



TRIBUNALE DI RIMINI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NORINA S.R.L.

N. 44 DEL 2025



**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO AZIENDALE  
"HOTEL ACCADEMIA"**



già di proprietà della società  
NORINA S.R.L.



in liquidazione giudiziale n. 44 del 2025



*Dott.ssa Irene Bazzotti*





## 1. Introduzione

### 1.1 Conferimento dell'incarico

Con provvedimento del Giudice Delegato del 13.11.2025, l'Avv. Matteo Franchini, curatore della Liquidazione Giudiziale Norina srl, dichiarato dal Tribunale di Rimini e rubricato al n. 44 del 2025, è stato autorizzato ad incaricare la sottoscritta Dott.ssa Irene Bazzotti, iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Rimini al n. 549/A, quale perito estimatore dell'azienda alberghiera acquisita all'attivo della liquidazione giudiziale di proprietà della società Norina srl, denominata "Hotel Accademia" sita in Rimini Via Sabotino n. 6.

### 1.2 Obiettivi della Valutazione

La valutazione è diretta ad accertare il valore dell'azienda alberghiera nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire un valore di riferimento per l'espletamento delle procedure competitive previste dall'art. 216, funzionali al realizzo dell'attivo concorsuale.

La sottoscritta intende evidenziare che la valutazione viene formulata tenendo conto che l'azienda verrà venduta nell'ambito della procedura concorsuale, pertanto senza le garanzie legislativamente previste e nel quadro di un processo di dismissione forzata di un'azienda operante nel settore alberghiero denominata "Hotel Accademia", costituita da un complesso organizzato di arredi e attrezzature, nonché dai contratti stipulati per il suo esercizio, nonché dall'avviamento, esclusi i crediti ed i debiti.

### 1.3 Documentazione acquisita ed esaminata

La scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

- Visura Camerale storica società Norina srl;
- Visura Camerale affittuaria società
- Bilanci d'esercizio relativi agli anni 2022 – 2023 – 2024 società Norina srl;
- Bilancio depositati al registro Imprese dall'affittuaria relativi agli  
anni 2020 - 2021 - 2022 – 2023 (il bilancio 2024 non risulta ancora disponibile);



- Contratto di affitto d'azienda stipulato il 04.12.2020 tra Norina srl e con allegato "elenco beni";
- Registro dei beni ammortizzabili 2024 e 2025 Norina srl;
- inventario dei beni mobili ed attrezzature redatto da IVG Rimini.



## 2. Valutazione Azienda "Hotel Accademia" di Norina Srl in Liquidazione Giudiziale



### 2.1 Breve storia della società Norina srl

La società ha per oggetto:

"L'allestimento di iniziative turistico-alberghiere mediante l'acquisto, l'affitto e/o la gestione di: alberghi, ristoranti, bar, locali di svago e divertimento, stabilimenti balneari e termali, sale da gioco, cinematografi e pubblici esercizi in genere;"

In data 27.04.2018 la società Norina srl ha stipulato, con atto del notaio Dott. Alberto Fazi, un contratto di affitto dell'azienda alberghiera con la società contratto risoltosi in data 04.12.2020. Sempre in data 04.12.2020 è stato stipulato, presso il notaio Dott. Stefano Ripa, il contratto di affitto d'azienda alberghiera, sempre tra Norina srl contratto in corso alla data dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

Il capitale della società è pari ad euro 10.400, suddiviso, alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale, tra con quota di capitale pari a 5.200 euro con quota di capitale pari ad euro 5.200.

Il Tribunale di Rimini, con sentenza n. 56 del 04.06.2025, depositata il 05.06.2025, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale di Norina srl, nominando curatore l'Avv. Matteo Franchini.



### 3. Consistenza dell'azienda oggetto di stima

L'oggetto della presente valutazione è rappresentato da un'azienda esercente l'attività alberghiera denominata "Hotel Accademia", situata a Rivabella di Rimini a pochi metri dalla spiaggia e classificato con 3 stelle superior. La struttura si compone di 31 camere, oltre a locali comuni e di servizio, quali reception, bar, sala colazioni, sala tv, parcheggio privato.

L'azienda è caratterizzata da arredi, attrezzature ed elettrodomestici, meglio identificati nella stima redatta da IVG Rimini, alla quale si rimanda integralmente, oltre a tutti i contratti attivi e passivi, le licenze, le obbligazioni e l'avviamento.

