

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENRICO ASTUNI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: _____

C. nonché del socio

ilimitatamente responsabile n. 254/2024

CURATORE: Dott.ssa Patrizia Schillaci

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dottore Ingegnere Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato su mandato del Curatore Dott.ssa Patrizia Schillaci Perito Estimatore per la determinazione della valutazione dell'azienda nel suo complesso, composta principalmente da mobili, macchinari, arredi e suppellettili oltre a impianti e avviamento, il tutto quale compendio della procedura in epigrafe. In data 01 ottobre 2024, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rito recandosi presso i locali di proprietà di terzi ubicati in Torino alla Via Principe Amedeo n. 31/B, ove sono ricoverati i beni di seguito inventariati. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi e ricerche di mercato nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Le operazioni sono state effettuate sui luoghi sempre con la presenza delle parti. Il mandato affidatomi mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni mobili di compendio della Procedura in oggetto.

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE

Descrizione dei beni e valorizzazione:

L'azienda, oggetto di Procedura, operava nel campo del commercio al dettaglio in esercizi non specializzati con prevalenza di prodotti alimentari e bevande e svolgeva la propria attività in Torino nella località summenzionata c/o supermercato Despar. I beni mobili oggetto di valutazione hanno riguardato un'ampia ed eterogenea gamma di arredi ed attrezzature utili per l'espletamento dell'attività (*scaffali per esposizione merci, salamandre, bilance, banco gastronomia, impianti, pozzetto, carrelli, cestini, banchi espositivi, casse, affettatrici, roll espositori, antitaccheggio, murale*).

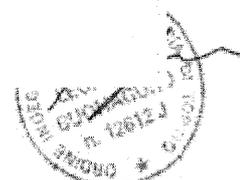


Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

per vendita ortaggi/salumi/surgelati, stampanti, scanner, pc, cella gastronomia, etc.) oltre alla valutazione dell'avviamento.

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione del valore delle attrezzature, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato in funzione dell'anno di fabbricazione o dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento dichiarato, dello stato di manutenzione del bene o impianto e dell'eventuale onere per lo smontaggio e/o disinstallazione. Sebbene l'immobile non rientri tra i cespiti della Procedura, l'analisi estimativa dello scrivente è stata orientata alla valutazione dei beni in ottica di continuità aziendale dal momento che, considerando la peculiarità di utilizzo che ne rende difficile la commerciabilità presso altri siti si sarebbe potuto prefigurare, in ottica di vendita atomistica, un esiguo valore di realizzo commerciale dettato dalla differenza tra il possibile costo di vendita a peso come ferro vecchio e/o materiale in laminato e/o plastica e gli ingenti costi da sostenere per lo smontaggio ed il trasporto. Analogamente, in caso di mancata continuità aziendale, il valore di alcuni beni – in maniera esemplificativa e non esaustiva tutte le voci riguardanti le strutture seminfisse e gli arredi realizzati su misura – risulterebbe essere nullo. Nel caso di vendita atomistica, pertanto, si ritiene di dover ragionevolmente ridurre il valore totale dei beni determinato nella sottostante tabella (di cui al LOTTO UNICO) di un opportuno coefficiente di abbattimento pari a circa il 75% (che tenga debitamente conto dei costi legati all'eventuale trasporto, smontaggio, smaltimento, etc.). Per la valutazione, invece, di tutti gli altri macchinari utilizzati per l'espletamento dell'attività si è tenuto conto che per il macchinario nuovo è il prezzo di listino che ne determina il valore di mercato; per il macchinario vecchio, obsoleto e non più funzionante, o per quelli i cui costi di messa a norma risulterebbero antieconomici, il valore è determinato dal prezzo realizzabile considerandolo come rottame (ad esempio, stimandolo a peso). Per il macchinario usato, ma ancora funzionante, il valore di mercato può essere stimato attraverso l'opportuno deprezzamento del valore a nuovo di una macchina analoga, o con essa surrogabile. Il deprezzamento è funzione delle innovazioni tecnologiche, che hanno determinato l'obsolescenza della macchina e del logorio conseguente al suo uso, inteso come aliquota del prezzo già consumata dal processo produttivo. La valutazione dei macchinari è stata fatta nello stato di fatto nel quale si trovano e tutti gli eventuali adeguamenti alle normative di Legge previste dallo Stato nel quale saranno commercializzati sono carico degli acquirenti e che, in difetto, i macchinari non potranno essere utilizzati.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

Per quanto riguarda la valutazione degli arredi, per lo più costituiti da beni realizzati con materiale semplice come truciolato di legno rivestito da laminato plastico in discreto stato, la valutazione è stata fatta in funzione del loro stato di usura in riferimento all'attuale mercato dei mobili usati.

