Dott. Riccardo Zocca
Dottore Commercialista
Revisore Legale

Via degli Scipioni n. 153 – 00192 Roma
Tel. 0632609864 - 0632652213
e-mail zocca.r@gmail.com
pec riccardozocca@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione XIV Civile

L.G. n. 749/2026

Casa Mia in Trastevere S.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen BIFANO

Curatore: Avv. Francesco TORINO

RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA

di proprietà della L.G. n. 749/2026 Casa Mia in Trastevere S.r.l. concernente la gestione dell'albergo e dell'annesso ristorante sito in Roma, Via della Renella n. 88/89/90

Indice

1. Premessa 3
2. Documentazione acquisita ed esaminata 4
3. Natura e finalità dell'incarico 6
   3.1. Oggetto della stima 6
   3.2. Natura e tipologia della stima 6
   3.3. Presupposti, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico 9
   3.4. Data di riferimento 11
4. Descrizione ed elementi costitutivi dell'Azienda 11
   4.1. Descrizione 11
   4.2. Identificazione dei beni, rapporti giuridici e altri elementi caratterizzanti che costituiscono l'Azienda 15
5. Metodologie di valutazione 19
6. La scelta della metodologia valutativa: il metodo reddituale complesso 34
7. Stima dei parametri per l'applicazione della metodologia valutativa prescelta .. 37
   7.1. Determinazione dei redditi netti attesi dell'Azienda 38
   7.2. Determinazione del congruo tasso di attualizzazione 44
8. Stima del valore dell'Azienda 49
9. Conclusioni 51

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Riccardo Zocca, C.F. ZCCRCR88T10H501C, Dottore Commercialista in Roma con studio alla Via degli Scipioni n. 153, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al n. AA_0011567, Revisore Legale iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 173633 con D.M. 30 ottobre 2014 pubblicato su G.U. n. 89 del 14 novembre 2014, è stato incaricato quale stimatore dell'azienda della Casa Mia in Trastevere S.r.l. in liquidazione giudiziale, come meglio specificato nel prosieguo.

- Con sentenza n. 853/2026 del 16.09.2026 il Tribunale di Roma ha aperto la liquidazione giudiziale n. 749/2026 della società Casa Mia in Trastevere S.r.l. (di seguito, più brevemente "Società", "Debitrice" o "CMT"), C.F. e P. IVA 12990221009, REA n. RM – 1415752, con sede legale in Roma, via della Renella n. 88/89/90.
- La Casa Mia in Trastevere S.r.l. *in bonis* svolgeva attività alberghiera e di ristorazione, quest'ultima svolta anche in favore di clientela esterna, nei locali di Roma, Via della Renella n. 88/89/90.
- Su istanza del Curatore, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato – con provvedimento del 18.09.2026 – ha autorizzato l'esercizio provvisorio dell'impresa della Società fino al 23.11.2026, nominando altresì il [redacted] .U. della Società, quale coadiutore della Curatela, a titolo gratuito, per la gestione operativa della struttura, sotto la direzione, la vigilanza e il coordinamento del Curatore.
- La liquidazione giudiziale n. 749/2026 presso il Tribunale di Roma (di seguito, anche più brevemente "Liquidazione Giudiziale") è dunque titolare dell'azienda concernente la gestione dell'albergo e dell'annesso ristorante sito in Roma, Via della Renella n. 88/89/90, come meglio descritta nel prosieguo della presente relazione.

- In data 13.10.2026 il Curatore Avv. Francesco Torino ha depositato istanza per la nomina dello scrivente quale stimatore dell'Azienda della Casa Mia in Trastevere S.r.l. in liquidazione giudiziale. In data 15-19.10.2026, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ha autorizzato la nomina dello scrivente quale stimatore dell'azienda di proprietà della Liquidazione Giudiziale.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto rassegna la seguente relazione di stima dell'azienda di proprietà della Casa Mia in Trastevere S.r.l. in liquidazione giudiziale, alla data del 30.09.2026, in relazione alle informazioni disponibili.

