

# Tribunale di Prato sez. fallimentare

R.F.. n. 73/2025



## *PERIZIA DI STIMA*

**Dott.ssa Sara Bocchicchio**

DOTTORE COMMERCIALISTA

Prato (PO), Via Fratelli Giachetti 28

tel. 0574.1597767

## Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA E CRITICITA' RILEVATE .....	2
3. CENNI IN MERITO ALLA STRUTTURA AZIENDALE.....	2
4. IDENTIFICATIVI DELL'AZIENDA .....	3
5. CRITERI DI RICLASSIFICAZIONE ADOTTATI.....	3
5.1 CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO .....	4
5.2 INDICI E INDICATORI ECONOMICI.....	6
6. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.....	6
6.1 APPROCCIO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE .....	7
6.2 IL METODO DEI MULTIPLI DELL'EBITDA .....	7
6.3 NORMALIZZAZIONI ANALITICHE APPORTATE ALL'EBITDA .....	8
6.4 SCELTA DEL MOLTIPLICATORE.....	10
7. CALCOLO DEL VALORE AZIENDALE.....	12
7.1 DETERMINAZIONE DELL'EBITDA MEDIO PONDERATO .....	12
7.2 CALCOLO DEL VALORE DI AVVIAMENTO.....	12
7.3 COMPOSIZIONE DEL VALORE TOTALE.....	12
7.4 ANALISI DI SENSITIVITÀ .....	12
8. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	13
9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI .....	14
9.1 CONSIDERAZIONI FINALI.....	14
9.2 AVVERTENZE E LIMITAZIONI .....	14

## **1. PREMESSA**

La sottoscritta, dott.ssa Sara Bocchicchio, nata a Firenze l'8.11.1987, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della provincia di Prato al n. 699, con studio in Prato, via Fratelli Giachetti n. 28/3, come da provvedimento del 20.02.2026 dell'Ill.mo sig. Giudice Delegato dott.ssa Elisabetta Donelli, seguito della richiesta avanzata dal Curatore Fallimentare Dott. Andrea Taddei, all'interno della procedura di liquidazione giudiziale n. 73/2025 pendente presso il Tribunale di Prato, è stata incaricata di procedere alla stima dell'azienda condotta sotto la denominazione di "Osteria Flamira", con sede in Montemurlo (PO), Via Oglio 19.

## **2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA E CRITICITA' RILEVATE**

Presa conoscenza dell'avvenuta nomina tramite mail, lo scrivente ha preso contatto con il Curatore dott. Andrea Taddei, per affrontare e richiedere la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti nell'atto di nomina.

Sono state trasmesse le situazioni economiche contabili dell'anno 2022, 2023 e 2024, nonché un provvisorio al 18.11.2025 (data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale), nonché un inventario dei beni mobili e attrezzature con relativa valutazione di proprietà della ditta individuale ed il contratto di affitto. Essendo la ditta individuale in contabilità semplificata non risultano redatte situazioni patrimoniali e comunque la presente perizia non tiene conto di eventuali debiti o crediti, in quanto non trasferiti con l'azienda.

## **3. CENNI IN MERITO ALLA STRUTTURA AZIENDALE**

La ditta individuale ha iniziato la propria attività in data 15.09.2020 ed è stata iscritta nel Registro delle Imprese di Prato in data 28.09.2020 con la qualifica di piccolo imprenditore.

La ditta individuale ha per oggetto l'attività di ristorazione con somministrazione e servizio al tavolo.

Non risulta alcun personale in forza, essendo stati licenziati i dipendenti con l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale. Nel corso dell'anno 2025 il numero medio di addetti ammontava a 12 unità.

#### 4. IDENTIFICATIVI DELL'AZIENDA

Titolare	[REDACTED]
Codice Fiscale	[REDACTED]
Partita IVA	01999860479
Sede	Via Oglio 19 – 59013 Montemurlo (PO)
Attività	Ristorazione – zona industriale
Regime fiscale	Impresa individuale – Art. 18, c.5 DPR 600/73
Stato	In liquidazione giudiziale – dipendenti licenziati
Data perizia	Marzo 2026
Riferimento dati	Conti Economici 2022, 2023, 2024, 2025 (al 18/11)

Al fine di rendere comparabili le situazioni economiche dei quattro esercizi e di isolare le componenti gestionali rilevanti per la valutazione, i conti economici originari sono stati riclassificati secondo lo schema a Valore Aggiunto (o a Costo del Venduto), metodologia standard nella prassi valutativa aziendale.

