

**DOTT. MARCO ABBONDANZA**  
 Dottore Commercialista  
 Revisore legale  
 Via L. Lanfranchi 5/4 scala sx  
 16121 Genova  
 Tel. 010 542454  
 Mail : [abbondanzamarco@odcge.it](mailto:abbondanzamarco@odcge.it)  
 Pec : [marco.abbondanza@legalmail.it](mailto:marco.abbondanza@legalmail.it)

**STIMA PERITALE**  
 del compendio aziendale rappresentato dall'esercizio-pizzeria  
 sito in Genova, Piazza Lavagna 15R di proprietà della società fallita

[REDACTED]

con sede legale in Genova, Piazza Lavagna 15R  
 c.f. e p.IVA 02142260997 REA GE-463172



**SOMMARIO**

1. Conferimento d'incarico, quesito, documentazione esaminata, attività peritale. ....	2
2. Cenni storici ed elementi informativi riferiti alla [REDACTED] .....	3
3. I bilanci di [REDACTED] periodo 2015-2025 .....	4
4. L'azienda rappresentata dall'esercizio – pizzeria “[REDACTED]” .....	6
5. La descrizione e la stima dei beni aziendali .....	12
6. Il criterio di stima adottato .....	14
7. La determinazione del valore del compendio aziendale .....	18

**I. Conferimento d'incarico, quesito, documentazione esaminata, attività peritale.**

In data **26.2.2026** il Tribunale di Genova, su istanza di un creditore, dichiarava la liquidazione giudiziale della [REDACTED] (sentenza pubblicata il 4.3.2026 - procedura n. L.G. 18/2026).

In data **16.3.2026**, il Dott. Riccardo Carosio, nella sua qualità di curatore della suddetta procedura, veniva autorizzato dal Signor Giudice Delegato, Dott. Pietro Spera, a conferire al sottoscritto professionista (iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova e Revisore legale), l'incarico di procedere alla stima del complesso aziendale, comprensivo di beni materiali, avviamento, autorizzazioni e ogni altro elemento rilevante.

Nell'istanza di autorizzazione, il curatore precisava che la relazione peritale di stima dovesse essere depositata con urgenza, al fine di consentire l'immediata attivazione delle procedure di liquidazione.

In data **19.3.2026** lo scrivente si recava presso l'esercizio commerciale-pizzeria in Genova, Piazza Lavagna 15R per un sopralluogo al fine di visionare i locali e lo stato degli arredi-attrezzature, alla presenza della curatela.

Diversi contatti si sono succeduti fra lo scrivente e lo stesso Dott. Carosio, al fine di raccogliere documentazioni e informazioni riguardanti la società fallita.

Lo scrivente ha quindi chiesto e ottenuto dal commercialista della società insolvente, Dott. Furio Ginori di Genova, diversa documentazione contabile e fiscale.

Ulteriori atti e bilanci sono stati invece estratti in copia dal Registro Imprese per via telematica.

La documentazione esaminata dal sottoscritto, è stata numerosa e, in particolare, sono stati approfonditi:

- ✓ Scritture contabili
- ✓ Bilanci e situazioni contabili

- ✓ Dichiarazioni fiscali
- ✓ Contratti di acquisto/affitto aziendali
- ✓ Contratto locazione muri
- ✓ Autorizzazioni amministrative
- ✓ Visure camerali
- ✓ Recensioni clienti su siti internet specializzati

**2. Cenni storici ed elementi informativi riferiti alla [REDACTED]**

[REDACTED] era stata costituita in data **25.9.2012** (in allegato 1 è riportato l'atto costitutivo).

In data **5.10.2012** la società stipulava in qualità di locataria, un contratto di affitto del ramo d'azienda sito in Genova, Piazza Lavagna 15R e 16, sotto l'insegna [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di somministrazione al pubblico di cibi e bevande – v. **allegato 2**.

In data **25.3.2016** la Società acquistava il ramo aziendale precedentemente condotto in affitto al prezzo di € 170.000 (di cui € 70.000 avviamento e € 100.000 per le attrezzature); nell'atto si precisava che il prezzo di acquisto era stato interamente versato al cedente – v.

**allegato 3.**

In **allegato 4** si espone la visura camerale storica di [REDACTED]

Si riassumono quindi i principali elementi informativi sull'assetto della medesima Società alla data della dichiarazione di liquidazione giudiziale, tramite la seguente scheda di sintesi.

Denominazione	[REDACTED]
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Data di costituzione - durata	25.9.2012 - 31.12.2060
Numero REA	GE - 463172
Codice fiscale e partita IVA	02142260997

<sup>1</sup> D'ora in avanti anche "la Società".

