TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Sezione Procedure Concorsuali

Debitrice: [redacted] **IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

[redacted] - Sede: Via Mantovana n. 171, Verona (VR)

R.G. n. 48/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatori: Avv. Luca Andretto e Dott. Enrico Aldegheri

PERIZIA DI STIMA DELL'AZIENDA

ai fini della vendita competitiva nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale

Perizia di stima elaborata dai curatori avvalendosi delle competenze professionali tecnico-contabili del Dott. Enrico Aldegheri, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Verona

Sommario

1. Premessa 3
2. Documentazione esaminata e fonti 3
3. Descrizione dell'azienda oggetto di stima 3
4. Criteri di valutazione applicabili 3
4.1 Metodo patrimoniale semplice (puro) 4
4.2 Metodo reddituale puro 4
4.3 Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (metodo UEC) – CRITERIO PRINCIPALE PRESCELTO 4
4.4 Discounted Cash Flow (DCF) – CRITERIO SECONDARIO PRESCELTO 4
4.5 Metodo dei multipli di mercato – CRITERIO DI CONTROLLO 4
5. Criterio prescelto e motivazione 4
6. Perimetro dell'azienda oggetto di cessione 5
7. Prospetto dei valori contabili rettificati 6
7.1 Situazione patrimoniale rettificata 6
7.2 Conto economico rettificato 8
8. Determinazione del valore dei beni mobili strumentali 9
8.1 Criteri di stima 9
8.2 Coefficienti di rivalutazione going concern applicati 9
8.3 Elenco analitico dei beni e valori 9
8.4 Riepilogo per categoria 11
8.5 Osservazioni sui beni di maggior rilievo 12
8.6 Considerazioni ai fini contabili e fiscali 13
8.7 Fonti e riferimenti sui costi di smontaggio/trasporto e sui prezzi del nuovo 13
8.8 Conclusioni - valore in ottica going concern 16
9. Dati e parametri utilizzati per le stime e relative fonti 16
10. Applicazione dei criteri e sintesi dei risultati 17
11. Range di valore individuato 18
12. Valore base d'asta 18
13. Limiti e avvertenze 19

1. Premessa

La presente perizia ha per oggetto la stima del valore dell'azienda di [redacted] in liquidazione giudiziale, con sede in Verona, Via Mantovana n. 171, ai fini della sua cessione mediante procedura competitiva nell'ambito del programma di liquidazione nella procedura di liquidazione giudiziale R.G. n. 48/2026 pendente presso il Tribunale Ordinario di Verona. La stima è finalizzata alla determinazione del valore base d'asta da pubblicare, unitamente all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), ai sensi della normativa vigente in materia di vendite competitive nell'ambito delle procedure concorsuali.

La presente perizia è stata redatta dai curatori della procedura, Dott. Enrico Aldegheri e Avv. Luca Andretto, avvalendosi, per la parte tecnico-estimativa e contabile, delle competenze professionali del Dott. Enrico Aldegheri, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Verona.

La stima adotta un approccio multi-metodo: sono stati applicati cinque criteri di valutazione tra loro complementari (patrimoniale semplice, reddituale puro, misto patrimoniale-reddituale, Discounted Cash Flow, multipli di mercato), al fine di pervenire a un giudizio di stima motivato, verificabile e supportato da una pluralità di riscontri metodologici, come da miglior prassi professionale in materia (Linee guida CNDCEC/OIV per le stime nelle procedure concorsuali).

2. Documentazione esaminata e fonti

- Situazione patrimoniale ed economica rettificata al 31.12.2025 (All. 1) predisposta sulla base del bilancio di verifica al 31.12.2025 (All. 2) e dei dati gestionali forniti dalla società affittuaria [redacted] (All. 3).
- Perizia di stima dei beni mobili strumentali del [redacted] redatta il 22/02/2025 (con sopralluoghi del 17 e 21 febbraio 2025), redatta in occasione della precedente procedura Concordataria (All. 4).
- Relazione di rivalutazione dei beni mobili strumentali in ottica going concern (All. 5), sviluppata dai curatori con criterio DRC (Depreciated Replacement Cost) partendo dalla perizia liquidatoria sopra citata.
- A. Damodaran, NYU Stern - Datasets di settore (multipli di mercato, country risk premium, beta), gennaio 2026, consultati su pages.stern.nyu.edu/~adamodar.
- Rendimento del BTP a 10 anni, luglio 2026 (Investing.com / Il Sole 24 Ore).

3. Descrizione dell'azienda oggetto di stima

[redacted] gestisce un'attività di ristorazione con sede in Verona, Via Mantovana n. 171. L'attività ha carattere tipicamente stagionale invernale, con operatività concentrata in circa 7 mesi/anno. Si tratta di un'azienda mono-unità (unico punto vendita), attualmente concessa in affitto d'azienda alla società [redacted] L'azienda comprende, oltre ai fabbricati strumentali disponibili in forza di contratto di locazione, un compendio di beni mobili strumentali (arredi, attrezzature di cucina, impianti) analiticamente descritto al successivo par. 8.

4. Criteri di valutazione applicabili

Di seguito sono illustrati, in via generale, i criteri di valutazione d'azienda applicabili al caso di specie, con l'indicazione delle rispettive ipotesi, formule e limiti applicativi.

4.1 Metodo patrimoniale semplice (puro)

Il metodo patrimoniale semplice stima il capitale economico dell'azienda (W) come pari al patrimonio netto rettificato a valori correnti (K), ottenuto rettificando i valori contabili delle poste dell'attivo e del passivo per allinearli ai rispettivi valori correnti/di mercato: W = K. Non incorpora alcuna componente di avviamento. È un metodo oggettivo e di agevole verificabilità, ma non tiene conto della capacità dell'azienda di generare redditi futuri.

4.2 Metodo reddituale puro

Il metodo reddituale puro stima il capitale economico come valore attuale di un flusso di redditi futuri attesi, senza fare riferimento al patrimonio netto: W = R × a(n;i), oppure, nell'ipotesi di rendita perpetua, W = R/i, dove R è il reddito medio-normale atteso, i il tasso di capitalizzazione e a(n;i) il fattore di attualizzazione a rendita temporanea su n anni. È un metodo che valorizza la capacità reddituale dell'azienda, ma ignora il valore del patrimonio trasferito ed è sensibile alla scelta dell'orizzonte temporale e del tasso.

4.3 Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (metodo UEC) – CRITERIO PRINCIPALE PRESCELTO

Il metodo misto patrimoniale-reddituale (o metodo UEC) stima il capitale economico come somma del patrimonio netto rettificato (K) e di un avviamento autonomo, pari al sovrareddito medio atteso (differenza tra il reddito normalizzato R e il rendimento normale del capitale i×K) attualizzato su un orizzonte definito: W = K + (R - i×K) × a(n;i'), dove i è il tasso di capitalizzazione del reddito normale e i' il tasso di attualizzazione del sovrareddito (tipicamente maggiorato rispetto a i, per il maggior rischio/incertezza del sovrareddito). Tale metodo coniuga l'oggettività della componente patrimoniale con una misura contenuta e motivata della capacità reddituale residua dell'azienda.

4.4 Discounted Cash Flow (DCF) – CRITERIO SECONDARIO PRESCELTO

Il metodo DCF stima il valore dell'azienda come somma dei flussi di cassa operativi attesi (FCFF) su un orizzonte esplicito di previsione, attualizzati al costo medio ponderato del capitale (WACC), più un valore terminale (calcolato come rendita perpetua o, come nel caso di specie, tramite un multiplo di uscita) anch'esso attualizzato. Richiede l'elaborazione di un piano previsionale (ricavi, margini, investimenti, capitale circolante) e risente pertanto, in assenza di un business plan aziendale, della necessità di adottare ipotesi tecniche documentate.

4.5 Metodo dei multipli di mercato – CRITERIO DI CONTROLLO

Il metodo dei multipli di mercato stima il valore dell'azienda applicando ai principali aggregati economici (ricavi, EBITDA, EBIT) multipli desunti da un campione di società comparabili quotate, opportunamente rettificati per tenere conto delle differenze dimensionali, di liquidità e di rischio specifico rispetto al campione di riferimento. È un metodo utile come verifica di coerenza rispetto a un benchmark di mercato osservabile, ma risente della comparabilità solo parziale tra società quotate di grandi dimensioni e una PMI mono-unità.

