



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA
UFFICIO CONCURSUALE PER LA REGOLAZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

Giudice delegato: Dott. Paolo Gilotta

Curatori: Dott. G. Giorgio Rubini e Dott. Fulvio Piacenti

Liquidazione [REDACTED] **R.G. 14/2026** facente parte del medesimo gruppo
di società [REDACTED] (art. 287 CCII)

RELAZIONE DI STIMA
DELL'AZIENDA DI PROPRIETA' [REDACTED]. "BAGNO ANNA - SPIAGGIA 188"

PERITO: DOTT.SSA ALICE PALMIERI

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti

[REDACTED]
[REDACTED]

Sommario

1. Introduzione	3
1.1 Premessa sull'origine e sull'evoluzione dell'incarico	3
1.2 Oggetto dell'incarico	4
1.3 Finalità e Limiti dell'incarico	4
1.4 Attestazioni e dichiarazioni del perito stimatore	4
2. Svolgimento dell'incarico	5
2.1 Documentazione analizzata	5
2.2 Data di riferimento	5
2.3 Principi di riferimento per la valutazione	5
2.4 Configurazione di valore adottata	6
3. Criteri di valutazione e scelta del metodo	6
3.1 Presupposto della valutazione	6
3.2 I metodi di valutazione	6
3.3 Esclusione dei metodi reddituali, finanziari e comparativi	6
3.4 Rilevanza del quadro concessorio e della c.d. Bolkestein	7
3.5 Scelta del metodo patrimoniale prudentiale	7
4. Valutazione patrimoniale dell'azienda ██████████	8
4.1 Perimetro valutativo dell'azienda	8
4.2 Trattamento del canone di affitto d'azienda	8
4.3 Trattamento della concessione e del fabbricato	9
4.4 Valorizzazione dei beni materiali	9
4.5 Altre poste attive risultanti dalla situazione contabile al 31.12.2025	10
4.6 Sintesi della valutazione patrimoniale	12
5. Conclusioni	13
Allegati	14

1. Introduzione

La sottoscritta Dott.ssa Alice Palmieri, [REDACTED], iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Provincia di Ravenna al numero 520 A ed iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 166908, ha ricevuto incarico dai Curatori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] di procedere alla stima dell'azienda di proprietà della società [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di gestione dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna - Spiaggia 188", sito in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda.

La sottoscritta dichiara di possedere la competenza e l'esperienza necessarie allo svolgimento dell'incarico, tenuto conto dell'oggetto e della finalità dello stesso, secondo quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione.

1.1 Premessa sull'origine e sull'evoluzione dell'incarico

La sottoscritta era stata originariamente incaricata, nell'ambito della liquidazione giudiziale di gruppo relativa alle società [REDACTED] di procedere alla valutazione dei complessi aziendali e delle partecipazioni societarie comprese nel perimetro delle procedure.

In particolare, il primo incarico aveva ad oggetto, per quanto qui rileva, la valutazione dei rami aziendali di proprietà di [REDACTED] e della partecipazione detenuta da [REDACTED]. Tale incarico è stato già espletato mediante deposito di apposita relazione di stima. In detta relazione, la partecipazione [REDACTED] era stata valutata con criterio patrimoniale, sulla base della situazione contabile allora disponibile e tenuto conto, tra l'altro, della comunicazione tecnica resa dall'Arch. Romeo Focaccia in ordine alla non valorizzabilità autonoma del compendio immobiliare insistente su area demaniale.

Successivamente è intervenuta l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale della società [REDACTED] iscritta al R.G. n. 14/2026, facente parte del medesimo gruppo di società [REDACTED].

In tale nuovo contesto, i Curatori hanno ritenuto opportuno richiedere al Giudice Delegato l'autorizzazione alla nomina della sottoscritta quale stimatore dell'azienda di proprietà di [REDACTED] ad oggetto l'attività di gestione dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna - Spiaggia 188", attualmente detenuto in affitto d'azienda da [REDACTED] l.

