B (in essere dal 2004), non immediatamente replicabili da nuovi soggetti;
- la posizione consolidata nell'area industriale Cipian, con clientela di base e potenzialità di riattivazione di un servizio sostitutivo di mensa;
- i contratti di locazione dei locali in essere, subentrabili dall'acquirente, che abbattano i costi e i tempi di avvio;
- l'insegna luminosa, il sistema di videosorveglianza e il know-how operativo trasferibili.

Tenuto conto del valore complessivo di € 20.000,00 indicato dal Dott. Picollo e del valore dei beni rettificato (€ 12.850,00), l'avviamento residuo risulta pari ad € 7.150,00. Tale importo è prudenziale: corrisponde a circa il 3,8% del fatturato medio del biennio pieno 2023–2024 e a circa 14 mensilità del canone d'affitto d'azienda, valori largamente inferiori ai multipli di mercato per esercizi in funzionamento (0,3–0,8 volte il fatturato), in coerenza con la compromessa redditività e con la natura concorsuale della cessione.

9.3 Valore complessivo dell'azienda

Componente	Valore
Beni strumentali (rettificati)	€ 12.850,00
Avviamento residuo (ubicazione, licenze, contratti)	€ 7.150,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'AZIENDA	€ 20.000,00

10. VERIFICA DI CONGRUITÀ DELLA STIMA DEL DOTT. PICOLLO

La stima del Dott. Luca Picollo del 1° luglio 2025 perviene ad un valore complessivo dell'azienda di € 20.000,00. Si valuta di seguito la congruità di tale stima.

Elementi di conferma

- la metodologia adottata (valore di sostituzione con beni usati di pari condizioni, sulla base di ispezione diretta) è corretta e condivisibile per la componente dei beni strumentali;
- il valore dei beni appare coerente con i prezzi di mercato dell'usato per attrezzature da bar/ristorazione già ammortizzate e nello stato di fatto rilevato;
- il valore complessivo di € 20.000,00 è corroborato dall'unica manifestazione di mercato concreta: l'offerta dell'affittuaria per pari importo, dichiarata nel contratto di affitto d'azienda;
- il contesto locale non risulta significativamente mutato rispetto alla data della stima.

Elementi di attenzione

- il fabbricatore di ghiaccio (€ 500) è in comodato d'uso e va escluso dall'attivo aziendale;
- il climatizzatore della sala da pranzo risulta duplicato nell'inventario (€ 200 da stornare);
- la stima risale al 1° luglio 2025: è opportuno tener conto dell'eventuale ulteriore deperimento d'uso dei beni nel periodo di gestione da parte dell'affittuaria;
- la lettera dell'affittuaria del 13 maggio 2026 segnala che l'interesse all'acquisto verrà meno se i tempi si protraggono oltre due mesi: elemento di urgenza che, in caso di mancata partecipazione dell'attuale conduttrice, potrebbe ridurre la platea dei potenziali acquirenti.

Conclusione sulla congruità

Le rettifiche rilevate (– € 700 complessivi) incidono sulla *composizione interna* del valore ma non sulla sua congruità complessiva quale base d'asta: la minor consistenza dei beni strumentali (€ 12.850) è compensata dal riconoscimento di un avviamento residuo congruo (€ 7.150), che conduce al medesimo valore complessivo. La stima del Dott. Picollo di € 20.000,00 è pertanto **da ritenersi congrua** ai fini della determinazione del prezzo base per la vendita competitiva, risultando peraltro allineata all'offerta già manifestata dall'affittuaria.

11. CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei paragrafi che precedono, la scrivente, sulla base dei metodi impiegati e dei dati a disposizione, dichiara quanto segue:

- il valore dell'azienda della Ditta individuale ai fini della vendita competitiva in lotto unico ex art. 272 CCII, è determinato in € 20.000,00 (ventimila/00), di cui € 12.850,00 per beni strumentali rettificati ed € 7.150,00 a titolo di avviamento residuo;
- la stima del Dott. Luca Picollo del 1° luglio 2025, pari ad € 20.000,00, è da ritenersi congrua;
- si ritiene che il valore di € 20.000,00, comprensivo dei beni strumentali di cui all'Allegato "A" del contratto di affitto d'azienda (con esclusione del fabbricatore di ghiaccio in comodato), delle licenze ed autorizzazioni in essere e dell'avviamento residuo, con esclusione di rimanenze di magazzino, crediti e debiti pregressi della concedente e beni di proprietà dell'affittuaria sia congruo;
- attesa l'urgenza segnalata dall'affittuaria, si raccomanda la sollecita attivazione della procedura competitiva.

La scrivente dichiara di non avere interessi personali o professionali in conflitto con l'incarico ricevuto, né rapporti con la debitrice o con i creditori della procedura tali da comprometterne l'indipendenza, e di aver assolto l'incarico conferitole, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Ovada, li 13 giugno 2026

Il Perito
Dott.ssa Paola Barisone
