

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Fallimenti

LG. n. 158/2024

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Avv. Roberto NOSENZO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore della Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

### **RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE**

#### **1) PREMESSA**

La ditta in liquidazione giudiziale svolgeva l'attività di somministrazione di alimenti e bevande come pub-birreria in Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 34/M. Tale attività veniva svolta in forza dell'Autorizzazione Comunale n. 07499407S (prot. 19957 del 14/05/2018 e registrata con il n. AP-87/S129-2018-383) alla quale è seguita SCIA per subingresso per affitto d'azienda presentata in data 6/02/2020 dalla [REDACTED] attuale affittuario della [REDACTED] (Allegato 4).

I locali di C.so V. Emanuele II n. 34/M sono in locazione, il cui contratto cesserà in data 31/12/2024 e per quanto a conoscenza senza possibilità di rinnovo. I cespiti reperiti ed elencati nel verbale di inventario sono rappresentati da arredi ed attrezzature per l'attività di birreria, pub con somministrazione di alimenti e bevande;

Il sottoscritto C.T. precisa che tra gli articoli inventariati ne sussistono alcuni dichiarati di proprietà di terzi i quali, esposti nell'Allegato 3), sono esclusi dalla presente stima.

\*\*\*

## 2) ANALISI ESTIMATIVE

### 2.1) Premessa

Come indicato al punto precedente il contratto di locazione dei locali situati in C.so Vittorio Emanuele n. 34/M terminerà il 31/12/2024 senza possibilità di rinnovo. In considerazione di tale situazione la valutazione dei beni è stata effettuata, a "saldo e stralcio", per l'ipotesi di smantellamento con asporto ed esposta negli Allegati 1e 2).

Nel contempo lo scrivente ha proceduto alla stima anche della componente immateriale rappresentata dall'autorizzazione amministrativa.

### **BENI MATERIALI**

### 2.2) Criteri di stima

La determinazione dei valori (singolarmente o a piccoli gruppi) ha tenuto conto di quanto segue:

- che la stima esposta negli Allegati 1 e 2) è stata effettuata con riferimento allo stato attuale dei beni ponendo a cura ed a carico dell'acquirente i costi di adeguamento e di eventuale bonifica dei beni al fine di conseguire i requisiti essenziali di sicurezza, sanitari e relative certificazioni qualora necessari al formale trasferimento del bene;

- della vetustà e dei caratteri di specificità operativa, dello stato d'uso e di manutenzione nonché della vita "utile" media residua ed infine dei costi di sgombero;
- che diversi beni appaiono strutturati e/o conformati per l'attuale localizzazione e pertanto possono richiedere onerose modifiche per essere reinstallati in altro sito;
- che sussistono degli arredi e/o attrezzature "seminfisse", cioè interconnesse con le strutture murarie del fabbricato rappresentate da panche nel salone al 1° piano, impianto di condizionamento, corpi illuminanti, ecc.. In tal caso sono stati attribuiti dei valori residuali che tengono conto degli eventuali oneri di ripristino della struttura a seguito dell'asporto.

Infine per quanto riguarda altri beni quali i sanitari lo scrivente ritiene che l'ipotetico asporto comporti elevati costi di smontaggio e soprattutto di ripristino a fronte di un'insussistente valore commerciale. Per questi ultimi beni è stata indicata la sigla S.V.C (senza valore commerciale).

### 2.3) Valutazioni

Negli Allegati 1 e 2) sono stati valorizzati i cespiti il cui valore stimato è il seguente:

- Valore arredi ed attrezzature (Alleg. 1):	€ 5.200,00
- Valore arredi ed attrezzature "seminfisse" (Alleg. 2)	€ 1.900,00
Valore totale stimato	<b>€ 7.100,00</b>

Per i beni senza pregio e valore è stata riportata la sigla S.V.C. (senza valore commerciale)

### BENI IMMATERIALI

Come indicato in premessa la società in liquidazione giudiziale è titolare dell'Autorizzazione Comunale n. 07499407S (Allegato 4)

A seguito della richiesta di informazioni formulata dal sottoscritto Perito al Dipartimento Commercio della Città di Torino pervenivano in data 6/08/2024 e 19/08/2024 lettere di chiarimento (Allegato 5/AB) a cui si rinvia e delle quali si riassumono alcune informazioni fornite:

- ai fini della trasferibilità la suddetta autorizzazione si trova in zona di Addensamento Commerciale di tipologia 1”.
- l'autorizzazione di cui trattasi risulta attiva;
- la superficie di somministrazione è di mq 243 per la quale si precisa *<<che la registrazione di tale superficie in passato non era correlata alla quantificazione del fabbisogno parcheggi pubblici, pertanto nella stessa potrebbe essere computata anche la superficie relativa ai servizi e magazzini, invero, in base al vigente Regolamento Comunale n. 329, la stessa non è da computare.>>*

Come indicato al punto 2.1) il contratto di locazione è in scadenza senza possibilità di rinnovo e pertanto lo scrivente ha proceduto alla valutazione per l'ipotesi di rilascio dell'attuale sito. Ai fini della stima la voltura dell'autorizzazione comunale ad altro soggetto permetterebbe a quest'ultimo, fatte salve le determinazioni comunali al riguardo e rimanendo nello stesso addensamento, tra le altre cose di fruire delle sue caratteristiche (parcheggi, superficie di somministrazione pari o minore di quella prevista, ecc.).

Pertanto l'avviamento commerciale, rappresentato essenzialmente dal “valore della licenza” in considerazione della natura liquidatoria della

stima e delle caratteristiche della vendita giudiziale è contenuto in via forfettaria nell'importo di € 54.000,00.

\*\*\*

### 3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Dalle valutazioni sopra riportate risultano i seguenti valori totali di stima:

a) Valore del compendio

Valore beni materiali	€ 7.100,00
Valore beni immateriali	€ <u>54.000,00</u>
Valore Totale stimato	€ <b>61.100,00</b>

\*\*\*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese, 21 Agosto 2024

Il Perito, Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Valutazione arredi ed attrezzature;
- 2) Valutazione arredi ed attrezzature "seminfisse";
- 3) Beni di terzi
- 4) Copia autorizzazione comunale e SCIA subingresso;
- 5/A.B) Lettere Ufficio Commercio Torino