Con istanza del 5 maggio 2026, autorizzata dal Giudice Delegato in data 25 maggio 2026, i Curatori hanno quindi ottenuto l'autorizzazione alla nomina della sottoscritta quale stimatore, affinché procedesse alla stima dell'azienda di proprietà di [REDACTED] attualmente in locazione a [REDACTED] con esclusione delle posizioni debitorie. (All. 1)

La presente relazione si colloca pertanto in un ambito diverso e autonomo rispetto alla precedente relazione già depositata. La precedente valutazione aveva infatti ad oggetto la partecipazione societaria detenuta da [REDACTED] presente relazione ha invece ad oggetto la stima dell'azienda di proprietà di [REDACTED] quale complesso aziendale riferibile allo stabilimento balneare "Bagno Anna - Spiaggia 188", nell'ambito della sopravvenuta procedura di liquidazione giudiziale della stessa [REDACTED].

Ne consegue che la presente valutazione non costituisce una mera reiterazione della precedente stima della partecipazione, bensì un autonomo elaborato estimativo, reso necessario dall'apertura della procedura concorsuale di [REDACTED] e finalizzato a supportare gli organi della procedura nelle determinazioni relative alla possibile alienazione dell'azienda, con esclusione delle passività sociali.

1.2 Oggetto dell'incarico

Oggetto della presente relazione è, come anticipato, la stima dell'azienda di proprietà ██████████ ██████████ avente ad oggetto l'attività di gestione dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna - Spiaggia 188", sito in Cervia (RA), Lungomare Grazia Deledda.

Dall'elenco dei beni sociali risulta che il patrimonio della società sia costituito dal complesso denominato "Bagno Anna 188", insistente su area demaniale, comprendente concessione demaniale marittima, fabbricato ad uso bar e deposito, cabine, servizi igienici e docce, nonché arredi funzionali all'esercizio dell'attività bar.

Il contratto di affitto d'azienda stipulato ██████████ ██████████ precisa altresì che l'azienda comprende arredi e attrezzature risultanti dall'inventario redatto congiuntamente dalle parti, nonché l'utilizzo e la disponibilità del manufatto ove è esercitata l'attività.

La stima viene effettuata con esclusione delle posizioni debitorie, conformemente all'incarico autorizzato dal Giudice Delegato.

1.3 Finalità e Limiti dell'incarico

La presente relazione ha la finalità di determinare il valore dell'azienda di ██████████ quale strumento di supporto alle determinazioni degli organi della procedura in ordine al possibile realizzo dell'attivo.

La valutazione deve essere letta tenendo conto delle seguenti limitazioni e assunzioni metodologiche:

- la valutazione è effettuata sulla base della documentazione resa disponibile alla sottoscritta;
- i documenti e le informazioni utilizzati non sono stati oggetto di revisione contabile, attestazione o verifica autonoma da parte della sottoscritta;
- la stima è condizionata dalle rilevanti incertezze relative al regime delle concessioni demaniali marittime;
- la valutazione tiene conto della circostanza che l'azienda è attualmente concessa in affitto ██████████
- la stima presuppone l'esclusione delle passività dal perimetro valutativo;
- il valore determinato costituisce valore teorico di riferimento e non deve essere confuso con il prezzo effettivo eventualmente conseguibile all'esito di una procedura competitiva.

1.4 Attestazioni e dichiarazioni del perito stimatore

Il sottoscritto perito attesta e dichiara:

- Che l'incarico è stato personalmente svolto e firmato dalla Dott.ssa Palmieri Alice;
- Di essere iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Ravenna, nonché all'Albo dei Revisori Legali e, tenuto conto dell'oggetto e delle finalità della stima, di possedere la competenza e l'esperienza necessarie per assolvere il presente incarico;
- Di aderire al Code of Ethical Principles of Professional Valuer dell'IVSC - International Valuation Standard Council;

- Di non essere legata al committente né ai destinatari della presente relazione da rapporti di tipo professionale o personale tali da compromettere l'indipendenza di giudizio;
- Che l'impegno della sottoscritta in questo incarico non è stato sottoposto a condizionamenti relativi allo sviluppo o alla presentazione di valori predeterminati o indirizzamenti sul valore, né al raggiungimento di un risultato prestabilito, o al verificarsi di eventi successivi collegati all'utilizzo previsto della valutazione; né è stato quantificato in percentuale sul risultato della stima;
- Di operare, pertanto, in qualità di esperto indipendente;
- Di essere riuscita a percorrere l'intero processo ritenuto necessario per esprimere un giudizio informato di valore e che le informazioni disponibili sono sufficienti ad esprimere un giudizio di valutazione (PIV I.3.1).

2. Svolgimento dell'incarico

2.1 Documentazione analizzata

Ai fini della presente relazione sono stati utilizzati o esaminati, tra gli altri, i seguenti documenti:

- istanza dei Curatori del 5 maggio 2026 per la nomina dello stimatore dell'azienda [REDACTED] e relativa autorizzazione del Giudice Delegato del 25 maggio 2026;
- relazione di stima precedentemente depositata dalla sottoscritta con riferimento ai complessi aziendali e alle partecipazioni della Liquidazione Giudiziale [REDACTED];
- situazione contabile [REDACTED] al 31 dicembre 2025 (All. 2);
- elenco dei beni sociali predisposto dall'Amministratore di [REDACTED] l.(All. 3);
- contratto di affitto stagionale d'azienda stipulato tra [REDACTED] in data 22 giugno 2021 (All. 4);
- comunicazione dell'Arch. Romeo Focaccia del 13 aprile 2026 relativa alla valorizzazione del compendio immobiliare insistente su area demaniale (All. 5);
- valutazione dell'arch. Romeo Focaccia del 8 luglio 2026 (All. 6);
- comunicazioni e informazioni rese dall'Amministratore [REDACTED]

2.2 Data di riferimento

I Principi Italiani di Valutazione, al paragrafo II.2.9, dispongono che gli incarichi per la valutazione di aziende, rami di aziende, di partecipazioni o di beni immateriali, debbano contenere la data di riferimento della valutazione. La data di riferimento della presente relazione è la data di apertura della liquidazione giudiziale di [REDACTED] (07.04.2026) e deve pertanto intendersi una valutazione contemporanea (PIV 1.8.3).

2.3 Principi di riferimento per la valutazione

La presente perizia di stima è stata redatta in conformità alla dottrina, alla prassi professionale ed alla giurisprudenza prevalente.

Per la redazione della presente perizia sono stati utilizzati i Principi Italiani di Valutazione redatti dall'Organismo Italiano di Valutazione, oltre agli *International Valuation Standards* (IVS), emanati dall'International Valuation Standards Council.

2.4 Configurazione di valore adottata

La configurazione di valore adottata è quella del valore economico intrinseco o fondamentale, così come definito dai PIV (PIV I.6.8), inteso quale valore esprimibile da un operatore razionale di mercato, in assenza di vincoli soggettivi, alla data di riferimento, in funzione della capacità di generare benefici economici futuri e del relativo profilo di rischio.

Nel caso di specie, la determinazione del valore deve tenere conto della natura peculiare dell'azienda oggetto di stima, costituita da uno stabilimento balneare insistente su area demaniale, nonché' dell'attuale incertezza normativa e amministrativa connessa alle concessioni demaniali marittime.

Il valore così determinato rappresenta un valore teorico di riferimento, che non deve essere confuso con il possibile prezzo di cessione, il quale potrà risultare differente in funzione delle condizioni di mercato, della struttura delle eventuali procedure competitive e degli interessi dei potenziali acquirenti.

3. Criteri di valutazione e scelta del metodo

3.1 Presupposto della valutazione

L'azienda [REDACTED] risulta attualmente concessa in affitto d'azienda a [REDACTED] in forza del contratto stipulato in data 22 giugno 2021.

Il contratto decorre dalla data di sottoscrizione e prevedeva scadenza al 31 dicembre 2021; alla scadenza, lo stesso si intende tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta

Il canone di affitto è stabilito in euro 50.000 annui oltre IVA.

Tale contratto, tuttavia, non è stato ritenuto idoneo, da solo, a fondare una valutazione reddituale autonoma dell'azienda per le ragioni illustrate nel prosieguo.

3.2 I metodi di valutazione

Dall'analisi dei principali metodi di valutazione utilizzati dalla prassi, si può affermare, in sintesi, che i principali metodi di valutazione possono essere classificati come segue:

- Metodi Patrimoniali
- Metodi Finanziari
- Metodi Redditali
- Metodi Misti Patrimoniali - redditali
- Metodi comparativi o "di mercato"

I metodi patrimoniali attribuiscono rilievo alla consistenza dei beni e delle attività aziendali, stimati a valori correnti o di realizzo. I metodi redditali e finanziari valorizzano invece la capacità dell'azienda di generare redditi o flussi di cassa futuri. I metodi misti integrano la consistenza patrimoniale con la capacità reddituale. I metodi comparativi stimano il valore attraverso l'applicazione di multipli desunti da transazioni o società comparabili.

