

**DOTT. LAURA BENEDETTINI**

VIA CORSICA 2/18 – 16128 GENOVA - TEL. 0108979200



**TRIBUNALE DI GENOVA**

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**FENICE S.A.S. DI GIUDITTA MARASCO & C.**

**L.G. 22/2026**

**G.D. DOTT.SSA CHIARA MONTELEONE**

**CURATORE: DOTT. FEDERICO CASAGRANDE**

**PARERE DI CONGRUITÀ**

**SULL'OFFERTA DI ACQUISTO DEI RAMI AZIENDALI**

**“PIZZERIA” E “GASTRONOMIA”**

La sottoscritta dott.ssa Laura Benedettini, domiciliata in Genova Via Corsica 2/18 (telefono 010 8979200/235, mail [laura.benedettini@borzianiodone.it](mailto:laura.benedettini@borzianiodone.it), Pec: [laura.benedettini@pec.it](mailto:laura.benedettini@pec.it)) codice fiscale BNDLRA71S60 D969X, iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Genova al n. 1340 e iscritta al Registro dei Revisori contabili con D.M. 22/07/2003 pubblicato in G.U. n. 59 del 29/07/2003, ha ricevuto dal Curatore della Liquidazione Giudiziale **FENICE S.A.S. Di Giuditta Marasco & C.**, (in seguito **“Società”**), codice fiscale 02479240992, l'incarico professionale per la predisposizione di un giudizio di congruità del prezzo offerto irrevocabilmente alla Curatela per l'acquisto di due rami aziendali facenti capo alla società Fenice S.a.s. di Giuditta Marasco & C. (di seguito anche **“Offerta”**).

## INDICE

1. Premesse .....	2
2. L'offerta di acquisto .....	3
3. La documentazione esaminata.....	4
4. Criterio generale di valutazione .....	5
5. Metodo patrimoniale.....	5
6. Metodo reddituale semplificato per rami .....	7
7. Verifica sintetica di controllo sul valore complessivo dei rami aziendali.....	13
8. Incidenza dei costi prededucibili .....	15
9. Sintesi dei risultati valutativi .....	16
10. Giudizio conclusivo .....	17

### 1. Premesse

Il presente parere ha ad oggetto la valutazione di congruità economica dell'offerta formulata dal Sig. Lawrence Onell Horace per l'acquisto di due rami aziendali facenti capo alla società Fenice S.a.s. di Giuditta Marasco & C. nell'ambito della prospettata cessione mediante procedura competitiva ai sensi degli artt. 214 e ss. CCI.

I rami aziendali oggetto di offerta sono i seguenti:

- ramo relativo all'attività di pizzeria d'asporto;
- ramo relativo all'attività di gastronomia, produzione e vendita di alimenti da asporto.

Le attività risultano esercitate in locali commerciali siti in Genova, Via Trebisonda, oggetto di tre distinti rapporti di locazione.

Dalla documentazione esaminata risultano, in particolare, tre distinti rapporti di locazione relativi ai locali di Via Trebisonda 67 r., Via Trebisonda 69 r. e Via Trebisonda 71-73-75 r.

In base alla documentazione disponibile, il ramo pizzeria d'asporto risulta collegato principalmente al locale di Via Trebisonda 67 r. e, per alcuni spazi o utilità accessorie, anche a parte del locale di Via Trebisonda 69 r.

Il ramo gastronomia risulta, invece, riferibile prevalentemente ai locali di Via Trebisonda 71-73-75 r., nei quali la società ha storicamente svolto l'attività di preparazione, produzione e vendita di alimenti da asporto.

Il ramo pizzeria risulta da tempo non più condotto direttamente dalla società, essendo stato dapprima organizzato nell'ambito di un rapporto di franchising e, successivamente, concesso in affitto al medesimo soggetto oggi offerente.

Diversa è la situazione del ramo gastronomia. Tale ramo, pur avendo costituito l'attività direttamente esercitata dalla Società, ha subito una significativa interruzione della continuità operativa a seguito dell'uscita/dimissioni dell'ex socio operativo, anche dipendente, e della perdita del personale precedentemente impiegato nel punto vendita. Tale circostanza incide direttamente sulla valutazione dell'avviamento, poiché il ramo non può essere considerato come azienda pienamente funzionante, ma come compendio da riattivare.