Oggetto sociale	<p>3. LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LE SEGUENTI ATTIVITA':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ATTIVITA' DI BAR, RISTORANTE, ENOTECA, PIZZERIA ANCHE DA ASPORTO, TAVOLA CALDA E FREDDA;</li> <li>- LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, ANCHE ALCOLICHE;</li> <li>- IL COMMERCIO ALL'INGROSSO ED AL DETTAGLIO DI PRODOTTI ALIMENTARI;</li> <li>- LA GESTIONE DI ALBERGHI, BAR, RISTORANTE, STABILIMENTI BAL-NEARI E LOCALI PUBBLICI CON INTRATTENIMENTO VARIO E MUSICALE, ANCHE DAL VIVO;</li> <li>- L'ACQUISTO E LA VENDITA DI BENI IMMOBILI;</li> <li>- LA RISTRUTTURAZIONE, L'AMMINISTRAZIONE E LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'.</li> </ul> <p>LA SOCIETA' POTRA' COMPIERE, IN ITALIA E ALL'ESTERO, TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO UTILI E/O NECESSARIE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE; POTRA' ANCHE ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' AVENTI SCOPI ANALOGHI, AFFINI O CONNESSI AL PROPRIO, CONCEDERE GARANZIE REALI E PERSONALI ANCHE A FAVORE DI TERZI, COMPRESE LE FIDEJUSSIONI.</p> <p>LA SOCIETA' SI INTERDICE ESPRESSAMENTE OGNI ATTIVITA' RISERVATA PER LEGGE A CATEGORIE E/O CLASSI PROFESSIONALI NONCHE' QUALSIASI ATTIVITA' FIDUCIARIA.</p>
Capitale sociale	€ 10.000
Sede legale e ubicazione dell'azienda	Piazza Lavagna 15R GENOVA - CAP 16123
Insegna aziendale	[REDACTED]
Indirizzo mail PEC	[REDACTED]
Sito internet	<a href="https://www.metro.rest/?lang=it">https://www.metro.rest/?lang=it</a>
telefono presso azienda	+390108566035
Scadenza esercizi	Al 31 dicembre di ogni anno
Compagnie societaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- [REDACTED]</li> <li>- [REDACTED]</li> </ul>
Organo gestorio	<p>Consiglio di amministrazione composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [REDACTED]</li> <li>- [REDACTED]</li> </ul>
Curatore fallimentare	Dott. Riccardo Carosio con studio in Genova, Via D. Fiasella 10/8 - tel. 010 590044
pec procedura fallimentare	<a href="mailto:lg18.2026genova@pecliquidazionigiudiziali.it">lg18.2026genova@pecliquidazionigiudiziali.it</a>

### 3. I bilanci di [REDACTED] periodo 2015-2025

Si riassumono nelle tabelle seguenti i dati contabili (patrimoniali ed economici) tratti dai bilanci chiusi al 31 dicembre degli esercizi 2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022 riferiti alla Società (trattasi di bilanci depositati al registro delle Imprese); nelle stesse

tabelle si espongono anche i dati contabili della Società, tratti da situazioni contabili riferite al 31.12.2023 – 31.12.2024 – 31.12.2025<sup>2</sup>.

Gli allegati da 5 a 14 espongono i suddetti bilanci e situazioni contabili.

**STATO PATRIMONIALE**

	2023			2024			2025			
Crediti vs soci per versamenti ancora dovuti	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni Immateriali	795	77.229	76.300	79.343	75.161	76.161	76.318	76.318	74.369	70.996
Immobilizzazioni Materiali	7.144	112.066	107.694	119.060	111.787	114.340	119.481	121.328	103.840	84.911
Immobilizzazioni Finanziarie	11.148	391	391	391	391	391	391	391	391	391
Rimanenze	0	30.977	45.500	43.500	40.450	3.850	6.750	18.500	4.250	0
Crediti	93.622	44.804	36.814	47.672	42.741	16.991	6.468	8.747	7.151	13.327
Disponibilità liquide	3.317	22.590	23.321	636	3.913	3.779	3.186	22.356	9.834	1.194
Ratei e risconti attivi	747	0	169	0	387	42.257	0	0	4.889	0
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>124.273</b>	<b>288.057</b>	<b>280.189</b>	<b>290.802</b>	<b>275.830</b>	<b>257.769</b>	<b>212.594</b>	<b>247.640</b>	<b>204.724</b>	<b>170.819</b>
Capitale sociale	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Riserva Legale	0	0	0	0	21	31	31	31	31	31
Altre riserve	0	0	0	1	393	529	528	528	528	528
Utili (perdite) portati e nuovo	16.928	10.532	-5.493	0	0	0	-27.505	-25.548	-44.847	-97.137
Utile (perdita) esercizio	-6.395	-16.025	-21.541	414	145	-27.505	1.957	-19.299	-52.290	-50.251
<b>IDE PATR. NETTO</b>	<b>20.839</b>	<b>4.307</b>	<b>17.014</b>	<b>10.415</b>	<b>10.559</b>	<b>-16.949</b>	<b>-14.389</b>	<b>34.288</b>	<b>-56.578</b>	<b>-157.002</b>
TRR	0	5.576	9.467	14.786	5.466	6.485	8.423	11.281	9.850	2.497
Debiti	102.080	274.591	260.949	265.401	256.657	268.229	201.649	268.044	278.708	305.142
Ratei e risconti passivi	1.660	3.375	36.807	0	3.148	0	17.511	2.603	2.744	9
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>124.273</b>	<b>288.057</b>	<b>280.189</b>	<b>290.802</b>	<b>275.830</b>	<b>257.769</b>	<b>212.594</b>	<b>247.640</b>	<b>204.724</b>	<b>170.819</b>