3.3 Esclusione dei metodi redditali, finanziari e comparativi

Nel caso di specie, la sottoscritta ritiene non prudente procedere alla valorizzazione dell'azienda [REDACTED] mediante metodo reddituale, finanziario o comparativo per le seguenti motivazioni:

- non risultano disponibili piani industriali, budget o flussi prospettici attendibili riferiti specificamente all'azienda [REDACTED]

- il dato rappresentato dal canone di affitto d'azienda pattuito con ██████ non può essere automaticamente assunto quale parametro di mercato, in quanto il rapporto intercorre con un soggetto economicamente collegato al medesimo perimetro operativo delle società del gruppo. Come noto, ██████ è già affittuaria delle gestioni alberghiere facenti capo alle società ██████ inoltre il contratto ha struttura annuale, con rinnovo tacito di anno in anno e facoltà di disdetta con preavviso di soli 60 giorni. Tale circostanza impedisce di assumere una stabilità pluriennale dei flussi reddituali;
- l'azienda oggetto di valutazione insiste su area demaniale marittima e risulta pertanto fortemente condizionata dall'attuale quadro di incertezza relativo alle concessioni balneari;
- non risultano disponibili transazioni comparabili effettivamente omogenee, riferibili a stabilimenti balneari insistenti su area demaniale in situazione analoga, con analogo profilo concessorio, analoga incertezza normativa e analoga struttura contrattuale.

Per tali ragioni, l'utilizzo di metodi reddituali, finanziari o comparativi comporterebbe un'elevata discrezionalità, con rischio di attribuire all'azienda un valore fondato su elementi non sufficientemente verificabili.

3.4 Rilevanza del quadro concessorio e della c.d. Bolkestein

La scelta del metodo valutativo è fortemente condizionata dall'attuale quadro normativo e giurisprudenziale relativo alle concessioni demaniali marittime.

Sul punto, la sottoscritta ha tenuto conto, tra l'altro, anche della comunicazione resa dall'Arch. Romeo Focaccia in data 13 aprile 2026, nella quale si evidenzia che il settore balneare è interessato da un processo di ridefinizione delle regole di assegnazione delle concessioni, in aderenza alla Direttiva 2006/123/CE, c.d. Bolkestein, mediante l'attuazione di procedure a evidenza pubblica a partire dall'anno 2027.

Nella medesima comunicazione l'Arch. Focaccia richiama l'interruzione della prassi delle proroghe automatiche delle concessioni, l'incertezza del rinnovo agli attuali concessionari uscenti, l'obbligo di cessione gratuita e senza indennizzo delle opere non amovibili realizzate sull'area concessa, nonché la riconoscibilità di un indennizzo certo solo in presenza di beni non ancora ammortizzati.

Alla luce di tali elementi, l'Arch. Focaccia ha ritenuto impossibile e contestabile quantificare un valore di stima del capitale immobiliare presente sulla fascia demaniale, concludendo per l'attribuzione di un valore pari a euro zero.

Tale impostazione incide direttamente anche sulla presente valutazione aziendalistica. In particolare, la sottoscritta ritiene non prudente attribuire autonomo valore alla concessione demaniale, al manufatto insistente sull'area demaniale, all'avviamento commerciale connesso alla gestione dello stabilimento e alla capacità reddituale prospettica, ove non supportata da dati autonomi, verificabili e trasferibili.

3.5 Scelta del metodo patrimoniale prudentiale

Alla luce delle considerazioni che precedono, la sottoscritta ritiene che il metodo più coerente con la natura dell'oggetto di stima, con il contesto concorsuale e con la base informativa disponibile sia il metodo patrimoniale prudentiale, fondato sulla valorizzazione dei beni e delle componenti materiali comprese nel compendio aziendale.

La valutazione viene pertanto condotta mediante criterio patrimoniale, assumendo a riferimento i beni ricompresi nel compendio aziendale oggetto di possibile alienazione, sulla base dell'inventario fisico, della documentazione disponibile e delle indicazioni ricevute dalla Curatela.

3.6 Precisazione sul perimetro dei beni oggetto di stima

Nel corso dell'attività istruttoria sono emerse alcune criticità in ordine alla puntuale riconducibilità dei singoli beni mobili alla società [REDACTED] anche in ragione della presenza presso lo stabilimento di beni acquistati o sostituiti nel tempo da società appartenenti al medesimo gruppo o dalla società affittuaria [REDACTED]

Tuttavia, la presente valutazione viene effettuata unicamente sul presupposto che tutti i beni compresi nel compendio aziendale e presenti/inclusi nell'inventario fisico dello stabilimento, in quanto funzionali alla gestione unitaria dell'azienda "Bagno Anna - Spiaggia 188" e potenzialmente oggetto di trasferimento nell'ambito della vendita concorsuale dell'azienda nel suo complesso.

Tale impostazione risulta coerente anche con il contratto di affitto d'azienda [REDACTED], nel quale viene previsto che l'azienda comprende arredi e attrezzature risultanti dall'inventario redatto congiuntamente dalle parti, oltre all'utilizzo e alla disponibilità del manufatto ove è esercitata l'attività.

La presente valutazione, pertanto, non ha la finalità di risolvere in via definitiva eventuali questioni civilistiche relative alla proprietà dei singoli beni, ma di stimare, ai fini della procedura, il valore economico di realizzo del compendio aziendale unitariamente considerato.

4. Valutazione patrimoniale dell'azienda [REDACTED]

4.1 Perimetro valutativo dell'azienda

L'azienda oggetto di stima è costituita dal complesso organizzato per l'esercizio dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna - Spiaggia 188", sito in Cervia, Lungomare Grazia Deledda.

La stima è condotta con criterio prudenziale, tenendo conto della limitata commerciabilità separata dei beni, della stretta funzionalità degli stessi rispetto alla gestione dello stabilimento e dell'incertezza concessoria e amministrativa relativa all'esercizio futuro dell'attività balneare.

4.2 Trattamento del canone di affitto d'azienda

Il contratto di affitto d'azienda in essere con [REDACTED] prevede un canone annuo di euro 50.000 oltre IVA, corrisposto in due rate annuali.

Tale dato viene considerato dalla sottoscritta quale elemento informativo utile per comprendere l'attuale utilizzo economico del compendio, ma non quale parametro determinativo del valore aziendale.

Come detto, il contratto ha durata annuale, con rinnovo tacito di anno in anno e possibilità di disdetta con preavviso di 60 giorni. Inoltre, [REDACTED] risulta soggetto economicamente inserito nel medesimo perimetro operativo delle società del gruppo, essendo già affittuaria delle gestioni alberghiere facenti capo a [REDACTED]

Pertanto, il canone non viene assunto quale canone di mercato formatosi tra parti indipendenti né quale base per la capitalizzazione di redditi futuri. Esso rappresenta esclusivamente un elemento di riscontro della funzionalità del compendio, che tuttavia non supera le criticità connesse alla durata annuale del rapporto, alla correlazione tra le parti e all'incertezza concessoria.

4.3 Trattamento della concessione e del fabbricato

In coerenza con le indicazioni dell'Arch. Focaccia, alla concessione demaniale, al manufatto insistente sull'area demaniale e ai beni non amovibili non viene attribuito un autonomo valore di mercato pieno.

Tale impostazione deriva dalla peculiare disciplina delle concessioni demaniali marittime e, in particolare, dal rischio che, alla scadenza della concessione, le opere non amovibili realizzate sull'area demaniale siano devolute senza indennizzo, nonché dall'incertezza circa il rinnovo o la riassegnazione della concessione agli attuali concessionari.

La sottoscritta ha, altresì, considerato che la disciplina in materia di concessioni demaniali marittime prevede, in astratto, la possibile corresponsione di un indennizzo in favore del concessionario uscente, in presenza dei presupposti previsti dalla normativa applicabile e secondo criteri che dovranno essere definiti e applicati dall'ente concedente nell'ambito delle future procedure di evidenza pubblica.

Tuttavia, alla data della presente relazione non risultano disponibili elementi documentali, amministrativi e tecnico-contabili sufficienti per procedere a una stima attendibile di tale eventuale indennizzo. In particolare, non risultano puntualmente determinabili la base di calcolo, l'eventuale valore residuo non ammortizzato dei beni indennizzabili, le condizioni di riconoscimento, i criteri applicativi che saranno adottati dall'autorità competente e l'effettiva spettanza dell'indennizzo in capo alla procedura. Per tali ragioni, in coerenza con il principio di prudenza e con la finalità concorsuale della stima, nessun valore autonomo viene attribuito nella presente relazione a tale componente potenziale, che viene richiamata esclusivamente quale elemento di contesto e non quale posta economica valorizzabile.

Ne consegue che tali componenti vengono considerate non come beni autonomamente valorizzabili in termini pieni, ma quali elementi funzionali del compendio aziendale, il cui valore può eventualmente riflettersi solo nella misura in cui contribuiscano al valore complessivo dei beni oggetto di realizzo e nei limiti in cui siano trasferibili o utilizzabili dall'eventuale acquirente.

	Valore di stima
CONCESSIONI, LICENZE E DIRITTI SIMILI	0
FABBRICATI COMMERCIALI	0

4.4 Valorizzazione delle attrezzature

Per la valorizzazione del compendio materiale e dei beni insistenti sull'area demaniale, la sottoscritta si richiama integralmente alle valutazioni svolte dall'Arch. Romeo Focaccia (All.6).

La presente relazione non procede, pertanto, ad una autonoma stima analitica di tali beni, limitandosi a recepire le risultanze della perizia Focaccia ai fini della determinazione del valore dell'azienda ██████████ nel contesto concorsuale.

In particolare, la stima include arredi e attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività balneare, arredi e attrezzature funzionali all'attività bar, dotazioni mobili presenti presso lo stabilimento, beni amovibili e suscettibili di utilizzo da parte dell'eventuale acquirente ed eventuali beni censiti nell'inventario fisico, anche se non risultanti con autonomo valore contabile netto.

Occorre evidenziare che la relazione dell'arch. Focaccia recepisce, tra l'altro, la comunicazione ricevuta dal ██████████ in data 08.07.2026 con cui veniva precisato l'elenco dei beni di esclusiva pertinenza della società affittuaria.

Il valore attribuito ai beni viene determinato a valori correnti prudenziali di realizzo, tenendo conto dello stato d'uso, della vetustà, della possibilità di alienazione separata, della funzionalità rispetto al compendio e della presumibile appetibilità per un operatore economico interessato alla gestione dello stabilimento.

	Valore di stima
ATTREZZATURE	47.000

4.5 Altre poste attive risultanti dalla situazione contabile al 31.12.2025

Oltre alle immobilizzazioni materiali e immateriali riferibili al compendio aziendale oggetto di stima, la situazione contabile di ██████████ al 31 dicembre 2025 espone ulteriori poste attive.

Tuttavia si precisa che la presente valutazione, come da incarico conferito, ha ad oggetto l'azienda di proprietà di ██████████ inerente l'attività di gestione dello stabilimento balneare "Bagno Anna - Spiaggia 188", con esclusione delle posizioni debitorie, e non la ██████████ nel suo complesso. Ne consegue che le poste attive di natura meramente finanziaria, tributaria o creditoria vengono esaminate esclusivamente al fine di verificare se le stesse presentino una connessione diretta e funzionale con il compendio aziendale oggetto di possibile alienazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Nella situazione contabile al 31 dicembre 2025 risultano iscritte immobilizzazioni finanziarie per complessivi euro 408,94 relative alla partecipazione nella ██████████ e a depositi cauzionali.

Tali poste, pur di importo contenuto, appaiono potenzialmente connesse all'attività di gestione dello stabilimento balneare. In particolare, la partecipazione nella ██████████ può risultare funzionale all'esercizio dell'attività balneare, mentre i depositi cauzionali potrebbero essere riferibili a rapporti contrattuali inerenti alla gestione del compendio.

Ai fini della presente stima, tali poste vengono pertanto considerate solo nei limiti della loro effettiva trasferibilità unitamente all'azienda, restando comunque subordinata agli organi della procedura ogni valutazione circa la loro inclusione nel perimetro dell'eventuale cessione.

Disponibilità liquide

La situazione contabile evidenzia disponibilità liquide di importo estremamente contenuto, costituite da cassa e saldi bancari.