La riclassificazione consente di evidenziare i seguenti margini intermedi: Ricavi Netti di Produzione, Costi Variabili di Produzione, Margine Lordo (o Gross Profit), Valore Aggiunto, Margine Operativo Lordo (MOL/EBITDA), Risultato Operativo (EBIT) e Risultato ante imposte (EBT).

#### 5. CRITERI DI RICLASSIFICAZIONE ADOTTATI

I costi sono stati aggregati nelle seguenti macrocategorie funzionali:

**Costi variabili di produzione:** acquisto di beni (materie prime, derrate alimentari, materiali di consumo) e acquisto di servizi direttamente connessi alla produzione (utenze, manutenzioni, altri servizi di produzione). Tali costi variano in correlazione diretta con i volumi di attività.

**Costi della struttura operativa:** godimento beni di terzi (affitti, canoni), prestazioni di lavoro autonomo e consulenze, spese amministrative e commerciali, gestione veicoli, oneri diversi di gestione. Rappresentano i costi fissi o semi-fissi dell'organizzazione.

**Costo del personale dipendente:** retribuzioni lorde, contributi INPS e altri enti previdenziali, quote TFR (ove presenti), premi INAIL. È la voce più rilevante in termini assoluti.

**Ammortamenti:** quota di deprezzamento delle immobilizzazioni materiali (impianti, attrezzature, veicoli, costruzioni). Presenti negli esercizi 2022–2024; assenti nel 2025 per effetto del regime per cassa.

## 5.1 CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

VOCE	2022	2023	2024	2025 (*)
<b>RICAVI NETTI DI PRODUZIONE</b>	<b>€ 222.542,10</b>	<b>€ 251.719,68</b>	<b>€ 329.284,18</b>	<b>€ 292.620,44</b>
Corrispettivi da somministrazione	€ 210.596,65	€ 236.829,79	€ 306.843,98	€ 271.578,60
Ricavi da prestazioni di servizi	€ 11.945,45	€ 14.889,89	€ 22.440,20	€ 21.041,84
<b>COSTI VARIABILI DI PRODUZIONE</b>	<b>€ -91.550,31</b>	<b>€ -95.584,60</b>	<b>€ -124.127,84</b>	<b>€ -84.969,00</b>
Acquisti di beni (materie prime)	€ -68.138,56	€ -74.798,53	€ -110.808,62	€ -79.995,56
Acquisti di servizi e utenze	€ -23.411,75	€ -20.786,07	€ -13.319,22	€ -4.973,44
<b>MARGINE LORDO</b>	<b>€ 130.991,79</b>	<b>€ 156.135,08</b>	<b>€ 205.156,34</b>	<b>€ 207.651,44</b>
% sui ricavi	58,9%	62,0%	62,3%	71,0%
<b>COSTI DELLA STRUTTURA OPERATIVA</b>	<b>€ -18.125,20</b>	<b>€ -11.818,05</b>	<b>€ -34.689,32</b>	<b>€ -25.209,71</b>
Godimento beni di terzi (affitti)	€ -14.146,00	€ -4.073,00	€ -24.353,10	€ -19.195,00

