

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELL'AZIENDA "C"

Nell'ambito della Liquidazione Controllata n. 2/2026

Trib. Livorno

Abstract
La perizia stima il valore di "Denti Aguzzi" (Livorno) e il canone d'affitto tramite criteri empirici e media ponderata dei fatturati. La crisi, di natura soggettiva, impone di valorizzare la capacità reddituale storica depurata dal recente decremento dovuto a cause personali. Si determina un valore aziendale di € 8.000,00 (incluse attrezzature) e un canone mensile congruo di € 200,00. L'approccio tutela la massa attiva valorizzando l'avviamento in un mercato locale in espansione.

Dott. Dario Laucci
dario.laucci@guerrinivitti.it

Sommarario

1.	Inquadramento Generale e Premesse.....	1
1.1.	<i>Conferimento dell'incarico e perimetro della valutazione</i>	1
1.2.	<i>Assunzioni, limitazioni e clausole di invarianza</i>	2
1.3.	<i>Attestazione di indipendenza del perito</i>	3
1.4.	<i>Data di riferimento e documentazione esaminata</i>	3
1.5.	<i>Perimetro aziendale</i>	4
2.	Analisi del Mercato e del Contesto Competitivo Locale.....	4
2.1.	<i>Dinamiche macroeconomiche della Pet Economy (2024-2026)</i>	4
2.2.	<i>Il settore della toelettatura nel territorio di Livorno</i>	5
2.3.	<i>Analisi delle cause della crisi: fattori soggettivi vs dinamiche di mercato</i>	8
2.4.	<i>Conclusioni sull'Analisi di Mercato</i>	8
3.	Criteri Metodologici e Determinazione del Valore.....	8
3.1.	<i>I principali metodi di valutazione</i>	8
3.2.	<i>Il metodo prescelto: la "regola del pollice"</i>	11
3.3.	<i>Applicazione del metodo "regola del pollice" basato su media ponderata</i>	12
3.4.	<i>Determinazione del valore d'azienda</i>	14
3.5.	<i>Valutazione della congruità del canone di affitto d'azienda</i>	14
4.	Sintesi valutativa e Conclusioni.....	15

1. Inquadramento Generale e Premesse

1.1. Conferimento dell'incarico e perimetro della valutazione

Con informativa del 18 marzo 2026, vistata dal G.D. Dott. Franco Pastorelli in data 19 marzo 2026, il sottoscritto, Dott. Dario Laucci, Dottore Commercialista con studio in Livorno, Via delle Cateratte 90/6, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Livorno al n. 539/A, ha ricevuto incarico da parte del Liquidatore della procedura di liquidazione controllata dei beni n. 2/2026 " [REDACTED] per la "la stima del valore d'azienda e del congruo canone di affitto" dell'azienda di proprietà della debitrice, confluita nella massa attiva della procedura.

L'azienda a cui si fa riferimento è denominata "Denti Aguzzi" e ha sede in Livorno, Via Zola n. 18. Come detto, la proprietà è esclusivamente riconducibile all'imprenditrice individuale assoggettata a liquidazione controllata ed è conseguentemente individuata al registro delle imprese e della Maremma e del Tirreno con il medesimo codice fiscale:

La presente perizia di stima è redatta anche al fine di valutare la congruità dell'offerta di affitto della predetta azienda recentemente pervenuta al liquidatore e consentire agli organi della procedura di effettuare tutte le opportune valutazioni del caso, anche in ragione dell'avvio di una procedura competitiva.

1.2. Assunzioni, limitazioni e clausole di invarianza

Lo scrivente ha fatto pienamente affidamento sul fatto che le informazioni, i documenti messi a disposizione dal liquidatore siano veritieri, accurati e completi. Il sottoscritto non ha effettuato alcuna revisione dei documenti di natura contabile o extracontabile messi a disposizione, non rientrando nello scopo dell'incarico ricevuto. Non ha altresì svolto attività di auditing, di certificazione, di due diligence, o anche solo di verifica formale dei documenti forniti e dei dati economici, patrimoniali, finanziari ed extra contabili di cui è venuto a conoscenza. Non vengono, per estensione, espletati, in parallelo, accertamenti sulla titolarità (proprietà di beni), sull'esistenza di gravami, intestazioni di autorizzazioni o diritti per l'esercizio dell'attività, procedure amministrative in corso, conformità, e quant'altro, valendo il presupposto generale che l'azienda sia in regola con tutte le normative vigenti. Ancora, non sono espletati esami e valutazioni circa l'eventuale ripristino o la messa a norma di beni mobili anche in riferimento alla tematica ambientale o altri covenant contrattuali. Lo scrivente, pertanto, non si assume alcuna responsabilità in merito alla completezza, veridicità ed accuratezza di quanto messo a disposizione, pur avendo svolto la propria attività adottando la massima professionalità richiesta per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nonostante i risultati cui si giunge nel presente elaborato siano stati ottenuti adottando la massima diligenza, indipendenza (§ 1.3) e professionalità, poiché si basano su dati e informazioni non verificate dallo scrivente, questi potrebbero essere inficiati da cause non riconducibili allo scrivente. Le informazioni e le risultanze valoriali rese disponibili attraverso il presente elaborato non assurgono a raccomandazione o invito a compiere o non compiere una particolare transazione o operazione, il cui onere di giudizio ricade