Nel ramo d'azienda risultano impiegate n. 6 persone, tutte assunte dalla società affittuaria. Nessun dipendente è stato trasferito dalla società Norina srl.

L'azienda oggetto di valutazione non comprende l'immobile ove la stessa è gestita, per il quale l'acquirente dovrà stipulare un contratto di locazione con la proprietà. L'immobile, infatti, non è di proprietà della società Norina srl.

Il contratto di affitto d'azienda attualmente in essere prevede, in sintesi:

- Decorrenza contratto 10 anni dal 04.12.2020 al 03.12.2030;
- Canone annuo euro 36.000, ridotto per i primi quattro anni a causa della sopraggiunta emergenza Covid;
- Ciascuna delle parti potrà, in qualsiasi momento, recedere dal contratto di affitto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi alla controparte con un anticipo di almeno 30 giorni rispetto alla data in cui vorrà che il recesso abbia effetto;
- La società affittuaria, nel caso di apertura di una qualsiasi procedura concorsuale a carico della società concedente, rinuncia a pretendere qualsivoglia indennizzo in caso di scioglimento del contratto che potrà essere deciso insindacabilmente dall'organo preposto.

#### 4. Mercato di riferimento

Constatata l'ubicazione, le caratteristiche dimensionali e qualitative delle camere, degli spazi comuni e l'attività esercitata, l'azienda si rivolge ad un mercato prettamente turistico. L'hotel è comunque aperto tutto l'anno e durante i mesi invernali l'attività è legata principalmente agli eventi organizzati alla Fiera di Rimini.

#### 5. Metodi di valutazione aziendale

Il valore di una licenza alberghiera può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico.

I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni di aziende sono sostanzialmente:

- metodi finanziari
- metodi patrimoniali
- metodi reddituali
- metodi misti patrimoniali-reddituali
- metodi empirici (es. transazioni comparabili).

##### 5.1 Il metodo finanziario

Il metodo finanziario per la valutazione d'azienda determina il valore di un'impresa in base alla sua capacità di generare flussi di cassa (*cash flow*) futuri. Il valore finale si ottiene utilizzando questi flussi futuri ad un tasso di sconto che riflette il rischio dell'investimento. La determinazione dell'entità di tali flussi è di primaria importanza nell'applicazione del metodo e così pure la coerenza dei tassi di attualizzazione adottati.

In sostanza si tratta di considerare l'impresa oggetto di valutazione alla stregua di un particolare complesso di investimento, che rende nella misura in cui garantisce il recupero dei fondi inizialmente destinati.

Il metodo finanziario, a differenza degli altri, si basa esclusivamente sulla liquidità che l'azienda sarà in grado di generare e distribuire agli investitori. Il metodo è considerato razionale perché si basa su grandezze oggettive come la liquidità, ma la difficoltà risiede nella stima affidabile dei flussi futuri, specialmente per aziende con flussi instabili.

Il vantaggio di tale metodo è legato al fatto che riesce a fornire la vera misura della salute finanziaria di un'azienda a lungo termine. Tuttavia, la sua accuratezza dipende fortemente dall'affidabilità delle previsioni dei flussi di cassa futuri e dalla scelta del tasso di attualizzazione, che possono essere soggettive e difficili da stimare con precisione.

In sintesi, il metodo finanziario è ideale per valutare aziende con flussi di cassa prevedibili e stabili, come le utility o le grandi società consolidate, mentre può essere meno affidabile per startup o aziende con una forte volatilità finanziaria.

## 5.2 Il metodo reddituale

Il metodo reddituale si fonda sul principio in base al quale il valore di un'azienda è funzione della sua capacità prospettica di generare reddito.

Il metodo si basa sull'attualizzazione dei redditi futuri attesi.

In ipotesi di redditi futuri di durata illimitata, si applica il metodo diretto (o semplice) secondo il quale il valore del capitale economico può essere espresso con la formula

$$W = R/i$$

Ove:

W = valore dell'azienda

R = reddito normale atteso

i = tasso di remunerazione



Il metodo risulta oggi poco utilizzato in quanto non tiene conto di una evoluzione prospettica dell'azienda nel tempo, ancorché risulta ancora il metodo più indicato per la valutazione delle imprese immobiliari di gestione pura, nelle quali la componente immobiliare (patrimoniale) è prevalente rispetto a quella reddituale. Può essere semplice (si limita alla valutazione degli asset materiali e immateriali solo se autonomamente cedibili e delle passività, senza considerare la capacità dell'azienda di generare reddito futuro o *goodwill*) oppure complesso (include anche la stima e la valutazione degli asset immateriali non registrati in bilancio o non autonomamente cedibili (es. marchi, brevetti, know-how, avviamento)).