**CONTO ECONOMICO**

	2023			2024			2025			
Ricavi	279.825	263.699	336.273	328.370	391.039	131.728	133.472	211.143	287.109	234.026
Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contributi in conto esercizio	0	0	0	0	0	62.458	6.022	1.135	50	0
Altri proventi	30.616	6.856	35	15.564	8046	5.080	106.698	951	42	912
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>310.441</b>	<b>270.555</b>	<b>336.308</b>	<b>343.934</b>	<b>391.039</b>	<b>199.266</b>	<b>244.192</b>	<b>219.229</b>	<b>287.201</b>	<b>234.938</b>
Acquisti merci-materie p.	144.975	143.261	186.670	159.591	180.206	68.990	64.183	97.332	134.569	129.871
Servizi	67.833	68.956	66.034	59.960	77.883	55.345	72.510	57.072	72.503	63.493
Godimento beni di terzi	62.335	37.786	22.844	18.681	24.879	25.636	29.149	24.336	28.488	34.189
Personale dipendente	35.609	48.939	62.544	73.583	73.647	35.142	28.661	57.054	66.609	28.617
Ammortamenti e svalutazioni	1.860	13.419	13.787	11.522	20.159	0	0	0	21.239	22.588
Variazione rimanenze	98	-30.977	-14.523	2.000	3.050	36600	-2900	-11.750	14.250	4.250
Oneri diversi	3.378	2.962	17.906	13.810	13.170	4.748	47.597	1.709	1.666	2.172
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>316.088</b>	<b>284.345</b>	<b>385.162</b>	<b>339.147</b>	<b>392.994</b>	<b>228.461</b>	<b>239.200</b>	<b>225.783</b>	<b>339.324</b>	<b>285.180</b>
Differenza fra valore e costi della produzione	-5.647	-13.791	-18.954	4.787	6.091	-27.195	6.992	-12.524	-52.123	-50.242
Proventi finanziari	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	748	1.971	2.555	3.359	5.039	310	3.387	6.775	167	9
Proventi straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte	0	313	35	1.014	913	0	1.648	0	0	0
Utile (perdita) esercizio	-6.395	-16.025	-21.541	414	145	-27.505	1.957	-19.299	-52.290	-50.251

<sup>2</sup> Si ritengono più significativi i dati contabili storici riferiti all'ultimo decennio, anche se la Società è stata costituita nel 2012.

In relazione ai dati 2023-2024-2025 (colonne in giallo delle tabelle precedenti), occorre precisare che gli stessi hanno valore indicativo (in particolare per quanto riguarda il risultato economico), posto che non risultano da bilanci approvati e depositati al Registro Imprese, ma da semplici situazioni contabili.

In ogni caso, la successione dei risultati economici di cui alle tabelle che precedono, espone per lo più perdite, in particolare negli ultimi quattro anni.

#### 4. L'azienda rappresentata dall'esercizio – pizzeria [REDACTED]

In data 25.3.2016 [REDACTED] acquistava da "Giano srl" l'esercizio commerciale (pizzeria), oggetto della presente stima, al prezzo di € 170.000 – v. atto di acquisto in allegato 3.

La cedente "Giano srl" risultava proprietaria dell'esercizio commerciale in questione, munito di autorizzazione di pubblico esercizio e nulla osta impatto acustico di cui alla comunicazione di riottenimento presentata il 3.10.2012 al Comune di Genova Ufficio Sportello Unico Attività Produttive n. prot. 294894; a seguito dell'acquisto aziendale, la cessionaria "Exultate srl" ha quindi presentato la domanda di subingresso - v. allegato 15.

L'azienda rilevata da [REDACTED] nel 2016 comprendeva altresì:

- la concessione all'utilizzo del suolo pubblico, nonché tutte le autorizzazioni e nulla osta necessari e previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività aziendale;
- il perimetro utilizzabile per l'esercizio del ramo d'azienda, comprendente la facoltà di utilizzo del *dehors* esterno al locale, nonché il c.d. chiosco situato in zona prospiciente il locale ed il magazzino situato in Genova, Piazza Lavagna n.3R<sup>3</sup>, regolarmente autorizzato come da Prot. Pratica 324381 del 4.9.2008 del Comune di Genova – Area Territorio Sviluppo Urbanistica ed Economico.

<sup>3</sup> Il magazzino di Piazza Lavagna n.3R alla data odierna non risulta più nella disponibilità di "Exultate srl", avendo probabilmente già cessato il rapporto locatizio in essere alla data dell'acquisto aziendale del 2016.

Tramite il suddetto acquisto, [REDACTED] subentrava nel contratto di locazione riferito ai locali di Genova, Piazza Lavagna 15R, in cui è situata l'azienda – contratto locazione registrato a il 2.7.2007 al n. 8997 – v. **allegato 16**.

