

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l

Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

“BAR E PIZZERIA”

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liq. 32/2025 Trib. Livorno

Via del Litorale, 103 – 57128 - Livorno (LI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

22 settembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)

Publicazione ufficiale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 109/2009. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI

STIMA DEI BENI MOBILI

L'Istituto Vendite Giudiziarie nella persona del dott. Cosimo Erriquez, su richiesta del curatore della liquidazione giudiziale Dott. Michele Lorenzini, espone quanto segue:

In data 31/7/2025, alle ore 9:30, l'incaricato di l.v.g., si è recato presso la sede operativa della ditta oggetto della procedura in via del Litorale 103 - Livorno (LI), al fine di eseguire l'inventario dei beni e successiva valutazione.

Accesso e descrizione del bene oggetto di valutazione

L'accesso è stato effettuato alla presenza degli attuali conduttori del fondo, nonché gestori della nuova attività commerciale, in virtù di un contratto di affitto d'azienda.

Il compendio oggetto di valutazione è costituito da una pizzeria, completa di bancone bar e di una pergola esterna destinata all'accoglienza dei clienti.

Criteri generali della valutazione

La valutazione è stata condotta tenendo conto di diversi fattori, tra cui:

- lo stato di conservazione e l'efficienza funzionale dei beni;
- la loro potenziale utilizzabilità in ambito aziendale;
- le condizioni generali del mercato di riferimento.

Metodologie di valutazione

La valutazione dei beni si basa sui principi della teoria estimativa, che prevede l'impiego di tre principali approcci:

Metodo del Mercato: questo metodo si fonda sul confronto diretto tra i beni oggetto di valutazione e altri beni simili disponibili sul mercato. In questo caso, si fa riferimento ai valori di mercato in un'ottica di liquidazione ordinaria, cioè considerando il possibile realizzo in caso di vendita nel breve termine.

Metodo del Reddito: con questo approccio si analizza la redditività generata dalla gestione passata dell'attività e si ipotizza una proiezione della gestione futura, presupponendo la continuità aziendale. Viene dunque stimato il valore in funzione della capacità dell'azienda di generare reddito nel tempo.

Metodo del Costo: questo metodo prevede la stima del valore sulla base del costo di ricostruzione a nuovo o di rimpiazzo a nuovo dei beni, tenendo conto di materiali, manodopera, spese accessorie, profitti e oneri.

Tuttavia, nel caso specifico:

- non è presente un magazzino merci,



- o la valutazione è orientata alla continuità aziendale, pertanto, **questo metodo non è stato applicato**, in quanto ritenuto non rappresentativo del valore effettivo.

Ai fini della stima è stata condotta un'analisi dello scenario competitivo di riferimento, valutando:

- la disponibilità sul mercato di beni analoghi,
- le condizioni economiche del settore ristorativo e della somministrazione.

Il metodo ritenuto più idoneo per questa valutazione è stato **quello comparativo**, basato sul confronto tra i beni oggetto di stima e quelli simili presenti sul mercato.

Tale confronto è stato effettuato mediante interviste a fornitori e operatori commerciali specializzati nel settore, al fine di determinare valori realistici e coerenti con le attuali condizioni di mercato.

Tutto ciò premesso così si valuta:

LOTTO	DESCRIZIONE	Q.TA	CONTINUITA'	LIQUIDAZIONE
	INGRESSO			
1	FRIGORIFERI COLONNA VETRO, IN COMODATO PARTESA	2		
2	TAVOLO QUADRATO IN LEGNO	2	€ 40,00	€ 20,00
3	SEDIE IN LEGNO	10	€ 100,00	€ 50,00
4	TAVOLO RETTANGOLARE IN LEGNO CON GAMBA IN FERRO	2	€ 60,00	€ 30,00
5	SCAFFALI LEGNO (SENZA BOTTIGLIE) 6 RIPIANI	2	€ 40,00	€ 20,00
6	CASSA FISCALE	1	€ 300,00	€ 300,00
7	BANCONE BAR CON RETRO (MENSOLE)	1	€ 1.800,00	€ 250,00
8	MACCHINA CAFFE, IN COMODATO SACCARIA	1		
9	SPINA, COMODATO PARTESA	1		
10	BANCO FRIGO CON 4 SPORTELLI E 2 CASSETTI	1	€ 400,00	€ 100,00
11	LAMPADARIO IN VETRO	2	€ 80,00	€ 40,00
	SALA CENA			
12	TAVOLO RETTANGOLARE IN LEGNO CON GAMBA IN FERRO	14	€ 420,00	€ 210,00
13	SEDIE PELLE E GAMBE IN FERRO	28	€ 448,00	€ 224,00