Con riferimento alla valutazione delle aziende alberghiere, il metodo in commento appare poco utilizzabile, in quanto non valorizza adeguatamente la redditività nel tempo.

#### 5.4 Il metodo misto Patrimoniale – Reddituale

Il metodo patrimoniale – reddituale è un approccio ibrido e ampiamente utilizzato per la valutazione d'azienda, che mira a combinare la concretezza del patrimonio con il potenziale di generazione di reddito futuro.

Questo metodo offre una visione bilanciata, superando i limiti dei metodi puri (solo patrimoniale o solo reddituale) e viene spesso considerato una delle soluzioni più razionali per la valutazione delle piccole e medie imprese italiane.

L'idea fondamentale è che il valore di un'azienda in funzionamento derivi da due componenti distinte: Valore del patrimonio ed il valore dell'avviamento (*goodwill*) (il valore della capacità dell'azienda di generare extra-profitti rispetto a ciò che ci aspetterebbe dal solo patrimonio).

Viene definito il metodo della capitalizzazione limitata del profitto medio, in applicazione del quale l'avviamento viene determinato come differenza tra il reddito medio prospettico dell'impresa e il reddito normale atteso del capitale investito in attività di pari rischio. Tale differenza viene poi attualizzato per un determinato numero di anni ad un tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato. Il metodo in questione consente di tenere conto delle

prospettive reddituali della società, che verrebbero invece trascurate nel caso di applicazione di metodi patrimoniali semplici, senza comportare le incertezze connesse all'applicazione di metodi reddituali puri.

La formula è la seguente:

$$W = K' + a n^{-1} i' * (R - i K')$$

dove il valore di mercato W della società è determinato dalle seguenti componenti:

K' = Patrimonio netto rettificato

R = reddito medio normale prospettico

n = numero definito e limitato di anni

i = tasso di remunerazione, espressione del rendimento degli investimenti nel settore, o in settori aventi il medesimo grado di rischio.

i' = tasso finanziario di attualizzazione del sovra reddito, ovvero della differenza (R - i K'). Rappresenta il puro compenso per il trascorrere del tempo : non tiene conto del premio per il rischio d'impresa.

### 5.5. I metodi sintetici di mercato

Accanto ai metodi sopra descritti, altresì definiti "analitici", la dottrina e la prassi individuano dei metodi di stima, definiti "sintetici", basati su indicatori e multipli di mercato, che permettono di effettuare la determinazione del valore sulla base dell'osservazione di determinati parametri rinvenibili in società per lo più quotate presso mercati regolamentati, prese a riferimento per l'intero settore di appartenenza.

Talora vengono utilizzati, nelle valutazioni, le negoziazioni confrontabili (*comparables*) di imprese appartenenti allo stesso settore merceologico, con caratteristiche simili (relativamente ai flussi di cassa, le vendite, i costi ...).

È di fatto un metodo relativamente semplice e rapido da applicare, fornisce un'indicazione del valore basata su prezzi di mercato reali e rappresenta un buon riferimento per valutazioni veloci. Per contro però, va detto che la sua accuratezza dipende fortemente dalla selezione di aziende realmente

comparabili e dalla corretta interpretazione dei dati. Non tiene conto delle specificità uniche dell'azienda in esame e può essere distorto da bolle speculative o crolli di mercato.

Tale metodo appare poco utilizzabile per valutare realtà che non sono quotate su mercati regolamentati o che sono difficilmente confrontabili (per dimensioni o caratteristiche intrinseche) con altre che lo sono.

#### **6. La scelta del metodo di valutazione**

La valutazione di un'azienda è sicuramente un esercizio complesso, la cui corretta esecuzione richiede l'analisi e la considerazione di diversi aspetti, tra i quali ad esempio le informazioni disponibili per la valutazione, gli interessi e gli scopi delle parti direttamente interessate all'ottenimento della stima, la specificità del mercato in cui l'azienda opera e la tipologia dell'incarico.

Al variare delle suddette informazioni contenute nei citati aspetti muta conseguentemente l'approccio e le conclusioni del soggetto chiamato ad esprimere la valutazione.

