

TRIBUNALE DI ROMA

CANCELLERIA CIVILE - SEZ. FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 777/2025 [REDACTED]

VALUTAZIONE STIMA AZIENDALE
FINALIZZATA ALLA VENDITA

Con la presente la sottoscritta Dott.ssa Damiana Lucentini, su incarico formale della società nominata quale Gestore della vendita Abilio Spa, presenta la seguente valutazione d'azienda al fine di individuare il valore economico, nonché il probabile valore di mercato.

1. INDIVIDUAZIONE DELLA SOCIETÀ OGGETTO DI STIMA

La società di che trattasi è [REDACTED], è iscritta al Registro Imprese di [REDACTED], attualmente inattiva e oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 777/2025 aperta presso il Tribunale di

Roma in data 30/10/2025, con iscrizione dell'atto a fini pubblicitici in data 17/11/2025.

L'attività esercitata dalla società *in bonis* era inerente alla gestione in ambito ristorativo; dalla data di costituzione – 02/05/2017 – non risultano modifiche.

Dalle informazioni desunte dal fascicolo storico, si apprende che la sede legale fosse [REDACTED], con una unità locale consistente in bar/tavola calda in [REDACTED] a far tempo dal 31/01/2019.

Dal punto di vista economico, si evince la costanza di una perdita di esercizio per gli esercizi 2022, 2023 e 2024.

2. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA AI FINI DELLA STIMA

Ancorchè tautologico, si ritiene opportuno ricordare, quale premessa necessaria, che la stima, in quanto fondata necessariamente su presupposti, è funzionale all'obiettivo per cui viene redatta.

Nel caso oggetto di specie, lo scopo è addivenire ad un valore funzionale alla procedura di liquidazione giudiziale, che si traduce nella possibilità di conseguire un risultato soddisfacente per i creditori, sia in termini di massimizzazione del valore, sia di efficienza nella tempistica di vendita.

Per tale ragione, il dato storico è relativamente importante, dovendosi piuttosto effettuare una stima ponderata alla luce della situazione attuale e dell'incidenza dell'inattività sull'avviamento.

Ut supra, anche ai fini della certezza dei dati contabili, è stato utilizzato l'ultimo bilancio depositato relativo all'esercizio 2024 con dati di comparazione 2023. La curatela ha altresì fornito documentazione integrativa consistente in:

- modulo P3 istanza di rinnovo licenza vendita tabacchi, ma con scadenza al 2027;
- scia per attività di somministrazione, datata 2019
- istanza occupazione suolo pubblico datata 2022. Si specifica che tale atto è carente dell'esito dell'istruttoria.

Come si darà conto a seguire nella trattazione, è stata altresì utilizzata la perizia specifica effettuata sul compendio dei beni mobili.

3. ANALISI SOMMARIA DEI DATI

Si specifica che, ancorchè non rilevante ai fini della presente stima, la società [REDACTED] appartiene ad un gruppo: la società che esercita attività di controllo è la [REDACTED], che detiene il 51% delle quote.

I dati maggiormente rilevanti rivenienti dal bilancio di esercizio, a livello patrimoniale, sono:

IMMOBILIZZAZIONI		PATRIMONIO NETTO	
Imm. Immateriali		Capitale	
Imm. Materiali		Utili/perdite a nuovo	
TOT. B)		Utili/perdite esercizio	
ATTIVO CIRCOLANTE		TOT. A)	
Rimanenze		DEBITI	
Crediti		Debiti tot.	
Disponibilità liquide		TOT. D)	
TOT. C)			
TOTALE		TOTALE	

Da tale prospetto, ancorchè si rileva che il valore della perdita portata a nuovo per il 2024 non è coerente con il valore 2023, con una perdita portata a nuovo del 2023 non chiaramente coperta nell'esercizio 2024, è possibile valutare l'equilibrio finanziario sotto la prospettiva quali-quantitativa del rapporto tra fonti impieghi.

Ne deriva che se il margine di struttura primario è negativo, per un valore pari ad - [REDACTED] il margine di struttura secondario è positivo, pari ad € [REDACTED]

Per quanto attiene alla possibilità di enucleare un altro parametro utile ad una stima del dato 2024, utile in via prospettica, dato dal capitale circolante netto, posto che la classificazione delle disponibilità e delle esigibilità necessiterebbe di esplodere i meri dati di stato patrimoniale (non potendo, a priori, valutarsi la tempistica e possibilità di liquidazione dei crediti o delle rimanenze), considerando come caso di scuola l'intero valore del circolante da rapportare alle esigibilità, ne deriva un valore positivo per [REDACTED]

Come si dirà nel paragrafo relativo, ai fini della stima tali dati danno una informazione concorrente in ordine alla gestione ed alla solidità finanziaria, posto che la vendita in fase di liquidazione e la prodromica stima necessariamente privilegiano il valore patrimoniale degli asset e la capacità di produrre reddito.

