

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 VI Civile

Liquidazione Giudiziale: L.G. n. 21/2022

Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta Pittaluga

Curatore: dott.ssa Manuela Viotto

* * * * *

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

PERIZIA MOBILIARE

* * * * *

A) Premessa e cenni sull'attività aziendale

La presente relazione di perizia riguarda la stima dell'attività aziendale svolta dalla Società in Liquidazione giudiziale, riguardante la produzione di imballi e di prodotti di confezionamento (packaging) rivolta soprattutto ad aziende alimentari.

L'attività consisteva nel fornire alla clientela il prodotto finito (imballo) realizzandone le fasi di progettazione, lavorazione, commercializzazione presso lo stabilimento, sito in Torino, via Poliziano 15. Per ragioni di completezza si riferisce che tale stabilimento è parimenti oggetto di stima, che sarà possibile effettuare dopo che siano state risolte tutte le problematiche legate alla proprietà atteso che una porzione (della proprietà) è di pertinenza dell'Agenzia del Demanio.

Per lo svolgimento dell'attività produttiva l'Azienda si avvaleva di macchinari, attrezzature varie, arredi e apparecchiature d'ufficio, autoveicoli.

Oltre alle immobilizzazioni tecniche, nello stabilimento è ricoverato un magazzino principalmente costituito da bobine di PPE (polimero termoplastico), polipropilene, carta (bianca, gommata, monopatinata, ecc.), inchiostri, ecc., utilizzati nei cicli produttivi, nonché scarti di lavorazione da smaltire.

La descrizione (e la valutazione) dei beni materiali (macchinari, attrezzature, arredi, apparecchiature d'ufficio, autoveicoli, magazzino), in gran parte ripresi nelle fotografie dell'allegato n. 2, sono riportate nell'allegato n. 1.

Dai rilievi effettuati è emerso che i macchinari, le attrezzature, gli arredi, le apparecchiature, pur mantenendo un'apparente discreta funzionalità, sono generalmente datati e di consistenza piuttosto modesta. Gli autoveicoli sono in scarso stato d'uso.

B) Criteri di stima e valutazioni

In considerazione della crisi che investe il settore soprattutto delle piccole e medie aziende come quella in argomento che si avvalgono di macchinari e di attrezzi spesso datati e obsoleti, la stima è stata improntata a criteri prudenziali.

Nella valutazione particolare attenzione è stata rivolta allo stato d'uso, alla vita media utile (residua) dei cespiti, stimati "in funzionamento", non considerando per essi alcuna garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti.

Il magazzino è costituito anche da numerose rimanenze e giacenze in parte non movimentate da parecchio tempo. Nel caso di continuità operativa gran parte delle merci, che sembrano non trovare conveniente mercato negli ordinari circuiti commerciali, potrebbero comportare, in azienda, non trascurabili valori di comodo.

Sono stati, quindi, considerati n. 3 lotti dei beni stimati nell'allegato n. 1, dei quali si riportano i seguenti valori totali:

- Lotto n. 1: Arredi, Macchinari, Attrezzature	€ 150.510,00
- Lotto n. 2 : Autoveicoli	€ 4.200,00
- Lotto n. 3: Magazzino	<u>€ 45.500,00</u>

Valore totale **€ 200.210,00**

Tale valore, arrotondato a **€ 200.000,00 (duecentomila/00)**, si assume come il valore in "potenziale esercizio" delle immobilizzazioni tecniche e del magazzino.

Per quanto attiene le attività immateriali, in considerazione dei risultati negativi che hanno portato alla liquidazione giudiziale, appare inopportuno considerare il classico avviamento commerciale, che risulterebbe insussistente. Viceversa apparrebbero degni di considerazione l'organizzazione dei processi e degli impianti con le normali dotazioni di scorte nonché l'asset della clientela che, però, a seguito del "fermo attività" dovuto alle vicissitudini giudiziali (Liquidazione), è stato compromesso. Ragionevolmente, nella peregrina ipotesi che sia fattibile la continuazione *in loco* dell'attività produttiva, si è dell'avviso che il più probabile valore dell'azienda debba ridursi al valore dei beni materiali in funzionamento sopra determinato (**€ 200.000;00**) che si assume quindi come il valore totale più probabile attribuibile all'azienda "in potenziale esercizio" e nello *statu quo*.

Nell'ipotesi di vendita "in blocco" e "a stralcio" con smantellamento ed asporto dei beni dai locali, il valore totale di tali beni, potrebbe subire una riduzione di valore di circa il 40%, per tenere conto degli onerosi costi di smontaggio e rimontaggio. Pertanto nell'ipotesi di vendita "in blocco" e "a stralcio" per la totalità dei beni si assume il valore totale più probabile di **€ 120.000,00 (Euro centoventimila/00)**, ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario gli oneri per lo sgombero dei locali

nonché per l'eventuale smaltimento di tutti i rifiuti aziendali e i costi per possibili interventi di revisione tecnica e normativa dei beni.

Nell'ipotesi di vendita atomistica, cioè a dettaglio e/o per piccoli lotti, con i costi di smontaggio e di trasporto a cura e a carico dell'aggiudicatario, si ritiene opportuno fare riferimento ai valori dei beni indicati nell'allegato n. 1, applicando la riduzione di $\frac{1}{4}$ circa.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 11 aprile 2023

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

Allegati

- 1) Stima dei beni materiali;
- 2) Fotografie.