Liquidazione giudiziale
Kseniya s.r.l.s. n. 674/2025

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

DEL RAMO DI AZIENDA DENOMINATO

"RISTORANTE EUROPA"

* * *

AUTORIZZAZIONE DEL 17 FEBBRAIO 2026

Dott. Andrea Schiavinato
Via Brisa, 34
20015 Parabiago (MI)

Milano, 10 GIUGNO 2026

INDICE

1. Premessa
2. Finalità del mandato e data di riferimento della stima
   - 2.1 Finalità del mandato
   - 2.2 Attività propedeutiche alla stima e limitazioni al presente elaborato
   - 2.3 I documenti acquisiti ed analizzati
   - 2.4 Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell'incarico
   - 2.5 Data di riferimento
3. L'azienda oggetto del contratto di affitto d'azienda
4. I dati economici storici
5. I dati economici dell'affittuaria
6. Analisi dei metodi di valutazione
   - 6.1 Metodi patrimoniali
   - 6.2 Metodi reddituali
   - 6.3 Metodi finanziari
   - 6.4 Metodi misti
   - 6.5 L'attendibilità dei metodi
7. Il metodo di valutazione adottato
   - 7.1 Perimetro dell'azienda
   - 7.2 Stima del valore dei beni materiali
   - 7.3 Stima del valore dell'avviamento con il metodo empirico
   - 7.4 Sintesi del valore dell'azienda

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Dott. Andrea Schiavinato, iscritto all'Albo Sez. A dell' Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Busto Arsizio dal 1997, al n. di iscrizione 789, nonché al Registro dei Revisori Legali al n. 131007, ha ricevuto incarico dal dott. Giorgio Edoardo Luerti, Curatore della Liquidazione Giudiziale Kseniya

S.r.l.s., Tribunale di Milano n. 674/2025, con sede legale in Milano, Via F.T. Marinetti, 3, ed iscritta al Registro Imprese di Milano al n. 08318330969, con Codice fiscale 08318330969 e Partita Iva 08318330969, numero REA MI-2017282 (in seguito definita anche la "**Società**" o "Kseniya") per esprimere una valutazione dell'azienda "Ristorante Europa", concessa in affitto alla società Europa s.r.l.s. e ciò in vista di una possibile cessione.

La società è stata costituita con atto in data 04/07/2013, presso il notaio dr. Chiodi Daelli Enrico, in Milano, Rep. n. 182830.

La Kseniya S.r.l.s. aveva per oggetto sociale "l'attività di gestione, costruzione, compravendita ed affitto di bar, pizzerie, ristoranti, trattorie, gestione mense, ecc.".

Di fatto la società esercitava attività di ristorazione nell'ambito di un esercizio commerciale denominato "Ristorante Europa" presso l'unità locale in Varano Borghi (VA), via Motta, 6.

Il Tribunale di Milano, con sentenza depositata in data 30/10/2025, dichiarava aperta la Liquidazione giudiziale della società nominando il Dott. Francesco Pipicelli quale Giudice Delegato ed il Dott. Giorgio Edoardo Luerti quale Curatore.

Nella presente relazione sono illustrati i risultati a cui si è pervenuti e le analisi effettuate.

L'esposizione delle elaborazioni viene svolta secondo l'ordine seguente:

a. finalità e oggetto dell'incarico;

b. individuazione dell'azienda oggetto del contratto di affitto di azienda;

c. assenza di proposte irrevocabili di acquisto pervenute alla curatela;

d. illustrazione dei metodi di valutazione dei rami di azienda;

e. considerazioni conclusive di sintesi in merito alla valutazione dell'azienda.

2. FINALITÀ DEL MANDATO E DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

2.1. Finalità del mandato

Nel Programma di liquidazione approvato in data 17 Febbraio 2026 dall'Ill.mo Giudice Delegato, il curatore, al fine di organizzare una procedura competitiva per la cessione dell'azienda**, attualmente in affitto, è stato autorizzato a far predisporre una perizia di stima del valore della stessa ex art. 195, c. 2 CCII da parte di un perito estimatore, individuato nella persona del Dott. Andrea Schiavinato.**

Come espressamente richiesto da quanto precedentemente richiamato, la finalità dell'incarico conferito allo scrivente è quella di fornire una valutazione dell'azienda oggi concessa in affitto a Europa s.r.l.s. ed avente ad oggetto l'attività di ristorazione svolta in Varano Borghi, Via Motta, 10 sotto la denominazione "Ristorante Europa".