Trattandosi di poste finanziarie riferibili alla società e non di beni aziendali strumentali all'esercizio dell'attività di stabilimento balneare, le stesse non vengono considerate quale componente del valore del compendio aziendale oggetto di stima.

Crediti tributari e conti erariali attivi

Risultano altresì iscritti crediti tributari e conti erariali attivi di importo marginale.

Tali poste, per loro natura, attengono alla posizione fiscale della ██████████ e non costituiscono beni aziendali funzionali alla gestione dello stabilimento balneare. Pertanto, ai fini della presente stima dell'azienda, non vengono valorizzate autonomamente, fermo restando che

la loro eventuale recuperabilità, compensabilità o utilizzabilità dovrà essere valutata nell'ambito della gestione della procedura concorsuale.

Crediti verso clienti e voce "clienti c/fatture da emettere"

La situazione contabile al 31 dicembre 2025 espone, tra le poste creditorie, la voce "clienti c/fatture da emettere" per euro 12.832, oltre a ulteriori crediti verso clienti integralmente svalutati tramite appostazione al fondo svalutazione crediti.

Con riferimento alla voce "clienti c/fatture da emettere", si rileva che la stessa, ove riferibile al rapporto di affitto d'azienda in essere con ██████ presenta un collegamento funzionale con l'azienda oggetto di stima, in quanto derivante dalla sua attuale utilizzazione economica da parte dell'affittuaria.

Tuttavia, detta posta rappresenta un credito già maturato in capo ad ██████ e non un bene strumentale, un'attrezzatura, un arredo o una componente materiale del compendio aziendale. Essa costituisce quindi una posizione attiva di natura creditoria, che può eventualmente assumere rilievo ai fini del realizzo dell'attivo della procedura, ma non concorre automaticamente alla determinazione del valore patrimoniale dell'azienda, salvo che gli organi della procedura intendano ricomprendere espressamente nel perimetro della cessione anche i crediti derivanti dal rapporto di affitto d'azienda.

In tale diversa ipotesi, la voce potrà essere considerata pari al valore nominale, non essendo a disposizione della sottoscritta elementi in senso contrario.

Ai fini della presente relazione, pertanto, la voce "clienti c/fatture da emettere" viene esaminata e segnalata in quanto potenzialmente inerente al rapporto con l'affittuaria, ma non viene inclusa nel valore dell'azienda, salvo diversa determinazione degli organi della procedura.

Altri crediti verso terzi

La situazione contabile al 31 dicembre 2025 espone altresì ulteriori crediti verso società appartenenti o comunque collegate al medesimo contesto economico-operativo.

Anche tali poste, pur rilevanti ai fini della rappresentazione patrimoniale della società, non costituiscono beni aziendali strumentali né componenti materiali del complesso oggetto di stima. Inoltre, la loro recuperabilità deve essere valutata autonomamente nell'ambito della procedura concorsuale, tenendo conto della natura del debitore, dell'aging del credito, della documentazione disponibile e delle eventuali svalutazioni già operate in contabilità.

Pertanto tali crediti non vengono considerati nella determinazione del valore dell'azienda.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi risultano iscritti per importi non significativi.

Trattandosi di poste di natura contabile e transitoria, le stesse non vengono considerate autonomamente nella determinazione del valore dell'azienda, salvo che risultino specificamente trasferibili e inerenti a rapporti contrattuali compresi nel perimetro di cessione.

Sintesi del trattamento delle altre poste attive

	Valore di stima	Trattamento ai fini della presente valutazione
Immobilizzazioni finanziarie	408,94	

Disponibilità liquide	0	
Crediti tributari / conti erariali	0	
Clienti c/fatture da emettere	12.832	Posta creditoria potenzialmente inerente al rapporto con l'affittuaria; non inclusa nel valore aziendale salvo espressa cessione dei crediti
Altri crediti	0	
Ratei e risconti attivi	0	

* * *

Alla luce di quanto sopra, le altre poste attive risultanti dalla situazione contabile al 31 dicembre 2025 vengono considerate, ai fini della presente relazione, solo nei limiti della loro effettiva inerenza e trasferibilità unitamente all'azienda.

In particolare, le immobilizzazioni finanziarie, pari a euro 408,94, costituiscono al definitivo l'unica posta attiva ulteriore astrattamente valorizzabile, in quanto potenzialmente connessa alla gestione dello stabilimento balneare e di importo certo. La posta relativa ai crediti per fatture da emettere non viene invece inclusa nel valore dell'azienda, salvo diversa determinazione degli organi della procedura in ordine al perimetro dell'eventuale cessione.