unicamente sui singoli che compiono gli atti, portatori di specifici interessi, espressamente al di fuori degli obiettivi di stima.

La presente relazione di stima assolve l'uso per il quale è stata commissionata, non travalica i suoi limiti naturali di attribuzione di valore e va interpretata nella sua globalità, con riferimento alla data alle quale si riferisce. Lo scrivente non assume alcuna responsabilità per danni o perdite che potrebbero derivare, per i lettori e/o gli utilizzatori della relazione o terzi in genere, dall'uso, a qualunque scopo, delle informazioni ivi contenute.

1.3. Attestazione di indipendenza del perito

Lo scrivente dichiara di non essere legato né alla Procedura e ai suoi organi, né al debitore sottoposto a liquidazione controllata ai sensi dell'art. 268 CCII, né al proponente l'affitto di azienda, da rapporti di tipo professionale tali da compromettere l'autonomia di giudizio e di non avere interessi, attuali e futuri, in ciò che è oggetto di valutazione, né pregiudizi di sorta con chi sia, a vario titolo, coinvolto nelle implicazioni dell'incarico. Lo scrivente non è sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo e/o alla presentazione di risultati predeterminati, operando, quindi, a tutti gli effetti, in qualità di stimatore indipendente.

1.4. Data di riferimento e documentazione esaminata

Come concordato con il liquidatore la data di riferimento della presente stima è la data di apertura della procedura di liquidazione controllata: 26 gennaio 2026.

Ai fini del presente lavoro di stima, lo scrivente ha potuto consultare la seguente documentazione:

- Visura camerale ordinaria storica dell'impresa;
- registro corrispettivi per le annualità 2023, 2024 e 2025;
- Modello Iva 2026 in bozza, oltre ai modelli Iva 2020, 2021, 2022;
- Contratto di lavoro a tempo determinato stipulato il 7 dicembre 2021 e avente scadenza il 30 aprile 2022 con la dipendente
- Prospetto maturazione tfr e cedolino mese di dicembre 2025 della dipendente Bini Veronica;
- Modello Unico PF 2020, 2021, 2022, 2023, 2024;
- Contratto di locazione dell'immobile di V██████████ atto in data 13 ottobre 2021 e registrato il successivo 15 ottobre al n. 6394, serie 3T;

Proposta di affitto di azienda presentata in data 9 febbraio 2026 da

Ad integrazione del compendio documentale, lo scrivente ha acquisito dal Liquidatore, Dott. Andrea Mancini, ulteriori elementi informativi relativi alla genesi della crisi e alle dinamiche della procedura di liquidazione controllata. Tali informazioni hanno permesso di inquadrare correttamente le contingenze personali e professionali che hanno influenzato la gestione dell'attività, fornendo il necessario contesto qualitativo alla presente valutazione.

1.5. Perimetro aziendale

L'azienda oggetto di stima è composta da:

- marchio di fatto, privo di tutela, "denti aguzzi";
- attrezzature aziendali giusto elenco reso dall'IVG e relativa relazione di stima;
- contratto di locazione immobiliare in essere con scadenza il 1/11/2027, al canone di euro 450,00 mensile, oltre ad euro 50,00 di oneri condominiali;
- contratto di lavoro in essere con la dipendente on qualifica addetta toilettatura.

Sono esclusi debiti e crediti maturati ante cessione d'azienda o stipula dell'affitto d'azienda.