2.2. Attività propedeutiche alla stima e limitazioni al presente elaborato

Lo scrivente ha proceduto ad un accesso presso il locale ove viene svolta l'attività di ristorazione, con lo scopo di verificare lo stato dei luoghi e dei beni ed al fine di acquisire le informazioni ritenute utili alla presente analisi. La documentazione contabile che è stato possibile acquisire al fine dello svolgimento dell'incarico è elencata nel successivo paragrafo.

2.3. I documenti acquisiti ed analizzati

E' opportuno premettere che la documentazione messa a disposizione dello scrivente perito è risultata essere minima rispetto a quella normalmente necessaria al fine dello svolgimento del presente incarico.

In merito alla documentazione che il sottoscritto ha ricevuto si precisa che:

- tutte le informazioni relative all'azienda oggetto di stima che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fomite dalla curatela della Liquidazione Giudiziale Kseniya, anche per il tramite dello studio Studitalia, attuale consulente della società affittuaria Europa srls;
- i dati contabili desumibili dalle informazioni e dai documenti utilizzati sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile e riscontro analitico;
- è stato assunto che tutte le firme, i sigilli ed i timbri sui documenti acquisiti e consultati per la redazione della presente relazione, tutti i documenti consultati anche in formato digitale ovvero elettronico forniti al sottoscritto come copie autentiche, fotostatiche, fax o e-mail siano conformi agli originali.

Di seguito si fornisce l'elenco della documentazione che, nell'espletamento del proprio incarico, lo scrivente ha potuto acquisire ed analizzare:

- elenchi Corrispettivi anno 2023, 2024 e 2025 (aggiornati al 14/11/2025), così come estratti dal cassetto fiscale della società;
- elenchi Fatture emesse anno 2023, 2024 e 2025 (aggiornati al 3^ trimestre 2025), come estratti dal cassetto fiscale della società;
- elenchi Fatture ricevute anno 2023, 2024 e 2025 (aggiornati al 14/11/2025), come estratti dal cassetto fiscale della società;

- liquidazioni IVA dal 1^ trimestre 2021 al 1^ trimestre 2023, come estratti dal cassetto fiscale della società;
- dichiarativi: Dich. IRAP anno d'imposta 2020;
- Dich. USC anno d'imposta 2020;
- Dic. IVA anni d'imposta 2020, 2021 e 2022;
- Bilanci mensili della società affittuaria con evidenza dei Ricavi di vendita su base mensile riferite a gennaio, febbraio, marzo e aprile 2026.

2.4. Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell'incarico

Prima di procedere alla descrizione del ramo di azienda oggetto di stima ed alla illustrazione delle risultanze a cui si è giunti, pare opportuno a chi scrive far presente quali sono i limiti di svolgimento dell'incarico:

- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione comunicata;
- il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una garanzia sul futuro andamento dell'azienda;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate. Pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente.

Con specifico riferimento alla documentazione contabile, si evidenziano una serie di limiti e criticità riscontrate nell'elaborazione dei dati a fondamento della valutazione, con particolare riguardo all'andamento economico della società negli ultimi esercizi di attività e alla sinteticità dei dati forniti dalla società affittuaria.

Le analisi dello scrivente sono state svolte sulla base della documentazione raccolta e risentono quindi delle suddette limitazioni.

2.5. Data di riferimento

La valutazione si intende riferita al 30/04/2026, data a cui risalgono i dati aggiornati acquisiti dall'affittuaria.

3. L'AZIENDA OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Per quanto riguarda l'azienda "Ristorante Europa", tenuto conto che oggetto del presente elaborato è la formulazione di una valutazione dell'azienda attualmente concessa in affitto con contratto stipulato in data 5 dicembre 2025 tra la Liquidazione Giudiziale Kseniya s.r.l.s. e la società Europa s.r.l.s., si rende necessario identificare con precisione l'azienda in oggetto.

