



**DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

Ai fini della redazione della presente perizia sono stati esaminati i seguenti documenti:

1. Visura della Famiglia Baglioni;
2. Atto costitutivo;
3. Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;
4. Contratto di locazione ad uso diverso per i locali di Via Pisana n.120/r – Firenze;
5. Licenza alcolici;
6. Licenza di somministrazione;
7. Licenza dehor;
8. Inventario dei beni mobili.

A tale proposito si evidenzia che lo scrivente si è recato insieme al Perito, Rag. Giovanni Gallo, presso i locali dell'attività acquisendo le foto dei locali e dei beni vivi contenuti, così come riportati all'allegato n.2.

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE**

L'azienda oggetto di stima è costituita da un'attività di **somministrazione di alimenti e bevande (Ristorante)**, esercitata nei locali siti in **Firenze, Via Pisana n.120/r**, e identificata, sotto il profilo economico e funzionale, come **"Trattoria Vittoria"**.

Il compendio aziendale comprende:

- l'immobile ad uso commerciale in locazione;
- i beni mobili strumentali e gli arredi utilizzati per l'attività;
- le autorizzazioni amministrative e i titoli abilitativi connessi all'esercizio dell'impresa che sono stati rivolturati alla società Famiglia Baglioni S.n.c.;
- la possibilità di utilizzo del dehor per circa **12 posti a sedere**, per il quale l'aggiudicatario dovrà provvedere alla eventuale richiesta di rinnovo della concessione comunale essendo la stessa scaduta;
- gli elementi immobiliari e infissi alla muratura, tra cui il **banco bar** e il **forno per la pizza**, che costituiscono parte integrante dell'organizzazione materiale del punto vendita, pur di proprietà della società locatrice.

**IMMOBILE DI ESERCIZIO E CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'attività si svolge presso l'unità immobiliare ad uso diverso sita in **Firenze, Via Pisana n.120r**, identificata catastalmente come:

- Foglio 163



- Particella 146 subalterni 504 e 592
- Categoria C/1
- Classe 5
- Rendita catastale: Euro 10.739,51

L'immobile risulta nella disponibilità della procedura in forza di **nuovo contratto di locazione commerciale**, con le seguenti condizioni principali:

- **canone annuo**: Euro 42.000,00, esente IVA ai sensi dell'art.10, punto 8, D. P. R.633/1972;
- **canone mensile**: Euro 3.500,00;
- **decorrenza del pagamento**: dal 1° agosto 2026;
- **occupazione a titolo gratuito** dell'immobile dal 1° aprile 2026 al 31 luglio 2026 da parte della società in liquidazione giudiziale;
- **durata**: anni sei, con rinnovo tacito per ulteriori sei anni, salvo disdetta;
- **recesso** della conduttrice con preavviso di sei mesi, non esercitabile prima del decorso del terzo anno;
- **aggiornamento ISTAT** annuale nella misura massima consentita dalla legge.

Il contratto prevede, altresì, che, in caso di mancata positiva conclusione dell'asta competitiva entro il 1° agosto 2026, le parti concordino una diversa data, con atto scritto e registrato, purché compatibile con le esigenze procedurali e comunque non oltre tre mesi. Per ogni ulteriore elemento di approfondimento si rinvia all'allegato n.6 contenente la bozza del contratto di locazione.

#### STATO DELL'ATTIVITÀ E AVVIAMENTO

Dall'analisi della documentazione emerge che:

- l'attività **non risulta operativa da prima del mese di giugno 2025**;
- la stessa risulta trasferita nei presenti locali **nel anno 2021** dalla sede storica posta a **Ponte della Vittoria**;
- **non è previsto il trasferimento di dipendenti con l'azienda**;
- la continuità commerciale appare interrotta, con conseguente attenuazione, sino all'insussistenza, di un avviamento economico in senso tecnico.

#### Valutazione dell'avviamento

Alla luce di tali elementi, si ritiene che:

- l'avviamento commerciale ordinario non sia attualmente sussistente;
- permanga, tuttavia, una componente di valore connessa alla **licenza di somministrazione di alimenti e bevande**, la quale presenta utilità economica autonoma in quanto funzionale all'esercizio dell'attività di ristorazione, trattandosi di licenza di centro vincolata tuttavia alla sola area di Via Pisana.



In via prudentziale, si ritiene di valorizzare tale componente secondo il criterio previsto dall'art.34 L.392/1978, assumendo un valore pari a **18 mensilità del canone (Legge Equo Canone)**.

**Calcolo della componente autorizzativa**

Voce	Importo
Canone mensile	€ 3.500,00
Mensilità considerate	18
Valore della componente autorizzativa / avviamento € 63.000,00	

**INVENTARIO E VALORE DEI BENI MOBILI**

Dall'inventario esaminato risulta un complesso di beni mobili, attrezzature e arredi da cucina e da sala, il cui **valore complessivo in opera è pari a Euro 34.400,00 oltre IVA di legge**.