Nel caso in questione, è possibile che il processo di valutazione della scrivente subisca una limitazione negli elementi documentali ai quali ha avuto accesso e che ha potuto analizzare, elencati al precedente paragrafo 1.3. A tal proposito, si ricorda che i dati contabili analizzati in termini reddituali sono quelli dell'affittuaria, considerato appunto che la gestione dell'azienda è stata affidata da ormai diversi anni dalla società \_\_\_\_\_ 1. Va però precisato che i bilanci a disposizione utilizzati per la valutazione sono relativi agli esercizi 2021 – 2022 e 2023, non essendo disponibile ancora al registro imprese il bilancio 2024.

Per quanto riguarda gli interessi e gli scopi delle parti direttamente interessate all'ottenimento della stima, si ricorda che tale valutazione è prodromica ad una vendita da liquidazione giudiziale, tramite procedura competitiva pubblica. Tale alienazione, pertanto, non comporterà in capo al nuovo acquirente alcuna responsabilità solidale con il venditore né riguardo a passività latenti o non meglio

esplicitate al momento della vendita, né riguardo a passività iscritte nelle scritture contabili della società Norina srl, come ordinariamente previsto dall'articolo 214, comma IV, CCII.

Inoltre, eventuali plusvalenze o minusvalenze realizzate a seguito della vendita, non comporteranno alcun beneficio od onere fiscale in capo al venditore.

La specificità del ramo di azienda concesso in affitto e del mercato in cui opera ha sicuramente rilevanza centrale nel processo di stima, come peraltro le modalità e le scelte gestionali con cui viene condotta, nonché il numero di potenziali interessati a partecipare alla procedura competitiva.

### **7. Valutazione risultante dall'applicazione del metodo misto patrimoniale – reddituale**

Come illustrato nei precedenti paragrafi, per la specificità del mercato in cui opera l'azienda e le caratteristiche dell'attività esercitata, la scrivente ritiene opportuno procedere con l'utilizzo del metodo c.d. "misto", in modo tale da poter considerare sia la potenziale capacità di produrre redditi futuri che la valutazione della componente mobiliare tipica ed imprescindibile per un'attività come quella oggetto di stima. Pertanto, si procederà ad illustrare di seguito le varie componenti della relativa formula, nonché i valori considerati:

$$W = K' + a n \cdot i' * (R + iK')$$

dove il valore di mercato (W) della società è determinato dalle seguenti componenti:

- \* K' = Patrimonio netto rettificato;
- \* R = reddito medio normale prospettico;
- \* n = numero definito e limitato di anni;
- \* i = tasso di capitalizzazione, espressione del rendimento degli investimenti nel settore, o in settori aventi il medesimo grado di rischio.

\*  $i'$  = tasso finanziario di attualizzazione del sovra reddito, ovvero differenza  $(R - ik')$ . Rappresenta il puro compenso per il trascorrere del tempo: non tiene conto del premio per il rischio d'impresa.

Per quanto attiene al **Patrimonio Netto Rettificato K'**, trattandosi di vendita da procedura concorsuale, si ritiene plausibile acquisire quale valore di riferimento il valore totale dei beni mobili risultante dalla valutazione fatta da IVG Rimini.

Tale assunto nasce dalla considerazione che, in tale contesto, la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti, in assenza di garanzie del venditore per vizi e difformità. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Inoltre, non vengono ceduti debiti o crediti, in quanto *ex lege* rimanenti in capo alla procedura di liquidazione giudiziale .36e non vengono generati effetti fiscali dalla eventuale creazione di plus o minusvalenze. I rapporti di lavoro dipendente attualmente in essere, seppur specificamente afferenti all'azienda in vendita, non sono riconducibili alla venditrice. Di conseguenza, qualora al momento della vendita l'azienda risultasse ancora affittata, non emergerebbero altre passività latenti derivanti da TFR, ROL e ratei pendenti.

In forza di quanto sopra, si ritiene ragionevole considerare K' pari ad euro 36.415,00 ovvero al totale del valore di mercato di beni mobili ed attrezzature, rinveniente dalla perizia dell'IVG Rimini.

#### **Reddito Medio Normale Prospettico R:**

Il reddito medio normale prospettico può essere considerato quale la redditività annua media che un eventuale acquirente si attende ragionevolmente di ottenere conducendo l'azienda oggetto di valutazione.