Per quanto riguarda l'analisi di conto economico, la dottrina aziendalistica è concorde nel riconoscere che una riclassificazione, funzionale alla enucleazione di indici/margini di analisi, ha senso solo se effettuata sulla base di dati maggiormente disaggregati rispetto a quelli rivenienti dal prospetto civilistico. Dal punto di vista analitico, rileva che rispetto all'esercizio precedente ci sia stata una diminuzione del valore della produzione maggiore in rapporto al decremento di costi.

Ai fini della stima si ritiene dato rilevante che dalla documentazione inerente al patentino biennale per la vendita dei tabacchi, che risulta essere aggiornato per il biennio 2025-2027 e datato 2025, si desume che nel 2024 i prelievi sono stati pari ad [REDACTED]. Posto il mancato rinnovo, tale dato ha potenzialmente incidenza in una valutazione diacronica.

4. METODOLOGIA DI STIMA

La presente perizia tiene necessariamente conto del contesto in cui viene svolta – procedura di Liquidazione giudiziale – e della finalità – conseguimento, in modo efficiente ed efficace, del valore più soddisfacente per i creditori.

Per tale ragione, posto che l'inattività necessariamente impatta sui valori economici per l'esercizio 2025 e parte del 2026, si ritiene che una stima basata sul metodo reddituale non sia idonea.

Considerando piuttosto il valore delle immobilizzazioni e, specificatamente, di quelle materiali, si ritiene che una stima secondo il valore patrimoniale sia maggiormente rappresentativa.

Tuttavia, come esposto, la stima e la sua capacità predittiva nell'individuare il valore più probabile di mercato, è direttamente e profondamente correlata alla disponibilità di dati, sia in termini di veridicità (inteso in tal senso come possibilità di riscontro documentale), sia di aggiornamento.

In questo caso specifico, in assenza di dati contabili aggiornati, sono stati considerati i dati di bilancio 2024 e, soprattutto, la perizia effettuata sui beni mobili che, in quanto aggiornata ed orientata all'individuazione del più probabile valore di liquidazione, costituisce un parametro valutativo sicuramente veritiero ed attendibile.

In coerenza con la documentazione utilizzata, l'analisi numerica sopra esposta ha avuto il suo focus in margini di tipo patrimoniale. Suddetta analisi, peraltro, è da intendersi, in via prudenziale, per le immobilizzazioni materiali, ritenendosi, sempre in ragione di un criterio prudenziale, preferibile considerare totalmente svalutato il valore delle immobilizzazioni immateriali e dei crediti. Per la stessa ratio, in assenza di dati contabili aggiornati, le passività

non possono essere rettifiche, posto che il dato più aggiornato a disposizione è quello riveniente dal bilancio di esercizio 2024.

Considerando pertanto il valore delle immobilizzazioni materiali come quello riveniente dalla stima all'uopo prodotta, si desume:

ATTIVITÀ RETTIFICATE		PASSIVITÀ	
Imm. Materiali		Debiti	

Si evince pertanto un valore, peraltro evidentemente atteso considerando che, in assenza di rettifiche o rettifiche negative rispetto al valore contabile, il risultato non può che essere in linea con il valore contabile del patrimonio netto riportato nello stato patrimoniale del bilancio 2024.

In ordine all'ulteriore documentazione fornita, si ritiene che possa avere una – benchè minima – utilità quella relativa al patentino tabacchi, nel caso in cui il rinnovo sia stato concesso. Considerando la scadenza al 2027 (non nota la data esatta), dovrebbe considerarsi un range ipotetico da 4 a 16 mesi di utilità residua.

5. CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, si ritiene opportuno esplicitare quanto segue. Considerato che trattasi di una procedura di vendita nell'ambito di una liquidazione giudiziale, in ossequio al dettame normativo, è opportuno prevedere ed ipotizzare due possibili modalità liquidatorie: A) in via principale,

la vendita del compendio aziendale quale complesso organizzato di beni; B) in via secondaria, l'ipotesi di una liquidazione atomistica dei singoli beni.

Ai fini della maggiore intellegibilità dei dati, si ritiene opportuno esporre i dati a partire dall'ipotesi B).