Il suddetto contratto di locazione, stipulato con la proprietaria dei locali, è stato oggetto di rinnovi e risulta tuttora in corso, con prossima scadenza 30.6.2031 (a seguito di rinnovi di sei anni in sei anni, a decorrere dal 30.6.2013).

Attigua e comunicante al locale di Piazza Lavagna 15R, è la cucina di servizio all'esercizio in questione che contiene altresì il forno per la cottura delle pizze e tutte le attrezzature per la preparazione di quanto previsto dal menù.

“Exultate srl”, quale locataria, stipulava in data 1.10.2012 un contratto di locazione (non registrato) riferito al suddetto locale cucina; a seguito di rinnovi, il contratto è da ritenersi scadente il 30.9.2030 – v. **allegato 20**.

In pratica, i due locali (15R e 16R) presentano “luci” affiancate sulla medesima Piazza Lavagna (come da foto seguente) e sono comunicanti per via interna fra loro, pur facenti capo a due diversi proprietari locatori.

Locale pizzeria



Locale uso cucina

Da informazioni fin qui reperite, il costo complessivo delle due locazioni risulta pari a € 2.200 mensili, mentre l'onere per l'utilizzo del chiosco antistante al locale pizzeria (vedi foto seguenti) da riconoscere al Comune di Genova, risulta pari a € 3.600 annui.



Oltre al chiosco, l'azienda dispone anche di uno spazio subito prospiciente all'entrata del locale 15R, ove ospitare i clienti all'aperto.



Per completare il corredo fotografico, si evidenziano le immagini del locale interno di cui al civico 15R, formato da un ambiente principale (36 mq. circa) che comprende bancone bar e spazio per alcuni tavoli riservati ai clienti, oltre ad un piccolo retro bottega adibito a contenere i fusti per l'alimentazione dell'impianto di birra alla spina, e locale toilette:



Il locale cucina contenente il forno per cottura pizza e attrezzatura per la preparazione dei cibi è invece rappresentato dalle seguenti foto:



Per delineare meglio le caratteristiche dell'esercizio oggetto di perizia, si ritiene opportuno analizzare ulteriori importanti elementi distintivi.

In primo luogo, si osserva che il locale dispone di una canna fumaria interna con sfogo superiore sopra il tetto del palazzo di Piazza Lavagna ove insiste il locale; la seguente foto evidenzia il passaggio della canna fumaria che dalla cucina passa per il locale principale, prima di iniziare il percorso di risalita fumi verso il tetto:



La presenza di una canna fumaria "interna" costituisce un punto di forza dell'esercizio perché consente di non dover prevedere costosi impianti esterni, spesso neppure consentiti da regolamenti condominiali ovvero amministrativi.

A regime, l'attività risultava svolta operativamente da entrambi i soci-amministratori, rivestendo le funzioni rispettivamente di gestore sala e pizzaiolo, con l'ausilio di un aiuto

cuoco ed un cameriere; peraltro nell'ultimo periodo l'attività veniva svolta solo dai due soci amministratori.

Gli orari di apertura dell'esercizio<sup>4</sup>, al momento della dichiarazione di liquidazione giudiziale, risultavano i seguenti:

- da martedì a domenica ore 18.00 – 24.00.

Giorno di chiusura: lunedì.

In sostanza, da ultimo, l'orario era limitato alla sera.

Il menù offerto alla clientela con i relativi prezzi, è riportato in **allegato 17** ed è contraddistinto in particolare da un'offerta-gamma di pizze, calzoni e focacce, con l'aggiunta di altri piatti quali insalate, hamburger, fritti e antipasti; quali bevande spiccano varie tipologie di birra alla spina.

La stima del numero dei coperti in base ai tavoli rilevati, è il seguente:

- n. 30 all'interno del locale civico 15R;
- n. 44 all'interno del chiosco;
- n. 40 all'esterno (spazio prospiciente l'entrata del ristorante);

Il locale era anche organizzato per consegne a domicilio e asporto.

Il locale è raggiungibile unicamente a piedi, considerato che l'esercizio è posizionato in pieno centro storico genovese a pochi passi dalla più frequentata (in termini di passaggio)

Piazza Soziglia e Via Luccoli.

La presentazione dell'esercizio sul sito internet dell'esercizio<sup>5</sup> viene di seguito riportata, ritenendola utile per comprendere il tipo di ambiente e servizi offerti alla clientela.

<sup>4</sup> Orari rilevati da un avviso posizionato sulla porta del locale.