Al fine di valutare la redditività storica dell'azienda, la scrivente si è basata sui dati economici e reddituali della società fittuaria che ha gestito l'azienda negli ultimi anni, con l'ultimo contratto di affitto stipulato il 04.12.2020)



L'Ebitda è il risultato economico di un'azienda, prima di considerare gli interessi, le imposte, i deprezzamenti ed ammortamenti. È un parametro finanziario utilizzato per valutare la performance operativa di un'azienda, eliminando gli effetti delle decisioni non operative.

L'EBITDA rappresenta la capacità di un'azienda alberghiera di generare liquidità dalla sua gestione caratteristica, ovvero dall'attività principale di ospitalità. Nel settore alberghiero è un parametro fondamentale per valutare la salute operativa (permette infatti di capire se l'hotel riesce a coprire i costi operativi con i ricavi generati). Federalberghi ed altri analisti lo utilizzano per monitorare l'andamento economico dell'intero comparto turistico e alberghiero italiano.

In particolare, per determinare l'Ebitda, l'utile viene depurato da:

Interessi passivi: vengono esclusi per mostrare gli utili senza l'influenza dei costi di finanziamento e di interesse.

Imposte: vengono escluse per fornire una visione della redditività operativa indipendente dalle aliquote fiscali e dai benefici.

Ammortamenti: vengono esclusi per riflettere gli utili senza l'impatto delle spese in conto capitale ed investimenti passati.

La sottoscritta, nella determinazione dell'Ebitda ha provveduto anche a depurare il risultato dai proventi straordinari indicati in bilancio, che secondo quanto riportato in nota integrativa, si riferiscono per l'anno 2021 a contributi a fondo perduto ricevuti a seguito dell'emergenza Covid, mentre per gli anni 2022 e 2023 non è specificato in nota integrativa a cosa si riferiscono, ma prudenzialmente si ritiene di doverli estrapolare dalla valutazione di un rendimento dell'azienda. Trattandosi di proventi che non risultano essere il frutto di una gestione ordinaria, si ritiene più corretto isolarli dalla determinazione dell'Ebitda, per garantire un risultato che rappresenti con maggiore certezza la redditività operativa.

Quindi, per determinare l'Ebitda dell'azienda in questione, si è provveduto a determinare i valori medi di bilancio dei tre esercizi, calcolando in quale percentuale incide sul fatturato.

	2021	2022	2023	media	
<b>Valore produzione</b>					
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	358.940,00	449.772,00	456.949,00	421.887,00	
<b>Altri ricavi e proventi</b>					
Contributi in conto esercizio	22.164,00	5.609,00	1.941,00	9.904,67	decurtato dai ricavi
Altri ricavi	2.086,00	1.073,00	3.211,00	2.116,67	
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>361.006,00</b>	<b>450.845,00</b>	<b>460.160,00</b>	<b>424.003,67</b>	<b>100,000%</b>
<b>Costi della produzione</b>					
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	38.565,00	58.786,00	56.512,00	51.287,67	12,096%
Per servizi	98.221,00	138.270,00	112.121,00	116.204,00	27,406%
Per godimento beni di terzi	25.848,00	37.751,00	37.307,00	33.635,33	7,933%
Per personale	124.844,00	160.738,00	202.690,00	162.757,33	38,386%
Ammortamenti e svalutazioni	11.676,00	12.562,00	13.000,00	12.412,67	2,927%
Variazione rimanenze materie prime...	2.000,00	300,00	3.462,00	587,33	-0,139%
Oneri diversi di gestione	12.198,00	11.024,00	44.156,00	22.459,33	5,297%
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>313.352,00</b>	<b>418.831,00</b>	<b>462.324,00</b>	<b>398.169,00</b>	<b>93,907%</b>
<b>Differenza Valore della produzione - costi della produzione</b>	<b>47.654,00</b>	<b>32.014,00</b>	<b>- 2.164,00</b>	<b>25.834,67</b>	<b>6,093%</b>
Oneri finanziari	500,00	1.484,00	262,00	748,67	0,177%
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>47.154,00</b>	<b>30.530,00</b>	<b>- 2.426,00</b>	<b>25.086,00</b>	<b>5,916%</b>
Imposte correnti	2.266,00	8.425,00	2.436,00	4.375,67	1,032%
Imposte relative ad esercizi precedenti	1.906,00			635,33	0,150%
Imposte differite e anticipate	12.030,00	1.839,00	1.495,00	4.124,67	0,973%
<b>UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>30.952,00</b>	<b>20.266,00</b>	<b>- 3.367,00</b>	<b>15.950,33</b>	<b>3,762%</b>

Come detto l'Ebitda è dato dall'utile d'esercizio depurato degli ammortamenti, degli oneri finanziari e delle imposte e nel caso specifico, come detto, dei contributi in conto esercizio.