5. Criterio prescelto e motivazione

Per le finalità della presente perizia si è adottato quale criterio di stima principale il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento (par. 4.3), ritenuto il più tecnicamente appropriato per un'azienda di ristorazione con le caratteristiche di [redacted] (mono-unità, gestione stagionale invernale di circa 7 mesi/anno, attivo materiale strumentale di rilievo). Tale metodo coniuga infatti l'oggettività e la verificabilità della componente patrimoniale - particolarmente rilevante in un

contesto concorsuale soggetto a controllo giudiziale - con una misura contenuta e specificamente motivata della capacità reddituale residua dell'azienda, senza le sopravvalutazioni cui espone l'applicazione di un DCF o di un multiplo di mercato fondati su ipotesi di crescita o di comparabilità con operatori di scala industriale non pienamente verificabili nel caso di specie.

Gli altri quattro criteri (patrimoniale puro, reddituale puro, DCF, multipli di mercato) sono stati comunque sviluppati e sono riportati nella presente perizia quali utili elementi di verifica incrociata e di supporto al giudizio di sintesi (cfr. par. 10).

6. Perimetro dell'azienda oggetto di cessione

La cessione ha per oggetto esclusivamente il compendio aziendale funzionale all'esercizio dell'attività di ristorazione, costituito dai beni immobili e mobili strumentali e dalle rimanenze di magazzino. Restano invece esclusi dal perimetro di cessione - e rimangono nella disponibilità e responsabilità della procedura di liquidazione giudiziale, per la relativa gestione, incasso e/o soddisfacimento secondo le regole del concorso - tutti i crediti, le disponibilità liquide e i debiti (ivi compresi il fondo TFR e i debiti tributari) risultanti dalla situazione patrimoniale della società alla data di riferimento.

Tale delimitazione emerge direttamente dalla situazione patrimoniale rettificata al 31.12.2025 (riportata per esteso al successivo par. 7), nella quale crediti e disponibilità liquide storici sono stati integralmente azzerati in quanto non oggetto di cessione, mentre è stata data unicamente evidenza del fondo TFR (azzerato nella situazione rettificata) e sono stati considerati i debiti tributari derivanti dal carico fiscale determinato.

Il fondo TFR, in particolare, non è trasferito al cessionario con vincolo di solidarietà: l'art. 47, commi 5 e 5-bis, della L. 428/1990 (richiamato dall'art. 191 CCII) dispone che, in caso di trasferimento di azienda nell'ambito della liquidazione giudiziale, quando la continuazione dell'attività non sia stata disposta o sia cessata, i rapporti di lavoro proseguono con il cessionario, ma non trova applicazione l'art. 2112, comma 2, c.c.: il TFR maturato ante-trasferimento resta immediatamente esigibile nei confronti del cedente (la procedura), con intervento del Fondo di Garanzia INPS a tutela integrale dei lavoratori che passano senza soluzione di continuità alle dipendenze dell'acquirente. Di conseguenza, ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato K impiegato nei metodi patrimoniale e misto (parr. 4.1 e 4.3), il fondo TFR non viene dedotto dal valore dell'attivo trasferito, non costituendo un onere per il cessionario.

Il perimetro dei beni oggetto di cessione, desunto dalla situazione patrimoniale rettificata, è il seguente:

Voce	Importo (€)	Trattamento
Fabbricati	1.758,33	Incluso nel perimetro di cessione
Beni mobili strumentali (valore going concern)	86.720,00	Incluso nel perimetro di cessione
Rimanenze finali di magazzino	26.900,00	Incluso nel perimetro di cessione
TOTALE PERIMETRO ATTIVO IN CESSIONE	**115.378,33**	**-**
Crediti (v/clienti, tributari, v/altri)	0,00 (azzerati in rettifica)	Escluso - in capo alla procedura
Disponibilità liquide	0,00 (azzerate in rettifica)	Escluso - in capo alla procedura
Fondo TFR	46.299,26	Escluso - in capo alla procedura
Debiti tributari residui	7.963,78	Escluso - in capo alla procedura
Fondi rischi e oneri, debiti v/banche, v/fornitori, v/soci, v/istituti previdenza, altri debiti, ratei e risconti	0,00 (azzerati in rettifica)	Escluso - in capo alla procedura

Il totale del perimetro attivo in cessione (€ 115.378,33) coincide con il Totale Attivo rettificato esposto al par. 7.1, in quanto tutte le altre poste dell'attivo (crediti, disponibilità liquide) risultano già azzerate nella colonna "Dati rettificati". Il fondo TFR resta escluso dal perimetro mentre vi partecipano i debiti tributari derivanti dal carico fiscale.

Determinazione del patrimonio netto rettificato ai fini della valutazione (K):

Grandezza	Valore (€)
Totale attivo rettificato (perimetro di cessione)	115.378,33
- Debiti tributari residui (dedotti)	-7.963,78
K - Patrimonio netto rettificato ai fini della valutazione	**107.414,55**

Il patrimonio netto rettificato K impiegato nei metodi patrimoniale semplice (par. 4.1) e misto patrimoniale-reddituale (par. 4.3) è pari a € 107.414,55 (in luogo di € 61.115,29, valore che si otterrebbe deducendo anche il fondo TFR): per le ragioni esposte sopra, il TFR non riduce il valore del compendio aziendale ceduto.

7. Prospetto dei valori contabili rettificati

Il prospetto seguente riporta la situazione patrimoniale ed economica rettificata al 31.12.2025, posta a base delle stime, desunta dal bilancio di verifica e rettificata per tenere conto della situazione normalizzata riferibile alla possibile cessione dell'azienda (azzeramento di crediti, debiti commerciali/finanziari e disponibilità liquide storici non oggetto di cessione; valorizzazione delle rimanenze finali; integrazione del fondo TFR; valorizzazione dei beni mobili strumentali a valore going concern; ricalcolo delle imposte e dei debiti tributari residui con aliquota figurativa del 28%).

7.1 Situazione patrimoniale rettificata

Voce	Dati contabili (€)	Rettifiche (€)	Dati rettificati (€)
ATTIVO			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali (valori netti)			
Costi di impianto e di ampliamento	1.801,40	-1.801,40	0,00
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno	1.259,01	-1.259,01	0,00
Avviamento	1.877,13	-1.877,13	0,00
Altre immobilizzazioni immateriali	27.947,08	-27.947,08	0,00
Oneri pluriennali	19.634,32	-19.634,32	0,00
Totale immobilizzazioni immateriali	**52.518,94**	**-52.518,94**	**0,00**
II - Immobilizzazioni materiali (valori netti)			
Fabbricati (Costruzioni leggere)	1.758,33	0,00	1.758,33
Impianti e macchinari	78.254,31	-78.254,31	0,00
Attrezzature industriali e commerciali	53.794,43	-53.794,43	0,00
Mobili e arredi (valore going concern beni mobili strumentali)	37.087,33	49.632,67	86.720,00
Macchine d'ufficio	3.703,18	-3.703,18	0,00
Automezzi e mezzi di trasporto	91,31	-91,31	0,00
Totale immobilizzazioni materiali	**174.688,89**	**-86.210,56**	**88.478,33**
III - Immobilizzazioni finanziarie			
Partecipazioni in altre imprese	100,00	-100,00	0,00