2. Analisi del Mercato e del Contesto Competitivo Locale

2.1. Dinamiche macroeconomiche della Pet Economy (2024-2026)

Il mercato dei servizi connessi alla cura degli animali da compagnia in Italia si inserisce nel più ampio comparto della c.d. pet economy, caratterizzato negli ultimi anni da una crescita significativa e strutturale. Secondo elaborazioni di fonte Confartigianato, la spesa complessiva delle famiglie italiane per prodotti e servizi destinati agli animali domestici ha raggiunto nel 2024 circa euro 6,7 miliardi, con un incremento di circa il 76% rispetto al decennio precedente; all'interno di tale aggregato, i servizi (tra cui rientrano anche le attività di toelettatura) rappresentano una quota prossima al 20%.

Sotto il profilo della domanda, i dati ISTAT evidenziano una diffusione particolarmente elevata della presenza di animali domestici nei contesti territoriali di minori dimensioni: la quota di famiglie con almeno un animale risulta significativamente più alta nei comuni

piccoli e medi rispetto alle aree metropolitane. Tale elemento costituisce un fattore strutturale di sostegno alla domanda di servizi di cura e benessere animale nelle città di provincia, ove il rapporto tra popolazione e animali domestici risulta più intenso e radicato.

Ne consegue che il mercato della toelettatura per cani e gatti, pur non essendo oggetto di rilevazioni autonome a livello statistico nazionale, si configura come segmento integrato e in espansione all'interno dei servizi per la cura degli animali, con caratteristiche peculiari nelle città di provincia: elevata prossimità al cliente, domanda relativamente stabile e legata alla diffusione degli animali domestici, nonché presenza di operatori di piccola dimensione con forte incidenza della componente artigianale.

Tuttavia, presenta anche alcuni limiti, intrinseci nello sviluppo delle grandi catene, le quali prevedono al loro interno servizi di toelettatura a prezzi competitivi che possono essere un limite allo sviluppo delle piccole realtà di natura artigianale.

A livello nazionale, l'offerta di servizi si è evoluta parallelamente alla domanda:

- sebbene l'80,3% della spesa riguardi l'acquisto di beni, il comparto dei servizi (che include toelettatura, addestramento e veterinaria) rappresenta circa il 19,7% del totale, pari a 1,33 miliardi di euro;
- il settore è dominato da realtà di piccole dimensioni. Al primo trimestre 2025, si contano in Italia 3.440 imprese artigiane dedicate alla cura degli animali, in crescita del 5,2% su base annua;
- la Toscana si conferma la sesta regione italiana per spesa nel settore, con un valore di 552 milioni di euro (pari all'8,2% del totale nazionale). A livello regionale operano 380 imprese, di cui il 66,3% (252 unità) sono artigiane, con una forza lavoro di 341 addetti¹.

2.2. Il settore della toelettatura nel territorio di Livorno

La provincia di Livorno si inserisce in questo trend positivo con caratteristiche di stabilità superiori alla media regionale.

¹ Fonti e Riferimenti

1. Confartigianato Imprese (Febbraio 2026): [Pet Economy: spesa a 6,7 miliardi](#)
2. Confartigianato Toscana/Firenze (Nota Febbraio 2026): [Dati regionali Pet Economy](#)
3. Il Tirreno (Aprile 2025): [Crescono i servizi wellness per animali in Toscana](#)
4. Camera di Commercio Maremma e Tirreno (Luglio 2025): [Rapporto Economia Livorno 2024/25](#)
5. ISTAT (Settembre 2024): [Gli animali domestici in Italia](#)
6. Eurispes/ENPA (Maggio 2025): [Rapporto Italia 2025 - Animali domestici](#)

del centro, che spesso preferiscono la toelettatura "sotto casa" rispetto alle grandi catene situate nelle zone commerciali periferiche (es. zona Porta a Terra).

L'analisi del "bacino d'utenza potenziale" può essere strutturata come segue³:

1. dimensioni del bacino d'utenza (quartiere Garibaldi-Zola): il quartiere in cui opera l'azienda conta circa 6.860 residenti. Considerando la dimensione media delle famiglie nell'area urbana di Livorno, possiamo stimare la presenza di circa 3.100 nuclei familiari;
2. propensione al possesso di animali domestici: il 37,7% delle famiglie italiane possiede almeno un animale domestico;
3. stima numero di animali nel quartiere: si può stimare un volume di circa 1.100 - 1.200 famiglie con animali nel solo raggio d'azione immediato del negozio;
4. spesa media per toelettatura: per un cane, la spesa annua per la cura del pelo oscilla mediamente tra € 50 e € 500, a seconda della razza e della frequenza (con una seduta media ogni 4-8 settimane per le razze a pelo lungo). Il prezzo medio di una seduta di toelettatura a livello nazionale (e confermato dai listini locali 2025-26) è di circa € 30;
5. ipotesi del potenziale economico locale: l'incrocio dei dati demografici e di spesa indica per il solo quartiere Garibaldi-Zola un potenziale teorico di circa 150.000 euro. Tale valore, ancorché contenuto, risulta coerente con le caratteristiche di una micro-impresa a carattere artigianale. Si osserva, infatti, che la quota di mercato effettivamente intercettabile è fisiologicamente limitata sia dalla pressione competitiva dei grandi operatori retail, sia dai vincoli dimensionali intrinseci alla struttura. In tale ottica, il perimetro economico individuato appare idoneo a garantire primariamente la remunerazione del lavoro del titolare e il sostentamento della posizione lavorativa dipendente.

