Ing. Marco Crepaldi
Consulente Tecnico del Giudice
Corso Galileo Ferraris n. 123
10128 Torino - Tel 011.663.30.84
Mail: ing.crepaldi@studioruvolo.it
PEC: ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Liquidazione Giudiziale n°53/26

[redacted]

Ill.mo Sig. Giudice: Dott.ssa MAURIZIA GIUSTA

Curatore: Dott.ssa CRISTINA LANZO

PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI BENI MOBILI IN COMUNE di TORINO (TO)

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale Ordinario di Torino, venne nominato dal Curatore Dott.ssa Cristina Lanzo Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata con l'incarico di valutare il più probabile valore delle poste mobiliari oggetto di affitto di azienda e riconducibili alla società in [redacted]

La presente relazione di stima - che sarà utilizzata da altro professionista nominato dalla Procedura (Dott. Dario Spadavecchia) per la valutazione dell'azienda - non ricomprende la disamina e correlata valorizzazione dei beni residuali e/o personali (costituiti da arredi vari ed automezzi) che saranno oggetto di separata trattazione nel prosieguo.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

PREMESSA

Dall'esame della documentazione fornita dalla Curatela, lo scrivente ha rilevato che la società in liquidazione giudiziale aveva stipulato - con atto Notaio Paolo-Maria Smirne del 12.11.2025 (rep. 10.799 - racc. 7.793) - contratto di affitto d'azienda con la società denominata [redacted] operante nel medesimo settore dell'installazione, ampliamento, trasformazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti.

Secondo quanto riportato nel suddetto documento:

i. all'articolo n.3.1, la locazione ha durata fissata in trentasei mesi *con decorrenza dalle 00:00 del giorno successivo alla data di stipula del presente atto*[1].

ii. all'articolo n.3.5, il canone di affitto annuale viene stabilito nella somma globale di 36.000,00 *oltre oneri fiscali se dovuti per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 entro il 5 di ogni mese.*

Tutti gli elementi materiali costituenti il complesso unitario di beni mobili - oggetto della presente trattazione tecnico estimativa - sono stati dettagliati in un elenco denominato "attrezzature" (art. 2.2.a) accluso al contratto di affitto di azienda come *Allegato A* riportante la specifica descrittiva, la marca e il modello oltrechè la consistenza dei singoli cespiti.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

[1] La cessazione avverrà anche prima della scadenza *alla data di aggiudicazione a terzi dell'Azienda (salvo il termine previsto dalla clausola 15.3)* oppure *qualora gli Organi della Procedura Concorsuale della Concedente formalizzino il recesso ex lege (come previsto dal Codice della Crisi di Impresa) o il recesso ora convenzionalmente pattuito previo un termine di preavviso di almeno 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione che in tal senso la Procedura dovrà far recapitare alla Parte Affittuaria.*

VALUTAZIONE COMPONENTE MATERIALE

Per quanto rilevabile dalla documentazione esaminata, la società in liquidazione costituisce un complesso aziendale costituito da un complesso di beni organizzati per lo svolgimento di differenti tipologia di attività tra cui l'installazione, ampliamento, trasformazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti per la produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione di impianti idrosanitari, di uso e accumulo e di consumo di acqua, di climatizzazione e riscaldamento, di ventilazione e aerazione dei locali, di illuminazione e fotovoltaici, elettrici; per il trasporto e utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme, impianti di protezione antincendio convenzionalmente definito tra le parti come "realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria impiantistica"; per la costruzione, manutenzione riparazione di edifici di qualsiasi genere e uso convenzionalmente definito tra le parti come "edilizia"; per il trasporto e per le pulizie e disinfezione in genere di edifici, impianti, macchinari, convenzionalmente definito tra le parti come "altri servizi"; per lo svolgimento di servizi di climatizzazione utilizzando come base operativa locali magazzino/deposito ubicati in comune di Torino, Via Sagra di San Michele n. 25 condotti in locazione inforza di contratto sottoscritto in data 09.05.2024[2].

Tanto premesso, lo scrivente si è quindi adoperato - unitamente alla Curatela - nell'effettuare in tempi rapidi una ricognizione sui cespiti ricadenti nell'attivo della procedura, redigendo un inventario fisico dei

[2] Decorrenza 01.07.2024 e prima scadenza al 30.06.2030

beni[3] (sparsi per lo più presso i cantieri operativi e, in minima parte, presso la citata sede), che di fatto ha costituito la base descrittiva per procedere alla valutazione del richiesto valore materiale del complesso aziendale.

Tra i diversi cespiti ricompresi nella presente relazione di stima e da considerarsi come facenti parte dell'azienda sono esclusi i beni legati a contratti di locazione finanziaria.

L'ottica perseguita nel processo estimativo è stata ancorata all'ipotesi di cessione di un'azienda operante; è stata quindi effettuata una valutazione che non svilisse le capacità intrinseche di ciascuno dei cespiti, atteso che ognuno di essi risulta proficuamente inserito in un complesso aziendale organizzato ed operativo.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

NATURA DEI BENI

In sintonia con l'attività esercitata, i beni mobili inventariati all'interno dei locali deposito e presso i vari cantieri sono riconducibili ad attrezzature di varia tipologia per l'esecuzione di interventi di installazione e/o manutenzione impianti.