## 2. L'offerta di acquisto

L'offerta irrevocabile formulata dal Sig. Lawrence Onell Horace valevole sino al 26.09.2026 ammonta a complessivi € 24.500, con versamento di una cauzione pari ad € 2.600 e previsione di pagamento del saldo, pari a € 21.900, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta ha ad oggetto l'acquisto dei rami aziendali relativi alle attività di pizzeria d'asporto e gastronomia, comprensivi dei beni mobili, attrezzature, arredi e macchinari funzionali alle predette attività, secondo il perimetro risultante dall'offerta e dalla documentazione

inventariale disponibile.

L'offerta è formulata in termini complessivi e unitari per l'acquisto di entrambi i rami aziendali, senza indicazione di una specifica imputazione del prezzo al ramo pizzeria e al ramo gastronomia. Ne consegue che, ai fini del presente parere, la ripartizione del valore tra i due rami è stata effettuata esclusivamente in via estimativa, al fine di verificare la coerenza economica dell'offerta nel suo complesso.

Ai fini del presente parere, tenuto conto del modesto valore residuo dei cespiti risultante dal libro dei beni ammortizzabili, si assume prudenzialmente che l'offerta abbia ad oggetto la totalità dei beni materiali funzionali ai rami aziendali risultanti dal registro cespiti al 31.12.2025, salva diversa precisazione della Procedura o dell'offerente.

### 3. La documentazione esaminata

La Società, costituitasi nella forma di società di persone, non è assoggettata all'obbligo di deposito del bilancio d'esercizio presso il Registro Imprese.

Inoltre, a far data dall'esercizio 2023, la Società ha adottato, ai fini fiscali, un regime contabile semplificato che non prevede la rilevazione di incassi e pagamenti ma esclusivamente la contabilizzazione delle componenti economiche (ricavi e costi).

Dette rilevazioni sono riportate sui registri IVA ed, in particolare, il registro IVA acquisti accoglie anche la rilevazione dei costi non assoggettati ad IVA, come ad esempio i costi per stipendi, contributi e ritenute.

La contabilità disponibile non consente una ricostruzione analitica e diretta dei risultati economici riferibili separatamente ai due rami aziendali; è tuttavia possibile effettuare alcune ricostruzioni indirette e stime ragionate, nei limiti indicati nel presente parere.

Sulla base di tali premesse, per l'espletamento dell'incarico la scrivente ha visionato ed esaminato la seguente documentazione:

- offerta d'acquisto formulata alla Curatela da Lawrence Onell Horace
- visura camerale storica Società
- contratto di affitto di ramo d'azienda "pizzeria"
- relazione sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria redatta dalla Società
- registro cespiti al 31.12.2025
- registri IVA anni 2022-2023-2024-2025

- dichiarazioni IVA relative agli esercizi 2022-2023-2024
- bozza dichiarazione IVA esercizio 2025
- dichiarazioni dei redditi esercizi 2022-2023-2024
- n.3 contratti di locazione immobiliare
- verbale inventario redatto dal Curatore

#### 4. Criterio generale di valutazione

Nel caso in esame il valore dei rami aziendali deve essere determinato tenendo conto della specifica situazione liquidatoria e non il valore teorico che gli stessi potrebbero assumere in condizioni ordinarie e di piena continuità aziendale.

Per l'individuazione del valore concretamente realizzabile alla data dell'offerta la scrivente ha tenuto in conto le seguenti considerazioni:

- la consistenza patrimoniale dei beni inventariati;
- la redditività storica effettivamente dimostrabile;
- la verifica reddituale (anche indiretta) dei singoli rami;
- la dispersione dell'avviamento;
- i costi di riavvio dell'attività;
- i costi prevedibili derivanti dal mantenimento dei rapporti locativi;
- il rischio di non reperire in tempi brevi offerte migliorative.

Per giungere alla formulazione del giudizio richiesto la scrivente ha, quindi, indagato differenti valori:

- 1) valore patrimoniale dei beni;
- 2) valore reddituale del ramo pizzeria, fondato su un flusso contrattuale attuale;
- 3) verifica reddituale indiretta del ramo gastronomia, fondata sui ricavi depurati e sui limiti di marginalità riscontrabili;
- 4) valore liquidatorio effettivamente realizzabile dalla procedura.

#### 5. Metodo patrimoniale

Il primo criterio di controllo è costituito dal metodo patrimoniale, fondato sull'esame del registro cespiti al 31.12.2025.

