

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**Sezione VI Civile**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA**

**CURATORE: Avv. Alessandra Di Guglielmo**

**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 nominato – su mandato del Curatore Avv. Alessandra Di Guglielmo – Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni mobili compendio della Procedura in epigrafe [REDACTED]. In data 21 maggio 2026, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rito recandosi presso i locali di proprietà di terzi, presso i quali sono ricoverati i beni di seguito inventariati, in Torino alla Via San Francesco D'Assisi n. 2/B. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo – eseguendo un successivo sopralluogo il 17/06/2026 per completare le operazioni di inventario alla presenza della Curatela – e ricerche di mercato nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Le operazioni sono state effettuate sui luoghi con la presenza delle parti. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni mobili di compendio della Procedura.

**RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE**

**Descrizione dei beni mobili e valorizzazione:**

L'azienda, oggetto di Procedura, operava nel campo della ristorazione/bar, pasticceria e somministrazione di bevande e l'attività veniva svolta nei locali di proprietà di terzi sopra citati in Torino alla Via San Francesco D'Assisi n. 2/B. Si osserva come i beni di compendio della società oggetto di Liquidazione Giudiziale siano costituiti dalle seguenti voci:

(i) Arredi e attrezzature da bar/sala. La presente macro-famiglia comprende l'insieme degli arredi mobili e delle attrezzature minute funzionali allo svolgimento dell'attività di somministrazione, servizio al tavolo e preparazione base di bevande/cocktail, con esclusione dei macchinari propri del laboratorio e della cucina (trattati separatamente). Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tavoli di varia tipologia e dimensione, sedie nonché elementi di

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**

**360/2025**

1/7



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

arredo complementare quali mensole, scaffalature espositive e accessori coerenti con l'allestimento dell'ambiente. Sono, inoltre, ricompresi gli elementi afferenti al banco bar inteso come postazione di lavoro e servizio: parti di bancone (anche refrigerate ove presenti e non trattate come impianti fissi), piani di appoggio, vani tecnici, moduli di contenimento e componenti accessori. Sono compresi nella macro-famiglia anche i corpi illuminanti e le dotazioni elettriche visibili e amovibili. Tali beni, pur incidendo sulla fruibilità estetica degli ambienti, in sede liquidatoria presentano spesso limitata appetibilità autonoma per via degli eventuali costi di smontaggio, della compatibilità impiantistica e della difficoltà di ricollocazione in contesti diversi. In sintesi, questa categoria rappresenta un complesso di beni eterogenei, di norma cedibili come insieme coordinato (maggior appetibilità in lotto) più che come singole unità e valorizzati con impostazione prudentiale per le caratteristiche tipiche della vendita giudiziale come *visto e piaciuto* ed in assenza di garanzia per vizi.

(ii) Macchinari da cucina. La presente macro-famiglia comprende pochi cespiti rinvenuti presso i locali quali cucina a gas a quattro fuochi, forni microonde e un granitore. Trattasi di beni che, per natura, hanno un valore legato in modo significativo al proprio funzionamento effettivo, allo stato manutentivo, alla completezza di accessori e dotazioni, alla presenza di targhe identificative e documentazione tecnica. Rientrano in questa categoria anche le apparecchiature di lavaggio, considerate come macchine a servizio della produzione/servizio, la cui appetibilità in sede liquidatoria dipende spesso dallo stato delle pompe e delle resistenze, dall'integrità dei cestelli, dalla presenza di eventuali addolcitori e collegamenti oltre alla verifica di tenuta e funzionamento cicli. Sono inclusi i sistemi di refrigerazione *a mobile* quali frigo verticali, vetrinette refrigerate e armadi frigo/freezer nonché banconi refrigerati. Per tali beni, il parametro maggiormente incidente sul valore è l'alea sul funzionamento del circuito frigorifero (compressore, gas, componentistica), con particolare prudenza laddove non sia stato possibile testare la resa o verificare manutenzioni; si considerano, inoltre, i costi potenziali di ripristino e l'obbligo di corretto smaltimento in caso di guasto.