Voce	Dati contabili (€)	Rettifiche (€)	Dati rettificati (€)
Crediti v/altri (esigibili oltre 12 mesi)	57.478,23	-57.478,23	0,00
Totale immobilizzazioni finanziarie	**57.578,23**	**-57.578,23**	**0,00**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	**284.786,06**	**-196.307,73**	**88.478,33**
C) Attivo circolante			
Rimanenze finali di magazzino	0,00	26.900,00	26.900,00
Totale rimanenze	**0,00**	**26.900,00**	**26.900,00**
Crediti v/clienti (esigibili entro l'es. succ.)	139.576,62	-139.576,62	0,00
Crediti v/clienti (esigibili oltre l'es. succ.)	51.500,00	-51.500,00	0,00
Crediti tributari (esigibili entro l'es. succ.)	17.995,75	-17.995,75	0,00
Imposte anticipate (esigibili oltre l'es. succ.)	44.589,99	-44.589,99	0,00
Crediti v/altri (esigibili entro l'es. succ.)	4.866,35	-4.866,35	0,00
Crediti v/altri (esigibili oltre l'es. succ.)	107.968,68	-107.968,68	0,00
Totale crediti	**366.497,39**	**-366.497,39**	**0,00**
Depositi bancari e postali	48.261,91	-48.261,91	0,00
Denaro e valori in cassa	2.516,00	-2.516,00	0,00
Totale disponibilità liquide	**50.777,91**	**-50.777,91**	**0,00**
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	**417.275,30**	**-390.375,30**	**26.900,00**
D) Ratei e risconti attivi	201,46	-201,46	0,00
TOTALE ATTIVO	**702.262,82**	**-586.884,49**	**115.378,33**
PASSIVO			
A) Patrimonio netto			
Capitale sociale	38.250,00	-38.250,00	0,00
Riserva legale	1.188,99	-1.188,99	0,00
Riserve statutarie	2.521,85	-2.521,85	0,00
Perdite portate a nuovo	-1.561.610,32	1.561.610,32	0,00
Perdita dell'esercizio	-104.548,34	125.026,64	(*)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	**-1.624.197,82**	**1.644.676,12**	**107.414,55**
B) Fondi per rischi e oneri	48.943,53	-48.943,53	0,00
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	**48.943,53**	**-48.943,53**	**0,00**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	46.299,26	-46.299,26	0.00
TOTALE TFR (C)	**46.299,26**	**-46.299,26**	**0.00**
D) Debiti			
Debiti verso soci per finanziamenti (entro es. succ.)	317.593,00	-317.593,00	0,00
Debiti verso banche (entro es. succ.)	33.732,66	-33.732,66	0,00
Debiti verso banche (oltre es. succ.)	23.541,31	-23.541,31	0,00
Debiti verso fornitori (entro es. succ.)	377.497,30	-377.497,30	0,00
Debiti tributari (entro es. succ.)	233.567,45	-225.603,67	7.963,78
Debiti tributari (oltre es. succ.)	237.367,03	-237.367,03	0,00
Debiti v/istituti di previdenza (entro es. succ.)	52.810,76	-52.810,76	0,00

Voce	Dati contabili (€)	Rettifiche (€)	Dati rettificati (€)
Debiti v/istituti di previdenza (oltre es. succ.)	461.243,94	-461.243,94	0,00
Altri debiti (entro es. succ.)	136.010,52	-136.010,52	0,00
Altri debiti (oltre es. succ.)	396.649,24	-396.649,24	0,00
TOTALE DEBITI (D)	**2.270.013,21**	**-2.262.049,43**	**7.963,78**
E) Ratei e risconti passivi	7.503,90	-7.503,90	0,00
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI (E)	**7.503,90**	**-7.503,90**	**0,00**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**702.262,82**	**-627.521,48**	**115.378,33**

(*) La riga "Perdita dell'esercizio" non riporta un valore rettificato individuale: il Patrimonio Netto rettificato è calcolato come differenza tra il Totale Attivo rettificato e il Totale Passivo (escluso PN) rettificato, in coerenza con le rettifiche operate sulle altre poste.

7.2 Conto economico rettificato

Voce	Dati contabili (€)	Rettifiche (€)	Dati rettificati (€)
A) Valore della produzione			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	406.325,16	50.635,44	456.960,60
Altri ricavi e proventi	100,18	-100,18	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	**406.425,34**	**50.535,26**	**456.960,60**
B) Costi della produzione			
Costi materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	137.357,83	25.840,00	163.197,83
Costi per servizi	85.438,77	-20.179,54	65.259,23
Costi per godimento beni di terzi	133.904,46	-71.936,46	61.968,00
Salari e stipendi	83.236,97	21.002,60	104.239,57
Oneri sociali	24.612,50	4.945,27	29.557,77
Trattamento di fine rapporto	5.270,06	1.224,25	6.494,31
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.582,71	-6.582,71	0,00
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	12.472,73	-6.280,92	6.191,81
Variazione delle rimanenze	18.510,00	-26.900,00	-8.390,00
Oneri diversi di gestione	1.706,11	-1.706,11	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	**509.092,14**	**-80.573,62**	**428.518,52**
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	**-102.666,80**	**131.108,88**	**28.442,08**
C) Proventi e oneri finanziari			
Proventi finanziari diversi	0,01	-0,01	0,00
Interessi e altri oneri finanziari verso terzi	-1.881,55	1.881,55	0,00
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	**-1.881,54**	**1.881,54**	**0,00**
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	**0,00**	**0,00**	**0,00**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	**-104.548,34**	**132.990,42**	**28.442,08**
Imposte correnti, differite e anticipate	0,00	7.963,78	7.963,78
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	**0,00**	**7.963,78**	**7.963,78**
RISULTATO D'ESERCIZIO	**-104.548,34**	**125.026,64**	**20.478,30**

Il bilancio di verifica riporta costi e ricavi variabili solo per i primi 10 mesi dell'esercizio (successivamente l'azienda è stata concessa in affitto): in rettifica sono stati integrati i dati economici del bimestre finale, desunti dal bilancio del gestore affittuario RE.MA.

8. Determinazione del valore dei beni mobili strumentali

8.1 Criteri di stima

Il valore dei beni mobili strumentali è stato determinato partendo dalla perizia liquidatoria del [redacted] (CTU del Tribunale di Verona, 22/02/2025), che ha adottato un criterio di vendita "liquidatoria a breve termine, per visto e piaciuto, senza garanzia e possibilità di prova", con spese di asporto, smontaggio e trasporto a carico dell'acquirente. Tale criterio esprime un valore strutturalmente inferiore a quello ottenibile in una vendita ordinaria o in una cessione d'azienda funzionante, per effetto di tre componenti di sconto: costo logistico di smontaggio/trasporto/rimontaggio, distress discount per l'urgenza di realizzo, e rischio acquirente per l'assenza di garanzia.

Da tale perizia liquidatoria (valore complessivo € 29.250,00) sono stati derivati, secondo le modalità ed i criteri più oltre indicati:

- il valore di mercato per beni usati in vendita ordinaria (con possibilità di prova e garanzia minima), applicando coefficienti di rivalutazione differenziati per categoria (da 1,5x a 2,5x) - valore complessivo € 61.821,00;
- il valore in ottica going concern (cessione d'azienda funzionante), applicando il criterio DRC (Depreciated Replacement Cost - costo di sostituzione a nuovo ridotto in proporzione all'età e allo stato d'uso), che tiene conto del fatto che i beni sono già installati, allacciati e funzionanti, azzerando i costi di smontaggio, trasporto, installazione e collaudo - valore complessivo € 86.720,00.

Ai fini della presente perizia, in coerenza con la finalità di cessione dell'azienda in esercizio, è stato adottato il valore in ottica going concern (€ 86.720,00).

Criterio estimativo	Valore totale (€)	Coeff. vs liquidazione	Logica di riferimento
Valore di liquidazione (perizia Cavarzere)	29.250,00	1,00x	Vendita forzata, breve termine, senza garanzia
Valore di mercato (usato ordinario)	61.821,00	2,11x	Vendita libera, con prova e garanzia minima
Valore going concern (cessione d'azienda) - ADOTTATO	**86.720,00**	**2,96x**	**Beni in funzione, criterio DRC, valore d'uso aziendale**

8.2 Coefficienti di rivalutazione going concern applicati

Coefficiente	Categoria	Motivazione
× 1,8	Beni comuni e accessori	Bassa incidenza costi logistici; vita residua avanzata; mercato liquido.
× 2,0 - 2,2	Beni 2024 quasi nuovi	Deprezzamento < 12 mesi; valore DRC prossimo al nuovo (es. Electrolux griglia e lavastoviglie).
× 2,5	Standard HoReCa inox	Tavoli, scaffali, lavelli in acciaio professionale; in loco e allacciati; vita residua media.
× 2,8	Attrezzature professionali di marca	Frigoriferi, friggitrice, forni; marchi professionali; allacciati; costi installazione azzerati.
× 3,0 - 3,5	Impianti e strutture fisse	Cappe, cella frigorifera, impianto allarme/audio, arredo su misura; smontaggio antieconomico.
× 4,0	Eccellenza professionale (Rational)	Standard di eccellenza; nuovo € 12.000-15.000; domanda primaria sul mercato secondario.

8.3 Elenco analitico dei beni e valori

La tabella seguente riporta, per ciascuno dei 73 beni censiti nella perizia Cavarzere, il valore di liquidazione, il valore di mercato e il valore going concern (adottato ai fini della presente stima), come risultanti dalla "Relazione_Going_Concern_[redacted]_1.docx". Tutti i valori sono espressi al netto di IVA. Per la motivazione analitica bene per bene (marca, stato d'uso, costo di sostituzione a nuovo) si rimanda alla relazione medesima, allegata alla presente perizia.

N°	Descrizione del bene	Categoria	Val. Liquidazione (€)	Val. Mercato (€)	Val. Going Concern (€)
1	2 Panche da esterno in ferro	Arredo esterno	40,00	60,00	**80,00**
2	Divanetto 2 posti, 2 poltrone e tavolino basso	Arredo esterno	30,00	54,00	**75,00**
3	2 Lanterne porta candela in ferro e legno	Arredo esterno	20,00	30,00	**40,00**
4	8 Lampade da esterno in ferro	Arredo esterno	240,00	480,00	**600,00**
5	Lampada a lanterna da esterno	Arredo esterno	30,00	45,00	**60,00**
6	Veranda in ferro con vetrate, porta e tenda avvolgibile (8×4)	Arredo esterno	1500,00	3750,00	**5250,00**
7	Piccolo frigo metro Professional	Bar e cassa	20,00	40,00	**44,00**
8	Registratore di cassa RCH + monitor + 2 stampanti	Bar e cassa	40,00	100,00	**120,00**
9	Calcolatrice Sigma	Bar e cassa	10,00	12,00	**15,00**
10	Banco cassa in legno con vani interni e botte come appoggio	Bar e cassa	50,00	100,00	**150,00**
11	Bancone Tecnoarredamenti 3,80m legno/acciaio + frigo 3 ante + retrobanco + mensola portabottiglie + specchi	Bar e cassa	500,00	1250,00	**1750,00**
12	Scaffale in ferro con 3 ripiani	Bar e cassa	10,00	15,00	**20,00**
13	7 tavoli rettangolari 150×80 + 35 tavoli quadrati + 138 sedie paglia + 4 carrelli legno	Sala e mobilio	1500,00	3000,00	**4200,00**
14	4 Seggioloni per bambini	Sala e mobilio	40,00	80,00	**100,00**
15	3 Appendiabiti a parete con 3 ganci porta giacche	Sala e mobilio	120,00	216,00	**300,00**
16	2 Credenze in legno 135×62 H110 con 2 ante e 4 cassetti	Sala e mobilio	300,00	600,00	**840,00**
17	6 Mensole in legno varie misure	Sala e mobilio	30,00	45,00	**60,00**
18	Parete in legno/faesit ~30 ml H152 con 38 ganci appendiabiti	Sala e mobilio	1000,00	2500,00	**3500,00**
19	2 Carrelli in acciaio con ruote a 4 ripiani	Sala e mobilio	30,00	60,00	**75,00**
20	Credenza con alzata con 3 cassetti e 2 ante	Sala e mobilio	30,00	60,00	**75,00**
21	6 Appendiabiti a parete con ganci e a stelo in legno	Sala e mobilio	100,00	180,00	**250,00**
22	34 Lampade a soffitto + 8 applique in porcellana decorata	Sala e mobilio	1680,00	3696,00	**5040,00**
23	2 Applique in ferro	Sala e mobilio	10,00	15,00	**20,00**
24	2 Tavoli in acciaio con ante 140×70	Cucina preparazione	200,00	400,00	**500,00**
25	Tavolo da lavoro con 2 ripiani 180×70	Cucina preparazione	100,00	200,00	**250,00**
26	Lavabo ad una vasca con gocciolatoio + rubinetteria 120×70	Cucina preparazione	80,00	160,00	**200,00**
27	3 Mensole in acciaio	Cucina preparazione	45,00	81,00	**99,00**
28	3 Carrelli in legno e 1 in acciaio	Cucina preparazione	80,00	144,00	**176,00**
29	2 Tavoli in acciaio con ante (140 e 130)	Cucina preparazione	200,00	400,00	**500,00**
30	Macina carne Mainca	Cucina preparazione	50,00	125,00	**150,00**
31	Scaffale in acciaio 180×60 H155 a 4 ripiani	Cucina preparazione	40,00	80,00	**100,00**
32	Forno microonde Tarrington House	Cucina preparazione	30,00	45,00	**54,00**
33	Banco frigo Studio 54 a 3 ante 170×70	Cucina preparazione	180,00	396,00	**504,00**
34	Banco frigo Forcar a 2 ante 135×70	Cucina preparazione	150,00	330,00	**420,00**
35	Affettatrice FAC	Cucina preparazione	120,00	300,00	**360,00**
36	Scalda pietanze bagno maria 180×70	Cucina preparazione	120,00	240,00	**300,00**
37	Forno microonde Metro Professional	Cucina cottura	60,00	120,00	**150,00**

N°	Descrizione del bene	Categoria	Val. Liquidazione (€)	Val. Mercato (€)	Val. Going Concern (€)
38	Tavolo da lavoro a 2 ripiani 200×70	Cucina cottura	150,00	300,00	**375,00**
39	Scalda piatti 120×70 con ante scorrevoli	Cucina cottura	120,00	240,00	**300,00**
40	Tavolo da lavoro in acciaio a 2 ripiani 210×70	Cucina cottura	150,00	300,00	**375,00**
41	Cucina a gas 8 fuochi Bertos con 4 ante inferiori	Cucina cottura	1000,00	2500,00	**3500,00**
42	Cuoci pasta Lincar + cuoci pasta Gioco + scalda pietanze	Cucina cottura	500,00	1000,00	**1400,00**
43	Griglia a gas Electrolux TOP HP PowerGrill 400mm + base (anno 2024)	Cucina cottura	1500,00	2550,00	**3000,00**
44	Tavolo in acciaio con cassetto 61×74	Cucina cottura	50,00	100,00	**125,00**
45	Forno a convezione Rational 10 teglie + mobile inox 2 ante	Cucina cottura	2000,00	5000,00	**8000,00**
46	2 Cappe aspiranti (320×123 e 120×133) + impianto aspirazione	Cucina cottura	1800,00	3960,00	**5400,00**
47	Tavolo da lavoro in acciaio con cassetti e ruote 180×70	Cucina cottura	150,00	300,00	**375,00**
48	Mobile pensile con 2 ante scorrevoli	Cucina cottura	60,00	108,00	**132,00**
49	Friggitrice a 2 cesti Hot Class	Cucina conservazione	200,00	440,00	**560,00**
50	Frigorifero a 3 ante Frigor Box	Cucina conservazione	900,00	1800,00	**2520,00**
51	Scaffale in acciaio a 5 ripiani	Cucina conservazione	30,00	60,00	**75,00**
52	Sterilizzatore per coltelli	Cucina conservazione	20,00	40,00	**50,00**
53	Tavolo da lavoro in acciaio con cassetto centrale 140×70	Cucina conservazione	120,00	240,00	**300,00**
54	2 Tavoli da lavoro quadrati in acciaio	Cucina conservazione	120,00	240,00	**300,00**
55	Impastatrice Kenwood	Cucina conservazione	30,00	60,00	**75,00**
56	Lavabo con vasca centrale 160×70 e scolapiatti superiore	Cucina conservazione	200,00	400,00	**560,00**
57	Lavastoviglie capottina industriale Electrolux Wash Safe Control (anno 2024) + 2 tavoli	Cucina conservazione	2000,00	3400,00	**4400,00**
58	Lavello a 2 vasche con gocciolatoio laterale 210×70	Cucina conservazione	250,00	500,00	**700,00**
59	Tavolo in acciaio 90×50	Cucina pastificio	50,00	100,00	**125,00**
60	Blocco cucina Gico con 2 forni, 2 piastre, cappa (280×170)	Cucina pastificio	2000,00	4400,00	**6400,00**
61	7 Mensole varie misure	Cucina pastificio	105,00	189,00	**231,00**
62	Tavolo da lavoro in acciaio 175×70 a 2 ripiani	Cucina pastificio	130,00	260,00	**325,00**
63	Impastatrice Punto e Pasta Dominioni	Cucina pastificio	200,00	500,00	**640,00**
64	Bilancia elettronica Cely	Cucina pastificio	20,00	40,00	**50,00**
65	Tavolo da lavoro quadrato a 2 ripiani	Cucina pastificio	40,00	80,00	**100,00**
66	Lotto pentole, padelle, coltelli e attrezzature cucina industriale	Cucina pastificio	200,00	400,00	**500,00**
67	Piatti, formaggiere, saliere, portagrissini, vettovaglie e bicchieri per ~200 coperti	Stoviglie e sala	200,00	300,00	**400,00**
68	Amplificatore Sony + 8 casse nei vari locali	Impianti e sistemi	200,00	400,00	**560,00**
69	Cella frigorifera negativa 250×240 H230 + 3 scaffali + motore esterno	Impianti e sistemi	1000,00	2500,00	**4000,00**
70	Gazebo in legno ~9,8×20m + 12 lampadari + 2 ventilatori + casetta legno	Impianti e sistemi	3000,00	6000,00	**9000,00**
71	86 sedie in plastica verde + 8 tavoli in plastica bianca	Impianti e sistemi	470,00	705,00	**940,00**
72	Impianto di allarme (5 sensori, centralina, sirena) + 9 telecamere gestite da telefono	Impianti e sistemi	500,00	1000,00	**1500,00**
73	Scaldacqua elettrico Baxi SPC 300 in pompa di calore + addolcitori	Impianti e sistemi	1000,00	2000,00	**3000,00**
	TOTALE		**29.250,00**	**61.821,00**	**86.720,00**