In data 02/12/2025, con atto notarile del 05/12/2025, è stato stipulato il **contratto di affitto di azienda ex art. 212 CCII, della durata di 7 mesi, con scadenza prevista per il 06/07/2026, ad un canone mensile di euro 2.500 oltre Iva, avente ad oggetto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di ristorazione** nei locali siti in Varano Borghi, Via Motta n. 10.

Al momento dell'apertura della Liquidazione Giudiziale, l'attività di ristorazione risultava ancora pienamente operativa e la stipula di un contratto di affitto di azienda temporaneo ha permesso di mantenere operativo il ristorante, valorizzando quindi l'azienda al fine di poterne realizzare il valore, con la cessione da realizzarsi in sede di procedura competitiva.

La società aveva alle dipendenze **sette dipendenti**, di cui cinque trasferiti ancora in forza in occasione della stipula del contratto di affitto di azienda, il cui rapporto di lavoro è stato trasferito in capo all'affittuaria.

I locali relativi all'attività di ristorazione, così come uno degli appartamenti soprastanti, ma con accesso obbligato dal ristorante, erano stati assunti in locazione, a far data dal 10/04/2025, in forza di due distinti contratti, dalla società Europa Srls, società, come detto, costituita in data 04/02/2025 con medesima sede a Varano Borghi (VA), Via Motta 6.

Per contro, l'altro appartamento soprastante, sempre con accesso obbligato dal ristorante, ma comprendente anche parte della cucina, era stato assunto in locazione dal sig. Giuseppe Tortora a far data dal 01/03/2021;

La necessità di creare un legame tra l'azienda concessa in affitto e i contratti di locazione dei locali, ha reso necessario che il sig. Tortora si impegnasse a trasferire alla Europa Srls il contratto di locazione a lui intestato e che i proprietari degli immobili, Sig.ri Bonocore e Cereda, si impegnassero ad accettare il futuro trasferimento dei contratti di locazione all'aggiudicatario dell'azienda.

In data 24/11/2025 si è svolto l'inventario dei beni mobili e delle merci conservate nei locali del Ristorante (**allegato 1**). Rispetto all'inventario si precisa che **le derrate alimentari sono state cedute all'affittuaria Europa S.r.l.s. per un importo di euro 1.400 oltre Iva** in sede di stipula dell'atto notarile di affitto di azienda. Mentre le derrate **alimentari deperibili sono state cedute gratuitamente ad un ente di beneficenza.**

4. I DATI ECONOMICI STORICI

L'attività di ristorazione in Varano Borghi, via Motta 10, denominata "Ristorante Europa", era gestita dal sig. Giuseppe Tortora, socio unico e amministratore unico della società Kseniya srls, nei confronti della quale è stata aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale.

Al fine di fornire un'idea della consistenza dell'azienda, si riportano di seguito alcuni dati estratti dal cassetto fiscale e dalle Liquidazioni periodiche IVA trasmesse, in merito ai ricavi (corrispettivi e fatture emesse) ed ai costi (fatture di acquisto) a partire dal 2021.

RICAVI	2021	2022	2023	2024	2025
1^TRIM.	36.470,13 €	53.884,60 €	67.959,96 €	62.451,15 €	47.998,14 €
2^TRIM.	73.951,88 €	97.863,11 €	97.417,92 €	78.610,89 €	73.252,36 €
3^TRIM.	73.347,55 €	94.268,16 €	65.936,31 €	61.495,88 €	28.988,17 €
4^TRIM.	75.044,58 €	67.303,62 €	66.759,01 €	72.388,16 €	
TOTALE	258.814,14 €	313.319,49 €	298.073,20 €	274.946,08 €	150.238,67 €
COSTI	2021	2022	2023	2024	2025
1^TRIM.	26.663,60 €	41.974,34 €	59.758,00 €	53.219,15 €	45.510,30 €
2^TRIM.	38.425,93 €	41.859,11 €	75.348,93 €	60.597,24 €	56.964,65 €
3^TRIM.	59.595,43 €	54.476,75 €	54.378,99 €	64.854,60 €	28.497,66 €
4^TRIM.	43.882,82 €	49.484,86 €	66.296,51 €	51.292,49 €	
TOTALE	168.567,78 €	187.795,06 €	255.782,43 €	229.963,48 €	130.972,61 €

Il prospetto rappresenta il riassunto degli unici dati economici disponibili che possono sommariamente rappresentare l'andamento dell'azienda negli anni che hanno proceduto l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale.