Tra i beni inventariati figurano, a titolo esemplificativo:

- attrezzature inox da cucina;
- forni e abbattitori;
- tavoli refrigerati;
- frigoriferi e congelatori;
- lavastoviglie e lavabicchieri;
- arredi di sala;
- impianto di climatizzazione;
- arredi e strutture in materiale corten e legno laminato;
- beni di complemento e utensileria varia.

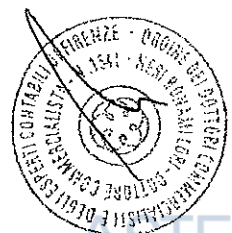
Si specifica che l'immobile risulta arredato e già predisposto per una rapida apertura in caso di cessione dell'attività.

**Beni indicati come in comodato**

Si precisa che i beni indicati come **in comodato** nell'inventario, risultano per accordo scritto acquisiti definitivamente alla procedura per rinuncia alla pretesa da parte della proprietà delle mura, con l'eccezione del **banco bar** e del **forno per la pizza**, entrambi realizzati in muratura e infissi alle pareti, i quali devono considerarsi stabilmente connessi al compendio aziendale e, dunque, non oggetto di cessione, ma di messa a disposizione con il contratto di locazione.

**TITOLI AUTORIZZATIVI**

Dalla documentazione acquisita risultano presenti i seguenti titoli:



1. licenza alcolici, connessa ovviamente al gestore che deve disporre dei necessari requisiti per poterne ottenere l'intestazione e la conseguente possibilità di vendita e somministrazione di alcolici;
2. licenza di somministrazione di piatti caldi;
3. Concessione per l'utilizzo di un dehor di fronte all'ingresso del locale sulla via pisana per circa 12 posti a sedere, ad oggi scaduto e con possibilità di rinnovo su richiesta dell'eventuale aggiudicatario.

Tali titoli costituiscono elementi essenziali della capacità operativa dell'azienda e concorrono, sul piano economico, alla determinazione del valore complessivo del compendio.

### CRITERI DI STIMA

La valutazione è stata condotta secondo un criterio **analitico e prudenziale**, considerando:

- la struttura giuridica dell'azienda;
- la disponibilità dell'immobile;
- la continuità o discontinuità dell'attività;
- la consistenza dei beni mobili inventariati;
- la funzionalità dei titoli autorizzativi;
- l'assenza di dipendenti trasferibili;
- la mancanza di un avviamento operativo attuale;
- la necessità di predisporre un valore congruo per la vendita competitiva.

Ne deriva una stima che distingue tra:

- **valore materiale** dei beni mobili;
- **valore immateriale / autorizzativo** derivante dalla licenza e dalla posizione commerciale.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Componente	Valore
Beni mobili inventariati	€ 34.400,00
Componente autorizzativa / avviamento ex art.34 L.392/1978	€ 63.000,00
<b>Totale complessivo stimato</b>	<b>€ 97.400,00</b>

### CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dei documenti esaminati, delle condizioni giuridiche e fattuali dell'azienda, nonché dei criteri di valutazione adottati, il sottoscritto ritiene che il complesso aziendale denominato "Trattoria Vittoria" abbia un valore complessivo stimabile in:

**Euro 97.400,00**

Tale importo arrotondato ad **Euro 95.000,00 (novanta cinquemila //00)** rappresenta, a parere dello scrivente, il valore ritenuto congruo, in via prudenziale, ai fini della determinazione del **prezzo base d'asta** nell'ambito della procedura competitiva di vendita.

Resta inteso che:

- l'aggiudicatario dovrà subentrare nel contratto di locazione alle condizioni pattuite;
- le autorizzazioni e i titoli abilitativi dovranno essere verificati quanto alla concreta trasferibilità o rinnovabilità;
- eventuali attività di adeguamento o regolarizzazione resteranno a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dalla disciplina applicabile e dagli atti di gara.

La presente perizia viene redatta **ad uso della procedura di liquidazione giudiziale**, per gli effetti di legge, ai fini della predisposizione della vendita competitiva del compendio aziendale sopra descritto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Firenze, lì 8 giugno 2026

Il Perito / Liquidatore Giudiziale

Dott. Neri Bonanni Lon

Allegati:

1. Istanza di nomina perito;
2. Foto dei locali e dei beni aziendali;
3. Visura della **[REDACTED]** c.;
4. Atto costitutivo;
5. Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;
6. Contratto di locazione ad uso diverso per i locali di Via Pisana n.120/r – Firenze;
7. Licenza alcolici;
8. Licenza di somministrazione;
9. Licenza dehor;
10. Inventario dei beni mobili.