

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 162/2026

C.F. e P.IVA [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Teresa Maria Francioso

Curatore: Dott. Matteo Rellecke Nasi

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE **DEL RAMO D'AZIENDA ESERCITATO IN TORINO, CORSO SIRACUSA N. 1** *(insegna [REDACTED] - commercio al dettaglio di alimenti e articoli per animali da compagnia)*

ai fini della vendita mediante procedura competitiva (artt. 214 e 216 CCII)

Data di riferimento della stima: 16 giugno 2026

Perito:

Dott. Davide Riva

Dottore Commercialista – Albo ODCEC di Torino, Sez. A, n. 2524

C.so Vittorio Emanuele II n. 90 – 10121 Torino – Tel. 011.568.18.19 – Cell. 3409625328

Mail: studioriva@davideriva.torino.it Pec : davideriva@odcec.torino.legalmail.it

INDICE

1. Premessa e oggetto dell'incarico.....	3
2. Documentazione esaminata.....	3
3. Data di riferimento, configurazione di valore e principi applicati.....	4
4. La società e il ramo d'azienda oggetto di stima.....	4
4.1 La società.....	4
4.2 Andamento dell'attività desumibile dai dati IVA.....	5
4.3 Il contratto di affitto del ramo d'azienda.....	5
4.4 Il contratto di locazione dell'immobile.....	6
4.5 Eventi successivi all'apertura della procedura.....	7
4.6 Perimetro della stima.....	7
5. Il settore di riferimento.....	7
6. Scelta dei metodi di valutazione.....	8
7. Parametri di stima.....	8
7.1 Tasso di attualizzazione.....	8
7.2 Altri parametri.....	9
8. Metodo 1 – Metodo misto patrimoniale-reddituale.....	9
9. Metodo 2 – Valore attuale dei canoni.....	10
10. Analisi di sensitività e verifiche di ragionevolezza.....	10
10.1 Sensitività.....	10
10.2 Verifiche di ragionevolezza.....	11
11. Criticità, limiti della stima e avvertenze.....	12
12. Conclusioni.....	13

1. Premessa e oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Davide Riva, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino, Sez. A, n. 2524, con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 90, è stato incaricato dal Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, Dott. Matteo Rellecke Nasi, di redigere una perizia di stima del valore del ramo d'azienda esercitato nel punto vendita di Torino, Corso Siracusa n. 1, gestito con l'insegna [REDACTED]

L'incarico è stato conferito previa autorizzazione del Giudice Delegato, rilasciata in data 28 agosto 2026 in calce all'istanza del Curatore dell'11 agosto 2026 (atto n. 10), ai sensi dell'art. 140, comma 4, CCII, in sostituzione del Comitato dei Creditori non ancora costituito.

La stima è finalizzata alla predisposizione della vendita del ramo d'azienda mediante procedura competitiva ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII: essa deve pertanto esprimere un valore di riferimento utile alla determinazione delle condizioni di vendita, nonché a verificare, ai sensi dell'art. 214, comma 1, CCII, se la cessione unitaria del ramo consenta una migliore soddisfazione dei creditori rispetto alla liquidazione atomistica dei singoli beni.

La presente relazione tiene conto del contratto di locazione commerciale dell'immobile del 2 luglio 2018 dal quale risulta la disponibilità dei locali sino al 30 giugno 2030. Di conseguenza l'orizzonte di stima è stato limitato a 7 anni, con un massimo di 8 anni nell'analisi di sensitività, e il canone d'affitto del ramo è stato mantenuto invariato.

I valori esposti sono sviluppati nel foglio di calcolo allegato.

2. Documentazione esaminata

Ai fini della stima sono stati esaminati i seguenti documenti, messi a disposizione dal Curatore:

- istanza di apertura della liquidazione giudiziale proposta da Agenzia delle Entrate-Riscossione (22 aprile 2026);
- sentenza del Tribunale di Torino n. 247/2026 (P.U. n. 266/2026, Rep. n. 354/2026), deliberata in camera di consiglio il 4 giugno 2026 e pubblicata il 16 giugno 2026, di apertura della liquidazione giudiziale;
- nota di Agenzia delle Entrate-Riscossione prot. 2026 ADER 3953164 dell'11 maggio 2026, con elenco dei carichi affidati (€ 2.557.737,62);
- visura storica della società (Registro Imprese, estratta il 12 maggio 2026);
- contratto di affitto di ramo d'azienda tra [REDACTED] Group S.r.l., con firme autenticate dal [REDACTED] (rep. n. 28608, racc. n. 12816), registrato a Torino DP II il 28 gennaio 2026 al n. 3405 serie 1T;
- verbale di inventario ex art. 195 CCII del 29 giugno 2026;
- stima dei beni redatta da IFIR Piemonte I.V.G. S.r.l.;
- [REDACTED] (proroga del termine per il recesso, rinuncia all'opzione e offerta irrevocabile di acquisto);
- ricevuta del bonifico del 15 settembre 2026 di € 4.500,00, causale "acconto offerta acquisto azienda *Bluedog*";
- contratto di locazione ad uso commerciale del 2 luglio 2018 tra [REDACTED] e [REDACTED] relativo ai locali di Torino, Corso Siracusa n. 1, scala A, piano terreno (NCEU Fg. 1343, Part. 359, Sub. 62, cat. C/1);

- contratto di locazione ad uso abitativo del 2 gennaio 2021 tra [REDACTED], relativo a due unità abitative in Torino, Corso Siracusa n. 3, piano secondo (estraneo al ramo d'azienda);
- istanza del Curatore dell'11 agosto 2026 di autorizzazione alla nomina del perito, con visto del Giudice Delegato del 28 agosto 2026;
- dichiarazioni IVA relative ai periodi d'imposta 2020, 2024 e 2025, comunicazione delle liquidazioni periodiche IVA 2026 (aprile-giugno), Modello Redditi SC e IRAP 2020 (periodo d'imposta 2019) e prospetto dell'Agenzia delle Entrate sulla presenza delle dichiarazioni fiscali.

Non risultano disponibili bilanci d'esercizio (la società non li ha mai depositati), dichiarazioni dei redditi successive al periodo d'imposta 2019, dati contabili o di incasso del solo punto vendita di Corso Siracusa. Delle conseguenze di tali carenze sulla stima si dà conto ai paragrafi 6 e 11.

3. Data di riferimento, configurazione di valore e principi applicati

La stima è riferita alla **data di apertura della liquidazione giudiziale, 16 giugno 2026**. È la data di pubblicazione della sentenza n. 247/2026, deliberata in camera di consiglio il 4 giugno 2026: ai sensi dell'art. 49, comma 4, CCII, la sentenza produce i propri effetti dalla data di pubblicazione ex art. 133, primo comma, c.p.c. Nei confronti dei terzi, gli effetti decorrono dall'iscrizione nel registro delle imprese.

I parametri di mercato sono stati rilevati al 16 giugno 2026 o, se periodici, nell'ultima edizione disponibile a quella data.

La configurazione di valore adottata è il valore di mercato del ramo d'azienda nella prospettiva della continuità della sua attività, cioè il prezzo che può ragionevolmente attendersi da una cessione a un operatore del settore in una procedura competitiva adeguatamente pubblicizzata.

Come limite inferiore di riferimento è indicato il valore di realizzo dei singoli beni in ipotesi di liquidazione atomistica.

La stima è stata condotta con criteri di prudenza, indipendenza e trasparenza, secondo la prassi professionale e i Principi Italiani di Valutazione (PIV).

Gli importi sono espressi al netto di IVA e di imposte d'atto.

4. La società e il ramo d'azienda oggetto di stima

4.1 La società

[REDACTED] è stata costituita il 26 giugno 2017 e ha iniziato l'attività il 3 marzo 2018.

Opera nel commercio al dettaglio di alimenti e articoli per animali da compagnia (ATECO 2025 47.76.20).

Il capitale sociale, pari a € 10.000, è interamente versato ed è detenuto al 98% dal sig. [REDACTED] che ne è amministratore unico dal 2020 e poi liquidatore, e al 2% dalla sig.ra [REDACTED]

La società ha deliberato lo scioglimento e la messa in liquidazione il 20 novembre 2025. Con effetto dal 2 dicembre 2025 ha trasferito la sede legale da Torino, Corso Siracusa n. 3, a Roma, Via Premuda n. 16.