Indicatore	Valore Stimato (Area Via Zola)
Famiglie con animali	~1.170
Spesa annua teorica servizi (toelettatura/estetica)	€ 140.000 - € 180.000

³ Distribuzione Moderna (Feb 2026) - Spesa Pet 2025: [Analisi rincari e budget famiglie](#)
Idealista Maps - Dati demografici quartiere Zola: [Profilo popolazione e residenti](#)
PetB2B (Feb 2026) - Rapporto spesa cane/gatto: [Dettaglio voci di spesa 2025](#)
Software Business Plan - Budget Toelettatura 2025: [Benchmark fatturati e BEP di settore](#)

Nel 2025, il tessuto imprenditoriale livornese ha mostrato una variazione dello +0,2%, dato più favorevole rispetto al calo regionale (-0,5%), segnalando una tenuta del commercio e dei servizi di prossimità.

Secondo rilevazioni locali di settore, le attività legate al benessere animale in Toscana sono cresciute del 32% negli ultimi cinque anni, spinte dalla necessità dei proprietari di esternalizzare la cura igienica professionale.

I dati ISTAT e Eurispes confermano che oltre 10 milioni di famiglie (circa il 37,7%-40,5%) possiedono almeno un animale, con una prevalenza significativa nei comuni di medie dimensioni come Livorno, dove il rapporto di prossimità tra cliente e artigiano è un fattore critico di successo.

Per approfondire il mercato specifico di Livorno, è possibile incrociare i dati demografici, la densità della concorrenza locale e le recenti iniziative di rigenerazione urbana².

Livorno presenta un tessuto sociale storicamente molto legato al possesso di animali d'affezione, con una delle densità canine tra le più alte della Toscana.

Secondo i dati del Rapporto Legambiente "Animali in Città" 2025, la Toscana è tra le regioni con la gestione più strutturata degli animali d'affezione. In particolare, la provincia di Livorno registra un'altissima attività legata agli animali, testimoniata anche dal numero di controlli e interventi del nucleo di vigilanza zoofila e del Garante degli Animali del Comune, una figura molto attiva nel monitoraggio del benessere animale sul territorio comunale.

La cittadinanza livornese mostra una crescente consapevolezza verso l'approccio One Health (interconnessione tra salute umana e animale), che spinge i proprietari a investire maggiormente in servizi professionali di igiene e prevenzione (toelettatura sanitaria) piuttosto che nel solo lavaggio estetico.

Nella città di Livorno operano circa 12-15 centri di toelettatura strutturati.

L'azienda oggetto di stima, "Denti Aguzzi", si trova in _____ via zona ad alta densità abitativa tra il centro storico e i quartieri residenziali di Colline e Magenta. Via _____ a via di scorrimento con una buona visibilità e facilità di accesso per i residenti

² Comune di Livorno - Garante degli Animali: [Informazioni e contatti](#) (Dati aggiornati a Gennaio 2026).

Legambiente - Rapporto XIV "Animali in Città" 2025: [Dati nazionali e regionali sulla gestione pet](#) (Pubblicato Agosto 2025).

CCIAA Maremma e Tirreno - Rapporto Economico 2024/2025: [Analisi demografia d'impresa Livorno](#) (Presentato a Luglio 2025).

Confcommercio Livorno - Bandi Imprese di Vicinato 2026: [Sostegno alle attività locali](#) (Scadenza Novembre 2026).

USL Toscana Nord Ovest - Anagrafe Canina: [Dati e procedure locali](#).

2.3. *Analisi delle cause della crisi: fattori soggettivi vs dinamiche di mercato*

L'analisi dell'andamento storico dei volumi d'affari evidenzia un marcato e progressivo trend regressivo, culminato nel minimo storico registrato nell'esercizio 2025. Tale dinamica non appare riconducibile a una contrazione della domanda di settore — che, come illustrato, manifesta indicatori di crescita strutturale — bensì a fattori di natura prettamente endogena e soggettiva.