Come da perizia dei beni mobili redatta da Abilio Spa, il valore e consistenza dei beni mobili acquisiti è la seguente:

codice	descrizione
<i>Sala ristoro servizio al cliente</i>	
1	N. 3 tavoli tondi misure varie
2	N. 15 tavoli quadrati misure varie
3	N. 3 tavoli tondi alti
4	N. 1 tavolo rettangolare con n. 3 sgabelli alti
5	N. 61 sedie varie tipologie
6	N. 4 sgabelli alti ferro/legno
7	N. 2 mobili legno con sportelli e scomparti a vista
8	N. 2 frigo a colonna anta vetro
9	N. 1 frigo congelatore a pozzetto con ruote per gelati
10	N. 1 scaffale in ferro espositore altezza circa 2,50 mt
11	N. 1 tv led 40" fissato a parete con braccio supporto orientabile
12	N. 4 lampade da parete con braccio
13	N. 3 lampadari soffitto a 3 elementi
14	N. 9 portafaretti a soffitto con 47 faretti totali
15	Bancone espositivo a 3 elementi di cui 2 per vivande calde e 1 per vivande fredde, con sportelli all'interno, con al centro n. 1 mobile ripiano appoggio in acciaio della misura in lunghezza di circa mt. 10 in linea
16	N. 1 banco in acciaio con sportelli sia frigo che no, della misura di circa 3,5 mt., con appoggiati n. 3 forni microonde, macchina per orzo/ginseng, lavabicchieri
17	N. 1 banco in acciaio con sportelli sia frigo che no, con lavabo e n. 1 lavabicchieri/posate, n. 1 piastra 'spidocook', della lunghezza di circa 7 mt
18	N. 3 areatori a soffitto per condizionamento

19	N. 5 portavaso a campana
20	N. 6 apparecchi elettronici vari per allarme, modem, videocamere di cui alcuni potrebbero essere di proprietà della società fallita
<i>Zona laboratorio cucina</i>	
21	N. 1 lavello in acciaio 2 vasche
22	N. 1 macchina impastatrice 'Sottoriva'
23	N. 2 banchi lavoro in acciaio con piano lavoro e sportelli sia frigo che no, e scomparti a vista, della misura di circa 2 mt. cadauno
24	N. 1 forno elettrico 'Forman' con portateglie e n. 2 scomparti
25	N. 1 cuocicrema 'RT 51'
26	N. 1 macchina per cornetti
27	N. 1 macchina acciaio non meglio identificata
28	N. 1 pensile in acciaio con sportelli
29	N. 3 frigoriferi a colonna vari tipi e marchi
30	Zona cottura composta da n. 1 cassettera acciaio, n. 1 cuocipasta a 4 cestelli, n. 1 macchina cucina professionale 4 fuochi, n. 1 friggitrice professionale, n. 1 piastra professionale, n. 1 cappa in acciaio di circa mt. 2
31	N. 6 banchi acciaio con piano lavoro, con sportelli sia frigo che no, di cui 1 con lavabo e lavastoviglie
32	N. 2 pensili in acciaio con sportelli, n. 1 carrello acciaio, n. 1 piccolo scaffale con ripiani a vista
33	N. 2 frigoriferi a colonna di cui 1 in acciaio ed 1 con sportello vetro
34	N. 1 lavastoviglie professionale 'Komel'
35	N. 1 abbattitore professionale in acciaio 'Coldline'
36	N. 1 forno 'Rational scc' con piano appoggi in acciaio con cappa sovrastante
37	N. 1 mobile in legno con piano lavoro
38	Attrezzatura da cucina varia, come sigillatore per sottovuoto, forno microonde, affettatrice 'Dima'
39	N. 1 frigorifero colonna sportello in vetro, n. 1 armadietto 2 ante in plastica
40	N. 2 unità motore per condizionamento caldo/freddo
<i>Seminterrato</i>	
41	N. 1 cella frigorifera della misura di circa 3x2 mt., H180. Temperatura stoccaggio 2°-8°
TOTALE	

Considerando che la perizia è stata effettuata tenendo conto sia della consistenza, sia della senescenza ed obsolescenza dei beni, tale per cui il valore desumibile è da intendersi come il valore di mercato (*rectius*: valore di presumibile realizzo), al fine della presente perizia si ritiene più attendibile questo parametro rispetto al mero dato contabile.

Pertanto, anche in ossequio alla stima del compendio aziendale, si ritiene che il valore di presumibile realizzo sia da intendersi come “attivo rettificato”, come riportato nella tabella al paragrafo 4.

Tutto ciò premesso, considerando un valore putativo di stima del patentino tabacchi, considerata la proiezione ad un anno, si ritiene congruo e corretto stimare il valore del compendio aziendale pari ad € [REDACTED] con l'indicazione che in caso di vendita atomistica, il valore delle immobilizzazioni materiali – per la cui valutazione analitica si rimanda al dettaglio della perizia specifica – è da intendersi pari ad € [REDACTED]

Tanto si doveva.

Perugia, 30/04/2026