(iii) Impianto di aspirazione con cappa. Questa sezione comprende i beni di natura semi-impiantistica spesso costituiti da componenti che, pur essendo tecnicamente amovibili, risultano integrati con l'immobile e con gli impianti. La valutazione è stata eseguita in ottica di continuità aziendale e di ubicazione.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Oggetto della valutazione è una struttura aziendale completa sotto il profilo funzionale, completa di licenza e di avviamento. Sebbene la consistenza dei beni risulti idonea a consentire il potenziale riavvio dell'attività senza la necessità di immediati investimenti di particolare rilevanza, occorre evidenziare come la maggior parte delle attrezzature presenti sia caratterizzata da una significativa anzianità di esercizio e da un fisiologico stato di usura conseguente all'utilizzo protratto nel tempo. Sotto il profilo estimativo, il valore attribuibile ai beni non può essere individuato nel costo storico sostenuto per la loro acquisizione né nel costo di sostituzione a nuovo, dovendo invece essere determinato con riferimento al presumibile valore di realizzo concretamente conseguibile nell'attuale mercato dell'usato professionale. In tale ambito assumono particolare rilevanza diversi fattori penalizzanti, tra cui l'obsolescenza commerciale di parte delle attrezzature, la limitata appetibilità di numerosi beni al di fuori dell'attuale contesto aziendale e la presenza di alcuni cespiti dichiarati non funzionanti. La valutazione deve, altresì, tenere conto del contesto liquidatorio nell'ambito del quale viene svolta la presente stima. In tale scenario il criterio di riferimento non può che essere rappresentato dal presumibile valore di realizzo, normalmente inferiore ai valori riscontrabili nelle ordinarie contrattazioni tra operatori economici, in ragione delle peculiari esigenze di liquidazione e della necessità di individuare valori concretamente conseguibili sul mercato. Alla luce delle considerazioni che precedono, tenuto conto della consistenza complessiva dei beni, dello stato di conservazione rilevato, dell'anzianità delle attrezzature, della presenza di beni non funzionanti e delle concrete dinamiche del mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene congruo determinare il valore complessivo della componente materiale dell'azienda in circa € **3.000,00** (vedasi successiva tabella).

*Beni inventariati (valutazione in ottica di continuità aziendale)*

| N.                                                                                    | DESCRIZIONE                                                                                                          | VALORE [€] |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Nei locali di proprietà di terzi in Torino alla Via Francesco D'Assisi n. 2/b:</i> |                                                                                                                      |            |
| 1                                                                                     | N. 1 bancone bar semicircolare con 4 celle frigo sottobanco, vetrina frigo, lavabo, lavabicchieri e vano pattumiera; | 1.000,00   |
| 2                                                                                     | N. 1 lavastoviglie Hoonved;                                                                                          | 150,00     |
| 3                                                                                     | N. 3 applique in acciaio con 4 faretti ciascuno;                                                                     | 30,00      |
| 4                                                                                     | N. 2 faretti industriali (non funzionanti);                                                                          | -          |
| 5                                                                                     | N. 1 macchina per fabbricazione ghiaccio Sogi (non funzionante, piano S1);                                           | -          |
| 6                                                                                     | N. 2 vetrinette espositive di cui in legno e una in acciaio;                                                         | 100,00     |
| 7                                                                                     | N. 1 mobile espositivo con vani a giorno in metallo;                                                                 | 25,00      |
| 8                                                                                     | N. 16 tavoli;                                                                                                        | 96,00      |
| 9                                                                                     | N. 50 sedie;                                                                                                         | 100,00     |
| 10                                                                                    | N. 2 forni a microonde Bartscher;                                                                                    | 50,00      |

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

3/7

n. 360/2025



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

|               |                                                                                                                                                     |                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 11            | N. 1 cucina a gas a quattro fuochi;                                                                                                                 | 250,00          |
| 12            | N. 4 banchi da lavoro in acciaio inox;                                                                                                              | 200,00          |
| 13            | N. 1 cappa aspirazione fumi con motore;                                                                                                             | 500,00          |
| 14            | N. 1 affettatrice;                                                                                                                                  | 250,00          |
| 15            | N. 2 vassoi con cupola espositiva in vetro (di cui una al piano S1);                                                                                | 20,00           |
| 16            | N. 1 tavolo in legno bianco per esposizione;                                                                                                        | 15,00           |
| 17            | N. 1 banco frigo in acciaio (non funzionante);                                                                                                      | -               |
| 18            | N. 1 pensile in acciaio;                                                                                                                            | 25,00           |
| 19            | N. 1 frigo a colonna bianco;                                                                                                                        | 150,00          |
| 20            | N. 1 mixer;                                                                                                                                         | -               |
| 21            | N. 1 spremi agrumi;                                                                                                                                 | 10,00           |
| 22            | N. 1 scaffalatura in acciaio angolare;                                                                                                              | 15,00           |
| 23            | N. 1 granitore/crema caffè BFrost Bras (piano S1);                                                                                                  | 50,00           |
| 24            | N. 1 scaffalatura in metallo leggero circa S.L. mt 4.00 + cassa (locale magazzino piano S1);                                                        | 10,00           |
| 25            | N. 1 armadietto da spogliatoio rotto (locale spogliatoio piano S1);                                                                                 | -               |
| 26            | Circa 20 scatoloni contenenti birre scadute e alcool aperto oltre a materiale eterogeneo e non assortito non ispezionabile (locale grande piano S1) | -               |
| 27            | N. 1 licenza                                                                                                                                        | *               |
| <b>TOTALE</b> |                                                                                                                                                     | <b>3.046,00</b> |