5. I DATI ECONOMICI DELL'AFFITTUARIA

Il curatore ha inoltre fornito allo scrivente i bilanci contabili mensili che sono stati trasmessi dallo studio incaricato di tenere la contabilità della società affittuaria, di seguito riepilogati

EUROPA SRLS	RICAVI
gen-26	18.226,36 €
feb-26	13.977,26 €
mar-26	16.426,36 €
apr-26	23.139,55 €
Totale	**71.769,53 €**

6. ANALISI DEI METODI DI VALUTAZIONE

Il primo problema da affrontare in sede di valutazione d'azienda è quello relativo alla scelta del metodo di valutazione, considerata la realtà dell'azienda che si intende valutare, le finalità per cui viene richiesta la valutazione, le specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima e le informazioni disponibili per la valutazione.

I principali metodi di valutazione definiti in dottrina ed usati nella prassi possono essere ricondotti alle seguenti categorie:

- Metodi patrimoniali;
- Metodi reddituali;
- Metodi finanziari;
- Metodi misti.

Prima di procedere ad una breve rassegna sul contenuto e le caratteristiche dei vari metodi, si ricorda che nel processo di valutazione assume spesso particolare importanza la componente denominata "avviamento". Numerose sono infatti le componenti immateriali che non trovano adeguata rappresentazione nei bilanci aziendali (marchi, brevetti, know-how, immagine, quote di mercato, organizzazione, ecc.) e fra esse l'avviamento, che costituisce la capacità di produrre reddito contemplando sinergicamente tutte le componenti materiali ed immateriali dell'azienda stessa.

L'avviamento è quindi un valore che viene generalmente riconosciuto a chi ha investito nel tempo risorse e capitalizzato energie, per portare l'azienda ad un certo livello di funzionamento. A volte esso viene semplicemente inteso come un concetto sostitutivo delle componenti immateriali dell'azienda (es. marchi ed immagine), altre volte, più correttamente, viene invece considerato distintamente.

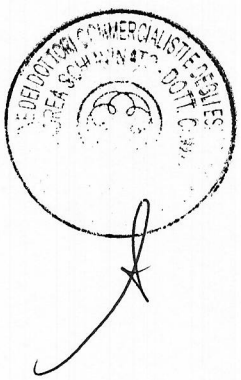
L'avviamento può avere segno positivo (nel qual caso si parla anche di *goodwill*) o negativo (nel cui caso si parla di *badwill*), quando la redditività prospettica non è tale da garantire un'adeguata remunerazione del capitale investito.

Come vedremo più avanti, diversi sono gli approcci che i vari metodi prevedono nella valorizzazione dell'avviamento.

6.1. Metodi patrimoniali

Definiscono il valore di un'azienda come il risultato di una valutazione a "valore di mercato" o "valore corrente", in ipotesi di continuità della gestione, di tutte le attività (materiali ed immateriali, nei casi in cui siano determinabili singolarmente) debitamente diminuite di tutte le passività; tali metodi implicano un processo di attualizzazione di tutti i valori monetari significativi, non scaduti al momento del calcolo.

Nella pratica operativa, i metodi patrimoniali sono utilizzati con diverse varianti che possono fare ricorso, nella stima analitica del valore delle singole componenti individuate (cespiti, crediti, beni immateriali o altro), a metodologie di calcolo finanziarie, reddituali, di mercato o puramente contabili, per cui la dizione di metodo patrimoniale può spesso risultare impropria. Tali metodi garantiscono una valida indicazione della solidità patrimoniale dell'azienda, con particolare riferimento alle aziende a prevalenza patrimoniale, quale il caso delle Holding o delle immobiliari.