Dal registro cespiti risulta un residuo contabile complessivo pari a:

Descrizione	Importo
Residuo beni materiali	€ 10.971,78
Residuo immobilizzazioni immateriali	€ 3.260,73
Residuo contabile complessivo	€ 14.232,51

Il confronto con l'offerta è il seguente:

Descrizione	Importo
Offerta ricevuta	€ 24.500,00
Residuo contabile complessivo cespiti	€ 14.232,51
Differenza positiva offerta/residuo cespiti	€ 10.267,49

Il rapporto tra offerta e residuo contabile complessivo è pari a:

$$€ 24.500,00 / € 14.232,51 = 1,72$$

L'offerta è quindi pari a circa 1,72 volte il residuo contabile complessivo dei cespiti.

Se il confronto viene limitato ai soli beni materiali, il risultato è ancora più favorevole:

Descrizione	Importo
Offerta ricevuta	€ 24.500,00
Residuo beni materiali	€ 10.971,78
Differenza positiva offerta/residuo beni materiali	€ 13.528,22

Il rapporto tra offerta e residuo dei soli beni materiali è pari a:

$$€ 24.500,00 / € 10.971,78 = 2,23$$

L'offerta è quindi pari a circa 2,23 volte il residuo contabile dei beni materiali.

Il metodo patrimoniale non evidenzia elementi di incongruità dell'offerta. Al contrario, il prezzo proposto risulta superiore al residuo contabile complessivo dei cespiti risultanti dal registro dei beni ammortizzabili.

Tale dato deve tuttavia essere letto con prudenza, poiché il registro cespiti comprende anche beni che potrebbero non coincidere integralmente con il perimetro effettivo della

cessione o che potrebbero avere un valore di realizzo che si discosta (in aumento o in diminuzione) dal valore contabile residuo.

Considerata, comunque, la differenza positiva emergente dai conteggi sopra esposti, sotto il profilo patrimoniale, l'offerta non evidenzia profili di incongruità e appare, anzi, prudenzialmente favorevole rispetto ai valori contabili residui disponibili.

## 6. Metodo reddituale semplificato per rami

Il metodo reddituale è stato applicato in forma semplificata e ricostruttiva, in quanto la documentazione disponibile non contiene un conto economico analitico separato per ciascun ramo d'azienda.

È tuttavia possibile stimare, almeno in via ricostruttiva, il margine teorico riferibile al ramo pizzeria, in quanto fondato su un flusso contrattuale da affitto di ramo d'azienda e sui relativi costi imputabili.

Con riferimento al ramo gastronomia, invece, è stata operata solo una verifica reddituale indiretta, in assenza di un risultato economico autonomo e riferibile al solo ramo gastronomia.

### 6.1. Ramo pizzeria

Il ramo pizzeria risulta concesso in affitto al Sig. Lawrence Onell Horace.

Per tale ramo, il dato reddituale rilevante non è il fatturato operativo della pizzeria, che compete all'affittuario, bensì il margine netto teorico derivante alla società concedente dal contratto di affitto del ramo.

Per la determinazione del ricavo prospettico a regime sono stati assunti i corrispettivi pattuiti nel contratto di affitto d'azienda, poiché essi rappresentano il flusso economico contrattualmente previsto per il ramo. Il contratto prevede un canone a regime pari a € 1.800 mensili, corrispondente a € 21.600 annui.

Tale importo non può però essere assunto integralmente quale reddito netto, poiché i canoni di locazione dei locali funzionali al ramo restano a carico della società concedente.

Inoltre, la redditività del ramo in oggetto deve tenere conto anche di una quota di costi generali imputabili al mantenimento e alla gestione del ramo, ancorché concesso in affitto.

La documentazione disponibile non consente una puntuale attribuzione analitica di tali costi al solo ramo pizzeria. Per tale ragione, al fine di evitare una ripartizione solo apparentemente precisa e potenzialmente non omogenea, si è ritenuto preferibile assumere una quota forfettaria prudenziale di costi generali pari a € 3.000 annui.

Tale importo rappresenta circa il 14% del canone attivo annuo a regime del ramo pizzeria, pari a € 21.600, e appare idoneo a tenere conto, in via prudenziale, delle componenti generali di gestione non direttamente imputabili ai canoni locativi passivi.