Torino, 19 giugno 2026

### Valore economico connesso ai titoli autorizzativi ed all'organizzazione aziendale

L'attività oggetto della presente valutazione risulta esercitata in forza dei prescritti titoli amministrativi abilitativi relativi alla somministrazione di alimenti e bevande, regolarmente assentiti dagli Enti competenti e riferiti all'unità operativa sita in Torino, Via San Francesco d'Assisi n. 2/B. Sotto il profilo tecnico-estimativo appare opportuno evidenziare come tali autorizzazioni non costituiscano beni autonomamente commerciabili né diritti patrimoniali suscettibili di circolazione indipendente dall'azienda cui accedono. La relativa disciplina, oggi riconducibile alla normativa nazionale e regionale in materia di commercio e somministrazione di alimenti e bevande, prevede, infatti, che il trasferimento dei titoli abilitativi avvenga nell'ambito del trasferimento dell'azienda o del ramo d'azienda cui gli stessi risultano funzionalmente collegati e subordinatamente alla sussistenza dei requisiti prescritti dalla legislazione vigente. Ne consegue che il valore economico delle autorizzazioni amministrative non può essere individuato nel titolo in sé considerato bensì nell'utilità economica che esso è in grado di esprimere quale elemento integrante del complesso aziendale. Nel caso in esame, tale utilità è rappresentata dalla possibilità per l'eventuale acquirente di subentrare in una struttura imprenditoriale già organizzata sotto il profilo amministrativo, logistico ed operativo, evitando gli oneri, i tempi tecnici e le incertezze

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

4/7

. 360/2025



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

normalmente connesse all'avvio ex novo di un'attività analoga. La presenza dei titoli autorizzativi, unitamente alla disponibilità di locali già conformati all'attività esercitata e di una dotazione strumentale, seppur modesta, comunque funzionale allo svolgimento dell'attività di somministrazione, costituisce pertanto un elemento suscettibile di esprimere un autonomo vantaggio economico nell'ambito della cessione unitaria dell'azienda. Tuttavia, la cessazione dell'attività intervenuta anteriormente alla presente valutazione e l'assenza di una continuità gestionale impongono di attribuire a tale componente un valore necessariamente prudenziale, strettamente correlato all'effettiva utilità economica residua trasferibile nel contesto della procedura liquidatoria. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore economico riconducibile alle autorizzazioni amministrative ed all'organizzazione aziendale esistente viene prudenzialmente determinato in circa **€ 2.000,00**.

**Valutazione dell'avviamento commerciale residuo**

L'avviamento commerciale rappresenta il valore immateriale derivante dalla capacità dell'azienda di produrre utilità economiche future in ragione della propria collocazione sul mercato, della clientela acquisita, della notorietà maturata nel tempo, dell'organizzazione imprenditoriale sviluppata e della capacità reddituale storicamente espressa. Nel caso in esame, la documentazione acquisita evidenzia come l'attività sia stata esercitata per diversi anni nel centro storico della Città di Torino, in una zona caratterizzata da elevata frequentazione pedonale e significativa attrattività commerciale, beneficiando pertanto di una localizzazione oggettivamente favorevole sotto il profilo economico. Dall'analisi delle risultanze contabili disponibili emerge, inoltre, un andamento progressivamente crescente dell'attività negli esercizi antecedenti la cessazione, con un significativo incremento sia dei ricavi sia della redditività aziendale.

| <b>Esercizio</b> | <b>Ricavi (€)</b> | <b>Utile (€)</b> |
|------------------|-------------------|------------------|
| 2021             | 52.770,26         | 5.052,86         |
| 2022             | 94.602,96         | 11.174,04        |
| 2023             | 147.696,44        | 25.541,36        |
| 2024             | 163.524,13        | 37.534,23        |

Ai fini della presente valutazione si è assunto quale parametro di riferimento la media degli utili registrati nel triennio 2022-2024, ritenuto maggiormente rappresentativo della capacità reddituale espressa dall'impresa in condizioni ordinarie di esercizio.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

5/7

360/2025



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

| Parametro                          | Valore (€)       |
|------------------------------------|------------------|
| Utile 2022                         | 11.174,04        |
| Utile 2023                         | 25.541,36        |
| Utile 2024                         | 37.534,23        |
| <b>Media triennale</b>             | <b>24.749,88</b> |
| Coefficiente prudenziale applicato | <b>0,50</b>      |
| <b>Avviamento teorico</b>          | <b>12.374,94</b> |

Il valore sopra determinato costituisce, tuttavia, una grandezza teorica riferita ad un'impresa operativa e presupponente la permanenza delle condizioni che hanno consentito il conseguimento dei risultati economici storici. Nel caso concreto, la stima deve necessariamente tenere conto del fatto che l'attività risulta cessata nel mese di maggio 2026 e che, alla data della presente valutazione, non risulta più operativa. