

TRIBUNALE DI CHIETI
SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

***RELAZIONE DI STIMA PER L'AGGIORNAMENTO
DEL VALORE ECONOMICO ATTRIBUIBILE
AL RAMO D'AZIENDA DENOMINATO [REDACTED]***

Liquidazione Giudiziale n° 23/2025

Giudice Delegato:
Dr. Alessandro Chiauzzi

Curatore:
Avv. Antonella De Felice

Estimatore:
Dr. Filippo Rosa

Il sottoscritto Dr. Filippo Rosa, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Chieti al n. 186/A e nel Registro dei Revisori Legali al n. 85060, ha ricevuto l'incarico dall'Avv. Antonella De Felice, curatrice della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] per l'aggiornamento della valutazione del ramo d'azienda posseduto dalla Società e condotto in affitto dal Sig. [REDACTED]

Le valutazioni contenute nel presente elaborato peritale sono state determinate sulla base di criteri esclusivamente tecnici e mirati alle finalità della perizia stessa; i limiti del lavoro svolto, le metodologie adottate ed i risultati ottenuti sono esposti qui di seguito.

1. Premessa

1.1. Oggetto dell'incarico

La presente relazione ha lo scopo di aggiornare la determinazione il valore economico attribuibile al ramo dell'azienda [REDACTED], condotto in affitto dal Sig. [REDACTED], rispetto a quanto risultante dalla perizia tecnica redatta dal sottoscritto, asseverata il 9 agosto 2024 ed allegata alla domanda di concordato preventivo in continuità aziendale n. 39/2024.

1.2. Informazioni utilizzate

Dati, documenti ed informazioni su cui la presente relazione si basa sono stati ottenuti dalla liquidatrice, dall'amministratore e dai consulenti della Società, nonché da fonti di pubblica diffusione.

La documentazione ottenuta ed utilizzata ai fini dello svolgimento dell'incarico comprende:

- ▶ bilanci civilistici, situazioni contabili e dichiarazioni fiscali della Società dal 2019 al 2024;
- ▶ Contratto di affitto di Ramo d'azienda del 26.09.2019 (Notar A [REDACTED] rep. n. 596, racc. n. 488, registrato l'1.10.2019 n. 14868 IT);
- ▶ Atto modificativo di affitto di Ramo d'azienda del 22.06.2022 (Notar M [REDACTED] rep. n. 73, racc. n. 49, registrato il 23.06.2022 n. 1840 IT);

- Contratto di locazione commerciale del locale sito in via Lucrezia Romana n. 65 Ciampino (RM), (stipulato il 23.09.2019, registrato il 25.09.2019 n. 7735-3T)

Il presente lavoro peritale è consistito in una rielaborazione delle informazioni e dei documenti ricevuti al fine di poter giungere, sulla base delle tecniche professionali, a fornire dei ragionevoli riscontri al quesito posto con l'incarico conferito.

1.3. Periodo di riferimento

La data di riferimento della presente stima è il 10 dicembre 2025.

2. Descrizione della società Laziale-Food a.r.l. e del ramo oggetto di perizia

██████████ è una S.r.l. unipersonale attiva dal 2011 nel campo della rappresentanza, deposito e commercializzazione di prodotti a base di farine, prodotti da forno e altri prodotti alimentari, nonché la commercializzazione con la formula della "Tentata Vendita" per prodotti alimentari freschi, con particolare riferimento a:

- commercializzazione di prodotti a base di farine, prodotti da forno e altri prodotti alimentari;
- commercializzazione con la formula della "Tentata Vendita" per prodotti alimentari freschi;
- erogazione di Servizi di logistica e rappresentanza (depositi, trasporto conto terzi, agenzia);
- gestione diretta di Pizzerie a marchio "██████████";
- distribuzione commerciale rivolta al G. ██████████.

La società ha sede in ██████████ (CH) alla ██████████ e le predette attività venivano svolte anche presso la sede operativa situata nel Comune di Ciampino (RM)

Il ramo aziendale oggetto della presente stima, che a decorrere dal 1° ottobre 2019 risulta condotto in affitto dal Sig. ██████████ nato ██████████ e

██████████, è costituito dalle attività di somministrazione alimenti e bevande e laboratorio di pizzeria gastronomia, correnti in Ciampino (RM) alla Via Lucrezia Romana n. 65 ed in particolare dai cespiti e dai contratti così come descritti nel Contratto di affitto di Ramo d'azienda del 26.09.2019.

3. Le novità rispetto agli assunti posti a base della precedente relazione peritale

Nel periodo intercorrente tra la data della precedente relazione di stima e quella del presente elaborato non si sono verificati accadimenti tali da determinare la modifica degli assunti posti a base della relazione peritale dell'agosto 2024, in quanto:

- il contratto di affitto di Ramo d'azienda del 26.09.2019, come modificato ed integrato dall'atto modificativo di affitto di Ramo d'azienda del 22.06.2022 è regolarmente in corso (durata annuale tacitamente prorogabile, prossima scadenza 30.06.2026);
- il contratto di locazione commerciale del locale sito in via Lucrezia Romana n. 65 Ciampino (RM), del 23.09.2019, è regolarmente in corso (durata 6 anni, rinnovata nel 2025, prossima scadenza 25.09.2031).

4. Aggiornamento del valore

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ritiene di dover confermare sia il metodo di stima (misto con stima autonoma dell'avviamento) che i valori assunti a base del precedente elaborato peritale.

5. Conclusioni

Sulla base dei documenti messi a disposizione, degli accertamenti e riscontri svolti, delle informazioni assunte e di tutto quanto precede, il sottoscritto perito estimatore ritiene di poter addivenire alla seguente conclusione.

Il valore attuale di mercato fondatamente attribuibile al ramo d'azienda posseduto dalla Società ed attualmente condotto in affitto dal Sig. [REDACTED] denominato "[REDACTED]", ammonta ad Euro 102.600 (centoduemilaseicento/00).

Con quanto sopra esposto il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, secondo perizia, indipendenza e in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Chieti, 16 dicembre 2025

In fede