Secondo la visura, nel 2025 la società ha occupato in media 8 addetti, con un numero di dipendenti sceso da 10 nel primo trimestre a 0 nel quarto.

Risultano iscritte tre unità locali a Torino: Corso Casale 464 (248 mq), Via Tripoli 30/B (209 mq) e Via De Sanctis 54 (90 mq).

Secondo le premesse del contratto di affitto, tutti i punti vendita diversi da quello di Corso Siracusa sono stati chiusi tra la fine del 2022 e l'inizio del 2025.

Alla data di predisposizione dell'inventario, i locali di Via Tripoli ospitavano soltanto arredi smontati, ai quali I.V.G. non ha attribuito alcun valore commerciale.

La liquidazione giudiziale è stata aperta dal Tribunale di Torino con la sentenza n. 247/2026, pubblicata il 16 giugno 2026, su ricorso di Agenzia delle Entrate-Riscossione per un credito di € 2.050.024,49. Al 11 maggio 2026 i carichi affidati all'Agente della riscossione ammontano complessivamente a € 2.557.737,62. Il Tribunale si è ritenuto competente ai sensi degli artt. 27 e 28 CCII, perché il trasferimento della sede a Roma era avvenuto meno di un anno prima (2 dicembre 2025).

4.2 Andamento dell'attività desumibile dai dati IVA

I dati disponibili si riferiscono all'intera società e non al solo punto vendita oggetto di stima:

Dato (€)	2020	2024	2025
Operazioni imponibili al 10% (VE22)	75.741	94.705	51.697
Operazioni imponibili al 22% (VE23)	1.547.555	1.953.873	943.872
Volume d'affari (VE50)	1.632.649	2.058.059	996.783
IVA ammessa in detrazione (VF71)	297.626	324.600	82.593
Variazione del volume d'affari	–	+26,1% (sul 2020)	–51,6%

Fonte: Mod. IVA 2021, 2025 e 2026.

Nel 2025 il volume d'affari si è più che dimezzato rispetto al 2024, in coerenza con la chiusura dei punti vendita.

Sono stati esaminati questi dati anche per ricostruire il fatturato del solo punto vendita di Corso Siracusa.

Il tentativo non ha dato esiti attendibili: nel 2025 le vendite hanno riguardato anche lo smobilizzo delle rimanenze dei negozi chiusi, e il rapporto tra acquisti e vendite non è rappresentativo di una gestione ordinaria.

4.3 Il contratto di affitto del ramo d'azienda

Con scrittura privata autenticata il 26 gennaio 2026, la società, rappresentata dal liquidatore sig. [REDACTED], ha concesso in affitto il ramo d'azienda di Corso Siracusa n. 1 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED] capitale sociale € 10.000, versato per € 2.500).

Anche quest'ultima società è rappresentata dal sig. Barcellona, in qualità di amministratore unico. Le principali pattuizioni sono le seguenti:

- **oggetto (art. 1):** complesso aziendale con i beni strumentali elencati nell'allegato "A", esercitato in forza della SCIA prot. 00012985 del 28 aprile 2021. È escluso il subentro nel marchio [REDACTED], non registrato, che l'affittuaria può usare fino al 31 dicembre 2027 e deve poi rimuovere;
- **durata (art. 2):** cinque anni, dal 26 gennaio 2026 al 25 gennaio 2031, senza rinnovo tacito, con facoltà delle parti di concordarne la prosecuzione e il nuovo canone entro il 31 dicembre 2030;
- **canone (art. 3):** € 625,00 mensili oltre IVA (€ 7.500 annui), comprensivo delle quote di ammortamento; il perimento e il consumo normale dei beni restano a carico della concedente (art. 6);
- **locazione dell'immobile (art. 4):** l'affittuaria subentra nel contratto di locazione con la proprietaria [REDACTED] e ne corrisponde direttamente i canoni, previa comunicazione ex art. 36 L. 392/1978;
- **crediti e debiti (art. 8):** restano a carico della concedente quelli sorti prima dell'inizio dell'affitto;

- **opzione (art. 13):** diritto dell'affittuaria di acquistare il ramo al prezzo di € 45.000 oltre IVA, da esercitare entro il 15 dicembre 2028. Il prezzo è pagabile per € 22.500 mediante imputazione dei primi 36 canoni e per € 22.500 in nove rate mensili;
- **magazzino (art. 14):** cessione delle rimanenze all'affittuaria al costo d'acquisto, con facoltà di rifiuto.

Canone e prezzo d'opzione sono stati pattuiti da due società rappresentate dalla stessa persona fisica, che è anche socio di controllo della concedente, e dunque tra parti correlate.

Tali importi sono stati quindi utilizzati come dati di partenza, ma ne è stata verificata la ragionevolezza con parametri esterni (paragrafi 7 e 10).

4.4 Il contratto di locazione dell'immobile

I locali in cui si svolge l'attività sono condotti in forza del contratto di locazione ad uso commerciale del 2 luglio 2018, stipulato tra [REDACTED] Le pattuizioni rilevanti per la stima sono le seguenti:

- **oggetto e destinazione (artt. 6 e preambolo):** locali in Torino, Corso Siracusa n. 1, scala A, piano terreno (NCEU Fg. 1343, Part. 359, Sub. 62, cat. C/1), concessi per il solo uso commerciale di vendita di prodotti per animali, con divieto di sublocazione e di cessione anche parziale e di mutamento della destinazione;
- **durata (artt. 1 e 2):** sei anni, dal 1° luglio 2018 al 30 giugno 2024, rinnovabili per uguale periodo in assenza di disdetta; alla prima scadenza il locatore poteva negare il rinnovo solo per i motivi dell'art. 29 L. 392/1978. Il contratto è quindi in corso nel secondo sessennio, con scadenza il 30 giugno 2030;
- **canone (artt. 3 e 4):** € 46.800 annui oltre IVA, in rate mensili anticipate di € 3.900, aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT a partire dal 2019; spese condominiali di circa € 1.200 annui. Il locatore ha optato per l'imponibilità IVA (art. 19);
- **deposito cauzionale (art. 15):** € 11.700, infruttifero, restituibile al termine della locazione previa verifica dell'immobile e degli adempimenti;
- **clausola risolutiva e beni abbandonati (art. 14):** l'inadempimento di uno qualsiasi dei patti comporta la risoluzione di diritto; dopo il rilascio dei locali, il locatore può disporre dei beni mobili non asportati entro quindici giorni, con spese a carico del conduttore.

Alla scadenza del 30 giugno 2030, che è la seconda, il locatore può comunicare la disdetta con preavviso di dodici mesi senza indicarne i motivi (art. 28 L. 392/1978); in tal caso è tenuto a corrispondere al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento pari a diciotto mensilità del canone (art. 34), salvo i casi di esclusione. La disponibilità dei locali è quindi garantita per **circa 4,0 anni** dalla data di riferimento; oltre tale data dipende dal mancato esercizio della disdetta.

Il divieto convenzionale di cessione va letto alla luce dell'art. 36 L. 392/1978, che consente al conduttore di cedere il contratto insieme all'azienda, dandone comunicazione al locatore, il quale può opporsi per gravi motivi entro trenta giorni. Il contratto di affitto del ramo (art. 4) prevede appunto il subentro dell'affittuaria nella locazione. La scadenza della locazione (30 giugno 2030) precede quella dell'affitto del ramo (25 gennaio 2031).

Il costo annuo complessivo dei locali per il gestore del punto vendita è quindi di almeno **€ 54.300** (€ 46.800 di locazione, oltre aggiornamenti ISTAT e spese, più € 7.500 di affitto del ramo). È un onere rilevante per un singolo punto vendita, di cui si tiene conto nella scelta dei parametri.

Il contratto di locazione ad uso abitativo del 2 gennaio 2021 riguarda invece due appartamenti in Corso Siracusa n. 3, piano secondo, destinati all'abitazione del nucleo familiare indicato nel contratto, per un canone di € 12.000 annui. Il contratto, sottoscritto per la società dal sig. [REDACTED] ha durata dal 1° gennaio

2021 al 31 dicembre 2024 e si è rinnovato per altri quattro anni. Il verbale d'inventario indica il sig. Barcellona come residente in Corso Siracusa n. 3. Il contratto è estraneo al ramo d'azienda e non è compreso nella stima; la sua sorte e l'eventuale deposito cauzionale (€ 3.000) sono rimessi alle valutazioni degli organi della procedura.