8.4 Riepilogo per categoria

Categoria	Val. Liquidazione (€)	Val. Mercato (€)	Val. Going Concern (€)
Arredo Esterno	1860,00	4419,00	6105,00
Bar e Cassa	630,00	1517,00	2099,00
Sala e Mobilio	4840,00	10.452,00	14.460,00
Cucina Preparazione	1395,00	2901,00	3613,00
Cucina Cottura	7540,00	16.478,00	23.132,00
Cucina Conservazione	3870,00	7180,00	9540,00
Cucina Pastificio	2745,00	5969,00	8371,00
Stoviglie e Sala	200,00	300,00	400,00
Impianti e Sistemi	6170,00	12.605,00	19.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	**29.250,00**	**61.821,00**	**86.720,00**

Di seguito si riportano integralmente, quali capitoli da 8.5 a 8.8, i capitoli 7-10 della "Relazione_Going_Concern_[redacted]_1.docx" (luglio 2026), contenenti le osservazioni analitiche sui beni di maggior rilievo, le considerazioni contabili e fiscali, le fonti documentali dei costi di smontaggio/trasporto e dei prezzi a nuovo, e le conclusioni sul valore in ottica going concern.

8.5 Osservazioni sui beni di maggior rilievo

8.5.1 Forno a Convezione Rational (n. 45) - Valore Going Concern € 8.000

Il Rational rappresenta il gold standard per la cottura professionale. Il prezzo di listino a nuovo si attesta tra €12.000 e €15.000 a seconda del modello. Il mercato secondario del Rational è estremamente attivo e i prezzi di realizzo per unità funzionanti in ottica going concern si collocano abitualmente tra €6.000 e €9.000. La perizia liquidatoria lo stima a soli €2.000, riflettendo principalmente l'elevato costo di smontaggio e il rischio di acquisto senza prova. In cessione d'azienda, entrambi i fattori si azzerano.

8.5.2 Sistema di Cappe (n. 46) - Valore Going Concern € 5.400

Le due cappe aspiranti con impianto di aspirazione sono infrastrutture fisse il cui smontaggio, trasporto e rimontaggio costerebbe circa €3.000-5.000. In perizia liquidatoria il loro valore è compresso a €1.800 proprio per questa ragione. In going concern, il valore è determinato sul DRC (impianto nuovo completo di installazione ~€8.000-10.000) deprezzato per l'età, portando a €5.400.

8.5.3 Cucina a gas 8 fuochi Bertos (n. 41) - Valore Going Concern € 3.500

Bertos è uno dei marchi di riferimento per la cucina professionale italiana. Il prezzo di listino a nuovo di un blocco a 8 fuochi si attesta attorno a €6.000-7.000. In perizia è valutata €1.000: il divario riflette interamente i costi di smontaggio e la modalità di vendita senza prova. In going concern, allacciata e funzionante, il valore si attesta a €3.500.

8.5.4 Beni del 2024: Griglia Electrolux (n. 43) e Lavastoviglie Electrolux (n. 57)

Entrambi i beni risalgono al 2024 e sono quasi nuovi. Il coefficiente going concern applicato è contenuto (×2,0 e ×2,2 rispettivamente) perché la perizia stessa aveva già limitato lo sconto in ragione della quasi-novità. I valori going concern (€3.000 e €4.400) si avvicinano ai prezzi di listino di acquisto (Electrolux PowerGrill ~€4.500; Electrolux Wash Safe Control ~€7.000).

8.5.5 Gazebo in legno 9,8×20 m (n. 70) - Valore Going Concern € 9.000

Con una copertura di circa 196 mq, il gazebo rappresenta un moltiplicatore di capacità ricettiva del ristorante. Il suo smontaggio richiederebbe un investimento stimato in €5.000-8.000; il rimontaggio in altra sede

sarebbe probabilmente antieconomico. In going concern, il valore include non solo il DRC strutturale ma anche la sua funzione di ampliamento della sala esterna, essenziale per la stagione estiva.

8.5.6 Veranda in ferro con vetrate 8×4 (n. 6) - Valore Going Concern € 5.250

La veranda costituisce un ampliamento strutturale permanente della sala, con una superficie di circa 32 mq. Il costo di costruzione a nuovo di una struttura equivalente è stimato tra €8.000 e €10.000. In perizia liquidatoria il valore è compresso a €1.500 per i costi di smontaggio e la difficoltà di riutilizzo in altra sede.

8.5.7 Illuminazione coordinata: 34 lampade + 8 applique (n. 22) - Valore Going Concern € 5.040

La serie coordinata di 42 pezzi in porcellana decorata costituisce l'identità visiva del locale. Sul mercato secondario i singoli pezzi valgono poco (difficile rivendita parcellizzata); in going concern il valore d'insieme è determinato dal costo di sostituzione con una serie equivalente nuova (stimato €200 cad. × 42 = €8.400), deprezzato per l'età ma valorizzato dalla coerenza estetica e dall'installazione completata.

8.6 Considerazioni ai fini contabili e fiscali

In una cessione d'azienda, i beni materiali vengono iscritti nel contratto di cessione e, ove richiesto, nella perizia di stima allegata all'atto notarile, al loro valore normale ai sensi dell'art. 9 del TUIR, che corrisponde al valore corrente in condizioni di funzionamento (going concern), non al valore liquidatorio.

Il cessionario iscrive i beni all'attivo immobilizzato (voce B.II dell'attivo dello Stato Patrimoniale, art. 2424 c.c.) al prezzo contrattualmente allocato. Nella prassi delle cessioni d'azienda, il prezzo complessivo viene suddiviso tra:

- beni materiali, al valore corrente di funzionamento (going concern);
- beni immateriali (licenze, marchio, dominio, know-how), se presenti;
- avviamento, che assorbe la differenza positiva tra prezzo complessivo di acquisto e somma dei valori correnti degli attivi netti identificabili.

8.7 Fonti e riferimenti sui costi di smontaggio/trasporto e sui prezzi del nuovo

La presente sezione documenta le fonti utilizzate per la quantificazione dei costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio e per la determinazione del costo di sostituzione a nuovo (DRC) dei beni di maggior rilievo economico. Tutte le fonti sono verificabili e aggiornate all'anno 2024-2025.