Per quanto concerne l'avviamento, esso è il valore economico attribuibile alla capacità di un'azienda di generare utili grazie a fattori intangibili che vanno al di là dei suoi beni materiali e finanziari. Sono diverse e molteplici le metodologie per calcolare tale valore ma, ovviamente, devono essere disponibili alcuni dati di partenza al fine di optare per l'approccio maggiormente mirato. Preliminarmente, lo scrivente ha cercato di stimare il più probabile valore di avviamento a partire dalla determinazione della redditività aziendale quale reddito operativo medio della Società attualmente in liquidazione giudiziale nell'arco temporale 2021-2024. Sulla base della documentazione reperita (vedasi allegati) non si è riusciti a procedere con una corretta determinazione a partire dai corrispettivi indicati dal momento che tale dato appare indicato in maniera cumulativa e relativamente ai tre punti vendita (Via Principe Amedeo n. 31/B, Piazza De Amicis n. 125/D e Via Don Bosco n. 76), che sono stati avviati e cessati in momenti diversi tra il 2019 e il 2024, con la conseguenza che risulta piuttosto aleatoria la stima delle quote parte da cui determinare il singolo corrispettivo attribuibile al solo punto vendita di Via Principe Amedeo. Ciò che senza dubbio può essere riferito, in conseguenza del fatto che è certo il risultato operativo delle annualità, è che l'azienda abbia generato redditività dal momento che il risultato operativo è sempre positivo. Analogamente con tale evidenza, lo scrivente ha optato per la valutazione dell'avviamento a partire dalla rilevazione della redditività sulla base del canone d'affitto pattuito (circa 54.000,00 €/mese + IVA, arrotondato per eccesso). Il metodo comune prevede di moltiplicare il canone annuo di locazione per un coefficiente moltiplicatore – generalmente variabile tra 1 e 3 – che è funzione di una serie di parametri quali:

- la tipologia di settore commerciale;
- contesto locale;
- durata del contratto di locazione.

In ottica di liquidazione giudiziale, sebbene il comparto di ubicazione sia centrale e, pertanto, pregevole – lo scrivente ha deciso di applicare un coefficiente moltiplicatore maggiormente prudentiale e cautelativo pari a 1,25, il quale permetta anche un più veloce realizzo e limiti i sovrapprezzi per far evitare alla Procedura tempistiche eccessivamente dilatate.

In tal modo, si determina un avviamento pari a circa **€ 67.500,00**.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

