

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice



Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta

Liquidazione Giudiziale: N. 345/2024

Giudice Delegato: Pres. dott. Enrico ASTUNI

Curatore: dott. Carlo ODORISIO

Il sottoscritto dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE

1) PREMESSA

La Società in Liquidazione Giudiziale esercitava l'attività di officina autoriparazioni presso i locali ubicati in Piazza Modena 2 bis, già in locazione e oggetto di sfratto per morosità. Il compendio dei beni inventariato ed oggetto della presente relazione di stima è costituito da:

- A) Attrezzature, impianti, apparecchiature, dispositivi per autofficina, appartenenti alla società e destinati all'attività di riparazione di autoveicoli;
- B) N.2 autoveicoli di proprietà personale delle due socie debtrici.

I beni, piuttosto datati, sono descritti e stimati nell'allegato n.1 e ripresi nelle foto dell'allegato n.2.



2) VALUTAZIONE

2.1) CESPITI AZIENDALI

La stima è stata effettuata con riferimento allo stato attuale dei cespiti ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi di adeguamento e di eventuale bonifica degli stessi al fine di conseguire i requisiti essenziali di sicurezza, sanitari e relative certificazioni, ove richieste in base alle attuali normative.

Nell'attribuzione dei valori di stima si è ipotizzata la vendita con pagamento in tempo reale.

I beni inventariati e stimati nell'allegato n.1 sono stati valutati "in potenziale esercizio" che nella prassi estimativa, viene inteso come il valore attribuibile al cespite in base alla sua consistenza, allo stato di conservazione e manutenzione, all'obsolescenza, il tutto nell'ipotesi di un utilizzo continuato nel medesimo contesto di lavoro. Il valore realizzabile è senz'altro più remunerativo rispetto a quello ottenibile a seguito di una stima atomistica che presuppone lo smantellamento del bene atteso che le attrezzature e gli impianti mantengono inalterata la propria funzionalità all'interno di un complesso già strutturato e attrezzato per l'autoriparazione.

Per i beni senza pregio e valore nell'allegato n.1 è stato indicato al posto del valore l'acronimo SVC, cioè senza valore commerciale.

La valutazione dei beni in funzionamento nell'allegato n.1 ha comportato un valore totale pari ad **€ 11.420,00**.

Nell'ipotesi di smantellamento e di trasporto dai locali il valore sopra indicato subirebbe una significativa riduzione non solo per gli ovvi costi di smontaggio e di trasporto ma anche perché le operazioni di smantellamento potrebbero danneggiare la specificità tecnico-funzionale dei beni stessi e comportare costi dovuti a lavori di ripristino delle strutture murarie.

2.2) AUTOVEICOLI

Per gli autoveicoli di proprietà personale dei soci si è fatto riferimento all'andamento ordinario del mercato che ha comportato i seguenti più probabili valori (allegato n.1):

- Furgone finestrato Volkswagen: € 1.500,00
- Autovettura Fiat Seicento S : € 500,00

3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Dalle valutazioni sopra riportate risultano i seguenti valori di stima:

Cespiti aziendali:

a) Valore totale dei beni € 11.420,00

b) Autoveicoli:

- Furgone finestrato Volkswagen: € 1.500,00
- Autovettura Fiat Seicento S : € 500,00

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 28 gennaio 2025

Il Perito Estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

- 1) Valutazione analitica beni
- 2) Fotografie