4.5 Eventi successivi all'apertura della procedura

- Il 29 giugno 2026 il Curatore ha redatto l'inventario ex art. 195 CCII, nel quale risultano gli arredi di Via Tripoli, l'autocarro Fiat targato FS155WG e il ramo d'azienda concesso in affitto a [REDACTED]
- IFIR Piemonte I.V.G. S.r.l. ha stimato € 10.000 per i beni del punto vendita di Corso Siracusa elencati nell'allegato "A" al contratto, € 3.000 per l'autocarro, estraneo al ramo, e nessun valore per i beni di Via Tripoli, per un totale di € 13.000.
- Il 24 luglio 2026 [REDACTED] ha dichiarato di differire al 31 dicembre 2026 il termine entro cui la procedura può recedere dal contratto ex art. 184 CCII e di rinunciare al diritto d'opzione. Ha inoltre formulato un'offerta irrevocabile di acquisto del ramo di € 45.000, valida fino al 31 dicembre 2026 e senza scomputo dei canoni. Si è infine impegnata a intestarsi la locazione e le utenze e a versare i canoni insoluti maturati fino al 26 luglio 2026.
- Il 15 settembre 2026 [REDACTED] ha versato sul conto della procedura € 4.500, pari al 10% dell'offerta, a titolo di acconto.

4.6 Perimetro della stima

Sono compresi nella stima: i beni strumentali elencati nell'allegato "A" al contratto e rilevati da I.V.G., ossia circa 60 elementi tra moduli di gondole e murali, testate e murali in vetro/legno, per uno sviluppo espositivo di circa 80 metri lineari, oltre al gruppo cassa con registratore telematico; i titoli abilitativi all'esercizio; la posizione contrattuale nella locazione dell'immobile (paragrafo 4.4); l'avviamento, cioè l'ubicazione, la clientela e l'organizzazione del punto vendita.

Sono esclusi dalla stima: le rimanenze di magazzino, i crediti e i debiti anteriori al trasferimento (art. 214, comma 3, CCII), i rapporti di lavoro, le disponibilità liquide, l'autocarro Fiat, il deposito cauzionale versato al locatore (€ 11.700), che resta un credito della procedura salvo diverso accordo, e il contratto di locazione ad uso abitativo. Il segno [REDACTED] non è registrato e il contratto ne prevede la dismissione. Non gli è stato quindi attribuito un valore autonomo: il suo apporto è compreso nell'avviamento.

Il ramo si trasferisce gravato dal contratto di affitto in corso, che scade il 25 gennaio 2031, salvo che la procedura eserciti il recesso previsto dall'art. 184 CCII.

5. Il settore di riferimento

Il Rapporto [REDACTED] presentato il 14 maggio 2026, stima il mercato italiano del pet food e del pet care nel 2025 in 5,3 miliardi di euro, in crescita del 2,5% sul 2024, con un tasso medio annuo del 6,9% nel periodo 2022-2025.

Il pet food vale 4,2 miliardi di euro (+2,7% a valore). Il canale specializzato, cioè pet shop tradizionali e catene, realizza 1,7 miliardi di euro (40,9% delle vendite, +3,6%); al suo interno, i pet shop indipendenti crescono del 2,9% e le catene del 4,1%.

Il commercio elettronico vale 483 milioni di euro (11,5%), mentre ipermercati e supermercati calano dell'1%.

¹ Assalco-Zoomark, Rapporto 2026 "Alimentazione e cura degli animali da compagnia", presentato il 14 maggio 2026 (sintesi PetB2B, 15 maggio 2026).

Il settore è sempre più concentrato. [REDACTED], che controlla [REDACTED] ha realizzato nel 2025 ricavi consolidati per 3,7 miliardi di euro, di cui il 21% in Italia, e vi ha aperto 40 nuovi punti vendita. [REDACTED] ha registrato un EBITDA margin del 7,2% nel 2022 e dell'8,1% nel 2023³. Il pet shop indipendente di quartiere opera quindi in un mercato in crescita moderata, ma subisce la pressione competitiva delle catene e dell'e-commerce, con margini tipicamente contenuti.

6. Scelta dei metodi di valutazione

La scelta dei metodi è condizionata dalla documentazione disponibile. Mancano bilanci, conti economici e dati puntuali di incasso del punto vendita, e i dati IVA si riferiscono a una pluralità di negozi in fase di chiusura. Non è quindi possibile stimare in modo attendibile i ricavi e i redditi del ramo. Per questo non sono stati adottati come metodi di stima quelli fondati su ricavi o margini del punto vendita, come i metodi reddituali e finanziari analitici o i moltiplicatori di fatturato e di EBITDA in quanto la base di calcolo sarebbe congetturale.

Le grandezze documentate e riferibili specificamente al ramo sono due: il canone di affitto del ramo, di € 7.500 annui, che esprime il reddito prodotto dal complesso aziendale per il suo titolare, e il valore dei beni materiali stimato da I.V.G., di € 10.000.

Su queste grandezze sono stati costruiti i seguenti metodi:

- **Metodo 1 (principale):** metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (metodo UEC). Il valore dei beni materiali è sommato al valore attuale, su un orizzonte limitato, del sovrareddito, cioè del reddito figurativo espresso dal canone al netto dell'ammortamento economico dei beni e della remunerazione normale del capitale in essi investito;
- **Metodo 2 (di controllo):** metodo reddituale fondato sul valore attuale dei canoni (valore dell'azienda affittata), che esprime il valore del ramo per chi subentri nella posizione di concedente;
- **verifiche di ragionevolezza:** confronto con le evidenze negoziali (prezzo d'opzione e offerta irrevocabile), con il valore di realizzo atomistico dei beni e con i multipli e i margini tipici del piccolo commercio al dettaglio e del settore.

Il canone è stato pattuito tra parti correlate. Esso rappresenta comunque il corrispettivo effettivamente pattuito per l'uso del ramo, che l'affittuaria si è impegnata a corrispondere anche nei confronti della procedura.

Per un acquirente che gestisca direttamente il punto vendita, inoltre, il valore del ramo tende a essere superiore a quello desunto dal solo canone, perché il canone non esaurisce il margine della gestione. Per questi motivi, un valore fondato sul canone può ritenersi prudenziale.

7. Parametri di stima

7.1 Tasso di attualizzazione

Il tasso è stato determinato con il Capital Asset Pricing Model, considerando il ramo privo di indebitamento, con i seguenti parametri:

Parametro	Valore	Fonte
Tasso privo di rischio – BTP 10 anni	3,64%	Il Sole 24 Ore – Radiocor, 16.06.2026
Beta unlevered – Retail (Special Lines)	1,00	A. Damodaran, NYU Stern, gennaio 2026
Premio per il rischio azionario (mercato maturo)	4,46%	A. Damodaran, gennaio 2026
Costo del capitale proprio di base	8,10%	$3,64\% + 1,00 \times 4,46\%$

² Distribuzione Moderna, "Fressnapf Maxi Zoo fa un pieno di utili. Italia in primo piano con Arcaplanet", 4 maggio 2026.

[REDACTED] - bilancio consolidato, elaborazione Leanus del 14 novembre 2025 (BeBeez).

Parametro	Valore	Fonte
Premio per dimensione e rischio specifico	4,00%	Giudizio del perito (v. infra)
Tasso di attualizzazione (i)	12,10%	8,10% + 4,00%

Fonte: foglio di lavoro "Parametri".

Il rendimento del BTP incorpora già il rischio Paese; per evitare di computarlo due volte, è stato quindi utilizzato il premio per il rischio del mercato maturo.

Il premio specifico del 4% riflette più fattori: la dimensione minima dell'attività, che consiste in un solo punto vendita; la dipendenza dalla locazione dell'immobile di terzi; la necessità di sostituire l'insegna entro il 2027; l'assenza di dati contabili del punto vendita; la debole patrimonializzazione dell'affittuaria, che ha già lasciato canoni insoluti; il contesto concorsuale.