14	LAVAGNA	1	€ 5,00	€ 5,00
15	VETRINA	1	€ 200,00	€ 100,00
16	FRIGORIFERO UNICA COLONNA BIANCO	1	€ 100,00	€ 50,00
17	FRIGORIFERO VETRO	1	€ 100,00	€ 50,00
18	SCAFFALI IN FERRO	2	€ 20,00	€ 10,00
	CUCINA			
19	FORNO PER PIZZE DUE BOCCHE (RINALDI)	1	€ 800,00	€ 350,00
20	LAVASTOVIGLIE	1	€ 300,00	€ 150,00
21	BANCO IN ACCIAIO CIRCA 1,5 M	1	€ 100,00	€ 50,00
22	STENDIPIZZA	1	€ 50,00	€ 50,00
23	BANCO FRIGO 3 SPORTELLI E 2 CASSETTI	1	€ 200,00	€ 100,00
24	BANCO CONDIMENTI	1	€ 240,00	€ 80,00
25	FORNO ELETTRICO MARCA LAINOX	1	€ 500,00	€ 250,00
26	FRIGORIFERO IN ACCIAIO	1	€ 200,00	€ 100,00
27	BANCO IN ACCIAIO CON ANTE SCORREVOLI	1	€ 140,00	€ 70,00
28	PENSILE CON 2 ANTE SCORREVOLI	1	€ 100,00	€ 50,00
29	BANCO IN ACCIAIO CIRCA 1 M	1	€ 80,00	€ 40,00
30	ABBATITORE	1	€ 400,00	€ 200,00
31	AFFETTATRICE	1	€ 120,00	€ 120,00
32	BANCO IN MARMO CON FRIGO 3 ANTE	1	€ 200,00	€ 40,00
33	PENSILE CON 2 ANTE SCORREVOLI	1	€ 100,00	€ 50,00
34	FRIGORIFERO 2 ANTE IN ACCIAIO	1	€ 300,00	€ 150,00
35	FRIGORIFERO 1 VETRINA (BIRRA MORETTI), COMODATO PARTESA	1		
36	SCAFFALI IN FERRO	2	€ 20,00	€ 10,00
37	BANCO MOBILE IN ACCIAIO CON RUOTE	1	€ 20,00	€ 20,00
38	IMPASTATRICE 5 KG	1	€ 50,00	€ 50,00
	GIARDINO			
39	PEDANA CON 2 OMBRELLONI	1	€ 1.000,00	€ 200,00
40	STRUTTURA PERGOLA CON PEDANA E TENDA RICHIUDIBILE CIRCA 6*6 M	1	€ 4.500,00	€ 1.500,00
41	STUFA	1	€ 500,00	€ 250,00
42	SEDIE NERE IN LEGNO	56	€ 896,00	€ 448,00



43	TAVOLO RETTANGOLARE IN LEGNO CON GAMBA IN FERRO	14	€ 420,00	€ 210,00
44	SEGGIOLONE IN LEGNO PER BAMBINI	2	€ 5,00	€ 5,00
	IMPIANTISTICA			
45	IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	1	€ 1.500,00	€ 300,00
	TOTALE STIMA		€ 16.854,00	€ 6.302,00

La valutazione dei beni mobili, effettuata secondo il principio della continuità aziendale, è finalizzata a massimizzare il valore intrinseco dei singoli cespiti, considerandone lo stato attuale di conservazione e supponendo un regolare programma di manutenzione ordinaria.

In un'ottica di prosecuzione dell'attività d'impresa, risulta opportuno procedere alla stima anche degli impianti tecnologici (riscaldamento/raffrescamento, elettrico, videosorveglianza). Tuttavia, si rileva che l'impianto elettrico e quello di videosorveglianza risultano vetusti e in condizioni manutentive non idonee; pertanto, in un contesto di continuità aziendale, tali impianti dovrebbero essere considerati come passività, presentando un valore potenzialmente negativo.

La presente valutazione riflette lo stato attuale dei beni e mantiene validità alla data odierna. Eventuali previsioni a lungo termine risultano impraticabili in ragione delle possibili variazioni legate al tempo, all'evoluzione del mercato e al livello di manutenzione effettuato.

Valutazione Avviamento aziendale

Al fine di procedere con una valutazione più approfondita e accurata dell'avviamento relativo all'attività in oggetto, l'Istituto ha ritenuto opportuno conferire incarico formale per la redazione di una perizia estimativa al Dott. Marco Pasqualetti, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti.

La relazione di stima, che si allega alla presente, quantifica il valore dell'avviamento in euro **45.000,00**.

È opportuno sottolineare che la valutazione è il risultato di un'analisi dettagliata e scrupolosa, condotta con metodo professionale e criteri tecnici adeguati, che ha tenuto conto di una pluralità di elementi rilevanti. Tra questi, si evidenziano in particolare: l'esame dei bilanci d'esercizio relativi agli ultimi esercizi, la situazione attuale dell'immobile sede dell'attività e le modalità di conduzione della gestione pregressa.



Tali considerazioni, attentamente ponderate e documentate nella perizia, costituiscono parte integrante e sostanziale della valutazione effettuata, contribuendo a restituire un quadro complessivo realistico e coerente con le caratteristiche economico-patrimoniali dell'azienda.

Valutazione secondo il metodo reddituale

A completamento dell'analisi, è stata effettuata una valutazione basata sul metodo reddituale, con l'obiettivo di delineare un possibile scenario di vendita in blocco dei beni mobili, tenendo conto del valore dell'avviamento e mantenendo una coerenza rispetto alla precedente gestione (fatturato).