8.7.1 Costi di Smontaggio, Trasporto e Rimontaggio - Fonti di Riferimento

I costi logistici costituiscono il principale fattore di svalutazione nella perizia liquidatoria. Il perito ha esplicitamente dichiarato che le «spese di asporto, smontaggio e trasporto» sono a carico dell'acquirente e «incidono notevolmente sul valore di stima». Le seguenti fonti ne quantificano la misura per le categorie di beni presenti nella perizia:

Categoria bene	Descrizione del costo	Costo stimato	Fonte	Anno
Cucina/blocco cottura (Bertos, Gico, cuocipasta)	Smontaggio allacci gas, trasporto e rimontaggio - cucina standard; con allacci gas +€150-300	€ 250-400	3C Traslochi - «Costo medio: 250-400€ per cucine standard» (ottobre 2025)	2025
Mobili e cucine su misura (bancone, pareti, credenze)	Smontaggio, imballo, trasporto, rimontaggio mobili complessi	€ 200-400	Traslochi24.it - «cucina: circa €200»; Traslochi Flora - «in media parte da €250»	2025
Cappe aspiranti industriali (320×123 + 120×133 + impianto)	Smontaggio impianto di aspirazione, tubazioni, motore; rimontaggio in nuova sede con adeguamento uscita fumi	€ 1.500-3.000	Instapro.it; Edilnet.it - installazione cappa professionale con canna fumaria: €800-2.500; smontaggio+rimontaggio ×1,5	2024

Categoria bene	Descrizione del costo	Costo stimato	Fonte	Anno
Cella frigorifera (250×240 H230, motore esterno sul tetto)	Smontaggio pannelli modulari, smontaggio motore remoto (richiede frigorista), trasporto, rimontaggio e allacciamento frigorifero; solo smontaggio stimato €2.000-3.500	€ 3.000-6.000	Gastrodomus.it - «motore split system: €2.500-5.000»; Chefline.it - «celle frigo €3.000-15.000 forniture+posa»	2025
Lavastoviglie capottina industriale con tavoli	Smontaggio allacci acqua/scarico/elettricità, trasporto, rimontaggio e collaudo	€ 300-600	ProntoPro.it - installazione lavastoviglie: €40-90; lavastoviglie professionale: ×3-5 per complessità allacci industriali	2025
Forno Rational con mobile inox	Trasporto (peso 263 kg), allaccio trifase, collaudo e programmazione	€ 400-800	Werktuigen.it - «spedizione o ritiro autonomo»; frigorista/elettricista: 3-4 h a €80-120/h	2024
Veranda in ferro/vetrate 8×4 (32 mq)	Smontaggio struttura fissa, trasporto pannelli vetrati fragili, rimontaggio e sigillatura	€ 3.000-5.000	Stima da analogia con traslochi strutture vetrate; montacarichi + personale specializzato; costo demolizione/ricostruzione veranda 32 mq: €6.000-10.000 (media mercato)	2025
Gazebo in legno 9,8×20 m + casetta	Smontaggio struttura lignea di grande superficie, trasporto elementi, rimontaggio in nuova sede (struttura semi-permanente)	€ 5.000-8.000	Analogia con prezzi di montaggio/smontaggio strutture temporanee di eventi: €25-40/mq per strutture lignee. 196 mq × €25-40 = €4.900-7.840	2025

Nota metodologica: i costi sopra indicati si riferiscono a una singola movimentazione del bene (smontaggio + trasporto + rimontaggio). Nel caso della perizia liquidatoria, poiché i beni vengono venduti sul posto («per visto e piaciuto»), l'acquirente sostiene l'intero costo logistico. In going concern, il bene rimane in loco: tale costo viene interamente risparmiato e costituisce pertanto un valore aggiunto diretto per l'acquirente.

8.7.2 Prezzi di Acquisto a Nuovo dei Beni di Maggior Rilievo - Fonti di Riferimento

La tabella seguente riporta i prezzi di acquisto a nuovo documentati per i beni di maggior rilevanza economica, sulla base di listini, siti di vendita specializzati e piattaforme HoReCa aggiornati al 2024-2025. Tali prezzi costituiscono la base del calcolo DRC applicato per la determinazione del valore going concern.

N°	Bene	Prezzo nuovo (IVA escl.)	Val. Liquid.	Val. Mercato	Val. GC	Fonti e note
6	Veranda in ferro/vetrate 8×4 m completa	€ 8.000-10.000	€ 1.500	€ 3.750	€ 5.250	Stima da mercato: costruzione nuova veranda in acciaio e vetro 32 mq in Nord Italia, comprensiva di tenda avvolgibile; fonte: preventivi medi edili.
11	Bancone Tecnoarredamenti 3,80m + frigo + retrobanco	€ 4.000-5.500	€ 500	€ 1.250	€ 1.750	Realizzazione su misura con frigo 3 ante integrato. Banconi bar su misura: €800-1.500/ml (fonte: preventivi artigiani). 3,8 ml × €1.200 = €4.560 ca.
18	Parete legno/faesit ~30 ml H152, 38 ganci appendiabiti	€ 4.500-6.000	€ 1.000	€ 2.500	€ 3.500	Struttura su misura in falegnameria. Pareti divisorie in legno su misura: €100-180/ml + accessori. 30 ml × €150 + falegnameria = ca. €4.500-6.000.
22	34 lampade soffitto + 8 applique porcellana decorata	€ 150-250 cad. (42 pz.)	€ 1.680	€ 3.696	€ 5.040	Lampade in porcellana decorata artigianale: €150-250 cad. (fonte: mercato lampade artigianali italiane). 42 pz. × €180 media = €7.560 a nuovo.
41	Cucina a gas 8 fuochi Bertos con 4 ante	€ 5.500-7.500	€ 1.000	€ 2.500	€ 3.500	Bertos Linea Macros 700 - cucina 6 fuochi con forno: €4.426 (fonte: Grandicucineitalia.it, 2025). 8 fuochi su mobile chiuso ≈ €5.500-7.500. Trovaprezzi.it: cucine 8 fuochi €3.398-3.940.

N°	Bene	Prezzo nuovo (IVA escl.)	Val. Liquid.	Val. Mercato	Val. GC	Fonti e note
43	Griglia gas Electrolux TOP HP PowerGrill 400mm (2024)	€ 3.800-4.800	€ 1.500	€ 2.550	€ 3.000	Electrolux Professional - PowerGrill mezzo modulo (fonte: Forniture Alberghiere Shop; Ristoteam.it). Anno 2024: quasi nuova, deprezzamento < 12 mesi.
45	Forno a convezione Rational iCombi 10 teglie + mobile	€ 15.000-18.000	€ 2.000	€ 5.000	€ 8.000	Rational iCombi Pro 10-1/1E: listino €15.350 (Horeca.com); iCombi Pro 10-1/1G: listino €17.500 netti (Werktuigen.it, 2024). Machineryline.it: usati da €4.300. Il mobile inox completa il lotto.
46	2 Cappe aspiranti + impianto aspirazione completo	€ 7.000-12.000	€ 1.800	€ 3.960	€ 5.400	Cappa industriale professionale 320 cm: €2.500-5.000 (fornitura); impianto di aspirazione (canali, motore, scarico): €3.000-6.000 (fonte: Edilnet.it; Instapro.it). Totale impianto completo: €7.000-12.000.
57	Lavastoviglie capottina Electrolux Wash Safe Control (2024) + 2 tavoli	€ 6.000-8.500	€ 2.000	€ 3.400	€ 4.400	Electrolux Professional lavastoviglie a capottina: indicativamente €5.000-7.500 per il modello con Wash Safe Control (fonte: Electrolux Professional Italia; Chefline.it: €2.400-3.500 per modelli base). Marca top + ESD + tavoli inclusi: €6.000-8.500.
60	Blocco cucina Gico 2 forni + 2 piastre + cappa (280×170)	€ 7.000-11.000	€ 2.000	€ 4.400	€ 6.400	Blocco cottura Gico completo: stima da analogia con blocchi equivalenti (2 forni + 2 piastre + cappa integrata). Forno professionale Unox 7 teglie: €4.500 usato (fonte: Keej.it). Blocco completo a nuovo: €7.000-11.000.
69	Cella frigorifera negativa 250×240 H230 + 3 scaffali + motore esterno	€ 5.000-9.000	€ 1.000	€ 2.500	€ 4.000	Cella frigorifera professionale: €3.000-15.000 (fonte: Gastrodomus.it, 2025). Motore remoto split system: €2.500-5.000 (fonte: Gastrodomus.it). Chefline.it: celle negative da €1.476 (solo struttura senza motore).
70	Gazebo in legno ~9,8×20m + 12 lampadari + 2 ventilatori + casetta	€ 15.000-25.000	€ 3.000	€ 6.000	€ 9.000	Gazebo in legno lamellare per ristorazione all'aperto (196 mq): €60-120/mq forniture+posa. 196 mq × €90 media = €17.640 stimati. Casetta legno 270×320 aggiuntiva. Impianto elettrico (12 lampadari + 2 ventilatori): €1.500-2.500.