Assumendo, quindi, che al ramo pizzeria siano riferibili:

- il canone di locazione di un locale per intero (€ 700,00 mensili)
- il canone di locazione di un ulteriore locale per il 50% (€ 350,00 mensili)
- una quota di costi generali stimata in circa € 3.000,00 annui

si ottiene il seguente margine teorico annuo a regime:

Descrizione	Importo annuo
Canone attivo affitto ramo pizzeria	€ 21.600
Canone passivo locale riferibile al ramo	- € 8.400
Quota 50% ulteriore locale	- € 4.200
Quota parte costi generali	- € 3.000
Margine netto teorico ramo pizzeria a regime	€ 6.000

Il ramo pizzeria esprime quindi un flusso economico positivo, attuale e verificabile, sebbene potenzialmente suscettibile condizionato dalla permanenza del contratto di affitto d'azienda, dalla solvibilità dell'affittuario, dal mantenimento dei rapporti locativi e dalla continuità dei presupposti amministrativi e gestionali dell'attività, come di seguito esposto.

## 6.2 Valorizzazione del ramo pizzeria

Il margine netto teorico annuo del ramo pizzeria, come sopra determinato, è pari a circa € 6.000.

Ai fini della valorizzazione del ramo pizzeria, il margine netto teorico annuo non esaurisce l'intero valore economico del compendio. Il ramo, infatti, conserva anche un valore aziendale residuo, rappresentato dai beni materiali, dalle attrezzature, dai rapporti funzionali

all'esercizio dell'attività, dall'eventuale trasferibilità delle autorizzazioni e dalla possibilità di prosecuzione dell'attività da parte dell'acquirente.

Tali elementi non sono stati valorizzati mediante autonoma sommatoria al flusso reddituale, al fine di evitare duplicazioni valutative, poiché costituiscono il presupposto stesso della capacità del ramo di generare il canone di affitto. Essi sono stati tuttavia considerati nella scelta dei coefficienti applicati al margine netto annuo.

Per tale ragione, non si è ritenuto opportuno assumere coefficienti riferiti al solo recupero del flusso contrattuale, ma una forchetta leggermente più ampia, idonea a ricomprendere anche il valore residuo del compendio aziendale. I coefficienti adottati restano comunque contenuti, in ragione del contesto liquidatorio, della dipendenza del ramo dai rapporti locativi, della necessità di mantenere il contratto di affitto d'azienda e del rischio di inadempimento o cessazione del rapporto.

Sono stati quindi considerati i seguenti scenari:

Scenario	Criterio adottato	Coefficiente applicato al margine netto annuo	Valore stimato ramo pizzeria
Scenario liquidatorio restrittivo	Realizzo rapido, cautela su continuità del rapporto, solvibilità dell'affittuario e mantenimento dei locali	2,0x	€ 12.000
Scenario liquidatorio ordinario	Flusso contrattuale ragionevolmente proseguibile, con riconoscimento sintetico del valore aziendale residuo	2,5x	€ 15.000
Scenario liquidatorio migliorativo	Maggiore stabilità attesa del rapporto e più pieno riconoscimento, nei limiti liquidatori, degli elementi aziendali residui	3,0x	€ 18.000

La forchetta così ottenuta non esprime il valore teorico massimo del ramo pizzeria in condizioni ordinarie, ma il valore ragionevolmente riconoscibile in sede liquidatoria per un compendio che genera un flusso contrattuale netto e che conserva, al tempo stesso, un valore aziendale residuo.

Alla luce di tali scenari, si ritiene prudente assumere quale valore di riferimento del ramo pizzeria la media tra lo scenario liquidatorio restrittivo e lo scenario liquidatorio ordinario, pari a circa € 13.500, escludendo lo scenario liquidatorio migliorativo.

La differenza tra l'offerta complessiva di € 24.500,00 e tale valore stimato con riferimento

al ramo pizzeria determina una quota residua implicita dell'offerta, riferibile al ramo gastronomia, pari a circa € 11.000.

### 6.3 Ramo gastronomia

La stima autonoma del ramo gastronomia presenta maggiori profili di incertezza rispetto al ramo pizzeria.

Per gli esercizi anteriori al 2024, infatti, i dati reddituali disponibili non consentono una separazione attendibile tra ramo gastronomia e ramo pizzeria, poiché i risultati dichiarati dalla società comprendono l'attività complessivamente esercitata, senza distinta evidenza dei due rami.

Per l'esercizio 2024 è invece possibile effettuare una parziale depurazione dei ricavi complessivi, sottraendo quelli riferibili al ramo pizzeria concesso in affitto. Non risulta invece possibile pervenire a un risultato netto autonomo del ramo gastronomia, se non mediante stime indirette, poiché i costi non sono contabilmente separati per ramo.

La dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2024 espone componenti positivi complessivi pari a € 231.531,00. Dai registri contabili risultano ricavi da affitto di ramo d'azienda riferibili alla pizzeria per complessivi € 5.900,00. Ne consegue che i ricavi 2024 riferibili prevalentemente al ramo gastronomia possono essere stimati, in via indiretta, come segue:

Descrizione	Importo
Componenti positivi complessivi 2024	€ 231.531
Ricavi da affitto ramo pizzeria contabilizzati nel 2024	- € 5.900
Ricavi depurati riferibili prevalentemente alla gastronomia 2024	€ 225.631

Tale dato, tuttavia, non rappresenta il reddito del ramo gastronomia, ma soltanto il volume dei ricavi ad esso prevalentemente riconducibili.

Per l'esercizio 2025 non risulta allo stato disponibile una dichiarazione dei redditi definitiva. È tuttavia disponibile la bozza della dichiarazione IVA, dalla quale emerge un volume d'affari complessivo pari a € 224.817. Dai registri IVA 2025 risultano ricavi da "fitto ramo" nei confronti del Sig. Lawrence Onell Horace, riferibili al ramo pizzeria, per importi

periodici di € 1.800.

Il dato complessivo delle operazioni al 22% esposto nel Quadro VE del Modello IVA 2026, pari a € 21.690, risulta sostanzialmente coerente con il canone annuo di affitto del ramo pizzeria pari a € 21.600, oltre a poste marginali.

Pertanto, ai soli fini di controllo, i ricavi 2025 riferibili prevalentemente al ramo gastronomia possono essere stimati come segue:

Descrizione	Importo
Volume d'affari complessivo 2025 da Modello IVA 2026	€ 224.817
Ricavi da affitto ramo pizzeria stimati da registri IVA	- € 21.600
Ricavi depurati riferibili prevalentemente alla gastronomia 2025	€ 203.217

Il confronto tra i due esercizi evidenzia quindi il seguente andamento:

Esercizio	Ricavi complessivi	Ricavi pizzeria da affitto ramo	Ricavi depurati riferibili prevalentemente alla gastronomia
2024	€ 231.531	€ 5.900	€ 225.631
2025	€ 224.817	€ 21.600	€ 203.217

Il dato evidenzia una riduzione dei ricavi depurati riferibili prevalentemente alla gastronomia, passati da circa € 225.631 nel 2024 a circa € 203.217 nel 2025.

Tale andamento conferma che il ramo gastronomia conserva una capacità di generare volume d'affari, ma non consente, da solo, di attribuire al ramo un valore reddituale significativo. I ricavi, infatti, non sono sinonimo di redditività e non possono essere capitalizzati in assenza di un margine netto autonomamente individuabile.

A tale riguardo occorre rilevare che il risultato complessivo dichiarato dalla società per l'esercizio 2024 è sostanzialmente negativo, nonostante la presenza di ricavi ancora rilevanti. Ciò induce a ritenere che il ramo gastronomia, pur generando fatturato, non abbia espresso una redditività autonomamente capitalizzabile.

Anche ove fosse astrattamente individuabile una redditività positiva prospettica, la stessa non potrebbe comunque essere capitalizzata integralmente, poiché alla data della valutazione il ramo gastronomia non risulta pienamente operativo e richiede un'attività di

riavvio.

Occorre infatti considerare:

- la discontinuità gestionale intervenuta a seguito dell'uscita dell'ex socio operativo;
- la perdita del personale precedentemente dedicato al punto vendita;
- la necessità di ricostituire una struttura organizzativa minima;
- il rischio di dispersione della clientela;
- l'incertezza circa la ripetibilità dei ricavi storici;
- la necessità di verificare la permanenza e trasferibilità delle autorizzazioni amministrative;
- l'esigenza di sostenere costi di riavvio, approvvigionamento, personale e capitale circolante;
- la presenza di canoni locativi e altri oneri correnti che continuano a maturare anche in assenza di piena operatività.

In tale prospettiva, il valore attribuibile al ramo non può essere desunto meccanicamente dal volume dei ricavi, poiché questi ultimi rappresentano soltanto un indice della capacità commerciale residua, ma non provano l'esistenza di una marginalità netta autonomamente e stabilmente conseguibile. Il valore deve quindi essere ridimensionato in funzione dell'assenza di un reddito netto autonomamente dimostrato e dei rischi connessi alla riattivazione.