Consulenze e lavoro autonomo	€ -194,62	€ -1.954,33	€ -425,00	€ -0,00
Spese amministrative e commerciali	€ -1.751,17	€ -4.325,30	€ -8.507,76	€ -4.063,11
Gestione veicoli	€ -1.134,53	€ -1.066,53	€ -79,99	€ -0,00
Oneri diversi di gestione	€ -898,88	€ -398,89	€ -1.323,47	€ -1.951,60
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>€ 112.866,59</b>	<b>€ 144.317,03</b>	<b>€ 170.467,02</b>	<b>€ 182.441,73</b>
% sui ricavi	50,7%	57,3%	51,8%	62,3%
<b>PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>€ -106.409,54</b>	<b>€ -134.821,62</b>	<b>€ -150.559,93</b>	<b>€ -126.913,20</b>
Retribuzioni lorde	€ -77.665,54	€ -96.876,85	€ -111.453,01	€ -97.728,50
Contributi INPS	€ -25.375,87	€ -32.674,42	€ -32.798,56	€ -29.184,70
Quote TFR	€ -3.368,13	€ -3.923,71	€ -4.945,36	€ -0,00
Premi INAIL	€ -0,00	€ -1346,64	€ -1363,00	€ -0,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 6.457,05</b>	<b>€ 9.495,41</b>	<b>€ 19.907,09</b>	<b>€ 55.528,53</b>
% sui ricavi (EBITDA)	2,9%	3,8%	6,0%	19,0%
Ammortamenti e svalutazioni	€ -996,13	€ -1.072,26	€ -1.152,26	€ -0,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>€ 5.460,92</b>	<b>€ 8.423,15</b>	<b>€ 18.754,83</b>	<b>€ 55.528,53</b>
Oneri finanziari netti	€ -25,88	€ -114,48	€ -267,96	€ -20,53
<b>REDDITO ANTE IMPOSTE</b>	<b>€ 5.435,04</b>	<b>€ 8.308,67</b>	<b>€ 18.486,87</b>	<b>€ 55.508,00</b>
% sui ricavi (ROS)	2,4%	3,3%	5,6%	19,0%

(\*) Dati 2025 al 18 novembre 2025 (322 giorni di esercizio), redatti per cassa. Quote TFR, premi INAIL e ammortamenti non rilevati.

## 5.2 INDICI E INDICATORI ECONOMICI

INDICATORE	2022	2023	2024	2025 (*)
Ricavi netti	€ 222.542,10	€ 251.719,68	€ 329.284,18	€ 292.620,44
<i>Var. % anno precedente</i>	—	+13,1%	+30,8%	—
<b>EBITDA margin %</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>19,0%</b>
Margine lordo %	58,9%	62,0%	62,3%	71,0%
Valore Aggiunto %	50,7%	57,3%	51,8%	62,3%
Incidenza costo personale %	47,8%	53,6%	45,7%	43,4%
Incidenza acquisti beni %	30,6%	29,7%	33,7%	27,3%

### *Analisi dei trend*

I dati riclassificati evidenziano un percorso di crescita sostenuta dei ricavi nel triennio 2022–2024, con un incremento complessivo del 47,9% (da € 222.542 a € 329.284). Il 2024 rappresenta il picco in valore assoluto di fatturato, nonostante la redditività operativa (*EBITDA margin*) sia risultata inferiore a quella del 2025 parziale, principalmente per l'eccezionale incidenza del costo del personale (45,7% dei ricavi vs 43,4% nel 2022).

L'esercizio 2025, pur essendo parziale, evidenzia un significativo miglioramento della redditività: l'*EBITDA margin* raggiunge il 19,0%, il livello più elevato del quadriennio, grazie alla diminuzione del valore delle utenze (passata da € 21.191 nel 2022 a € 2.909 nel 2025) e alla razionalizzazione dei costi di struttura. Tale miglioramento è coerente con ottimizzazioni operative introdotte nel corso degli ultimi mesi prima della procedura fallimentare.

Il margine lordo (*Gross Profit*) si attesta mediamente intorno al 50–60% dei ricavi nel quadriennio, con un deterioramento nel 2024 causato dall'impennata dei costi di acquisto beni (+48% rispetto al 2023), parzialmente imputabile all'aumento dei prezzi delle materie prime alimentari nel periodo post-inflazionistico.

## 6. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La valutazione di un'azienda commerciale in stato di discontinuità (*going concern* negativo) richiede l'adozione di metodologie che riflettano adeguatamente sia le potenzialità reddituali storicamente dimostrate, sia i fattori di rischio specifici connessi alla cessazione dell'attività e alla procedura concorsuale in corso.

## 6.1 APPROCCIO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE

La dottrina aziendalistica prevalente e le principali guide di *best practice* in materia di valutazione di aziende (OIV — Organismo Italiano di Valutazione, IVS — International Valuation Standards) prevedono, per aziende di ridotte dimensioni in settori ad alta intensità di lavoro come la ristorazione, l'utilizzo di un approccio misto che combina:

Componente patrimoniale: valorizzazione degli asset materiali a prezzi di mercato o di realizzo, indipendentemente dai valori contabili residui;

Componente reddituale: capitalizzazione dei flussi reddituali storici normalizzati, espressa tramite il metodo dei multipli dell'EBITDA.