4.6 Sintesi della valutazione patrimoniale

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore [REDACTED] viene determinato come segue:

	Valore di stima
CONCESSIONI, LICENZE E DIRITTI SIMILI	0
FABBRICATI COMMERCIALI	0
BENI MATERIALI	47.000
ALTRE POSTE ATTIVE	408,94
ARROTONDAMENTO	-408,94
VALORE COMPLESSIVO AZIENDA	47.000

Il valore complessivo teorico derivante dalla somma delle componenti patrimoniali valorizzabili risulterebbe pari a euro 47.408,94. Tuttavia, considerato l'importo del tutto marginale delle immobilizzazioni finanziarie rispetto al valore complessivo, nonché la natura estimativa e non aritmetico-contabile della presente valutazione, il valore dell'azienda viene prudenzialmente arrotondato in euro 47.000.

Il valore così determinato rappresenta il valore prudenziale del compendio aziendale in base al presumibile valore di realizzo nell'ambito della vendita concorsuale dell'azienda, con esclusione delle passività sociali e delle poste creditorie non espressamente incluse nel perimetro di cessione.

5. Conclusioni

Alla luce delle analisi svolte, la sottoscritta ha ritenuto di procedere alla valutazione dell'azienda [REDACTED] mediante metodo patrimoniale prudenziale, assumendo a riferimento i beni ricompresi nel compendio aziendale oggetto di possibile alienazione.

La scelta di non applicare un metodo reddituale o finanziario è motivata dalla presenza di rilevanti profili di incertezza, riconducibili principalmente al regime delle concessioni demaniali marittime e alle future procedure di evidenza pubblica, alla non valorizzabilità autonoma della concessione e del manufatto insistente sull'area demaniale, alla possibile devoluzione gratuita delle opere non amovibili alla scadenza della concessione, all'incertezza circa il rinnovo o la riassegnazione della concessione agli attuali concessionari, alla durata annuale del contratto di affitto d'azienda in essere, alla natura non pienamente terza del rapporto [REDACTED] l. e all'assenza di dati prospettici autonomi e verificabili.

La valutazione patrimoniale è stata quindi condotta considerando i beni materiali presenti/inventariati e funzionali all'esercizio dell'attività, anche in presenza di criticità documentali circa il loro valore contabile o la loro provenienza storica, trattandosi di stima finalizzata alla vendita concorsuale del compendio aziendale unitariamente considerato.

Il valore così determinato deve essere inteso quale valore prudenziale teorico di riferimento e non quale prezzo di realizzo garantito. Il prezzo effettivo potrà infatti differire in funzione delle condizioni della procedura competitiva, dell'interesse degli operatori, delle verifiche sulla trasferibilità dei beni e dell'evoluzione del quadro concessorio.

Non è stato inoltre attribuito valore autonomo ad eventuali indennizzi connessi alla disciplina concessoria, in quanto, allo stato, gli stessi risultano meramente potenziali e non determinabili con sufficiente attendibilità sulla base della documentazione disponibile.

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni sopra illustrate, è opinione della sottoscritta che il valore dell'azienda di proprietà di [REDACTED] denominata "Bagno Anna - Spiaggia 188", con esclusione delle posizioni debitorie, possa essere stimato in euro 47.000

Il valore sopra indicato deve essere letto alla luce delle assunzioni, dei limiti informativi e del perimetro valutativo sopra descritti.

* * *

Con l'esposta perizia la sottoscritta ritiene di aver espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per ogni integrazione necessaria.

Ravenna, 8 luglio 2026

Il perito

Dott.ssa Alice Palmieri



Allegati

- 1 - Istanza di nomina stimatore azienda [REDACTED] autorizzazione del Giudice Delegato
- 2 - Situazione contabile [REDACTED] al 31.12.2025
- 3 - Allegato a situazione contabile [REDACTED] a relativo allegato
- 4 - Contratto di affitto d'azienda [REDACTED] del 22.06.2021
- 5 - Comunicazione Arch. Romeo Focaccia del 13.04.2026
- 6 - Comunicazione Arch. Romeo Focaccia 08.07.2026