Pertanto si ha:







\*  $r_m - r_f$ : è la differenza tra il rendimento di mercato atteso ( $r_m$ ) e cioè il ritorno che un investitore si aspetta di ottenere detenendo un portafoglio di mercato diversificato in un dato periodo ed il tasso privo di rischio ( $r_f$ ). Questo valore è di fatto il premio per il rischio azionario (ERP – Equity Risk Premium). Il premio per il rischio di mercato dell'Italia, ricavato dalla banca dati on line del Prof. Damoradan della Stern University<sup>2</sup> a gennaio 2025 risulta pari a 2,93%;

\*  $\beta$  il "beta" di settore è la misura di correlazione tra l'andamento di un titolo azionario ed il mercato di riferimento, in questo caso alberghiero. I settori con "beta" superiore ad 1 sono settori più volatili del mercato. Viceversa, se il "beta" è inferiore ad 1, significa che il settore è abbastanza indipendente dall'andamento di mercato. Il "beta" di settore, sempre secondo la banca dati del Prof. Damoradan del settore alberghiero, a gennaio 2025, è pari a 1,19%.

Dai dati ricavati, il tasso di capitalizzazione " $i$ " stimato sarà pari al 6,86%.

### Il tasso di attualizzazione $i'$

Il tasso di attualizzazione  $i'$  rappresenta il puro compenso per il trascorrere del tempo: non tiene conto del premio per il rischio d'impresa.

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha decretato che a partire dal 01.07.2025 è pari al 3,21%.

Pertanto, considerando un arco temporale  $n$  pari a 5 anni, il valore stimato dell'azienda sarà pari a:

$$W = K' + a n^{-i'} * (R + iK')$$

$$W = 36.415 + a 5^{-3,21} * (38.245 - 6,86\% * 36.415)$$

$$W = 36.415 + 162.733,47$$

$$W = 199.148$$



<sup>2</sup> [www.damoradan.com](http://www.damoradan.com)



## 9. Conclusioni

Il presente elaborato è volto a fornire una valorizzazione attendibile del ramo aziendale di proprietà della liquidazione giudiziale Norina srl, attinente ad una specifica realtà economica ad una data precisa, tenuto anche conto della finalità della stima.

Qualsiasi tipo di valutazione richiede una dose significativa di giudizio da parte del professionista nominato. Il fine ultimo di una stima è la ricerca del più plausibile valore di mercato, il quale può anche differire dal prezzo – che si forma successivamente – in quanto il prezzo risente anche delle caratteristiche e degli interessi di uno specifico acquirente e di uno specifico venditore, e non quelle di un generico operatore di mercato.

A tal proposito, si ricorda che l'oggetto della presente valutazione è un insieme organizzato di beni, risorse e servizi che verrà posto sul mercato nell'ambito di una procedura concorsuale.

In quanto tale, una Procedura Concorsuale non può, come un imprenditore *in bonis*, decidere di non alienare per un lungo periodo di tempo, attendendo i momenti più propizi del mercato.

Il prezzo che può essere ottenuto da una liquidazione forzata dipende dalle ragioni per cui la cessione deve essere accelerata, senza un'adeguata commercializzazione. Il valore a cui la Curatela metterà l'azienda sul mercato, pertanto, riflette anche le peculiari circostanze che la obbligano a vendere in tempi ristretti, che sono diverse da quelle di un venditore *in bonis*.

Da ultimo, il fatto che l'azienda non è dotata di un immobile di proprietà e che necessita quindi di un contratto di locazione della struttura, limita fortemente il numero degli operatori economici potenzialmente interessati all'acquisto e/o alla gestione dell'attività ricettizia.

**In forza di tutto quanto sopra considerato, la scrivente ritiene opportuno operare una svalutazione prudenziale del 20% del valore stimato di euro 199.148, giungendo pertanto ad un presumibile valore di mercato di euro 159.318, arrotondato ad euro 160.000 oltre ad imposte di legge.**



Con osservanza.

Riccione, 19.12.2025



Dott.ssa Irene Bazzotti