Tale approccio è particolarmente adeguato per aziende del settore Ho.Re.Ca. (Hotel, Restaurant, Catering) di piccole dimensioni, dove il valore dell'avviamento (clientela, posizione, *know-how* operativo) non è riflesso dagli *asset* tangibili ma è storicamente dimostrabile attraverso i flussi di cassa operativi.

## 6.2 IL METODO DEI MULTIPLI DELL'EBITDA

Il metodo dei multipli è ampiamente utilizzato nella prassi valutativa per le aziende del settore ristorazione. Esso si fonda sull'applicazione di un coefficiente moltiplicativo (multiplo) all'EBITDA normalizzato dell'azienda, determinato sulla base delle condizioni specifiche dell'attività e dei parametri di mercato del settore.

Formula applicata

Valore di Avviamento = EBITDA medio ponderato × Multiplo

Valore Totale = Valore Patrimoniale (asset) + Valore di Avviamento

*Determinazione dell'EBITDA di riferimento*

L'EBITDA di riferimento è calcolato come media ponderata degli EBITDA dei quattro esercizi analizzati, attribuendo pesi crescenti agli esercizi più recenti, in coerenza con il principio per cui i risultati più recenti sono maggiormente rappresentativi della capacità reddituale futura dell'azienda.

<b>Esercizio</b>	<b>Peso applicato</b>
2022	1,0 (anno base)
2023	1,5 (maggiore dettaglio)
2024	2,0 (anno più recente completo)
2025 parziale	2,5 (massimo peso, anno in corso)
<b>Somma dei pesi</b>	<b>7,0</b>

#### *Normalizzazioni apportate*

Prima di procedere al calcolo, i dati EBITDA sono stati sottoposti alle seguenti normalizzazioni:

- esclusione delle componenti indeducibili: costi fiscalmente indeducibili (veicoli, sanzioni, alcune spese personali) sono già esclusi dalla base di calcolo in quanto la perizia utilizza l'importo reddito (deducibile) dei conti economici;
- uniformità del regime contabile: il 2025 per cassa non include TFR e ammortamenti; ai fini del confronto, l'EBITDA 2025 è preso al lordo di tali componenti (che sarebbero comunque neutrali nell'EBITDA per cassa), risultando pertanto direttamente comparabile;
- esclusione di componenti straordinarie: sopravvenienze passive indeducibili e sanzioni non ricorrenti sono già escluse dall'importo reddito utilizzato.

#### **6.3 NORMALIZZAZIONI ANALITICHE APPORTATE ALL'EBITDA**

Prima di procedere al calcolo dell'EBITDA medio ponderato utilizzato come base valutativa, i dati contabili dei quattro esercizi analizzati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione analitica. Tale processo è volto a depurare i risultati storici da componenti anomale, non ricorrenti o derivanti da errori di imputazione contabile, al fine di ricavare una misura dell'EBITDA che esprima la reale e strutturale capacità

reddituale operativa dell'azienda in condizioni di normale funzionamento.

**a) Canone di locazione 2023 — Rettifica per errore di imputazione contabile.** Il conto economico dell'esercizio 2023 evidenzia un costo per godimento beni di terzi — canone di locazione dell'immobile — pari a soli € 4.000, valore manifestamente incongruente rispetto al dato del 2022 (€ 14.000) e del 2024 (€ 24.000). Tale anomalia è stata accertata come errore di imputazione contabile: il canone effettivamente corrisposto nell'anno era di € 24.000 annui (€ 2.000 mensili), in linea con le condizioni del contratto di locazione in essere. Ai fini della normalizzazione, il costo per godimento beni di terzi 2023 è stato pertanto rettificato a € 24.000, con un impatto negativo sull'EBITDA 2023 di € 19.927 rispetto al dato contabile grezzo.