#### **6.4 Valore implicito attribuibile al ramo gastronomia**

Poiché l'offerta è formulata in termini complessivi e unitari per entrambi i rami aziendali, senza autonoma imputazione del prezzo al ramo pizzeria e al ramo gastronomia, il valore attribuibile a quest'ultimo viene ricavato in via indiretta, per differenza rispetto al valore stimato del ramo pizzeria.

Come esposto nei paragrafi precedenti, il valore di riferimento del ramo pizzeria è stato stimato in circa € 13.500, pari alla media tra lo scenario liquidatorio restrittivo e lo scenario liquidatorio ordinario, con esclusione dello scenario liquidatorio migliorativo.

La differenza tra l'offerta complessiva di € 24.500,00 e tale valore determina una quota residua implicita pari a circa € 11.000, riferibile al ramo gastronomia.

Tale importo non costituisce una stima autonoma del valore reddituale del ramo

gastronomia, bensì il valore residuo ad esso implicitamente riconoscibile nell'ambito dell'offerta complessiva, una volta attribuito al ramo pizzeria un valore liquidatorio prudente.

Alla luce della situazione concreta del ramo gastronomia, che non risulta attualmente in piena continuità operativa e che non ha evidenziato una redditività positiva autonomamente capitalizzabile, la quota implicita così determinata appare coerente con una valutazione liquidatoria del compendio aziendale gastronomia quale attività da riavviare.

In assenza di redditività positiva certa e dimostrata, tale quota appare compatibile con un valore riferibile non a un'azienda pienamente funzionante, bensì a un insieme di elementi aziendali suscettibili di riattivazione, tra cui beni materiali, arredi, attrezzature, eventuali autorizzazioni trasferibili, rapporti funzionali all'esercizio dell'attività e possibilità di mantenere o trasferire i rapporti locativi relativi ai locali, ove giuridicamente e contrattualmente consentito.

La ragionevolezza dell'offerta complessiva, comprensiva di entrambi i rami aziendali, viene poi sottoposta a ulteriore verifica sintetica nel successivo paragrafo.

## **7. Verifica sintetica di controllo sul valore complessivo dei rami aziendali**

A completamento delle verifiche svolte, si ritiene utile effettuare anche una verifica sintetica di controllo sul valore complessivo dei rami aziendali oggetto di offerta.

Tale verifica appare coerente con la struttura dell'offerta, che è formulata in termini unitari e indistinti per entrambi i rami aziendali, senza autonoma imputazione del prezzo al ramo pizzeria e al ramo gastronomia.

In tale prospettiva, il dato rilevante non è soltanto il valore attribuibile ai singoli rami, necessariamente ricostruito in via estimativa, ma anche la coerenza del prezzo complessivamente offerto rispetto al valore economico unitario dei compendi aziendali ceduti.

Dalla documentazione disponibile non risultano ulteriori attività aziendali autonome diverse dai due rami oggetto di offerta. Pertanto, ai soli fini di controllo, il valore complessivo dei due rami può essere verificato assumendo come riferimento l'andamento economico complessivo della società, depurato, ove necessario, dalle componenti non direttamente rappresentative della normale capacità reddituale.

Occorre tuttavia precisare che la documentazione contabile disponibile non consente una valutazione economico-reddituale pienamente analitica. La società non deposita bilanci d'esercizio presso il Registro Imprese e, a far data dall'esercizio 2023, ha adottato un regime contabile semplificato. Inoltre, non sono disponibili conti economici separati per ramo. Ne consegue che il presente controllo ha natura esclusivamente sintetica e di ragionevolezza, e non sostituisce le verifiche patrimoniali e reddituali svolte nei paragrafi precedenti.

Dai dati esaminati emerge il seguente andamento economico complessivo:

<b>Esercizio</b>	<b>Ricavi / componenti positivi</b>	<b>Costi / componenti negativi</b>	<b>Risultato dichiarato</b>
2022	€ 314.014,00	€ 300.372,00	€ 17.156,00
2023	€ 265.447,00	€ 238.756,00	€ 26.691,00
2024	€ 231.531,00	€ 231.990,00	- € 459,00
2025	€ 224.817,00	n.d.	n.d.

Il dato evidenzia una progressiva riduzione dei ricavi complessivi, passati da € 314.014,00 nel 2022 a € 231.531,00 nel 2024, con volume d'affari 2025 pari a € 224.817,00.

Sotto il profilo reddituale, la società ha conseguito risultati positivi negli esercizi 2022 e 2023, rispettivamente pari a € 17.156,00 e € 26.691,00, mentre l'esercizio 2024 evidenzia un risultato sostanzialmente nullo/negativo, pari a - € 459,00.

Tale andamento conferma che il valore dei rami aziendali non può essere stimato mediante applicazione automatica di multipli sui ricavi, poiché la società, pur avendo mantenuto volumi d'affari significativi, non ha espresso nel 2024 una redditività positiva stabilmente capitalizzabile.

Assumendo quale riferimento di controllo il risultato medio degli esercizi 2022-2024, si ottiene:

<b>Esercizio</b>	<b>Risultato dichiarato</b>
2022	€ 17.156,00
2023	€ 26.691,00
2024	- € 459,00
Media 2022-2024	€ 14.463,00

Tale risultato medio deve essere letto con prudenza, poiché gli esercizi anteriori al 2024 comprendono una situazione gestionale non pienamente confrontabile con quella attuale, nella quale il ramo pizzeria è concesso in affitto e il ramo gastronomia non risulta in piena continuità operativa.

Anche assumendo tale media come parametro di controllo, l'offerta complessiva di € 24.500,00 esprime un multiplo pari a circa:

$$€ 24.500,00 / € 14.463,00 = 1,69x$$

Il rapporto tra prezzo offerto e risultato medio storico risulta quindi contenuto, ma non incongruo in considerazione del contesto liquidatorio, della perdita di continuità operativa del ramo gastronomia, dell'assenza di dati economici separati per ramo, della dipendenza dai rapporti locativi e della necessità di sostenere costi di riavvio.

Se invece si considera il solo esercizio 2024, più prossimo alla situazione attuale, non emerge una redditività positiva capitalizzabile, essendo il risultato dichiarato sostanzialmente nullo/negativo. Tale dato rafforza la necessità di adottare una valutazione prudentiale e conferma che l'offerta non può essere giudicata incongrua sulla base di una redditività storica stabilmente superiore.

La verifica sintetica sul valore complessivo dei rami aziendali conferma quindi che l'offerta di € 24.500, pur non elevata in rapporto ai ricavi storici, appare coerente con una prospettiva liquidatoria, nella quale assumono rilievo non solo il volume d'affari, ma soprattutto la marginalità effettivamente dimostrabile, la discontinuità gestionale, i costi di riavvio, la dipendenza dai rapporti locativi e il rischio di ulteriore maturazione di oneri prededucibili.

#### **8. Incidenza dei costi prededucibili**

Un ulteriore elemento determinante della valutazione è rappresentato dai costi correnti connessi alla conservazione dei rami e dei rapporti locativi.

Il ramo gastronomia, se non immediatamente riavviato o ceduto, continua a generare oneri senza produrre reddito. Ogni mese di attesa può quindi comportare nuovi costi prededucibili, in particolare per canoni di locazione e oneri accessori.

L'eventuale ricerca di un offerente disposto a riconoscere un valore superiore per il ramo gastronomia deve essere valutata non in astratto, ma al netto:

- dei canoni di locazione maturandi;
- degli oneri accessori;
- dei costi di conservazione;
- dei rischi di deterioramento dei beni;
- della progressiva dispersione dell'avviamento;
- dell'incertezza sui tempi di reperimento di un diverso acquirente.

In altri termini, un'offerta futura anche più elevata potrebbe risultare meno conveniente se conseguita dopo un periodo di attesa tale da assorbire, mediante costi prevedibili, il maggior prezzo ottenibile.