Beni inventariati

N.	DESCRIZIONE	VALORE [€]
<i>Nei locali di proprietà di terzi in Torino alla Via Principe Amedeo n. 31/B</i>		
1	N. 1 pc Hp + monitor + tastiera + mouse	75,00
2	N. 2 stampante Hp 4500	25,00
3	N. 1 stampante P2035	-
4*	N. 1 scrivania in laminato	-
5	N. 2 sedie	2,00
6	N. 1 cassettera a tre cassette	5,00
7	N. 10 porta documenti in plastica	5,00
8	N. 1 cassetta pronto soccorso	-
9	N. 1 mobile basso in laminato ad un'anta	2,00
10	N. 2 armadietti da spogliatoio per totali dieci ante	50,00
11	N. 1 scala a sette gradini	5,00
12	N. 3 cesti espositivi (dichiarati di proprietà di terzi)	-
13	N. 1 antitaccheggio con due antenne	750,00
14	N. 62 elementi scaffali per esposizione merci per circa S.L. mt 70,00	12.400,00
15	N. 8 salamandre	2.400,00
16	N. 6 roll espositori piccoli neri	150,00
17	N. 8 roll espositori grandi grigi	240,00
18	N. 2 affettatrici con due supporti in acciaio inox con ante scorrevoli	400,00
19	N. 3 bilance Bizerba (di cui una su mobiletto)	900,00
20	N. 1 cella gastronomia consistenza circa mq 2,00 con all'interno scaffali per stock merce	300,00
21	N. 1 banco gastronomia PastorFrigo con quattro cellette refrigerate circa S.L. mt 4	10.000,00
22	N. 1 retro banco PastorFrigo per esposizione salumi con tre piani refrigerati + mobile con due ante	10.000,00
23	N. 1 mobile porta pane con tre ripiani	150,00
24*	N. 1 murale circa S.L. mt 5,00 con otto porte per vendita con sei ripiani + base refrigerati	3.000,00
25	N. 1 murale per vendita salumi nero con quattro ante con fotocellula per apertura porte	3.000,00
26	N. 1 murale per vendita carne refrigerato con cinque ripiani + base	2.000,00
27	N. 1 murale per vendita orto IV e V gamma refrigerato con cinque ripiani + base	1.500,00
28	N. 1 murale surgelati a cinque porte refrigerato con sei ripiani + base S.L. circa mt 4,00	2.000,00
29	N. 1 banco espositivo per vendita ortofrutta S.L. circa mt 3,70	500,00
30	N. 26 cassette in plastica (dichiarate di proprietà di terzi)	-
31	N. 1 erogatore sacchetti	75,00
32	N. 1 centrale BT EcoRefrigeration Iberica	1.500,00
33	N. 1 centrale TN Rivacold	1.500,00
34	N. 2 quadri	10,00
35	N. 2 banchi casse completi con porta cassette	2.000,00

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

36	N. 2 casse con monitor touch	400,00
37	N. 2 stampanti fiscali	600,00
38	N. 2 scanner	100,00
39	N. 1 impianto di radio diffusione AX3500	1.000,00
40	N. 1 impianto di video sorveglianza a due monitor + 16 telecamere	2.500,00
41	N. 1 impianto di condizionamento con due split Samsung	1.000,00
42	N. 2 cestini	4,00
43	N. 1 scala in alluminio a tre gradini	5,00
44	N. 1 bilancia pesa pane HealthKeep	15,00
45	N. 1 quadro elettrico generale	1.250,00
46	N. 1 UPS	25,00
47	N. 1 impianto allarme intrusione/temperature AVS	2.250,00
48	N. 1 bilancia pesa monete Ratiotec	150,00
49	N. 1 impianto Vodafone per collegamento (dichiarato di proprietà di terzi)	-
50	N. 1 porta ingresso	1.750,00
51	N. 6 carrelli filo spesa	300,00
52	N. 15 cestini spesa trolley	500,00
53	N. 7 cestini spesa rossi	175,00
54	N. 10 cestini spesa neri	200,00
55	N. 6 carrelli a sacco	90,00
56	N. 13 roll per trasporto merci arancioni (dichiarati di proprietà di terzi);	-
57	N. 1 elimina code	500,00
58	N. 1 mobile lavabo in acciaio inox	150,00
59	Materiale vario di confezionamento per lavorazione (guanti, veline, piatti in ceramica espositivi, vaschette, sacchi salva freschezza, etc.)	50,00
60	Materiale espositivo vario (divisori gastronomia, lavagnette, cancelleria, etc.);	50,00
61	Materiale di consumo deperibile scaduto o in scadenza (prodotti alimentari di prima infanzia, cibo per animali, etc.)	-
62	Materiale vario non food (candele, amuchina, pannolini adulti, etc.)	25,00
63	N. 1 pozzetto Whirpool	300,00
64	N. 2 carrellini	40,00
65	Fondi di magazzino eterogenei e non assortiti nel locale cantina (parti di mobili espositivi smontati, cassette in plastica, armadietto espositivo per vini, scaffali a muro, etc.	50,00
66	N. 1 terminale per richiesta ordini (dichiarato di proprietà di terzi)	-
67	N. 1 tablet tessera fidelity (dichiarato di proprietà di terzi)	-
TOTALE		68.423,00

Torino, 27 dicembre 2024



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. R.G. 254/2024

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

VALUTAZIONE TOTALE AZIENDA:

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti viene determinato – con opportuno arrotondamento, come visto e piaciuto e senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura – in complessivi:

€ 136.000,00

(cento trenta sei mila/00)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alle date dei sopralluoghi citati, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Perito Estimatore
(Dott. Ing. Leonardo Buonaguro)

Torino, 27/12/2024