<sup>5</sup> <https://exultate.metro.rest/?lang=it>

*Il nostro Pub è una Pizzeria - Pub a Genova dove potrai assaporare tante squisite specialità. Nel nostro locale potrai vivere deliziose serate con gli amici, in famiglia o con la persona che ami. Presenta un ambiente accogliente in stile pub. Inoltre, è presente un ampio dehor esterno con tavoli ed un chiosco climatizzato.*

*Il nostro menu è molto vario e presenta tante specialità. Le pietanze che serviamo sono realizzate con ingredienti di alto livello qualitativo. Selezioniamo accuratamente le materie prime per offrirti un'esperienza di degustazione completa.*

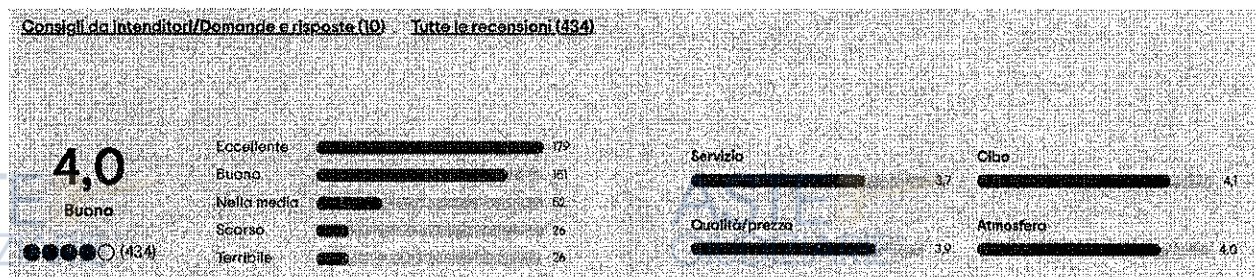
*Nel nostro Pub potrai ordinare birre artigianali, birre industriali alla spina e in bottiglia. Possiamo soddisfare anche gli intenditori più esigenti con un'offerta di alto livello. Oltre alla selezione di 50 etichette di birra in bottiglia provenienti da tutta Europa, la nostra carta comprende anche vini liguri e cocktail.*

*Non perderti i nostri deliziosi aperitivi con pizze e patatine, il menù alla carta presenta, pizza e focacce al formaggio, farcite con ingredienti di alto livello, i nostri hamburger con carne di manzo, ricche insalate, grigliate di carne, bruschette e la nostra fantastica farinata. Inoltre per gli intolleranti al glutine abbiamo a disposizione il nostro impasto con farina senza glutine, pizze che possono essere accompagnate dalle nostre birre senza glutine a loro volta. C'è la possibilità di asporto e di consegna a domicilio con JustEat.*

*All'Exultate avrai la possibilità di divertirti con tutti i tuoi amici partecipando alle nostre serate a tema o agli happening con musica dal vivo. Se invece è lo sport a interessarti, potrai seguire tutti gli eventi e le partite di calcio in diretta. Non perdere l'occasione di divertirti in compagnia: passa a trovarci quando vuoi!*

Lo scrivente ha quindi effettuato una ricognizione su *Tripadvisor* per verificare il grado di "soddisfazione" della clientela, sia pure a titolo indicativo, ma tenendo conto che si tratta di strumento sempre più diffuso ed utilizzato dal pubblico, capace quindi di orientare le scelte del consumatore.

Il risultato conseguito è di un punteggio complessivo di 4 su un massimo di 5 a fronte di n. 434 recensioni.



Come si può notare, il giudizio è per lo più concentrato nei giudizi più favorevoli (eccellente e buono); pertanto, si tratta di un indice di gradimento discreto nel suo complesso.

Nel successivo capitolo, si tratterà dei beni riferiti all'esercizio in questione.

In definitiva, l'azienda nel suo complesso è costituita da una serie di cespiti e, soprattutto, dal suo avviamento commerciale, derivante dalla pluriennale presenza dell'esercizio nella realtà della ristorazione (settore pizzeria) del centro storico genovese.

#### **5. La descrizione e la stima dei beni aziendali**

Il presente capitolo è dedicato alla descrizione dei beni ubicati nell'esercizio e facenti parte integrante del compendio aziendale da stimare.

In realtà, nel caso specifico, la componente patrimoniale odierna riferita ai cespiti, assume rilevanza marginale rispetto all'avviamento.

In verità, nel 2016 il prezzo di acquisto del ramo aziendale era stato dichiarato in € 170.000 di cui € 100.000 per attrezzature e € 70.000 per avviamento (quindi con una componente di bene immateriale (goodwill) dal prezzo inferiore rispetto al valore dei cespiti materiali.

La rilevazione odierna (a distanza di 10 anni dall'acquisto del ramo aziendale) comporta piuttosto un "ribaltamento" del rapporto di valore fra avviamento e attrezzature, nel senso che queste ultime risultano in buona parte usurate e necessitanti di rinnovo, con un valore decisamente più ridotto, comprendendo anche i cespiti acquistati singolarmente (incrementi) dopo il 2016.

A prima vista, anche l'avviamento potrebbe essere ridimensionato nel suo valore originario considerata la successione di perdite rilevate negli ultimi anni, tanto da addivenire all'insolvenza; pur tuttavia, la conoscibilità del "nome" (*rectius* insegna/ditta), il posizionamento pluriennale sul territorio e soprattutto le potenzialità dell'esercizio,

inducono lo scrivente a ritenere che un avviamento possa sussistere, tanto da considerare appetibile l'acquisto del compendio da parte di terzi.