In particolare, il declino operativo è diretta conseguenza del sensibile aggravarsi delle difficoltà personali e psicologiche della debitrice, la quale, oppressa da una crescente esposizione debitoria, ha subito una progressiva compromissione delle proprie capacità gestionali. Tale condizione di fragilità ha generato un'inevitabile inerzia nella conduzione dell'attività e, soprattutto, nella sua promozione commerciale, determinando un sostanziale isolamento dell'azienda rispetto al proprio bacino d'utenza potenziale.

Ne consegue che la crisi di "Denti Aguzzi" può qualificarsi come una crisi da sovraindebitamento a riflesso gestionale: la paralisi operativa non è imputabile all'assenza di mercato o all'obsolescenza dei servizi offerti, ma all'incapacità soggettiva di presidiare l'impresa in un momento di estrema tensione personale.

2.4. *Conclusioni sull'Analisi di Mercato*

L'azienda "Denti Aguzzi", pur operando in un contesto di contrazione del fatturato interno, agisce in un mercato esterno tendenzialmente espansivo e anticiclico. Il crollo delle entrate registrato nel biennio 2024-2025 deve quindi essere interpretato come un fenomeno di natura endogena/soggettiva e non come un riflesso di una crisi di settore, il quale mantiene intatto il suo potenziale di generazione di valore per un nuovo potenziale gestore.

3. Criteri Metodologici e Determinazione del Valore

3.1. *I principali metodi di valutazione*

Le attività commerciali si suddividono, in via generale, tra settore alimentare e non alimentare, con ulteriori articolazioni dimensionali in "esercizi di vicinato", "medie e grandi strutture di vendita" e "ipermercati".

Nella prassi, il concetto di esercizio commerciale, al di là della definizione in senso stretto riferita alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, assume una

portata estensiva, ricomprendendo una pluralità di attività che, pur formalmente riconducibili al settore artigianale (quali gelaterie, lavanderie, parrucchieri, ecc.) ovvero ai servizi (agenzie di viaggio, autoscuole, pratiche auto, ecc.), non presentano, sotto il profilo valutativo, significative differenziazioni.

Il complesso quadro normativo che disciplina tali attività — articolato tra fonti legislative, regolamenti comunali, prassi amministrative e usi locali — impone al valutatore un'analisi particolarmente attenta, finalizzata a verificare l'eventuale esistenza di un maggior valore dell'azienda rispetto a quello meramente riconducibile all'autorizzazione amministrativa (ove richiesta), nonché a individuare i fattori immateriali effettivamente idonei a generare valore, al di là della mera sussistenza dei requisiti formali e igienico-sanitari.

In sede estimativa, pertanto, l'analisi si concentra sull'individuazione degli elementi distintivi dell'impresa e dei relativi fattori di successo, con particolare riguardo ai *drivers* di creazione del valore e, segnatamente, alle risorse immateriali, che assumono un ruolo sempre più rilevante anche nelle realtà di piccole dimensioni.

Tra i principali elementi incidenti sul valore aziendale si annoverano, in particolare, l'ubicazione, il flusso pedonale, la visibilità commerciale, la possibilità di installazione di insegne, la presenza di attività limitrofe, l'ampiezza del bacino di utenza, le caratteristiche fisiche del locale (altezza, ampiezza della via, numero di vetrine), nonché ulteriori fattori di contesto quali la struttura concorrenziale, l'ingresso di nuovi operatori e le strategie di sviluppo dei concorrenti già presenti. Rilevante è altresì la disponibilità di parcheggi e aree di sosta, suscettibili di incidere in modo significativo sull'andamento del fatturato.

Il volume d'affari, pur rappresentando un indicatore rilevante in quanto espressione dell'apprezzamento della clientela, necessita tuttavia di essere inserito in un quadro valutativo più ampio e sistematico. Nella prassi, al fatturato viene attribuita una funzione espressiva, che, attraverso l'applicazione di criteri empirici, consente di pervenire a una stima indicativa del valore aziendale.

In tale ambito, si riscontrano orientamenti di mercato che individuano valori compresi, in linea generale, tra il 60% e il 100% del fatturato annuo, con possibili variazioni in aumento in funzione della localizzazione e della tipologia di attività. Più in dettaglio, la prassi evidenzia intervalli percentuali differenziati per settore (ad esempio, valori superiori per bar e ristorazione in posizioni di particolare pregio e inferiori per attività retail

in contesti meno attrattivi), ferma restando la necessità di adeguare tali parametri alle specificità del caso concreto.