Lo scrivente dichiara altresì di essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dai Principi Italiani di Valutazione (P.I.V. I.3.1):

a) *il rispetto dell'etica professionale;*
b) *l'indipendenza richiesta dal tipo di mandato ricevuto;*
c) *l'oggettività nella ricerca e nell'acquisizione degli elementi informativi, nelle successive elaborazioni e nella trasmissione dei risultati, distinguendo i dati di fatto dalle interpretazioni e dai giudizi personali;*
d) *la diligenza nello svolgimento delle diverse fasi del processo valutativo, come pure nella verifica della sussistenza delle condizioni per poter svolgere correttamente il proprio mandato;*
e) *le doti di professionalità e di competenza tecnica richieste, come pure il livello delle conoscenze necessarie allo svolgimento del proprio lavoro.*

2. Documentazione acquisita ed esaminata

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione fornita dal Curatore:

- registri IVA 2024-2026;
- registro dei beni ammortizzabili al 31.12.2025;
- buste paga dipendenti anno 2026;
- prospetti contabili costo del personale anni 2025-2026;

- contratto di locazione immobile con la Blu S.r.l. (All. 1);
- perizia di stima dei beni effettuata da PBG S.r.l. ed elenco dei beni (All. 2);
- visura camerale storica;
- SCIA n. QA/2017/23420 del 08/06/2017 (All. 3);
- nota descrittiva sullo stato di fatto dell'attività ricettiva a firma dell'Arch. Daniela Proietti del 21.10.2026;
- prospetto di TFR al 30.09.2026;
- documentazione amministrativa varia.

Non è stato invece possibile esaminare la seguente documentazione contabile:

- libro giornale,
- partitari contabili,
- bilanci (in quanto non depositati),
- bilanci di verifica.

La documentazione disponibile, pur essendo parziale, è sufficiente per elaborare la presente relazione di stima; in ogni caso la presente stima tiene conto dei rischi connessi all'impossibilità di esaminare la documentazione sopra indicata.

È opportuno precisare che, in merito alla documentazione suindicata acquisita dallo scrivente:

- tutte le informazioni relative all'azienda oggetto di stima che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state consegnate allo scrivente dal committente;
- i dati e le informazioni desumibili dai documenti utilizzati sono stati assunti senza svolgere attività di revisione o *due diligence* legale o amministrativa, né il riscontro analitico dell'esistenza fisica dei beni o dell'esistenza giuridica dei rapporti contrattuali, essendo state approfondite esclusivamente le problematiche di tipo valutativo delle consistenze patrimoniali ed economiche rilevate;

- è stato assunto che tutti i documenti (incluse le firme, i sigilli e i timbri) acquisiti ed esaminati dal sottoscritto, anche in formato elettronico, siano conformi agli originali, siano debitamente sottoscritti e perfezionati e producano i loro effetti in conformità alle rispettive condizioni e ai rispettivi termini e non siano decaduti né stati revocati;
- sono stati allegati alla presente relazione esclusivamente i documenti di cui si ritiene strettamente necessaria la presa visione da parte di potenziali interessati all'acquisto dell'Azienda. I restanti documenti, anche per non diffondere informazioni di natura riservata, rimangono agli atti della procedura e, in copia, dello scrivente.

3. Natura e finalità dell'incarico

3.1. Oggetto della stima

L'incarico per il quale lo scrivente è stato nominato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ha come obiettivo quello di rendere la stima dell'azienda di proprietà della Debitrice avente ad oggetto la gestione dell'albergo e dell'annesso ristorante sito in Roma, Via della Renella n. 88/89/90, attualmente in esercizio provvisorio.

3.2. Natura e tipologia della stima

Come indicato nei Principi Italiani di Valutazione (di seguito anche solo "P.I.V.") in vigore dal 01.01.2016, emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione[1] (P.I.V. III.1),

[1] È una fondazione indipendente senza scopi di lucro promossa da AIAF, ANDAF, ASSIREVI, Borsa Italiana, CNDCEC, Università L. Bocconi con la finalità di (art. 3 statuto): a) predisporre e mantenere aggiornati principi di valutazione per la redazione di perizie, *fairness opinion* ed analisi economiche, attraverso un processo in grado di garantire il pubblico interesse ed una elevata qualità; b) elaborare attraverso un processo trasparente e di ampia consultazione e revisione con gli *stakeholders* guide applicative e *best practices* in relazione ai principi di cui al punto a); c) divenire lo standard setter di riferimento per gli *stakeholders*, tra cui gli esperti di valutazione, gli utilizzatori delle valutazioni, le Autorità di Vigilanza, il legislatore, gli omologhi enti esteri ed internazionali, gli standard setter contabili nazionale ed internazionale; d) partecipare – svolgendo un ruolo attivo di impulso e di