Le potenzialità possono rilevarsi:

- nel possibile miglioramento della gestione aziendale, contenendo i costi operativi;
- nell'ampliamento delle fasce orarie di apertura (da ultimo limitate solo alla sera);
- nella migliore pubblicizzazione e promozione del locale e dei suoi servizi, con asporto e consegne a domicilio compresi.

Nel successivo capitolo si preciserà la scelta della metodologia valutativa ritenuta più opportuna (criterio dei moltiplicatori), tanto da pervenire ad un valore complessivo, comprensivo sia dell'avviamento, sia dei cespiti materiali.

Pertanto, la stima specifica di questi ultimi consentirà di ottenere per differenza (dal valore complessivo aziendale), il valore dell'avviamento commerciale.

Il sottoscritto perito ritiene opportuno procedere con una preventiva ricognizione dei dati contabili presentati dalla Società e riferiti ai cespiti materiali (costo storico, fondo ammortamento e valore residuo contabile alla data odierna, così come risulta dall'ultima situazione contabile disponibile (al 31.12.2025).

Attrezzature	150.002	77.165	72.837
Impianti e macchinari	12.929	8.578	4.351
Mobili e macchine ufficio	8.945	3.771	5.174
Veicoli (autocarro e scooter)	5.682	3.302	2.380
Altri beni	199	30	169

Il libro cespiti ammortizzabili messo a disposizione dello scrivente è riportato in **allegato**

18.

Tuttavia questi dati vengono esposti solo a puro titolo indicativo.

Fra l'altro dalle informazioni fin qui acquisite, i veicoli indicati "a libro" sono da escludersi dal novero dei cespiti in quanto (i) l'autocarro risulta da tempo sequestrato e (ii) lo scooter risulta essere stato distrutto a seguito di un incendio.

L'analisi dei bilanci riclassificati di cui al precedente capitolo 3, evidenzia inoltre l'assenza totale di ammortamenti per taluni esercizi (2020, 2021, 2022, 2025).

In sostanza, la stima sommaria<sup>6</sup> complessiva dei cespiti materiali di proprietà<sup>7</sup>, dato il loro avanzato stato di usura e obsolescenza (per la gran parte dei medesimi cespiti) è da ritenersi pari a circa € 10.000 (valore quindi ben inferiore al valore residuo contabile).

Non sussistono invece beni immateriali suscettibili di autonoma valutazione (brevetti, marchi, ad esempio).

La valutazione così ottenuta è peraltro determinata tenendo conto dell'utilizzo attuale dei cespiti materiali nell'ambito dell'azienda considerata in funzione/attività: qualora gli stessi beni dovessero essere ceduti separatamente dall'azienda, con ogni probabilità si realizzerebbero somme ancora più basse di quanto risultante dalla stima; infine, in caso di necessità di sgombero dei beni dai locali, semmai si dovrebbero affrontare significativi costi di trasporto e smaltimento.

Si ribadisce che il valore dei cespiti così stimati, rappresenta solo una componente (relativamente marginale) del complessivo valore aziendale che verrà determinato mediante il criterio di cui al capitolo successivo.

## **6. Il criterio di stima adottato**

Il sottoscritto perito procede ad effettuare una stima dell'azienda, secondo la tecnica di valutazione ritenuta più idonea al caso specifico.

<sup>6</sup> In considerazione dell'urgenza di rendere la stima, come richiesto dalla curatela.

<sup>7</sup> Non si considerano nella stima i beni di proprietà di terzi e concessi in comodato, come ad esempio l'impianto della birra alla spina che, da informazioni acquisite, risulta di proprietà del fornitore della stessa bevanda alcolica.

Occorre, peraltro, riferirsi ad un metodo valutativo aziendale (intendendo l'azienda come complesso organizzato di beni ex art. 2555 c.c.), piuttosto che come semplice *summa* di stime di singoli cespiti non legati fra loro.

In altri termini, nello scenario che qui interessa, anziché procedere ad una valutazione "atomistica" (da riferirsi ai singoli cespiti nell'ipotesi meramente liquidatoria), si ritiene più appropriata una stima di tipo olistico, nella prospettiva di un possibile trasferimento dell'attività (*rectius* azienda) da un soggetto ad un altro.

L'obiettivo in simili situazioni è la correttezza/equità delle stime, dovendosi pertanto ispirare ai seguenti fondamentali principi:

- ❖ OGGETTIVITA' – devono essere evitati metodi che aprano le stime a scelte arbitrarie;
- ❖ DIMOSTRABILITA' – lo stimatore deve dar conto di tutte le attività e le scelte compiute (di modelli, di metodi, di parametri, di *assumptions*, delle ricerche svolte), in modo che i risultati espressi dai calcoli siano pienamente documentabili e quindi verificabili;
- ❖ NEUTRALITA' – la stima deve essere affidata ad un esperto, il quale abbia non solo piena libertà di scelte nell'aspetto tecnico, ma libero accesso a tutte le informazioni rilevanti, anche riservate.

Prima ancora di determinare la scelta del metodo di valutazione, pare inoltre opportuno effettuare una breve disamina e conseguente distinzione dei concetti di *prezzo* e *valore*.