6.2. Metodi reddituali

Ravvisano nella capacità di reddito l'elemento fondamentale della valutazione e basano il calcolo sulla capitalizzazione ad una data del flusso prospettico di redditi attesi. Concettualmente validi, tali metodi non possono considerarsi idonei quando la dimensione e la struttura del patrimonio siano elementi troppo rilevanti per poter essere trascurati. Il metodo reddituale fonda il valore dell'azienda sulla sua capacità di generare reddito ed ha come obiettivo quello di valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione valore = redditività. Esistono due tipologie di metodo reddituale: il metodo reddituale semplice e il metodo reddituale complesso. Il primo si basa sulla stima dei flussi di reddito costanti, dove per reddito si intende il reddito normalizzato, vale a dire un reddito che esprime una misura equilibrata di redditività, destinata a durare nel tempo e depurata da ogni sua componente straordinaria onde evitare il rischio di rendere inattendibile il risultato della valutazione. Ai fini della determinazione del reddito si ritiene che la tecnica preferibile sia quella basata sul principio di conservazione dei redditi storicamente ottenuti in tempi recenti (metodo dei risultati storici). Il secondo, evoluzione del precedente, attualizza i flussi di reddito previsti anno per anno, fino a conclusione dell'orizzonte temporale preso in considerazione. Tale applicazione trova spazio solo in caso di aziende che elaborano programmi di gestione di durata non superiore ai 5 anni.

Il metodo reddituale, rispetto a quello finanziario, ha il merito di richiedere una base dati meno sofisticata. Infatti anche nelle medie e piccole aziende esistono delle previsioni economiche capaci di simulare per un dato orizzonte temporale i redditi attesi.

6.3. Metodi finanziari

Si basano sulla capitalizzazione del valore attuale dei flussi monetari attesi dalla gestione aziendale. Ogni attività economica, così come ogni bene patrimoniale materiale o immateriale suscettibile di essere scambiato, genera in un dato orizzonte temporale flussi finanziari correlati sia ai fenomeni economici (costi e ricavi dell'attività), sia a fenomeni esclusivamente patrimoniali o finanziari (investimenti/disinvestimenti, prestiti/rimborsi, ecc.).

L'attualizzazione dei flussi finanziari attesi da un investimento (entrate al netto delle uscite), nell'arco della sua vita, costituisce perciò la migliore rappresentazione del suo effettivo valore. Anche in questo caso, l'avviamento si ottiene indirettamente come differenza tra valore di capitalizzazione dei flussi attualizzati e quello del patrimonio netto contabile rettificato. E' sicuramente un metodo razionale ma poco obiettivo per l'aleatorietà delle previsioni dei flussi monetari, in particolare della loro entità e del loro momento di manifestazione.

6.4. Metodi misti

Tali metodi uniscono gli aspetti fondamentali dei procedimenti patrimoniali e reddituali, dando così luogo ad un risultato finale legato ai principi di calcolo di entrambi. Essi considerano, perciò, simultaneamente la dimensione, la struttura del patrimonio dell'azienda e la redditività, determinata tenendo conto del trend storico e prospettico. In questo modo i metodi misti tentano di mediare tra vantaggi e svantaggi dei metodi reddituali e patrimoniali sopra delineati.

Il concetto di avviamento è generalmente incluso nei metodi misti e risulta calcolato, a seconda dei casi, in via indiretta (differenza fra valore finale e Patrimonio Netto) o



diretta (con la capitalizzazione, ad esempio, di un sovra - reddito atteso rispetto ad investimenti alternativi, tenuto conto del rischio specifico dell'investimento).

I metodi misti patrimoniali – reddituali costituiscono una sintesi tra i due procedimenti sopra descritti, basati appunto sul patrimonio e sul reddito, e consentono, di norma, un minore grado incertezza e soggettività contemplando entrambe le componenti dell'azienda, quella appunto patrimoniale e reddituale

Il metodo misto è essenzialmente composto da due metodologie:

- il metodo del valore medio: che valuta l'azienda esprimendo la media aritmetica o ponderata dell'elemento patrimoniale e di quello reddituale;
- il metodo della stima autonoma dell'avviamento: che valuta l'azienda attualizzando il sovrareddito o con le formule della rendita perpetua o con la formula della rendita a durata limitata, aggiungendo il valore del patrimonio netto rettificato.