Si è verificato anche un approccio alternativo, con tasso privo di rischio pari al Bund (circa 2,94%, cioè 3,64% meno lo spread di 70 punti base) e premio per il rischio azionario per l'Italia (6,69%, Damodaran, gennaio 2026).

A parità di premio specifico, il tasso salirebbe al 13,63% e il valore centrale scenderebbe a circa € 35.100, importo che resta all'interno dell'intervallo concluso al paragrafo 12, in prossimità del limite inferiore.

7.2 Altri parametri

- **Orizzonte di stima: 7 anni (massimo 8 anni).** L'avviamento del punto vendita dipende dalla disponibilità dei locali, che risulterebbe garantita fino al 30 giugno 2030, cioè per circa 4,0 anni. Oltre tale data la locazione prosegue solo se il locatore non comunica la disdetta. L'orizzonte di base di 7 anni corrisponde alla durata garantita più metà del successivo periodo locativo (probabilità di rinnovo del 50%, orizzonte atteso di 7,0 anni). L'orizzonte massimo di 8 anni, utilizzato nell'analisi di sensitività, corrisponde a una probabilità di rinnovo di due terzi. La probabilità del 50% tiene conto, da un lato, dell'onere dell'indennità di avviamento che grava sul locatore in caso di disdetta e, dall'altro, del costo elevato dei locali e del calo di fatturato del punto vendita.
- **Canone:** € 7.500 annui, invariati per l'intero orizzonte. Non si ipotizza alcun adeguamento al rinnovo dell'affitto (25 gennaio 2031), perché questo cadrebbe dopo la scadenza della locazione dell'immobile (30 giugno 2030) e perché il canone di locazione, aggiornato al 75% dell'ISTAT, già grava in misura rilevante sul gestore. La crescita 2025 dei pet shop indipendenti (+2,9%) è stata quindi considerata solo come riferimento.
- **Beni materiali:** € 10.000 (stima I.V.G.), con vita utile residua di 10 anni e ammortamento economico di € 1.000 annui.
- **Remunerazione normale del capitale investito nei beni:** 8,10% (costo del capitale di base, senza premio specifico).
- **Distribuzione temporale dei flussi:** i canoni sono mensili, per cui ciascun flusso annuo è collocato convenzionalmente a metà periodo (fattore 1,0588).

8. Metodo 1 – Metodo misto patrimoniale-reddituale

Il valore del ramo è determinato con la formula $W = K + \sum (R_t - K/v - i_n \cdot K) \cdot (1 + i)^{-(t-0,5)}$, dove K sono i beni materiali, R_t il canone dell'anno t, v la vita utile dei beni, i_n il tasso di remunerazione normale e i il tasso di attualizzazione.

Anno	Canone (€)	Amm.to beni (€)	Remun. K (€)	Sovrareddito (€)	Fatt. sconto	Valore attuale (€)
1	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,9445	5.374

Anno	Canone (€)	Amm.to beni (€)	Remun. K (€)	Sovrareddito (€)	Fatt. sconto	Valore attuale (€)
2	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,8425	4.794
3	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,7516	4.277
4	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,6705	3.815
5	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,5981	3.403
6	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,5335	3.036
7	7.500	(1.000)	(810)	5.690	0,4760	2.708
					Avviamento (A)	27.407
					Beni (K)	10.000
					Valore W	37.407

Fonte: foglio "M1_Misto_UEC".

Il Metodo 1 porta a un valore del ramo di € **37.407**, di cui € 10.000 per i beni materiali e € 27.407 per l'avviamento, pari al 73,3% del totale.

9. Metodo 2 – Valore attuale dei canoni

Secondo questo metodo, il valore del ramo è pari al valore attuale dei canoni che esso è in grado di produrre nell'orizzonte di stima, al termine del quale beni e avviamento si considerano integralmente consumati. Con gli stessi parametri del Metodo 1, il valore attuale dei canoni per i sette anni risulta:

Componente	Valore (€)
Valore attuale canoni anni 1-5 (canone contrattuale)	28.554
Valore attuale canoni anni 6-7	7.571
Valore del ramo – Metodo 2	36.125
Multiplo implicito sul canone annuo	4,8x

Fonte: foglio "M2_Redituale_Canone".

Il Metodo 2 porta a un valore di € **36.125**, inferiore del 3,4% a quello del Metodo 1, e ne conferma quindi il risultato.

10. Analisi di sensitività e verifiche di ragionevolezza

10.1 Sensitività

La tabella seguente riporta, per il Metodo 1, gli effetti di variazioni del tasso di attualizzazione e dell'orizzonte di stima fino al massimo di 8 anni (valori in migliaia di euro):

Tasso i	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni
11,10%	32,5	35,7	38,7	41,3
11,60%	32,1	35,2	38,0	40,5
12,10%	31,7	34,7	37,4	39,8
12,60%	31,3	34,2	36,8	39,1
13,10%	30,9	33,7	36,2	38,4

Fonte: foglio di lavoro "Sensitività".

L'intervallo di valore è stato determinato facendo variare il tasso di $\pm 0,5$ punti percentuali con l'orizzonte di base di 7 anni, e considerando l'orizzonte massimo di 8 anni al tasso di base. I due metodi forniscono valori compresi tra € 35.640 e € 39.823. Arrotondando prudenzialmente il limite inferiore al migliaio inferiore e

quello superiore al migliaio superiore, l'intervallo è compreso tra € 35.000 e € 40.000. Con l'orizzonte di 8 anni e il tasso ridotto di 0,5 punti, il valore massimo salirebbe a € 40.548.

Per ciascun orizzonte, al tasso di base del 12,10%, i risultati sono i seguenti:

Orizzonte di stima	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni
Metodo 1 – misto patrimoniale-reddituale (€)	31.663	34.699	37.407	39.823
Metodo 2 – valore attuale dei canoni (€)	28.554	32.556	36.125	39.310
Valore centrale (€)	30.109	33.627	36.766	39.566
Scostamento dal valore centrale di base (7 anni)	-18,1%	-8,5%	–	+7,6%

Fonte: foglio di lavoro "Sensitività", righe 33-38.

L'orizzonte temporale resta la variabile a cui il risultato è più sensibile: ogni anno in più o in meno modifica il valore centrale di circa € 2.800-3.500.

Con orizzonti di 5 o 6 anni il valore centrale scenderebbe a € 30.109 e € 33.627, al di sotto dell'intervallo.

Tali orizzonti corrispondono, in sostanza, alla sola durata garantita della locazione (circa 4,0 anni) o a una probabilità di rinnovo di un terzo.

Il sottoscritto perito non li ha adottati, perché presupporrebbero una disdetta del locatore alla scadenza del 2030 come evento più probabile del rinnovo, senza elementi che lo indichino. Diventerebbero invece appropriati se la proprietà comunicasse la disdetta, o l'intenzione di non rinnovare, o se l'affittuaria non corrispondesse regolarmente i canoni.

10.2 Verifiche di ragionevolezza

Verifica	Esito
Valore centrale (media Metodi 1 e 2)	€ 36.766
Valore di realizzo atomistico dei beni (I.V.G.)	€ 10.000
Maggior valore della vendita unitaria	€ 26.766 (3,7 volte i beni)
Multiplo implicito sul canone annuo / rendimento lordo	4,9x / 20,4%
Offerta irrevocabile (€ 45.000) rispetto al valore centrale	+22,4%
Utile normalizzato implicito (multipli 2-3x del piccolo commercio)	€ 12.255 – € 18.383
Fatturato implicito (margini 8%-15%)	€ 81.702 – € 229.788
Fatturato tipico di un piccolo pet shop	€ 120.000 – € 250.000
Canone in % del fatturato tipico	3,0% – 6,3%
Costo annuo dei locali (locazione + affitto del ramo)	€ 54.300
Incidenza sul fatturato tipico massimo (€ 250.000)	21,7%

Fonte: foglio di lavoro "Verifiche"

Dalle verifiche risulta quanto segue:

- la vendita unitaria del ramo consente un realizzo di circa 3,7 volte quello ottenibile con la vendita separata dei beni, stimati da I.V.G. in € 10.000. È quindi soddisfatta la condizione dell'art. 214, comma 1, CCII per preferire la cessione del complesso aziendale;
- un valore di circa € 36.800 corrisponde a 2-3 volte un utile normalizzato di € 12.000-18.000, compatibile con un piccolo pet shop indipendente con ricavi tra circa € 80.000 e € 230.000. Questo intervallo si

sovrappone a quello tipico del settore (€ 120.000-250.000)⁴. Rispetto a tali ricavi, il canone di € 7.500 ne rappresenterebbe il 3-6%;