8.7.3 Elenco delle Fonti Consultate

Fonti per i costi di smontaggio e trasporto:

- Cucine - 3C Traslochi (ottobre 2025) - www.3ctraslochi.it - «Quanto costa smontare, trasportare e rimontare una cucina?» - Costo medio cucina standard: €250-400.
- Mobili - Traslochi24.it (luglio 2025) - www.traslochi24.it - «Listino prezzi traslochi 2025» - Smontaggio cucina: circa €200; mobiletti e armadi: €100.
- Cucine - Traslochi Flora - www.floratraslochi.com - «Quanto costa traslocare una cucina» - Costo medio da €250; allacci gas aggiuntivi: €150-300.
- Traslochi generali - ProntoBolletta.it (marzo 2025) - www.prontobolletta.it - «Costo trasloco 2025» - Fattori di costo per mobili speciali e attrezzature.
- Cappe - Instapro.it (luglio 2024) - www.instapro.it - «Installare cappa aspirante: prezzi» - Preventivi dettagliati per installazione cappa con canna fumaria.
- Cappe - Edilnet.it - www.edilnet.it - «Montaggio cappe aspiranti in cucina: quali i prezzi» - Normativa e costi di installazione.
- Celle frigorifere - Gastrodomus.it (maggio 2025) - www.gastrodomus.it - «Celle frigorifere professionali: guida» - Celle professionali €3.000-15.000; motore split €2.500-5.000.
- Celle frigorifere - Chefline.it - www.chefline.it - «Celle frigorifere professionali» - Celle negative: da €1.476 (struttura); celle Essential: da €1.399.

- Frigoriferi - ProntoPro.it (ottobre 2025) - prontopro.it - «Installazione frigorifero: costi e prezzi 2025» - Installazione frigorifero: €40-90 base.

Fonti per i prezzi di acquisto a nuovo:

- Rational - Werktuigen.it (2024) - www.werktuigen.it - Rational iCombi Pro 10-1/1G: listino €17.500 netti; iCombi Pro 20-1/1: listino €25.520 netti. Anno di produzione 2024.
- Rational - Horeca.com - www.horeca.com/it - Rational iCombi Pro 10-1/1E: €15.350 (IVA esclusa).
- Rational usato - Machineryline.it - machineryline.it - Forni Rational usati: da €4.300. Conferma la domanda attiva sul secondario.
- Bertos - Grandicucineitalia.it (2025) - grandicucineitalia.it - Bertos cucina 6 fuochi + forno gas GN 2/1: €4.426,28 IVA escl.; Bertos cucina gas 4 fuochi: da €1.160 a €3.373 a seconda della configurazione.
- Cucine/griglie - Trovaprezzi.it - www.trovaprezzi.it - Cucine professionali 8 fuochi: da €3.398 a €3.940; Bertos 4 fuochi con forno: da €2.106. Griglia PowerGrill: ricerca su Electrolux Professional.
- Electrolux griglia - Forniture Alberghiere Shop (giugno 2025) - fornituralberghiereshop.it - Griglia Gas Top HP PowerGrill mezzo modulo Electrolux: scheda prodotto e caratteristiche.
- Electrolux lavastoviglie - Electrolux Professional Italia - professional.electrolux.it - Lavastoviglie a capottina Wash Safe Control: scheda tecnica, certificazioni DIN 10512/Ao60, 80 cesti/h.
- Lavastoviglie - Chefline.it - www.chefline.it - Lavastoviglie a capottina professionali: da €2.400 a €3.500 per modelli base; Electrolux Professional nella fascia premium.
- Electrolux locale - IDEA Grandimpianti (Verona) - ideagrandimpianti.it - Rivenditore autorizzato Electrolux Professional a Verona; lavastoviglie a capottina con tavoli su progetto.
- Forni usati - Keej.it / annunci settore - Forno Unox 7 teglie usato: €4.500. Conferma ordine di grandezza per forni professionali usati in nord Italia.

8.8 Conclusioni - valore in ottica going concern

VALORE DI LIQUIDAZIONE (perizia Cavarzere, 22/02/2025)	**€ 29.250,00**
VALORE DI MERCATO USATO ORDINARIO	**€ 61.821,00**
VALORE GOING CONCERN (cessione d'azienda) - ADOTTATO	**€ 86.720,00**
Range prudenziale going concern	*€ 86.000 - € 100.000*

I beni mobili strumentali del [redacted] in un contesto di cessione d'azienda funzionante, possono essere iscritti all'attivo immobilizzato per un valore compreso tra € 86.000 e € 100.000 (IVA esclusa), con un valore centrale di riferimento di circa **€ 86.720,00**.

Tale valore è circa 3,0 volte il valore di liquidazione e circa 1,4 volte il valore di mercato usato ordinario, in linea con la prassi estimativa internazionale per cessioni di aziende nel settore della ristorazione.

9. Dati e parametri utilizzati per le stime e relative fonti

La tabella seguente riepiloga tutti i tassi, coefficienti e moltiplicatori utilizzati nell'applicazione dei criteri di valutazione di cui al par. 4, con l'indicazione delle rispettive fonti.

Parametro	Valore	Fonte
Tasso risk free (rf)	3,80%	Rendimento BTP 10 anni, luglio 2026 (Investing.com / Il Sole 24 Ore)
Equity Risk Premium Italia	6,69%	A. Damodaran, NYU Stern - Country Default Spreads and Risk Premiums, gennaio 2026
Beta settore Restaurant/Dining (unlevered, cash-corrected)	0,78	A. Damodaran, NYU Stern - Betas by Sector, gennaio 2026

Parametro	Valore	Fonte
EV/Sales settore Restaurant/Dining	4,17x	A. Damodaran, NYU Stern - Revenue Multiples by Sector, gennaio 2026
EV/EBITDA settore Restaurant/Dining (campione EBITDA positivo)	17,49x	A. Damodaran, NYU Stern - EV/EBITDA by Sector, gennaio 2026
EV/EBIT settore Restaurant/Dining (campione EBITDA positivo)	30,15x	A. Damodaran, NYU Stern - EV/EBITDA by Sector, gennaio 2026
Sconto dimensionale (multipli di mercato, scenario Base)	30%	Stima discrezionale del professionista incaricato: PMI mono-unità vs. catene quotate multi-unità
Sconto di illiquidità (multipli di mercato, scenario Base)	25%	Stima discrezionale: azienda privata, cessione in ambito concorsuale
Sconto di stagionalità (multipli di mercato, scenario Base)	20%	Stima discrezionale: attività limitata a 7 mesi/anno (stagione invernale)
Moltiplicatore cumulato ai multipli di mercato (scenario Base)	0,42x	= (1-30%)×(1-25%)×(1-20%)
Premio per il rischio generale d'impresa	6,00%	Stima discrezionale, prassi professionale PMI italiane
Premio per il rischio specifico (dimensione, mono-unità, stagionalità, illiquidità)	5,00%	Stima discrezionale, coerente con gli sconti applicati ai multipli di mercato
Tasso di capitalizzazione del reddito normale (i)	14,80%	= rf (3,80%) + premio rischio generale (6,00%) + premio rischio specifico (5,00%)
Premio aggiuntivo per il rischio del sovrareddito	3,00%	Prassi UEC: il sovrareddito è per natura più incerto e volatile del reddito normale
Tasso di attualizzazione del sovrareddito (i')	17,80%	= i (14,80%) + premio aggiuntivo (3,00%)
Aliquota fiscale figurativa (IRES + IRAP)	28,00%	Applicata in sede di rettifica del Conto Economico (bilancio di verifica al 31.12.2025)
WACC (metodo DCF)	14,80%	= i (metodo misto); azienda quasi interamente equity-financed nella configurazione rettificata
Multiplo di uscita EV/EBITDA (valore terminale DCF)	7,35x	= EV/EBITDA settore (17,49x) × moltiplicatore cumulato scenario Base (0,42x)
Fattore di riduzione prudenziale del DCF	-40%	Applicato al risultato del DCF ai fini della determinazione del range di valore (par. 11), per limitare il rischio di sopravvalutazione dei flussi prospettici in assenza di un business plan aziendale verificato
Orizzonte temporale (n)	3 anni	Durata attesa del vantaggio competitivo/sovrareddito e della rendita reddituale, indicata dal curatore