Sono stati altresì sviluppati, in ambito professionale, strumenti di rilevazione quali "listini" elaborati da associazioni di categoria, fondati sull'osservazione delle transazioni di mercato e finalizzati a fornire indicazioni di massima sui valori medi di cessione delle aziende. Tali strumenti, tuttavia, non comprendono operazioni straordinarie o atipiche e devono essere utilizzati con prudenza, quale mero supporto orientativo.

Sotto il profilo metodologico, le aziende operanti a contatto con il pubblico non presentano peculiarità tali da giustificare deroghe ai principi generali di valutazione. La prassi tende, tuttavia, a privilegiare approcci che valorizzino la consistenza patrimoniale e, soprattutto, la componente immateriale dell'azienda, con particolare riferimento all'avviamento.

In applicazione del metodo patrimoniale, i principali elementi da riesprimere a valori correnti riguardano le rimanenze, le attrezzature e gli arredi, la cui valutazione richiede verifiche in ordine alla titolarità, all'esistenza e allo stato di conservazione, nonché alla coerenza dei valori contabili rispetto ai valori d'uso.

L'incidenza dei beni materiali sul valore complessivo varia sensibilmente in funzione della tipologia di attività: in alcune realtà, il valore delle attrezzature può risultare prevalente, mentre in altre assume rilievo secondario rispetto all'avviamento.

Quest'ultimo rappresenta, infatti, la componente più significativa e al contempo più complessa da stimare, in quanto dipendente sia da fattori oggettivi, trasferibili con l'azienda (posizione, clientela, reputazione), sia da elementi soggettivi legati alla persona dell'imprenditore.

In linea teorica, risultano applicabili anche i metodi reddituali e finanziari, purché supportati da adeguata attendibilità delle informazioni contabili e da una sufficiente capacità previsionale. Nella prassi, tuttavia, tali condizioni non sempre risultano soddisfatte, rendendo necessario il ricorso a ricostruzioni economiche di tipo induttivo.

In tale contesto si inseriscono i metodi empirici, i quali costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato. Essi non rappresentano metodologie valutative dotate di fondamento teorico, ma criteri applicativi diffusi nella prassi, basati su relazioni semplificate tra valore e variabili economiche (quali, tipicamente, il fatturato).

Pur condividendo taluni presupposti con i metodi dei multipli, i criteri empirici se ne distinguono per l'assenza di una rigorosa costruzione teorica e per il carattere fortemente semplificato. Essi consentono, tuttavia, di pervenire a un valore di mercato probabile, pur non esprimendo compiutamente il valore intrinseco dell'azienda.

Tali metodologie risultano, peraltro, frequentemente utilizzate nelle realtà di piccole e piccolissime dimensioni, caratterizzate da limitata disponibilità informativa e da difficoltà applicative dei metodi tradizionali.

3.2. Il metodo prescelto: la "regola del pollice"

Nel caso di specie, la carenza di dati analitici completi e attendibili, la limitata consistenza dei beni materiali e la difficoltà di elaborare flussi economico-finanziari prospettici affidabili rendono di fatto preclusa l'applicazione sia il metodo patrimoniale (anche nella forma mista con stima autonoma dell'avviamento), sia i metodi reddituali e finanziari.

Detto in altri termini, le ridottissime dimensioni dell'impresa e la conseguente estrema semplificazione contabile, limitano il corredo documentale al solo assolvimento degli obblighi tributari, rendendo indisponibili i dati necessari per l'applicazione di modelli di stima complessi. La forte variabilità dei risultati economici rilevati, privi di un supporto informativo solido che ne chiarisca le cause gestionali, impedisce di operare le rettifiche di normalizzazione necessarie all'applicazione dei citati metodi di stima.

Di conseguenza, deve ritenersi certamente appropriato al caso in esame il ricorso a criteri di natura empirica, fondati sull'applicazione di moltiplicatori a grandezze economiche significative, in quanto maggiormente coerenti con le caratteristiche dimensionali e informative dell'azienda oggetto di valutazione e idonei a esprimere un valore di mercato ragionevolmente attendibile.