- il costo complessivo dei locali, pari ad almeno € 54.300 annui, inciderebbe per il 22% su un fatturato di € 250.000. Per contenerne l'incidenza entro il 10% servirebbero ricavi di circa € 543.000. Il dato indica che la sostenibilità del punto vendita richiede ricavi elevati per un negozio indipendente, e conferma la prudenza adottata sull'orizzonte e sul canone;
- i multipli delle società quotate del settore (EV/Sales 1,63x, EV/EBITDA 11,5x, Damodaran, gennaio 2026) non sono stati applicati, perché non confrontabili con un singolo punto vendita di dimensione minima privo di dati economici;
- il prezzo d'opzione e l'offerta irrevocabile (entrambi € 45.000) superano del 22,4% il valore centrale e si collocano al di sopra dell'intervallo di stima. Provengono da una parte correlata e non concorrono quindi a determinare il valore. Per la procedura l'offerta, assistita dal versamento di un acconto del 10%, rappresenta comunque un prezzo superiore al valore stimato.

11. Criticità e limiti della stima

- **Parti correlate.** Il sig. [REDACTED] è socio al 98% e liquidatore della società in liquidazione giudiziale e amministratore unico dell'affittuaria e offerente [REDACTED]. Canone, prezzo d'opzione e offerta non derivano quindi da una libera negoziazione tra parti indipendenti. Ne risulta rafforzata l'opportunità di una procedura competitiva adeguatamente pubblicizzata (art. 216 CCII), che verifichi sul mercato il valore stimato.
- **Assenza di dati del punto vendita.** La stima non si fonda su ricavi e margini del ramo, che non sono adeguatamente documentati.
- **Contratto di locazione dell'immobile.** Il contratto del 2 luglio 2018 scade il 30 giugno 2030, e a quella data il locatore può dare disdetta; da ciò dipende l'orizzonte di stima di 7 anni. Quanto riportato tiene conto della regolarità dei pagamenti dei canoni, anche dopo il subentro dell'affittuaria; il canone attualmente dovuto dopo gli aggiornamenti ISTAT; l'avvenuta comunicazione ex art. 36 L. 392/1978; l'assenza di contestazioni o di azioni di risoluzione da parte del locatore (art. 14 del contratto). In caso di disdetta o di risoluzione il valore del ramo si ridurrebbe sensibilmente approssimandosi al valore dei beni mobili oggetto di stima.
- **Locazione ad uso abitativo.** La società è conduttrice anche di due appartamenti in Corso Siracusa n. 3, destinati ad abitazione, con un canone di € 12.000 annui. Il contratto è estraneo al ramo; la sua sorte è rimessa agli organi della procedura.
- **Canoni di affitto.** La dichiarazione del 24 luglio 2026 dà atto di canoni insoluti fino a quella data.
- **Recesso ex art. 184 CCII.** E' pervenuta dichiarazione di proroga dell'affittuaria del 24 luglio 2026. Spetta agli organi della procedura valutare l'efficacia della proroga dichiarata unilateralmente dall'affittuaria e decidere se recedere, previa autorizzazione e con equo indennizzo. La stima presuppone il trasferimento del ramo gravato dall'affitto in corso.
- **Insegna.** Il segno "Blue Dog" non è registrato e il contratto ne prevede la dismissione entro il 31 dicembre 2027. Il suo eventuale inserimento nel perimetro di vendita non modifica sostanzialmente la stima.
- **Debiti.** Salvo diverso accordo, l'acquirente non risponde dei debiti sorti prima del trasferimento (art. 214, comma 3, CCII). Per i debiti tributari opera l'esclusione della responsabilità del cessionario per le cessioni nell'ambito degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza (art. 14, comma 5-bis, D.Lgs. 472/1997, come modificato dal D.Lgs. 87/2024).

⁴ SoftwareBusinessPlan, "Negozio di animali: redditività e budget in Italia" – fatturato e margini tipici di piccoli pet shop.

- **Beni.** Il valore dei beni è quello attribuito da I.V.G. Il perito non ha eseguito un sopralluogo autonomo né verificato la proprietà dei singoli beni o l'esistenza di vincoli su di essi.

La stima riflette le informazioni disponibili e le condizioni di mercato alla data di riferimento. Documenti o fatti non conosciuti dal perito potrebbero modificarne le conclusioni.

12. Conclusioni

Sintesi	Valore (€)
Metodo 1 – misto patrimoniale-reddituale (principale)	37.407
Metodo 2 – valore attuale dei canoni (controllo)	36.125
Valore centrale di stima	36.766
Intervallo di sensitività	35.640 – 39.823
Intervallo di valore (arrotondato)	35.000 – 40.000
Valore centrale con orizzonte di 8 anni (massimo)	39.566
Valore centrale con orizzonte di 5 / 6 anni (solo confronto)	30.109 / 33.627
Valore di realizzo atomistico dei beni	10.000

Sulla base delle analisi svolte, il sottoscritto ritiene che il valore del ramo d'azienda esercitato in Torino, Corso Siracusa n. 1, con insegna [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] alla data del 16 giugno 2026 e nel perimetro descritto al paragrafo 4.6, sia **compreso tra € 35.000,00 (trentacinquemila/00) ed € 40.000,00 (quarantamila/00)**, con un valore centrale di circa **€ 36.800,00**, al netto di IVA e imposte d'atto.

L'intervallo presuppone un orizzonte di stima di 7 anni, con un massimo di 8, fondato sulla disponibilità dei locali garantita fino al 30 giugno 2030 e sulla probabilità di rinnovo della locazione.

Con orizzonti di 5-6 anni il valore centrale scenderebbe a € 30.109-33.627 (paragrafo 10.1).

Se la locazione venisse meno, il valore in esame si sostanzierebbe nel mero valore dei beni aziendali oggetto di stima da parte di IVG e quindi ad € 10.000.

L'offerta irrevocabile di € 45.000,00 formulata da [REDACTED] è superiore al limite massimo dell'intervallo.

Resta rimessa agli organi della procedura la determinazione del prezzo base e delle altre condizioni della procedura competitiva, così come le valutazioni sulle criticità indicate al paragrafo 11.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Si allega il foglio di calcolo.

Torino, 27 settembre 2026

Il Perito
Dott. Davide Riva



Firmato digitalmente
da: DAVIDE RIVA
Data: 27/09/2026
14:58:17

ALLEGATO

Stima del valore del ramo d'azienda

– G.D. Dott.ssa T.M. Francioso – Curatore Dott. M. Rellecke Nasi – Perito Dott. Davide Riva

Data di riferimento

16/06/2026

Metodo	Ruolo	Valore (€)	Riferimento
Metodo 1 – misto patrimoniale-reddituale (UEC)	Principale	€ 37.407	Foglio M1_Misto_UEC
Valore centrale di stima (media aritmetica M1 e M2)	Sintesi	€ 36.766	
Metodo 2 – reddituale sul canone	Controllo	€ 36.125	Foglio M2_Redituale_Canone
Evidenza negoziale – offerta irrevocabile Global Pet	Controllo	€ 45.000	Parte correlata – non determinante
Valore di realizzo atomistico dei beni (IVG)	Soglia minima	€ 10.000	Art. 214, co. 1, CCII

Intervallo di sensitività (i $\pm 0,5\%$ con orizzonte di 7 anni; orizzonte massimo di 8 anni)

Minimo calcolato	€ 35.640	
Massimo calcolato	€ 39.823	
INTERVALLO DI VALORE – LIMITE INFERIORE (arrotondato al migliaio inferiore)	€ 35.000	
INTERVALLO DI VALORE – LIMITE SUPERIORE (arrotondato al migliaio superiore)	€ 40.000	
Controllo: valore centrale compreso nell'intervallo	Sì	
Controllo: offerta irrevocabile compresa nell'intervallo	NO	
Intervallo esteso (i $\pm 0,5\%$ con orizzonte di 7 e 8 anni) – minimo / massimo	€ 35.640	€ 40.548
Valore centrale con orizzonte di 5 / 6 anni (tasso di base) – solo confronto	€ 30.109	€ 33.627
Perimetro della stima		

Il valore si riferisce al ramo d'azienda esercitato in Torino, C.so Siracusa 1, con insegna "Blue Dog": beni strumentali di cui all'allegato "A" al contratto di affitto, titoli abilitativi (SCIA prot. 00012985 del 28.04.2021), posizione nel contratto di locazione dell'immobile (Immobiliare Bogino 23 S.r.l., contratto del 02.07.2018 rinnovato fino al 30.06.2030) e avviamento. Sono esclusi: rimanenze di magazzino, crediti, debiti (art. 214, co. 3, CCII), rapporti di lavoro, liquidità e l'autocarro Fiat targa FS155WG. Il ramo è trasferito gravato dal contratto di affitto in essere (scadenza 25.01.2031), salvo recesso della procedura ex art. 184 CCII. Importi al netto di IVA e imposte d'atto.