**b) Consulenze del lavoro e servizi contabili — Normalizzazione per tutti gli esercizi.** I costi per consulenze del lavoro e servizi contabili presentano un andamento non omogeneo nel quadriennio: € 194 nel 2022 (valore anomalo per difetto, verosimilmente per omissione o diversa classificazione contabile), € 1.954 nel 2023, € 425 nel 2024 e zero nel 2025 per effetto del regime per cassa. Al fine di rendere i dati comparabili tra gli esercizi e di riflettere il costo ordinario e ricorrente del servizio, tali voci sono state normalizzate a € 2.400 annui per ciascun esercizio, valore coerente con la media dei servizi contabili rilevata negli anni 2023 e 2024 e rappresentativo del costo strutturale dell'attività. Per il 2025, il valore normalizzato è stato applicato in misura proporzionale ai 322 giorni di attività (€ 2.100 circa).

**c) TFR, INAIL e ammortamenti 2025 — Reintegro per competenza.** La situazione contabile al 18 novembre 2025 è redatta per cassa in ragione del regime fiscale adottato (art. 18, c. 5, DPR 600/73). Per effetto di tale criterio, tre componenti di costo che maturano per competenza ma non generano un esborso monetario immediato risultano assenti dal conto economico 2025: (i) le quote di TFR dei dipendenti, (ii) i premi INAIL e (iii) gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali di proprietà. Ai fini della corretta determinazione dell'EBITDA 2025 su base comparabile con gli esercizi precedenti, tali componenti sono state stimate e reintegrate per competenza, proporzionalmente ai 322 giorni di attività: TFR € 4.200 (media triennio 2022–2024 pro-quota), INAIL € 1.350 (media 2023–2024 pro-quota), ammortamenti € 1.200 (quota 2024 pro-quota, riferiti esclusivamente ai beni di proprietà non inclusi nel contratto di affitto d'azienda). Si

precisa che, poiché l'EBITDA è definito al lordo degli ammortamenti, il reintegro degli ammortamenti impatta sul costo del personale e sulle rettifiche dell'EBIT ma non direttamente sull'EBITDA; viceversa, TFR e INAIL, in quanto componenti del costo del lavoro, incidono direttamente sulla determinazione dell'EBITDA normalizzato.

La tabella seguente riepiloga le rettifiche apportate per ciascun esercizio, con evidenza del dato contabile grezzo, del valore normalizzato e dell'impatto sulla determinazione dell'EBITDA:

VOCE / RETTIFICA	2022	2023	2024	2025 (*)
<b>a) Canone di locazione — Rettifica 2023 (errore contabile)</b>				
Canone grezzo contabilizzato	€ 14.000	€ 4.000	€ 24.000	€ 18.970
<b>Canone normalizzato (da contratto)</b>	<b>€ 14.000</b>	<b>€ 24.000</b>	<b>€ 24.000</b>	<b>€ 21.000</b>
<i>Rettifica (impatto sull'EBITDA)</i>	—	- 19.927	—	—
<b>b) Consulenze del lavoro e servizi contabili — Normalizzazione tutti gli anni</b>				
Valore grezzo contabilizzato	€ 194	€ 1.954	€ 425	€ 0
<b>Valore normalizzato (€ 2.400/anno)</b>	<b>€ 2.400</b>	<b>€ 2.400</b>	<b>€ 2.400</b>	<b>€ 2.100</b>
<i>Rettifica (impatto sull'EBITDA)</i>	- 2.206	+ 446	- 1.975	- 2.100
<b>c) TFR, INAIL e ammortamenti 2025 — Reintegro per competenza (322 giorni)</b>				
TFR grezzo / normalizzato per competenza	€ 3.368	€ 3.924	€ 4.945	€ 4.200
INAIL grezzo / normalizzato per competenza	€ 0	€ 1.347	€ 1.363	€ 1.350
Ammortamenti grezzo / normalizzato per competenza	€ 996	€ 1.072	€ 1.152	€ 1.200
<b>IMPATTO TOTALE NETTO SULL'EBITDA</b>	<b>- 2.206</b>	<b>- 19.481</b>	<b>- 1.975</b>	<b>- 7.650</b>
<i>EBITDA grezzo (da perizia)</i>	€ 6.457	€ 9.495	€ 19.907	€ 55.529
<b>EBITDA NORMALIZZATO</b>	<b>€ 4.251</b>	<b>- 9.986</b>	<b>€ 17.932</b>	<b>€ 47.879</b>

## 6.4 SCELTA DEL MOLTIPLICATORE

Il multiplo EBITDA applicato alle aziende di ristorazione varia in funzione di numerose variabili: dimensione dell'azienda, tipologia di clientela, solidità del contratto di

locazione, localizzazione, trend di crescita, struttura organizzativa e stato di continuità aziendale.