Nello specifico, i principali cespiti sono costituiti da attrezzature manuali di svariata marca e tipologia e di impiego specifico (filiera a mano e da banco, analizzatore di fumi, saldatrice manicotti, carotatrice, pompa del vuoto oltre a congela tubi, pompa per lavaggio impianti, giraffa per cartongesso e carrello alzalastre, apparecchiature per saldature

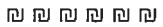
[3] Predisposto assumendo a riferimento l'elencazione dei vari cespiti di cui alla citata descrizione di dettaglio acclusa quale allegato A al contratto di affitto di azienda, con qualche lieve scostamento conseguente al mancato reperimento da parte dell'Amministratore di alcuni cespiti e/o alla sostituzione di alcuni di essi causa rottura.

ossiacetileniche) oltre beni, sempre manuali, di corrente utilizzo quali ad esempio trapani a percussione, avvitatori, flessibili, laser, mola, martelli demolitori, tutti in dichiarati funzionanti, rinvenuti in mediocri condizioni in relazione all'età (non recente) ed all'ambito di impiego (di fatto cantieristico).

Tra i beni inventariati vi sono anche alcune attrezzature da officina costituite cespiti di uso comune quali scale metalliche, banco da lavoro, trabattello oltre a carrelli (sia manuale che motorizzato), betoniera, tutti privi di specifiche peculiarità tecniche e/o operative ma di corrente supporto all'attività aziendale.

La valutazione analitica di tutti i beni in proprietà ricompresi nelle categorie sopra riportate e descritte ha tratto origine dalla tipologia, dall'età, dalle peculiarità tecniche, dalle condizioni d'uso rilevate in rapporto al valore a nuovo degli stessi cespiti e dalla dichiarata funzionalità, tenuto evidentemente conto della tradizionale metodologia di vendita dei beni nelle procedure concorsuali ed in ogni caso della loro appartenenza e funzionalità ad un contesto aziendale tuttora operativo.

Qualora non si concretizzasse l'ipotesi di cessione dell'intero complesso aziendale, lo scrivente si riserva di esporre una rivisitazione delle stime percorrendo la più penalizzante ipotesi del realizzo per smobilizzo che comporterebbe una apprezzabile riduzione delle stime analitiche di seguito riportate oltre (ovviamente) alla mancata valorizzazione della componente immateriale.



VALUTAZIONI

Sulla base delle descrizioni, dello stato funzionale dichiarato oltrechè dei criteri di valutazione sopra esposti, con riferimento all'elenco inventariale dei beni aziendali predisposto in corso di procedura, lo scrivente valuta:

BENI IN TORINO

VIA SAGRA DI SAN MICHELE, 25 e/o presso CANTIERI

Attrezzatura varia

1) Attrezzatura generica per impianti idraulici:

€ 600,00

2) N. 2 Analizzatori Fumi Testo:

€ 100,00

3) N. 3 Trapani a percussione Hilti TE 4-A22:

€ 450,00

4) N. 1 Saldatrici Plasson Monomatic Smart:

€ 280,00

5) N. 1 Apparecchiatura per saldature ossiacetileniche Telvin:

€ 200,00

6) N. 2 Pressatrice idraulica Ridgid RP340-B:

€ 200,00

7) N. 1 Pompa del vuoto Tecnogas:

€ 250,00

8) N. 1 Recuperatore Vortice:

€ 100,00

9) N. 1 Bilancia Kern:

€ 100,00

10) N. 1 Filiera a mano Ridgid:

€ 250,00

11) N. 1 Filiera a banco Ridgid:

€ 400,00

12) N. 1 Banco da lavoro Beta;

€ 15,00

13) N. 1 Saldatrice manicotti elettrici GF+;

€ 200,00

14) N. 1 Carotatrice Hilti:

€ 100,00

15) N. 5 Scale Facal:

€ 50,00

16) N. 1 Pompa solare Dab:

€ 80,00

17) N. 1 Pompa per lavaggio impianti Rothemberger:

€ 150,00

18) N. 1 Trabattello Fracasso:

€ 150,00

19) N. 1 Laser Hilti:

€ 150,00

20) N. 5 Avvitatori Hilti SFC 22 A:

€ 380,00

21) N. 2 Flessibili Makita:

€ 150,00

22) N. 1 Mola Hilti AG 125-A22;

€ 50,00

23) N. 1 Carrello motorizzato per radiatori/caldaie Liftkar:

€ 200,00

24) N. 1 Carrello manuale per radiatori Beta:

€ 40,00

25) N. 1 Congela tubi Rotemberger:

€ 300,00

26) Attrezzatura generica per Edilizia:

€ 100,00

27) N. 3 Martelli demolitori Wurth MH 3-XE:

€ 300,00

28) N. 1 Betoniera Imer Group:

€ 50,00

29) N. 1 Giraffa per cartongesso Bosh:

€ 150,00

30) N. 1 Carrello alza lastre Raimondi:

€ 150,00

31) N. 1 DPI[4] per lavorazioni su balconi (palo di ancoraggio) Spider SUN 200:

€ 100,00

32) N. 1 Montacarichi Imer:

€ 300,00

33) N. 5 Imbracature Spider:

€ 125,00

[4] Dispostivi di protezione individuale

CONCLUSIONI

Il più probabile valore della componente materiale (costituita da attrezzature varie) in ipotesi di azienda operante di tutti i cespiti dichiarati di proprietà della [redacted] in liquidazione giudiziale inventariati presso i vari cantieri e/o i locali ubicati in comune di Torino, Via Sagra di San Michele n.25, viene determinato in complessivi € 6.320,00 arrotondabili ad

€ 6.300,00
(euroseimilatrecento/00)

Tanto il sottoscritto espone in evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 12 giugno 2026

Il Perito

(Ing. Marco Crepaldi)