Parametri di stima e di mercato

Parametro	Valore	Unità	Fonte / motivazione
Data di riferimento della stima	16/06/2026	data	Apertura della liquidazione giudiziale: Trib. Torino, sent. n. 247/2026 (P.U. 266/2026, Rep. 354/2026), deliberata in camera di consiglio il 04.06.2026 e pubblicata il 16.06.2026; effetti dalla pubblicazione (art. 49, co. 4, CCII).
Tasso privo di rischio (Rf) – BTP 10 anni	3,64%	%	Il Sole 24 Ore – Radiocor, 16.06.2026 (chiusura): rendimento BTP decennale 3,64%, spread BTP-Bund 70 p.b.
Beta unlevered di settore	1,00	n.	A. Damodaran, NYU Stern, Betas by Sector, gen. 2026 – Retail (Special Lines), unlevered beta corretto per la cassa 1,00 (94 società). Ramo senza indebitamento: beta unlevered.
Premio per il rischio azionario (ERP) – mercato maturo	4,46%	%	A. Damodaran, Country Default Spreads and Risk Premiums, gen. 2026: ERP mercato maturo 4,46%. Il rischio Paese è già incorporato nel rendimento del BTP.
Costo del capitale proprio di base ($K_e = R_f + \beta_u \times ERP$)	8,10%	%	CAPM. Utilizzato anche come tasso di remunerazione normale del capitale investito nei beni (metodo misto).
Premio per dimensione e rischio specifico	4,00%	%	Giudizio del perito: micro-impresa a punto vendita unico; dipendenza dalla locazione dell'immobile (Bogino 23 S.r.l.); insegna non registrata da dismettere entro il 31.12.2027; assenza di dati contabili del punto vendita; controparte con capitale versato di € 2.500 e canoni pregressi insoluti; contesto concorsuale.
Tasso di attualizzazione (i)	12,10%	%	K_e di base + premio specifico.
Canone mensile di affitto del ramo (oltre IVA)	€ 625,00	€	Contratto di affitto di ramo d'azienda 26.01.2026, art. 3 (autentica Notaio G. Ardissonne, rep. 28608 racc. 12816).
Canone annuo	€ 7.500	€	Calcolo.
Orizzonte di stima di base (n)	7 anni	anni	Il contratto di locazione dell'immobile (Immobiliare Bogino 23 S.r.l., 02.07.2018) è rinnovato fino al 30.06.2030, circa 4 anni dalla data di riferimento (B46); alla seconda scadenza il locatore può dare disdetta. Orizzonte = durata garantita + 50% del successivo sessennio (B47-B49). L'orizzonte non supera comunque 8 anni (B19).
Anni a canone contrattuale invariato	5 anni	anni	Durata quinquennale del contratto (art. 2). Semplificazione: adeguamento del canone applicato dal 6° anno.
Adeguamento annuo del canone al rinnovo (g)	-	%	Nessun adeguamento: la locazione dell'immobile scade il 30.06.2030, prima del rinnovo dell'affitto (25.01.2031), e il canone di locazione (€ 46.800 annui, aggiornato al 75% ISTAT) grava sul gestore; non è prudente ipotizzare un canone d'affitto crescente. La crescita 2025 dei pet shop indipendenti (+2,9%, Assalco-Zoomark 2026) è indicata solo come riferimento.
Valore dei beni materiali del ramo (K)	€ 10.000	€	Stima IFIR Piemonte I.V.G. S.r.l. – C.so Siracusa (beni di cui all'allegato "A" del contratto).
Vita utile residua dei beni	10 anni	anni	Scaffalature metalliche e arredi in vetro/legno, in uso dal 2021 (SCIA 28.04.2021); ammortamento economico a quote costanti.
Fattore di metà periodo $((1+i)^{0,5})$	1,0588	n.	I canoni sono corrisposti mensilmente (art. 3): flussi collocati convenzionalmente a metà di ciascun anno.
Orizzonte massimo (sensitività)	8 anni	anni	Durata garantita della locazione più due terzi del successivo sessennio (B46 + $2/3 \times B48$).
PARAMETRI DI SETTORE (verifiche)			
Mercato pet food + pet care Italia 2025	€ 5.300.000.000	€	Rapporto Assalco-Zoomark 2026 (presentato il 14.05.2026): 5,3 miliardi, +2,5% sul 2024.
Crescita media annua 2022-2025 (CAGR)	6,9%	%	Rapporto Assalco-Zoomark 2026.
Quota del canale specializzato (pet shop e catene)	40,9%	%	Rapporto Assalco-Zoomark 2026: 1,7 miliardi, +3,6%.
Crescita 2025 pet shop indipendenti	2,9%	%	Rapporto Assalco-Zoomark 2026.
EV/Sales – Retail (Special Lines)	1,63x	x	A. Damodaran, Revenue multiples, gen. 2026 (società quotate USA): solo riferimento, non applicabile a un micro punto vendita.
EV/EBITDA – Retail (Special Lines)	11,47x	x	A. Damodaran, EV multiples, gen. 2026 (società con EBITDA positivo).
Margine operativo ante imposte – Retail (Special Lines)	8,08%	%	A. Damodaran, gen. 2026.
EBITDA margin catena specializzata italiana (Agrifarma/Arcaplanet 2023)	8,1%	%	(elab. Leanus, 14.11.2025): 2022 7,2%; 2023 8,1%.
Multiplo dell'utile normalizzato (SDE) piccolo commercio – minimo	2,0x	x	Sherlok, Quanto vale un'attività commerciale (2026): piccolo commercio 2-3x l'utile normalizzato.
Multiplo dell'utile normalizzato (SDE) piccolo commercio – massimo	3,0x	x	Idem.

Margine di utile normalizzato piccolo pet shop – minimo	8,0%	%	SoftwareBusinessPlan, Negozio di animali: redditività e budget (Italia): margine netto medio circa 8%, fino a 10-15%.
Margine di utile normalizzato piccolo pet shop – massimo	15,0%	%	Idem.
Fatturato annuo tipico piccolo pet shop – minimo	€ 120.000	€	Idem: € 120.000 – 250.000.
Fatturato annuo tipico piccolo pet shop – massimo	€ 250.000	€	Idem.