## 9. Sintesi dei risultati valutativi

Alla luce delle verifiche svolte, i risultati valutativi possono essere sintetizzati come segue:

Ambito di verifica	Risultato	Considerazioni
Valore patrimoniale complessivo da registro cespiti	€ 14.233	L'offerta di € 24.500 è superiore al residuo contabile complessivo dei cespiti risultanti dal registro dei beni ammortizzabili
Valore patrimoniale dei soli beni materiali	€ 10.972	L'offerta è pari a circa 2,23 volte il residuo contabile dei beni materiali
Margine netto teorico annuo ramo pizzeria	€ 6.000	Flusso positivo derivante dal canone di affitto del ramo, al netto dei canoni locativi passivi e di una quota forfettaria di costi generali
Valore ramo pizzeria - scenario liquidatorio restrittivo	€ 12.000	Valore ottenuto applicando un coefficiente pari a 2,0x il margine netto annuo
Valore ramo pizzeria - scenario liquidatorio ordinario	€ 15.000	Valore ottenuto applicando un coefficiente pari a 2,5x il margine netto annuo, tenendo conto anche del valore aziendale residuo del compendio
Valore ramo pizzeria - scenario liquidatorio migliorativo	€ 18.000	Valore assunto solo come limite superiore di controllo, in ipotesi di maggiore stabilità del flusso contrattuale e più pieno riconoscimento degli elementi aziendali residui
Valore di riferimento ramo pizzeria	€ 13.500	Media tra scenario liquidatorio restrittivo e scenario liquidatorio ordinario
Quota residua implicita ramo gastronomia	€ 11.000	Differenza tra offerta complessiva e valore di riferimento del ramo pizzeria. Non costituisce stima autonoma del valore reddituale del ramo gastronomia

Ambito di verifica	Risultato	Considerazioni
Ricavi depurati ramo gastronomia 2024	€ 225.631	Dato utilizzato solo come indicatore della capacità commerciale residua, non come reddito capitalizzabile
Ricavi depurati ramo gastronomia 2025	€ 203.217	Dato in riduzione rispetto al 2024, ricostruito sulla base del volume d'affari IVA 2025 depurato dai canoni del ramo pizzeria
Risultato medio complessivo 2022-2024	€ 14.463	Media dei risultati dichiarati dalla società negli esercizi 2022, 2023 e 2024, da leggere con prudenza per la diversa situazione gestionale dei rami
Multiplo implicito offerta / risultato medio 2022-2024	1,69x	Rapporto tra offerta complessiva di € 24.500 e risultato medio storico complessivo. Dato compatibile con una valutazione liquidatoria
Risultato complessivo 2024	- € 459	L'esercizio più prossimo alla situazione attuale non evidenzia una redditività positiva capitalizzabile
Offerta complessiva per entrambi i rami	€ 24.500	Valore complessivamente coerente con una cessione liquidatoria dei due rami aziendali

## 10. Giudizio conclusivo

Il giudizio si fonda, in particolare, sui seguenti elementi:

- l'offerta risulta superiore al residuo contabile complessivo dei cespiti risultanti dal registro dei beni ammortizzabili al 31.12.2025;
- il ramo pizzeria esprime un flusso economico positivo, ma limitato e condizionato dalla permanenza del contratto di affitto d'azienda, dalla solvibilità dell'affittuario e dal mantenimento dei rapporti locativi;
- il ramo gastronomia conserva una capacità commerciale residua, ma non presenta una redditività netta autonoma e stabilmente dimostrata, dovendo essere valutato come compendio da riavviare;
- l'offerta è formulata in termini unitari per entrambi i rami aziendali e la quota implicitamente attribuibile al ramo gastronomia risulta coerente con una valutazione liquidatoria, e non con la valorizzazione di un'azienda in piena continuità reddituale;
- la verifica sintetica sul valore complessivo dei rami aziendali non evidenzia elementi di incongruità rispetto al prezzo offerto, tenuto conto dell'andamento reddituale complessivo, del risultato sostanzialmente nullo/negativo dell'esercizio 2024 e della situazione liquidatoria;
- l'assenza di dati economici storici separati per ramo limita la possibilità di una



valutazione reddituale analitica e costituisce un elemento di incertezza anche nella prospettiva di eventuali terzi interessati all'acquisto;

- l'attesa di eventuali offerte migliorative comporterebbe il rischio di ulteriore maturazione di oneri prevedibili, in particolare connessi ai rapporti locativi e alla conservazione del compendio.



Tenuto conto di tali elementi ed alla luce delle verifiche svolte l'offerta irrevocabile formulata dal Sig. Lawrence Onell Horace, pari a complessivi € 24.500,00, appare economicamente congrua rispetto al valore liquidatorio dei due rami aziendali oggetto di cessione.



∞ ∞ ∞ ∞ ∞

La scrivente si pone a disposizione degli Organi della Procedura per fornire ogni ulteriore chiarimento utile e/o necessario.



Con osservanza

Genova, 26 giugno 2026



Dott.ssa Laura Benedettini