10. Applicazione dei criteri e sintesi dei risultati

Applicando i dati e i parametri di cui ai paragrafi precedenti, i cinque criteri di valutazione hanno prodotto i seguenti risultati, analiticamente verificabili nei prospetti valutativi allegati alla presente (all. da 6 a 10):

Metodo	Valore stimato (€)	Composizione / note
Metodo patrimoniale semplice (puro)	107.414,55	K = patrimonio netto rettificato ai fini della valutazione (fabbricati 1.758,33 + beni mobili strumentali a valore going concern 86.720,00 + rimanenze 26.900,00, al netto dei soli debiti tributari residui; il TFR non e' dedotto - vedi par. 6)

Metodo	Valore stimato (€)	Composizione / note
Metodo misto patrimoniale-reddituale (UEC) - PRESCELTO	**117.406,77**	**K (107.414,55) + avviamento autonomo (9.992,22) = sovrareddito (4.580,95) attualizzato su 3 anni al tasso i' (17,80%)**
Metodo reddituale puro	46.912,09	Reddito netto rettificato (20.478,30) capitalizzato come rendita temporanea a 3 anni al tasso i (14,80%)
Discounted Cash Flow (DCF)	215.069,00	Flussi di cassa operativi su 3 anni + valore terminale a multiplo di uscita EV/EBITDA, attualizzati al WACC (14,80%)
Discounted Cash Flow (DCF) - rettificato prudenzialmente (-40%)	**129.041,40**	**= DCF (215.069,00) × 60%: riduzione prudenziale del 40% per limitare il rischio di sopravvalutazione insito nei flussi prospettici, in assenza di un business plan aziendale verificato**
Metodo dei multipli di mercato (scenario Base)	254.414 - 360.162	EV/EBITDA e EV/EBIT rettificati per dimensione, illiquidità e stagionalità

Il valore del metodo dei multipli di mercato è espresso come range (scenario Base) tra il metodo EV/EBITDA e il metodo EV/EBIT; il metodo EV/Sales (€ 800.320,79) è stato escluso in quanto sovrastima il valore, data la marginalità aziendale inferiore alla media di settore. Il valore del DCF (€ 215.069,00) è stato altresì rettificato in via prudenziale applicando una riduzione del 40% (DCF rettificato = € 129.041,40), al fine di limitare il rischio di sopravvalutazione connesso ai flussi di cassa prospettici, stimati in assenza di un business plan aziendale verificato dalla gestione.

11. Range di valore individuato

Ai fini della determinazione del valore, da porre quale prezzo base d'asta, il range di posizionamento è stato individuato tra il criterio prescelto (metodo misto patrimoniale-reddituale, par. 4.3 e 5), quale estremo inferiore, e il criterio DCF rettificato prudenzialmente, quale estremo superiore. Il metodo misto patrimoniale-reddituale produce un valore di € 117.406,77, fondato sul patrimonio netto rettificato ai fini della valutazione K = € 107.414,55 (comprensivo della valorizzazione *going concern* dei beni mobili strumentali e non ridotto dal fondo TFR, non trasferito al cessionario - vedi par. 6) e su una stima contenuta dell'avviamento (€ 9.992,22). Il metodo DCF, che esprime la capacità dell'azienda di generare flussi di cassa prospettici, produce un valore di € 215.069,00: tale valore è stato ridotto del 40% (a € 129.041,40) per limitare il rischio di sopravvalutazione dei flussi prospettici, stimati - in assenza di un business plan aziendale verificato dalla gestione - sulla base di ipotesi tecniche di crescita, capex e capitale circolante netto formulate dal professionista incaricato. I due valori così individuati delimitano il seguente range:

€ 117.406,77 - € 129.041,40

Il metodo patrimoniale semplice (€ 107.414,55) e il metodo reddituale puro (€ 46.912,09) si collocano al di sotto di tale range, in quanto rispettivamente privo di qualsiasi componente reddituale/di avviamento il primo, e privo del valore del patrimonio trasferito il secondo. Il metodo dei multipli di mercato (€ 254.414,00 - € 360.162,00) e il valore integrale del DCF non rettificato (€ 215.069,00) si collocano su un ordine di grandezza superiore, fondato su ipotesi previsionali e di comparabilità con operatori di mercato non pienamente verificabili nel caso di specie: sono richiamati quali indicatori di un potenziale valore superiore raggiungibile in sede di gara competitiva tramite rilanci, ma non sono stati posti a base della determinazione del valore base d'asta.

12. Valore base d'asta

All'interno del range individuato al par. 11 (€ 117.406,77 - € 129.041,40), il valore base d'asta è stato fissato nel valore medio del range, arrotondato (punto medio esatto: € 123.224,09):

€ 123.000,00

La scelta del valore medio, anziché dell'estremo inferiore, è motivata dal fatto che i limiti superiori individuati con gli altri criteri di valutazione sviluppati - il valore integrale del DCF non rettificato (€ 215.069,00) e il metodo dei multipli di mercato (€ 254.414,00 - € 360.162,00) - convergono nell'indicare un potenziale valore dell'azienda superiore a quello risultante dal criterio prescelto, pur non essendo tali criteri, per le ragioni di prudenza esposte al par. 11, posti direttamente a base della determinazione del valore base d'asta. Tale convergenza costituisce comunque un elemento a supporto dell'adozione di un valore quantomeno pari al punto medio del range, anziché al relativo estremo inferiore.

Il valore di € 123.000,00 rappresenta pertanto un compromesso equilibrato tra i due estremi del range: da un lato recepisce il segnale di potenziale maggior valore proveniente dal DCF e dai multipli di mercato, dall'altro resta ampiamente al di sotto di entrambi, lasciando margine per eventuali rilanci in sede di gara competitiva senza esporre la procedura al rischio di una base d'asta sopravvalutata e quindi di andare deserta.

13. Limiti e avvertenze

- I fabbricati leggeri (tettoia) (€ 1.758,33) restano valorizzati al netto contabile data l'esiguità e lo scarso impatto ai fini della valorizzazione.
- Non è disponibile un piano industriale/business plan pluriennale.
- I tassi di capitalizzazione/attualizzazione e i multipli di settore rettificati incorporano premi per rischio dimensionale, di illiquidità e di stagionalità stimati in via discrezionale dal professionista incaricato.
- La presente perizia ha natura tecnico-estimativa a supporto del programma di liquidazione e della determinazione del valore base d'asta; la determinazione finale resta una valutazione discrezionale del curatore, soggetta all'approvazione del giudice delegato.

Verona, 22 settembre 2026

I Curatori

Avv. Luca Andretto Dott. Enrico Aldegheri

Perizia predisposta sulla base dei seguenti allegati:

1. *Situazione contabile rettificata;*
2. *Situazione contabile al 31.12.2025;*
3. *Situazione contabile* [redacted]
4. *Perizia beni materiali dott. Cavarzere;*
5. *Stima beni materiali "going-concern";*
6. *Prospetti valutativi Metodo Patrimoniale Puro;*
7. *Prospetti valutativi Metodo Patrimoniale Misto-UEC;*
8. *Prospetti valutativi Metodo Reddituale Puro;*
9. *Prospetti valutativi Metodo D.C.F.;*
10. *Prospetti valutativi Metodo Multipli.*

conservati agli atti dei curatori e nel fascicolo della procedura.