### **Benchmark di settore**

Per aziende di ristorazione di piccole dimensioni in Italia, la letteratura di settore e i database di transazioni comparabili indicano i seguenti range di moltiplicatori EBITDA:

<b>Tipologia / Condizione</b>	<b>Range multiplo EBITDA</b>
Ristorazione attiva, <i>going concern</i> , crescita alta	3,0× – 5,0×
Ristorazione attiva, <i>going concern</i> , stabilità	2,0× – 3,0×
Ristorazione in difficoltà, vendita volontaria	1,5× – 2,5×
Ramo d'azienda in procedura fallimentare	0,75× – 1,5×
Liquidazione pura ( <i>asset only</i> , no avviamento)	0×

### **Fattori specifici considerati**

Il moltiplicatore di 1× è determinato ponderando i seguenti fattori specifici dell'azienda in esame:



<b>Fattore</b>	<b>Impatto sul multiplo</b>
Procedura di liquidazione giudiziale in corso	Fortemente negativo (-)
Tutti i dipendenti licenziati (ricostruzione organico)	Negativo (-)
Trend ricavi +47,9% nel triennio 2022–2024	Positivo (+)
Contratto locazione 4+6 anni a € 2.000/mese	Positivo (+)
Localizzazione zona industriale (bacino captive)	Neutro/Positivo
Impresa individuale (dipendenza dall'imprenditore)	Negativo (-)

Il bilanciamento tra fattori positivi (solidità storica dei ricavi, trend di crescita) e fattori negativi (stato liquidazione giudiziale, assenza di organico) conduce all'adozione del multiplo di 1, posizionato nella fascia media dell'intervallo applicabile alle cessioni di rami d'azienda in procedura concorsuale.

## 7. CALCOLO DEL VALORE AZIENDALE

### 7.1 DETERMINAZIONE DELL'EBITDA MEDIO PONDERATO

Anno	EBITDA	Peso	EBITDA Ponderato	Note
2022	€ 4.251,00	1,0×	€ 4.251,00	Anno base
2023	-€ 9.986,00	1,5×	-€ 14.979,00	Secondo anno
2024	€ 17.932,00	2,0×	€ 35.864,00	Anno completo più recente
2025 (*)	€ 47.879,00	2,5×	€ 119.697,50	Parziale 322 gg
<b>TOTALE</b>		<b>7,0</b>	<b>€ 144.833,50</b>	
<b>EBITDA MEDIO PONDERATO (÷ 7)</b>		<b>7,0</b>	<b>€ 28.476,52</b>	<b>€ 20.690,50</b>

### 7.2 CALCOLO DEL VALORE DI AVVIAMENTO

Elemento di Calcolo	Valore
EBITDA medio ponderato	€ 20.690,50
Moltiplicatore applicato	× 1
<b>VALORE DI AVVIAMENTO</b>	<b>€ 20.690,50</b>

### 7.3 COMPOSIZIONE DEL VALORE TOTALE

Componente	Valore
A — Attrezzature proprie (valore di realizzo)	€ 12.500,00
B — Avviamento commerciale (EBITDA × 1,5×)	€ 20.690,50
C — Rimanenze di magazzino	€ 0,00
D — Crediti / Debiti	Esclusi
<b>VALORE TOTALE STIMATO (A + B)</b>	<b>€ 33.190,50</b>

### 7.4 ANALISI DI SENSITIVITÀ

Al fine di rappresentare l'intervallo di confidenza della stima, si riportano i risultati dell'analisi di sensitività al variare del moltiplicatore EBITDA applicato:

Scenario	Multiplo	Avviamento	Totale (A+B)	Posizionamento
Minimo (0,75×)	0,75×	€ 15.517,88	€ 28.017,88	<i>Minimo</i>
Basso (1,0×)	1,00×	€ 20.690,50	€ 33.190,50	◀ VALORE BASE
<b>Base (1,5×)</b>	<b>1,50×</b>	<b>€ 31.035,75</b>	<b>€ 43.535,75</b>	<i>Medio</i>
Alto (2,0×)	2,00×	€ 41.381,00	€ 53.881,00	<i>Massimo</i>
Massimo (2,5×)	2,50×	€ 51.726,25	€ 64.226,25	<i>Massimo</i>