L'analisi è stata condotta prendendo come riferimento il mercato locale (pizzerie in Toscana), focalizzandosi sulla capacità reddituale dell'attività. I costi non sono stati considerati in maniera dettagliata, in quanto – secondo quanto riferito anche dall'ex titolare – non venivano monitorati né gestiti in modo sistematico.

La valutazione di una buona gestione si basa su tre principali parametri riscontrati nel settore:

- il costo medio del personale incide sul fatturato per circa il 34%;
- il costo delle materie prime incide per circa il 30%;
- l'utile netto medio si attesta intorno al 12% del fatturato.

La tabella riportata di seguito evidenzia una situazione gestionale anomala, soprattutto alla luce dei costi sopra menzionati, confermando la necessità di un'analisi tecnica approfondita per una corretta valorizzazione dell'attività.

anno	costo personale	costo materie prime	fatturato	incidenza personale	incidenza materie prime	incidenza utile su fatturato gestione media 12%
2022	€ 164.000,00	€ 197.000,00	€ 453.000,00	36,20	43,49	€ 54.360,00
2023	€ 240.000,00	€ 183.000,00	€ 486.000,00	49,38	37,65	€ 58.320,00
2024	€ 246.000,00	€ 198.000,00	€ 509.000,00	48,33	38,90	€ 61.080,00
media	€ 216.667,00	€ 192.667,00	€ 482.667,00	44,64	40,01	€ 57.920,00

Al fine di evitare una sottovalutazione dell'attivo fallimentare e garantire una rappresentazione più completa del valore dell'impresa, si è ritenuto opportuno procedere anche a una stima basata sul metodo reddituale.



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tale approccio tiene conto della potenziale redditività dell'attività in caso di una gestione efficiente e attenta al controllo dei costi, facendo riferimento sia a dati statistici nazionali che, in modo più puntuale, alle medie del settore nella regione Toscana.

La valutazione così ottenuta quantifica il valore dell'azienda in **euro 58.000,00**.

Si precisa che il compendio è stato stimato al netto degli oneri fiscali.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento.

Pisa, lì 23 settembre 2025

Direttore l.v.g. Livorno

Dott. Cosimo Erriquez

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8934



IMG_8935



IMG_8936

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8937



IMG_8938



IMG_8939

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8940



IMG_8941



IMG_8942

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)



LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

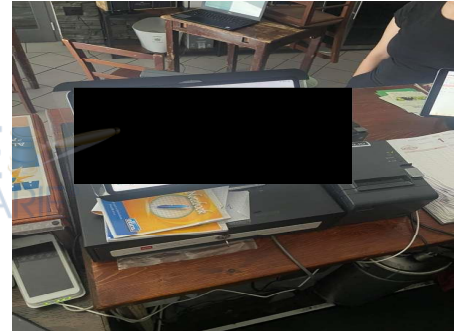
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



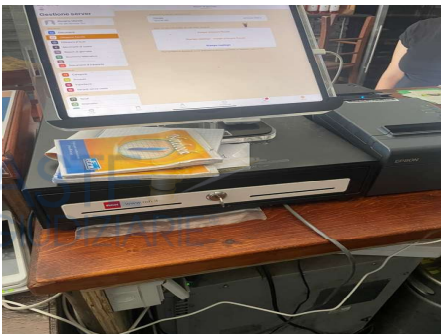
IMG_8943



IMG_8944



IMG_8945



IMG_8946



IMG_8947



IMG_8948



IMG_8949



IMG_8950



IMG_8951



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8952



IMG_8953



IMG_8954

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8955



IMG_8956



IMG_8957

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8958



IMG_8959



IMG_8960

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8961



IMG_8962



IMG_8963



IMG_8964



IMG_8965



IMG_8966



IMG_8967



IMG_8969



IMG_8970

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8971



IMG_8972



IMG_8973

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8974



IMG_8975



IMG_8976

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



IMG_8977



IMG_8978



IMG_8979

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8980



IMG_8981



IMG_8982

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8983



IMG_8984



IMG_8986

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8987



IMG_8988



IMG_8989

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.

Via del Brennero - 56123 - Pisa (PI)



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l.
Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8990



IMG_8991



IMG_8992

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8993



IMG_8994



IMG_8996

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMG_8997



IMG_8998



IMG_8999

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l

Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQ. 32/2025 TRIB. LIVORNO

22 settembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l

Circondario del Tribunale di Pisa - Livorno - Grosseto

www.ivgpisalivornogrosseto.com

Capitale Sociale 50.000,00 - CCIAA Pisa n° 84518 REA

Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese Pisa n° 00755030509

Via del Brennero n. 81 - 56127 Pisa (Pi) - Tel 050/554790 - Fax 050/554797

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **SEDI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

PISA e LIVORNO

Via del Brennero n. 81, Pisa

Telefono 050 554 790

ivgpisa@astagiudiziaria.com - ivglivorno@astagiudiziaria.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GROSSETO

Via Liri n. 10, Grosseto

Telefono 388 076 30 49 - ivggrosseto@astagiudiziaria.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®