Tra i metodi empirici, le cui caratteristiche sono state ampiamente illustrate in precedenza, trova la sua collocazione la "regola del pollice". Tale metodologia di stima rappresenta uno strumento di formazione del prezzo ispirato dal mercato, basato su opinioni collettive, con collocazione "popolare", perché di estrema facilità, a costi contenuti, che supera il problema dell'attendibilità delle scritture contabili e di larga applicazione quando risultano inapplicabili i metodi tradizionali o quando i risultati ottenuti sono contraddittori o incerti. Tale metodo consente inoltre di disancorarsi dai flussi attuali

— ormai compromessi nel caso di specie — consentendo l'inquadramento del valore intrinseco e potenziale dei beni e dell'avviamento.

3.3. Applicazione del metodo "regola del pollice" basato su media ponderata

Nella prassi valutativa, di derivazione prevalentemente anglosassone, il valore dell'azienda può essere stimato mediante l'applicazione di formule empiriche desunte dall'osservazione di dati statistici e transazioni rilevate nel settore di riferimento. Tali criteri, comunemente definiti "regole del pollice", si fondano su moltiplicatori applicati a grandezze economiche significative (fatturato annuo o mensile), come di seguito esemplificato:

Settore	Corrispettivi annui senza iva	Note
Articoli da regalo	4Vm oppure 40% VA	Più scorte Più scorte
Dettaglio	25%-50% Va	Più scorte
Negozi di animali	48% Va	
Salone di bellezza	25%-35% Va	

Dove per Vm, si intende il fatturato medio mensile, per Va il fatturato annuo.

Le caratteristiche dell'azienda oggetto di stima presentano elementi di contiguità con più ambiti tra quelli sopra indicati, in quanto:

- (i) svolge attività accessoria di vendita di articoli per animali;
- (ii) opera quale punto vendita al dettaglio;
- (iii) è assimilabile ai negozi per animali, sebbene con prevalente attività di cura (toelettatura);
- (iv) presenta analogie funzionali con i saloni di bellezza, in quanto eroga servizi alla persona (in questo caso animale).

Alla luce di tali elementi, si ritiene opportuno procedere mediante un approccio comparativo, determinando il valore aziendale sulla base di una media dei moltiplicatori sopra richiamati.

Dall'analisi dei dati contabili disponibili sono stati rilevati i seguenti fatturati:

Anno / Fatturato	Importo	Importo mensile
2022	27.835,89	2.319,66
2023	23.703,45	1.975,29
2024	9.044,96	753,75
2025	5.110,70	425,89
Media fatturato	16.423,75	1.368,65

Al fine di neutralizzare l'anomalia statistica rappresentata dal crollo del fatturato nell'ultimo biennio (2024-2025) — riconducibile, come esposto, alle difficoltà personali della titolare e non a logiche di mercato — si procede alla determinazione di un fatturato medio ponderato.

Si applicano pesi decrescenti dal periodo più remoto al più recente, secondo la seguente formula:

$$V_p = \frac{\sum (F_i \cdot p_i)}{\sum p_i}$$

Dove F_i rappresenta il fatturato annuo e p_i il peso assegnato. Tale approccio consente di valorizzare l'azienda sulla base della sua reale attrattività commerciale manifestata in condizioni di ordinaria gestione.

Anno	Fatturato (Fi)	Peso (pi)	Fatturato x Peso
2022	€ 27.835,89	3,5	€ 97.425,62
2023	€ 23.703,45	3,5	€ 82.962,08
2024	€ 9.044,96	2	€ 18.089,92
2025	€ 5.110,70	1	€ 5.110,70
Totale		10	203.588,31

- Media Ponderata Annuale (Va): € 20.358,83
- Media Ponderata Mensile (Vm): € 1.696,57

Applicando i moltiplicatori di settore al fatturato medio ponderato annuo (Va) e mensile (Vm), senza considerare il valore delle scorte, si ottengono i seguenti risultati:

Settore	Regola del pollice	Valore dell'azienda
Articoli da regalo	4Vm oppure	€ 6.786,28
Articoli da regalo	40% VA	€ 8.143,53
Dettaglio	25% Va	€ 5.089,71
Dettaglio	50% Va	€ 10.179,42
Negozi di animali	48% Va	€ 9.772,24
Salone di bellezza	25% Va	€ 5.089,71
Salone di bellezza	35% Va	€ 7.125,59

Dalla tabella sopra riportata emerge un intervallo di valori compreso tra euro 5.141,36 (valore minimo) ed euro 10.282,73 (valore massimo), con un valore medio pari a euro 7.530,87.