L'intervallo di valutazione compreso tra il minimo (0,75×, pari a € 28.017,88) e il massimo (2,5×, pari a € 64.226,25) riflette la variabilità delle condizioni di negoziazione tipica delle cessioni in ambito concorsuale, dove il prezzo finale dipende significativamente dalla concorrenza tra offerenti e dall'urgenza procedurale della vendita.

## 8. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione dell'immobile in cui l'azienda svolge la propria attività costituisce un asset strategico di rilievo nella valutazione complessiva del ramo d'azienda. Le sue caratteristiche principali sono le seguenti:

Caratteristica	Dettaglio
Canone mensile	€ 2.000,00 (€ 24.000,00/anno)
Durata residua obbligatoria	2 anni
Opzione di rinnovo	Ulteriori 6 anni (totale 10 anni)
Attrezzatura inclusa	Parte dell'attrezzatura compresa nel canone
Onere totale residuo (2 anni obbl.)	€ 48.000,00
Onere totale opzione (6 anni)	€ 144.000,00

La disponibilità di un contratto già attivo, con una durata residua di 2 anni certi e un'opzione di rinnovo per ulteriori 6 anni, rappresenta tuttavia un elemento di stabilità e certezza operativa che riduce il rischio per l'acquirente del ramo d'azienda. Tale elemento di valore è già incorporato nel moltiplicatore EBITDA applicato.

L'attrezzatura inclusa nel contratto di locazione dell'immobile non è oggetto di stima separata in quanto inscindibilmente connessa al contratto stesso e non cedibile autonomamente. Il suo valore è indirettamente considerato nel valore di avviamento.

## 9. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

COMPONENTE DI VALORE	IMPORTO STIMATO
A – Valore patrimoniale: attrezzature proprie	€ 12.500,00
B – Valore reddituale: avviamento commerciale	€ 20.690,50
C – Rimanenze di magazzino	€ 0,00
D – Crediti e debiti	Esclusi dall'incarico
<b>VALORE TOTALE STIMATO (A + B + C)</b>	<b>€ 33.190,50</b>

### 9.1 CONSIDERAZIONI FINALI

Il valore stimato di € 33.190,50 riflette le condizioni specifiche dell'azienda alla data della perizia: procedura concorsuale in corso, organico azzerato, *trend* storico dei ricavi positivo e contratto di locazione con buona durata residua.

Il valore da intendersi come prezzo-base per l'avvio della procedura competitiva di vendita potrebbe essere pari al valore del limite inferiore dell'intervallo di sensitività pari ad € 28.017,88, ed arrotondato al prezzo di € **28.000,00** al fine di sollecitare la presenza di più offerenti in sede di vendita competitiva, talchè il prezzo finale potrebbe risultare superiore al valore base stimato, in funzione della competizione tra potenziali acquirenti e del valore strategico percepito del ramo d'azienda (posizione, clientela, contratto di locazione).

### 9.2 AVVERTENZE E LIMITAZIONI

La presente perizia è redatta sulla base delle situazioni economiche fornite dalla procedura e delle informazioni specifiche comunicate oralmente o per iscritto. Il perito ha proceduto a verifica diretta delle attrezzature, a sopralluogo dell'immobile.

I valori espressi hanno natura estimativa e non costituiscono garanzia del prezzo di realizzo in sede di procedura concorsuale. Il valore effettivo potrà variare in funzione

dello stato conservativo effettivo delle attrezzature, dell'esistenza di contratti con fornitori o clienti trasferibili non comunicati e dell'andamento del mercato al momento della cessione.

\* \* \*

La sottoscritta ritiene di aver così compiutamente assolto l'incarico conferitogli, resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o precisazione e ringrazia per la fiducia accordata.

Con osservanza.

Prato, 13 marzo 2026

 *In fede*  
ASTALEGALE.NET  
Dott.ssa Sara Bocchicchio  
*Sara Bocchicchio*