6.5. L'attendibilità dei metodi

La dottrina aziendale reputa difficile stabilire una precisa graduatoria di validità dei metodi atti a definire il valore del capitale economico, valida in assoluto, indipendentemente dalle finalità per cui è eseguita la stima e dalle caratteristiche della realtà economica in esame. L'esperienza insegna che nel passaggio da ipotesi astratte all'analisi di situazioni concrete, il processo valutativo deve infatti basarsi sull'attendibilità e bontà delle informazioni, nonché sulla considerazione dello specifico contesto di riferimento.

Volta per volta si dovrà quindi procedere all'analisi della specifica realtà oggetto di valutazione, al fine di individuare la metodologia che meglio si presta ad apprezzarne gli aspetti peculiari, i punti di forza e quelli di debolezza.

Nel caso in esame si tratta di valutare un'azienda, ristorante storico situato a **Varano Borghi**, caratteristico comune italiano della provincia di Varese (Lombardia) situato sulla sponda orientale del **Lago di Comabbio**. Il paese è famoso per il suo passato industriale legato all'omonima famiglia di imprenditori tessili, mentre oggi è un apprezzato centro residenziale e turistico immerso nella natura.

Come detto il ristorante è molto conosciuto in zona, sia dalle imprese che dai turisti.

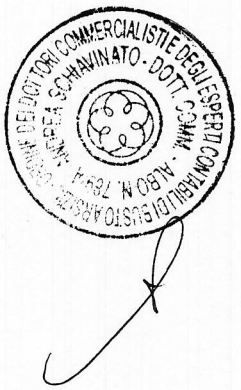
Il processo di valutazione attuato dallo scrivente ha subito una limitazione dai pochi elementi documentali che ha potuto analizzare e adottare a base della propria valutazione.

7. IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Come meglio illustrato nella parte finale del precedente capitolo, non esiste in astratto un metodo migliore per la valutazione di una realtà aziendale. Di volta in volta si devono esaminare le caratteristiche specifiche dell'oggetto di analisi, ed individuare quindi la metodologia ritenuta più appropriata.

Scopo del presente lavoro è quello di giungere alla determinazione del valore dell'azienda posseduta dalla fallita per le finalità liquidatorie proprie della Liquidazione Giudiziale.

Tale finalità comporta che il metodo debba essere individuato tra quelli generalmente accettati dalla dottrina e dalla pratica, ma come detto deve tenere conto delle limitazioni derivanti dalla scarsità di dati disponibili, vista la mancata tenuta della contabilità da parte della società e delle tempistiche di realizzo proprie della procedura concorsuale.



Purtroppo non è possibile accertare la redditività pregressa dell'attività e neppure quella corrente in capo all'affittuaria per mancanza di dati.

Non è stato infatti possibile acquisire ulteriori informazioni circa l'andamento economico dell'azienda ad eccezione del totale ricavi dichiarati ai fini fiscali.

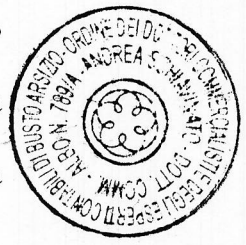
Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto di adottare come metodo di valutazione il metodo Patrimoniale-reddituale.

Al fine di valorizzare la componente immateriale riferibile all'avviamento, con tale metodo l'azienda viene valutata in modo atomistico, prescindendo dalla funzionalità e dal grado di coordinamento della struttura.

Più precisamente, le attività vengono espresse con una valutazione orientata al loro presumibile valore di realizzo.

Pertanto, differentemente dai metodi basati sui flussi, che definiscono il valore economico come l'insieme dei benefici netti derivanti dalle risorse impiegate, questa Metodologia di valutazione si riconduce al valore di liquidazione delle risorse aziendali. Se tale metodo è relativamente semplice nonché fondamenta???? formalmente prudenziale e cauto soddisfacendo i principi di stabilità e dimostrabilità, di contro risulta palesemente parziale e statico, focalizzandosi esclusivamente sulla consistenza patrimoniale.

Tale metodo quindi non giunge alla esplicita rappresentazione dell'avviamento, che sostanzialmente verrebbe distribuito nel valore corrente delle singole, poste con l'effetto di essere sistematicamente sottostimate rispetto alle metodologie che utilizzano il sistema del risultato atteso. Nella sostanza si tende ad assegnare al metodo patrimoniale la valenza di metodo prudenziale.



Vengono di seguito elencati i criteri adottati per la stima delle attività costituenti il complesso aziendale e vengono indicati i valori di stima attribuiti e la descrizione degli elementi costituenti.

