

TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale RG n. 264/2024 - I

Giudice Delegato: Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Davide BORLA

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI
RINVENUTI PRESSO I LOCALI
IN TORINO - VIA SANSOVINO N. 243/22/R
OGGETTO DI INVENTARIO IN DATA 09/06/2025**



Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

Telefono: 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com



Torino, li 29/09/2025

1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, libero professionista, con studio in Torino, via Duino n. 128, telefono 011.30.35.832, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino dal 1980 al n. 1568 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, previa autorizzazione del Giudice Delegato, è stato nominato perito estimatore dei beni mobili caduti nella Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe.

Esperito il necessario sopralluogo e svolte le conseguenti valutazioni, il sottoscritto rilascia la presente valutazione estimativa dei beni inventariati in data 09/06/2025 presso i locali in Torino, via Andrea Sansovino n. 243/22/R.

2 – NOTE DI CHIARIMENTO

I beni oggetto di valutazione sono catalogabili in tre gruppi tipologici, rappresentati da :

- scaffalature da ufficio di varia foggia: mobili con ripiani a giorno; mobili chiusi in tutto o in parte con antine in cristallo o in nobilitato o in laminato; cassettiere;
- scrivanie e sedute (poltroncine e sedie);
- apparecchiature elettroniche: personal computer, stampanti, fotocopiatrici;
- scaffalature metalliche da magazzino.

3 – ELEMENTI CHE CONNOTANO I BENI IN ESAME

Relativamente ai beni di cui sopra sono riferibili le seguenti caratteristiche

SCAFFALATURE DA UFFICIO – CASSETTIERE - SCRIVANIE E SEDUTE

I principali aspetti che contraddistinguono i beni dei sopra indicati gruppi tipologici sono elencabili come segue.

- Notevole eterogeneità tipologica.
- Numerosità elevata.
- Stato conservativo e di usura: mobili contenitori e scrivanie generalmente in discreto stato di conservazione; alcuni elementi presentano modesti danneggiamenti e scalfitture, come tipicamente rilevabile nei mobili usati; varie sedute presentano l'elevata usura dei tessuti di rivestimento e il decadimento dell'imbottitura.
- Tipologicamente sono di qualità corrente. Non sono presenti elementi d'arredo di design che possano suscitare un qualche particolare interesse.
- Buona parte delle scaffalature hanno strutture non predisposte per l'agevole smontaggio e il successivo rimontaggio.

APPARECCHIATURE ELETTRONICHE

Le apparecchiature elettroniche risalgono ad alcuni anni or sono.

I personal computer sono in buona parte obsoleti.

La gamma è alquanto diversificata.

Gli articoli più interessanti sono rappresentati dai monitor e dalle fotocopiatrici / stampanti, di cui, però, non è noto il regolare funzionamento e, conseguentemente, i costi per eventuali revisioni o riparazioni.

4 - FATTORI DA CONSIDERARE PER LE VALUTAZIONI DEI BENI IN ESAME

Ai fini della valutazione, a parere dello scrivente, occorre tenere in debita considerazione gli aspetti determinanti il giudizio estimativo, che, limitatamente a quelli più significativi, possono essere sintetizzati come segue.

- Le possibilità di vendita per il riutilizzo in luogo diverso dall'attuale collocazione sono fortemente penalizzate dai notevoli costi di mano d'opera da sostenere per smontaggio, catalogazione, trasporto, immagazzinamento fino a futura rivendita.
- La convenienza economica alla loro acquisizione nell'ottica di una successiva commercializzazione è fortemente penalizzata dai costi di cui sopra e dalla possibilità di acquistare prodotti nuovi di pari livello qualitativo, oltre che di maggiore attualità estetica, a prezzi estremamente concorrenziali, sia presso grandi centri di distribuzione, sia on-line su piattaforme dedicate.
- Disinteresse all'acquisto da parte degli attuali conduttori dei locali, stante il prossimo rilascio dei locali da parte degli stessi.
- Sostanziale impraticabilità della vendita dei beni in forma frazionata, stante la loro numerosità e considerati i tempi lunghi ed incerti di tale prospettiva.
- Poiché l'intero complesso edilizio sarà a breve posto in vendita nell'ambito della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Torino R.G. n. 262-2024, si porrà la necessità di rendere i locali liberi da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale della Centro Servizi Capitello S.p.A.; la qual cosa rappresenterebbe un puro costo, senza alcuna prevedibile forma di ritorno economico.

Per quanto sopra, lo scrivente non ritiene pronosticabile l'assegnazione di un valore economico che possa giustificare i costi di una eventuale asta giudiziaria.

Il solo interesse all'acquisto che si ritiene possibile pronosticare, sebbene con notevoli incertezze, potrebbe essere riferibile ai futuri acquirenti del complesso edilizio, nel caso in cui i beni mobili in esame possano risultare confacenti all'attività che andrà ad insediarsi nei locali.

Tale eventualità è tuttavia attualmente del tutto incerta ed impronosticabile, specie per quanto attiene ai tempi di concretizzazione.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN ESAME

In base alle considerazioni che precedono, lo scrivente ritiene di poter assegnare (in via del tutto teorica) ai beni in esame il valore che potrebbe essere ragionevolmente ritraibile nell'ipotesi in ultimo indicata, vale a dire, la vendita alla futura proprietà del compendio edilizio.

La valorizzazione, per quanto dianzi illustrato, è formulata a corpo per gruppi omogenei di beni, ritenendo tale modalità quella più confacente al caso di specie, oltre che realisticamente praticabile.

I valori che si ritengono indicabili sono quelli sotto indicati.

- Mobili contenitori da ufficio e cassettiere:	€	5.000,00
- Scrivanie e sedute (poltroncine e sedie):	€	3.000,00
- Apparecchiature elettroniche (PC, stampanti, fotocopiatrici):	€	2.000,00
- Scaffalature metalliche da magazzino:	€	<u>5.000,00</u>
- VALORE COMPLESSIVO	€	15.000,00

Sulla base delle considerazioni e delle quantificazioni di cui sopra, rimarcando la già espressa notevole difficoltà di commercializzazione, si lascia alla Curatela la valutazione discrezionale circa l'opportunità e la convenienza o meno di procedere all'asta dei beni in esame sopra indicati, in unico lotto, ponendo quale base d'asta il prezzo complessivo ridotto a € 5.000,00.

Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il perito,

(arch. Giancarlo MEZZO)



Allegati:

Allegato 1 - Elenco dei beni mobili oggetto di stima

Allegato 2 - Documentazione fotografica (suddivisa in gruppi di beni)