I prezzi sono dati espressi dai mercati; mentre i valori sono grandezze spesso stimate a mezzo della previsione dei flussi attesi e dell'apprezzamento dei rischi (e quindi dei tassi):

sono perciò in buona parte *opinioni*.

I prezzi sono frutto dell'attività negoziale e risentono di vari elementi di natura soggettiva e contingente quali, ad esempio:

- Specifiche considerazioni commerciali/produttive svolte da una delle parti contraenti;
- Eventuale urgenza di una delle parti a concludere l'operazione;
- Possibili sinergie emergenti per una delle parti contraenti;
- Eventuali benefici di natura fiscale per una delle parti contraenti.

I valori esprimono invece misure teoriche (per quanto possibile, frutto di un processo di valutazione avente caratteristiche di generalità – razionalità - obiettività).

In particolare, i *Principi Italiani di Valutazione* (PIV), prevedono una specifica configurazione di valore che trae origine dalla tradizione economica-aziendale italiana, ovvero il **valore intrinseco** (o **fondamentale**).

Il valore intrinseco – chiamato anche *valore economico del capitale* nel caso di stima di aziende – esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi (*Principio PIV 1.6.8*) : trattasi quindi di valore oggettivo che esprime valori rilevanti per generici soggetti partecipanti al mercato.

Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda nelle sue condizioni correnti e non considera alcuna sinergia né miglioramento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo d'acquisto; esprime quindi un valore "as is" che tiene conto delle condizioni aziendali correnti, con l'attuale destinazione d'uso, organizzazione, efficienza manageriale ed efficienza operativa, escludendo ogni tipo di potenzialità latente.

Nella determinazione del valore intrinseco il perito deve quindi considerare la capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene che già si sta manifestando e le opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni e progetti in cui l'impresa già si è impegnata.

Ai fini della determinazione del medesimo valore intrinseco è necessaria l'analisi per la stima dei benefici economici espressi dai flussi di reddito attesi e dalla sua consistenza patrimoniale, oltre che l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.

La dottrina aziendale e la pratica professionale hanno elaborato differenti metodi per la determinazione del valore aziendale.

Essi possono essere suddivisi in *metodi sintetici (empirici)*, i quali pervengono al valore ricercato mediante la costruzione e l'applicazione di coefficienti desunti dall'osservazione di comportamenti negoziali simili a una o più grandezze (fatturato, utili netti, utili operativi, ecc.) dell'azienda oggetto di valutazione, e in *metodi analitici*. Tra questi ultimi si ricordano:

- *i metodi patrimoniali*, che basano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale;

- *i metodi reddituali*, che definiscono il valore economico del capitale d'impresa in funzione delle sole prospettive di reddito e, in via diretta, prescindono dalle condizioni quantitative e qualitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale;

- *i metodi misti patrimoniali-reddituali*, che associano i principi essenziali dei metodi reddituali e patrimoniali. Tra questi, i più diffusi sono i metodi che consentono la stima autonoma del valore di avviamento; detti criteri "misti" rappresentano una sintesi tra i due tipi di metodi precedenti, con l'obiettivo di esprimere il valore dell'azienda in funzione sia del patrimonio che del risultato economico.

- *i metodi finanziari*, che si fondano sui flussi di cassa generati dall'azienda.

Nel caso che qui interessa, si ritiene più idonea l'applicazione di un metodo empirico, in considerazione del fatto che i risultati economici negativi degli ultimi periodi, non appaiono in linea con una valutazione delle reali potenzialità che il ramo aziendale potrebbe esprimere con una nuova gestione, sgravata dal carico debitorio confluito nella procedura.

Oltre a ciò, a detta del precedente commercialista consulente della Società, la contabilità riferita al 2025-2026 risulta incompleta e quindi non del tutto attendibile: questo fatto non consente (i) di determinare con certezza gli effettivi risultati economici conseguiti negli ultimi periodi e, a maggior ragione, (ii) di stabilire i relativi flussi di cassa; conseguentemente, se appare difficile ottenere serie storiche affidabili per poter costruire proiezioni future, il ricorso ad un metodo empirico, per quanto sommario, consente invece di ridurre al minimo il rischio di arbitrarietà di valutazione.

Dall'analisi della documentazione a disposizione, il dato che appare più significativo e attendibile al tempo stesso è quello del fatturato/corrispettivi (*Sales*), ovvero del volume di affari riscontrabile sia dalla registrazione contabile dei ricavi (corrispettivi in particolare), sia dalle dichiarazioni fiscali.

Per il tramite di un metodo empirico come quello dei moltiplicatori si perviene pertanto al valore indicativo aziendale, sulla base di un rapporto con una determinata variabile: nel caso in esame lo scrivente ritiene di adottare il multiplo **EV/S** (*Enterprise Value to Sales*).

La metodologia così applicata, verrà poi sottoposta ad una verifica tramite ricognizione di annunci di vendita di esercizi simili posti sul mercato, al fine di avere un riscontro con offerte che possano essere oggetto di comparazione.

In tal modo si potrà adottare una sorta di *controllo della stima*.