EVIDENZE NEGOZIALI

Prezzo d'opzione pattuito (art. 13 del contratto)	€ 45.000	€	Contratto 26.01.2026, art. 13 – opzione rinunciata con dichiarazione Global Pet del 24.07.2026. Pattuizione tra parti correlate.
Offerta irrevocabile di acquisto (valida al 31.12.2026)	€ 45.000	€	Dichiarazione [REDACTED] del 24.07.2026 (canoni non scomputati).
Acconto versato sull'offerta	€ 4.500	€	Bonifico istantaneo 15.09.2026, TRN 0306924044420602489209199999IT, a favore del c/c della procedura.
Acconto in % dell'offerta	10,0%	%	

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE (C.so Siracusa 1)

Decorrenza della locazione	01/07/2018	data	Contratto di locazione commerciale [REDACTED] – [REDACTED] del 02.07.2018, art. 1 (NCEU Fg. 1343 Part. 359 Sub. 62, cat. C/1).
Prima scadenza (fine del primo sessennio)	30/06/2024	data	Art. 1: rinnovo per uguale periodo in assenza di disdetta; diniego alla prima scadenza solo per i motivi dell'art. 29 L. 392/1978 (art. 2).
Seconda scadenza (fine del rinnovo)	30/06/2030	data	Alla seconda scadenza il locatore può dare disdetta senza indicarne i motivi (art. 28 L. 392/1978), salva l'indennità per la perdita dell'avviamento (art. 34).
Durata residua garantita della locazione	4,04	anni	Dalla data di riferimento alla seconda scadenza.
Probabilità di rinnovo alla seconda scadenza – ipotesi di base	50,0%	%	Giudizio del perito: la disdetta obbliga il locatore all'indennità di 18 mensilità (art. 34 L. 392/1978), ma il rinnovo non è garantito.
Durata del successivo rinnovo	6	anni	Art. 1 del contratto e art. 28 L. 392/1978.
Orizzonte atteso (durata garantita + probabilità × rinnovo)	7,04	anni	Verifica dell'orizzonte di base (B13).
Canone annuo di locazione dell'immobile (oltre IVA, base 2018)	€ 46.800	€	Art. 3: € 3.900 mensili anticipati; aggiornamento annuo al 75% della variazione ISTAT dal 2019 (art. 4). Spese condominiali circa € 1.200 annui.
Deposito cauzionale versato al locatore	€ 11.700	€	Art. 15: infruttifero, restituibile al termine previa verifica dell'immobile e degli adempimenti.
Costo annuo complessivo dei locali per il gestore (locazione + affitto del ramo)	€ 54.300	€	Esclusi aggiornamenti ISTAT e spese condominiali.

Metodo 1 (principale) – Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento

$W = K + \sum (R_t - K/v - i_n \cdot K) \cdot (1+i)^{-(t-0,5)}$ dove R = canone di affitto del ramo, K = beni (stima IVG), i_n = Ke di base, i = tasso di attualizzazione.

Anno	Inizio periodo	Nell'orizzonte (1/0)	Reddito figurativo: canone (€)	Fattore di sconto (metà periodo)	Ammortamento economico beni (€)	Remunerazione normale di K (€)	Sovrareddito (€)	Valore attuale sovrareddito (€)
1	16/06/2026	1	€ 7.500	0,9445	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 5.374
2	16/06/2027	1	€ 7.500	0,8425	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 4.794
3	16/06/2028	1	€ 7.500	0,7516	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 4.277
4	16/06/2029	1	€ 7.500	0,6705	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 3.815
5	16/06/2030	1	€ 7.500	0,5981	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 3.403
6	16/06/2031	1	€ 7.500	0,5335	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 3.036
7	16/06/2032	1	€ 7.500	0,4760	(€ 1.000)	(€ 810)	€ 5.690	€ 2.708
8	16/06/2033	0	-	0,4246	-	-	-	-
9	16/06/2034	0	-	0,3787	-	-	-	-
10	16/06/2035	0	-	0,3379	-	-	-	-
11	16/06/2036	0	-	0,3014	-	-	-	-
12	16/06/2037	0	-	0,2689	-	-	-	-

Avviamento (A)	€ 27.407
Beni materiali (K)	€ 10.000
VALORE DEL RAMO – METODO 1 (W)	€ 37.407
Incidenza dell'avviamento su W	73,3%

Metodo 2 (controllo) – Metodo reddituale: valore attuale dei canoni (valore dell'azienda affittata)

$V = \sum C_t \cdot (1+i)^{-(t-0,5)}$, $t = 1..n$. I beni e l'avviamento si considerano integralmente consumati al termine dell'orizzonte n (nessun valore residuo).

Anno	Inizio periodo	Nell'orizzonte (1/0)	Canone (€)	Fattore di sconto (metà periodo)	Valore attuale (€)
1	16/06/2026	1	€ 7.500	0,9445	€ 7.084
2	16/06/2027	1	€ 7.500	0,8425	€ 6.319
3	16/06/2028	1	€ 7.500	0,7516	€ 5.637
4	16/06/2029	1	€ 7.500	0,6705	€ 5.029
5	16/06/2030	1	€ 7.500	0,5981	€ 4.486
6	16/06/2031	1	€ 7.500	0,5335	€ 4.002
7	16/06/2032	1	€ 7.500	0,4760	€ 3.570
8	16/06/2033	0	-	0,4246	-
9	16/06/2034	0	-	0,3787	-
10	16/06/2035	0	-	0,3379	-
11	16/06/2036	0	-	0,3014	-
12	16/06/2037	0	-	0,2689	-

VALORE DEL RAMO – METODO 2	€ 36.125
Multiplo implicito sul canone annuo	4,8x
Di cui primi 5 anni (canone contrattuale invariato)	€ 28.554

Analisi di sensitività – tasso di attualizzazione (i) e orizzonte (n)

Formula in forma chiusa equivalente alle tabelle dei fogli M1 e M2. Righe: scostamento del tasso rispetto al valore di base; colonne: anni di orizzonte.

Metodo 1 – misto patrimoniale-reddituale (€)

Scostamento i	Tasso i	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni
-1,00%	11,10%	€ 32.499	€ 35.744	€ 38.665	€ 41.295
-0,50%	11,60%	€ 32.077	€ 35.216	€ 38.028	€ 40.548
0,00%	12,10%	€ 31.663	€ 34.699	€ 37.407	€ 39.823
+0,50%	12,60%	€ 31.257	€ 34.193	€ 36.801	€ 39.117
+1,00%	13,10%	€ 30.859	€ 33.699	€ 36.210	€ 38.431

Metodo 2 – reddituale sul canone (€)

Scostamento i	Tasso i	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni
-1,00%	11,10%	€ 29.144	€ 33.348	€ 37.131	€ 40.537
-0,50%	11,60%	€ 28.846	€ 32.947	€ 36.622	€ 39.915
0,00%	12,10%	€ 28.554	€ 32.556	€ 36.125	€ 39.310
+0,50%	12,60%	€ 28.267	€ 32.172	€ 35.640	€ 38.720
+1,00%	13,10%	€ 27.986	€ 31.796	€ 35.166	€ 38.145

Intervallo di sensitività (i $\pm$ 0,5% con n = 7 anni; n = 8 anni al tasso di base)

Minimo	€ 35.640
Massimo	€ 39.823

Intervallo esteso (i $\pm$ 0,5% con n = 7 e n = 8 anni)

Minimo	€ 35.640
Massimo	€ 40.548

Controllo di quadratura con i f -

Valore centrale (media M1 e M2) per orizzonte, al tasso di base

	5 anni	6 anni	7 anni	8 anni
Metodo 1	€ 31.663	€ 34.699	€ 37.407	€ 39.823
Metodo 2	€ 28.554	€ 32.556	€ 36.125	€ 39.310
Valore centrale	€ 30.109	€ 33.627	€ 36.766	€ 39.566
Scostamento dal valore centrale	-18,1%	-8,5%	0,0%	+7,6%

Verifiche di ragionevolezza del valore

Verifica	Valore	Nota
Valore centrale di stima (media M1 e M2)	€ 36.766	Dal foglio Sintesi.
Valore di realizzo atomistico dei beni (IVG)	€ 10.000	Base di confronto ex art. 214, co. 1, CCII.
Maggior valore della vendita unitaria rispetto alla vendita atomistica	€ 26.766	Differenza attribuibile all'avviamento.
Rapporto valore centrale / valore beni	3,7x	
Multiplo implicito sul canone annuo	4,9x	
Rendimento lordo implicito del canone	20,4%	Canone annuo / valore.
Scostamento dell'offerta irrevocabile (€ 45.000) dal valore centrale	+22,4%	Offerta proveniente da parte correlata: evidenza di controllo, non determinante.
Utile normalizzato (SDE) implicito – con multiplo massimo 3x	€ 12.255	Valore / multiplo.
Utile normalizzato (SDE) implicito – con multiplo minimo 2x	€ 18.383	
Fatturato implicito – limite inferiore (SDE minimo / margine massimo)	€ 81.702	
Fatturato implicito – limite superiore (SDE massimo / margine minimo)	€ 229.788	
Fatturato tipico di un piccolo pet shop – minimo	€ 120.000	
Fatturato tipico di un piccolo pet shop – massimo	€ 250.000	
Esito: l'intervallo di fatturato implicito si sovrappone a quello tipico?	Sì	Il valore stimato presuppone un punto vendita di dimensione economica coerente con un piccolo pet shop indipendente.
Canone annuo in % del fatturato tipico massimo	3,0%	Solo indicativo: il fatturato del punto vendita non è documentato.
Canone annuo in % del fatturato tipico minimo	6,3%	Idem.
Costo annuo complessivo dei locali (locazione + affitto del ramo)	€ 54.300	Contratto di locazione 02.07.2018 e contratto di affitto 26.01.2026.
Incidenza sul fatturato tipico massimo di un piccolo pet shop	21,7%	Incidenza elevata: il punto vendita deve realizzare ricavi superiori a quelli tipici per sostenere i costi dei locali; conferma la prudenza sull'orizzonte e sull'assenza di adeguamento del canone.
Fatturato con cui i costi dei locali inciderebbero per il 10%	€ 543.000	Soglia indicativa (ipotesi del perito).