3.4. Determinazione del valore d'azienda

All'esito dell'analisi appena esposta, tenuto conto:

- dei valori più elevati riconducibili ai settori "negozi di animali" ed "attività di dettaglio";
- del significativo decremento del fatturato registrato nel 2024 e poi nel 2025;
- nonché delle attuali condizioni operative dell'azienda,

si ritiene prudentiale assumere quale valore di riferimento il valore medio sopra determinato, pari a euro 7.455,21.

A tale importo deve essere sommato il valore delle attrezzature, come stimato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, pari a euro 875,00.

Ne consegue un valore complessivo dell'azienda pari a euro 8.330,21, che, in un'ottica di sintesi estimativa, può essere arrotondato per difetto per ragioni di significatività statistica in euro **8.000,00**.

3.5. Valutazione della congruità del canone di affitto d'azienda

Il valore del congruo canone di locazione può essere stimato, in assenza di dati comparativi diretti attendibili, anche mediante un approccio indiretto, fondato sulla relazione tra il valore economico dell'azienda e il rendimento atteso da un investimento avente analogo profilo di rischio.

In tale prospettiva, ci si interroga su quale sia il rendimento annuo che un operatore economico ragionevole si attenderebbe dall'impiego del capitale necessario per acquisire un'azienda simile.

Assumendo quale base il rendimento medio dei titoli di Stato della Repubblica Italiana per l'anno 2025, pari al 2,75%, e incrementandolo di un *premio per il rischio* coerente con il settore dei servizi (stimabile, in via prudenziale, tra il 6% e l'8%), si perviene a un tasso complessivo di rendimento pari al 10,75%.

Applicando tale tasso al valore dell'azienda precedentemente determinato in euro 8.000,00, si ottiene un rendimento annuo atteso pari a euro 860,00.

Tale importo, rapportato su base mensile, corrisponde a un valore di circa euro 71,67.

Ne consegue che il canone di locazione proposto, pari a euro 200,00 mensili oltre IVA, risulta significativamente superiore al rendimento teorico del capitale investito e, pertanto, può essere ritenuto congruo, se non addirittura prudenziale in senso favorevole al locatore.

4. Sintesi valutativa e Conclusioni

All'esito dell'attività istruttoria e dell'applicazione dei modelli di stima descritti, il valore di mercato dell'azienda denominata "Denti Aguzzi" è stato determinato integrando la consistenza patrimoniale dei beni materiali con il valore dell'avviamento. Nonostante la sensibile contrazione del fatturato registrata nel biennio 2024-2025, l'adozione di una media ponderata e di moltiplicatori settoriali prudenziali ha permesso di isolare il valore intrinseco dell'attività dalle contingenze soggettive della debitrice.

Nello specifico, la valutazione ha condotto ai seguenti risultati:

- valore d'azienda (Avviamento e Marchio): individuato in euro 7.455,21, quale valore medio derivante dall'applicazione della "regola del pollice" ai comparti merceologici di riferimento;
- asset materiali: valorizzati secondo la stima dell'Istituto Vendite Giudiziarie in euro 875,00.
- valore venale complessivo: determinato in euro 8.330,21, importo che — per ragioni di significatività statistica e sintesi estimativa — viene arrotondato a euro **8.000,00**.

Per quanto concerne la congruità del canone di affitto d'azienda, l'analisi basata sul rendimento teorico del capitale (calcolato su un tasso del 10,75%, comprensivo di premio

per il rischio) ha evidenziato un canone di mercato atteso pari a circa euro 71,67 mensili. In conclusione, si ritiene che la proposta di affitto d'azienda al canone di euro 200,00 mensili (oltre IVA) risulti ampiamente congrua, in quanto significativamente superiore al rendimento teorico calcolato. Tale soluzione appare pertanto estremamente prudente e favorevole agli interessi della procedura, garantendo una redditività superiore ai parametri medi di settore e la salvaguardia dell'avviamento residuo in un mercato locale, quello di Livorno, che mantiene elevate potenzialità di sviluppo.

ooOoo

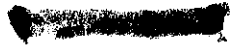
Confidando di aver assolto all'incarico ricevuto con il dovuto rigore e la necessaria diligenza professionale, lo scrivente resta a disposizione dell'Ill.mo Tribunale e del Liquidatore per ogni ulteriore chiarimento, approfondimento o integrazione che si rendesse opportuno in ordine alle risultanze della presente relazione.

Livorno, 13 aprile 2026

Dott. Dario Laucci

Firmato digitalmente da:
DARIO LAUCCI
Data: 13/04/2026 18:57:52

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®