## **7. La determinazione del valore del compendio aziendale**

Definito il criterio estimatorio più aderente al caso specifico (metodo dei moltiplicatori – *EV/S – Enterprise Value to Sales*), è ora possibile pervenire alla risposta al quesito peritale.

In linea di principio, il volume di affari da prendere in considerazione come base su cui applicare il moltiplicatore è quello rappresentativo dei ricavi dell'ultimo periodo.

Si considerino i corrispettivi risultanti dal relativo registro IVA del periodo decorrente dal 1.1.2026 fino al momento dell'intervenuta dichiarazione di liquidazione giudiziale<sup>8</sup> pari a € 11.518,33<sup>9</sup>, cui corrispondono proporzionalmente corrispettivi su base annua per € 63.733,18<sup>10</sup>.

I volumi di affari del 2025 e del 2024 risultano invece rispettivamente pari a € 86.074 e € 227.546.

Si precisa che tali volumi di affari non comprendono i c.d. premi su vendite riconosciuti dai fornitori che, per quanto fatturati e registrati come ricavi, in realtà, devono considerarsi in riduzione del costo delle merci/materie prime.

A parere dello scrivente non risulta corretto considerare *tout court* il volume annuale di affari più recente (2025 e parte del 2026), perché troppo influenzato dall'incombente insolvenza; al tempo stesso il volume di affari del 2024, pur esprimendo meglio la capacità di sviluppare *business*, appare più distante dalla peggiore situazione manifestatasi al momento della dichiarazione di liquidazione giudiziale.

Del resto, non appare infondato presumere come un eventuale acquirente del compendio aziendale sia indotto a procedere a investimenti (rinnovo attrezzature e impianti) e mirate promozioni commerciali per riposizionare i livelli dei corrispettivi su valori più congrui e tali da pervenire ad una accettabile redditività; conseguentemente, la stima non può non risentire di questo importante fattore.

In definitiva, si ritiene che il volume di affari di riferimento, ai fini dell'applicazione del moltiplicatore, sia € 126.784<sup>11</sup>, pari alla media dei volumi di affari riferiti al più recente periodo 2024-2025-2026<sup>12</sup>,

<sup>8</sup> In allegato 19.

<sup>9</sup> Valore imponibile IVA.

<sup>10</sup> Il calcolo è il seguente: € 11.518,33 diviso 63 giorni, moltiplicato per 365.

<sup>11</sup> (€ 227.546 + € 86.074 + € 66.733): 3 = € 126.784.

<sup>12</sup> Per il 2026 si considera il dato proporzionato all'annualità intera.

Il moltiplicatore è invece reperibile dal noto sito (per gli addetti professionali) [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) che espone il moltiplicatore EV/S (Europe - settore Restaurant/Dining pari a **0,90** (dato disponibile più recente – al 5.1.2026)

Industry Name	EV/Sales
Restaurant/Dining	0,90

Di conseguenza, in applicazione al criterio dei moltiplicatori, la moltiplicazione di S (*Sales*) pari a € 126.784 per il multiplo 0,90 determina un valore aziendale stimato in € 114.106 da arrotondare in € **114.000**, comprensivo del valore dei cespiti/attrezzature di proprietà della Società.

Come detto più sopra, si reputa opportuno rendere conto di ricerche di annunci di cessione di pizzerie aventi caratteristiche analoghe a quella qui in esame.

Una ricognizione sul web ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) non ha evidenziato offerte di vendita di pizzerie nel centro storico di Genova.

Sono stati rilevate invece offerte di vendita di pizzerie delle dimensioni paragonabili a quella oggetto di stima, a prezzi superiori, nelle zone di Castelletto e Sturla, ma contraddistinte da zone di passaggio più felici e, soprattutto, da impianti, arredi e attrezzature in ottimo stato.

In definitiva, il valore del compendio aziendale della “Exultate srl” si può ritenere stimabile in almeno:

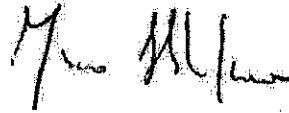
€ 114.000
-----------

\* \* \*

Lo scrivente, ringrazia per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione degli Organi della  
Procedura, per ogni tipo di chiarimento ed approfondimento.

Genova, 23 marzo 2026.

IL PERITO



(Dott. Marco Abbondanza)

ALLEGATI:

1. [REDACTED]
2. Atto di affitto aziendale;
3. Atto di acquisto aziendale;
4. Visura camerale storica;
5. Bilanci 2015-2016
6. Bilancio 2017
7. Bilancio 2018
8. Bilancio 2019
9. Bilancio 2020
10. Bilancio 2021
11. Bilancio 2022
12. Situazione contabile 2023
13. Situazione contabile 2024
14. Situazione contabile 2025
15. Domanda di subingresso autorizzazione amministrativa
16. Contratto di locazione Piazza Lavagna 15R
17. Menù
18. Registro cespiti ammortizzabili
19. Registro IVA Corrispettivi 2026
20. Contratto di locazione Piazza Lavagna 16R (cucina)