Dati tratti dal fascicolo della procedura

Dati IVA riferiti all'intera società (più punti vendita); non disponibili dati del solo punto vendita di C.so Siracusa 1.

Dato	2020	2024	2025	Fonte
Operazioni imponibili aliquota 10% (VE22)	€ 75.741	€ 94.705	€ 51.697	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
Operazioni imponibili aliquota 22% (VE23)	€ 1.547.555	€ 1.953.873	€ 943.872	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
IVA a debito (VE26)	€ 348.410	€ 439.702	€ 212.870	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
Volume d'affari (VE50)	€ 1.632.649	€ 2.058.059	€ 996.783	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
Acquisti imponibili 22% (VF13/VF14)	€ 1.315.731	€ 1.457.433	€ 366.988	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
IVA ammessa in detrazione (VF71)	€ 297.626	€ 324.600	€ 82.593	Mod. IVA 2021 (p.i. 2020), IVA 2025 (p.i. 2024), IVA 2026 (p.i. 2025)
Variazione del volume d'affari sull'anno precedente disponibile		+26,1%	-51,6%	
IVA dovuta 2025 (VL3) – versamenti periodici indicati (VL30): zero			€ 130.303	Mod. IVA 2026, quadro VL

Liquidazioni periodiche (IVA a debito, quadro VH)	2024	2025	Fonte
Gennaio	€ 23.977	€ 11.603	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Febbraio	€ 23.923	€ 7.327	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Marzo	€ 32.708	€ 14.854	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Aprile	€ 24.929	€ 21.629	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Maggio	€ 27.223	€ 13.661	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Giugno	€ 29.715	€ 8.471	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Luglio	€ 21.973	€ 7.083	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Agosto	€ 25.910	€ 11.582	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Settembre	€ 1.302	€ 10.353	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Ottobre	(€ 24.836)	€ 11.758	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Novembre	(€ 57.613)	€ 5.982	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Dicembre	(€ 96.475)	€ 5.999	Quadro VH (2024: ott.-dic. a credito)
Totale	€ 32.736	€ 130.302	2025: totale pari all'IVA dovuta VL3 (€ 130.303) salvo arrotondamenti – non versata

Altri dati	Valore	Fonte
Addetti medi 2025 (dipendenti I/II/III/IV trim.: 10 / 7 / 4 / 0)	8	Visura storica CCIAA (fonte INPS)
LIPE 2026 aprile-giugno: operazioni attive (€)	-	Comunicazione liquidazioni periodiche IVA 2026
LIPE 2026 giugno: operazioni passive (€)	€ 67,50	Idem
Carichi affidati ad AdER al 11.05.2026 (€)	€ 2.557.737,62	AdER, nota prot. 2026 ADER 3953164
Credito per cui è stata chiesta l'apertura della L.G. (€)	€ 2.050.024,49	Ricorso AdER 22.04.2026
Canone mensile affitto ramo (€)	€ 625,00	Contratto 26.01.2026, art. 3
Prezzo d'opzione (€)	€ 45.000,00	Contratto 26.01.2026, art. 13
Stima IVG – beni C.so Siracusa (€)	€ 10.000,00	Stima IFIR Piemonte I.V.G.
Stima IVG – autocarro Fiat (targa FS155WG), estraneo al ramo (€)	€ 3.000,00	Idem
Stima IVG – beni in Via Tripoli 30 (€)	-	Idem: nessun valore commerciale
Offerta irrevocabile Global Pet (€)	€ 45.000,00	Dichiarazione 24.07.2026
Sentenza di apertura L.G.: n. 247/2026 – deliberata 04.06.2026, pubblicata 1	16/06/2026	Trib. Torino, Sez. VI civ., P.U. 266/2026, Rep. 354/2026
Udienza per l'esame dello stato passivo	28/10/2026	Sentenza n. 247/2026
Termine di 60 giorni per il recesso ex art. 184 CCII (dalla pubblicazione)	15/08/2026	Calcolo del perito: 16.06.2026 + 60 giorni
Acconto versato 15.09.2026 (€)	€ 4.500,00	Ricevuta bonifico istantaneo
Locazione commerciale C.so Siracusa 1 – canone annuo base (€)	€ 46.800,00	Contratto 02.07.2018 con [REDACTED]
Locazione commerciale – deposito cauzionale (€)	€ 11.700,00	Idem, art. 15
Locazione commerciale – seconda scadenza	30/06/2030	Idem, art. 1 (01.07.2018-30.06.2024, rinnovo sessennale)
Locazione abitativa C.so Siracusa 3, 2° piano – canone annuo (€) – estranea	€ 12.000,00	Contratto 02.01.2021 (01.01.2021-31.12.2024, rinnovato per 4 anni); uso abitativo del nucleo familiare del conduttore

Beni materiali del ramo – C.so Siracusa (allegato "A" al contratto, come rilevati da I.V.G.)

Descrizione	N. moduli	Larghezza modulo (cm)	Sviluppo lineare (m)	Ripiani / dotazioni
Gondola 1 – moduli	7	133	9,31	70 ripiani prof. 50 + 7 prof. 40
Gondola 1 – moduli	2	100	2,00	20 ripiani prof. 50 + 2 prof. 40
Gondola 1 – testate per appeso	5	100	5,00	
Gondola 2 – moduli con pannelli per appeso	4	133	5,32	18 ripiani prof. 50
Murale	2	133	2,66	6 ripiani prof. 60 + 2 prof. 70
Murale	4	133	5,32	12 ripiani prof. 60 + 4 prof. 70
Murale	3	133	3,99	21 ripiani prof. 60
Murale angolare	1	100	1,00	6 ripiani prof. 40
Murale	2	133	2,66	12 ripiani prof. 60
Murale	3	133	3,99	12 ripiani prof. 60 + 3 prof. 70
Murale	1	100	1,00	3 ripiani prof. 40 + 2 prof. 50
Murale	1	133	1,33	4 ripiani prof. 60 + 1 prof. 70 + 1 prof. 40
Murale	1	100	1,00	4 ripiani prof. 60
Murale	4	125	5,00	12 ripiani prof. 60 + 4 prof. 50 + 4 prof. 70
Murale	1	80	0,80	3 ripiani prof. 60 + 1 prof. 50 + 1 prof. 70
Murale	1	133	1,33	6 ripiani prof. 60
Murale	1	100	1,00	6 ripiani prof. 60
Murale	6	133	7,98	31 ripiani prof. 60
Murale angolare	1	100	1,00	3 ripiani prof. 40
Murale	2	133	2,66	9 ripiani prof. 60
Murale vetro/legno	1	150	1,50	4 ripiani
Murale vetro/legno	1	285	2,85	4 ripiani
Murale vetro/legno	1	124	1,24	4 ripiani
Murale vetro/legno	1	258	2,58	4 ripiani
Murale vetro/legno	1	185	1,85	4 ripiani
Murale vetro/legno	1	175	1,75	2 ripiani oltre appesi
Murale vetro/legno per appeso	1	255	2,55	
Murale vetro/legno	1	133	1,33	
Gruppo cassa: monitor/computer touch Orpos, tastiera, mouse, lettore codici	1			Registratore telematico
Totale moduli e sviluppo lineare espositivo	60		80,00	

Valore complessivo attribuito da I.V.G.
Valore I.V.G. per metro lineare espositivo

€ 10.000
€ 125