Il metro di valutazione consiste nei seguenti passaggi:

- stima del valore dei beni materiali esistenti;
- stima del valore dell'avviamento

7.1. Perimetro dell'azienda

Nel caso specifico dell'azienda "Ristorante Europa" il perimetro è costituito solamente da attività e dai rapporti di lavoro in corso, quindi il perimetro sostanzialmente coincide con quello oggetto del contratto di affitto d'azienda stipulato con la società Europa S.r.l.s..

Sono ricompresi nel perimetro dell'azienda una serie di attrezzature e parte degli impianti che si trovano installati nel locale dove veniva svolta l'attività di ristorazione, ai quali andrà sommata un'eventuale capacità di produrre reddito al di sopra della media il cosiddetto avviamento.

7.2. Stima del valore dei beni materiali

La valutazione è stata eseguita considerando il valore di effettiva strumentalità dei singoli cespiti, la loro vita utile sotto il profilo economico tecnico e la possibilità economica di utilizzo nel complesso produttivo nel quale sono inseriti.

Nel caso concreto lo scrivente fa riferimento ai beni materiali che risultano dall'inventario redatto dal curatore e dei quali si è riscontrata l'esistenza, orientandone la valutazione al loro presunto valore di realizzo.

I cespiti sono rappresentati principalmente dagli impianti, attrezzatura, mobili e arredi utilizzati per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

Tutti beni in oggetto sono ampiamente dettagliati nell'inventario allegato e complessivamente i beni sono valorizzati per un importo pari a euro 22.000.

7.3. Stima del valore dell'avviamento con il metodo empirico

Lo scrivente, alla luce di quanto sopra esposto, data la carenza di documentazione a disposizione, nell'impossibilità di pervenire alla determinazione della capacità reddituale dell'azienda negli ultimi esercizi, alla luce del fatto che, nonostante l'apertura della Liquidazione Giudiziale, l'attività sia proseguita in forza di un contratto di affitto di azienda, che i ricavi maturati dalla società affittuaria risultano nettamente inferiori rispetto a quelli storici della società in liquidazione giudiziale, ha ritenuto di adottare come metodo quello empirico applicato al Volume di fatturato che la società Affittuaria ha sviluppato negli ultimi mesi.

Di seguito si riporta nuovamente la tabella dei Ricavi Generati dalla società affittuaria nei primi quattro mesi del 2026 con una proiezione su base annuale.

EUROPA SRLS	RICAVI
gen-26	18.226,36 €
feb-26	13.977,26 €
mar-26	16.426,36 €
apr-26	23.139,55 €
Totale	**71.769,53 €**
Media	**17.942,00 €**
Proiezione annuale	**197.362,00 €**

Assumendo come valore medio di ricavi mensili pari a euro 17.942 e rapportando tale valore a un esercizio di 11 mesi, si ottiene un valore ipotetico annuale dei ricavi pari ad euro 197.362.

La dottrina suggerisce, al fine di determinare il valore dell'avviamento, una decurtazione del valore dei ricavi determinati su base annua.

In funzione delle caratteristiche dell'attività, come detto abbastanza storica ma che necessita interventi di rinnovamento dei locali e degli arredi, si ritiene di dover in via prudenziale applicare una decurtazione del 60%, pervenendo così ad una valutazione dell'avviamento pari a euro 78.945 (ovvero euro 197.362 * 40%).

7.4. Sintesi del valore dell'azienda

A conclusione di tutto quanto sopra riportato, appare opportuno sottolineare come la base informativa limitata fondata sulla scarsa documentazione reperita, abbia determinato la necessità di accostare un metodo patrimoniale all'applicazione di una metodologia empirica dovendo definire un possibile valore dell'azienda.

Per quanto sopra esposto, **si stima in euro 100.000 il valore economico dell'azienda "Ristorante Europa", di cui euro 22.000 per i beni materiali inventariati (con esclusione delle derrate alimentari) ed euro 78.000 per l'avviamento.**

Lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico conferito e nel ringraziare per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 9 giugno 2026

In fede

Dott. Andrea Schiavinato

Allegati:

1. Inventario dei beni del 24/11/2025.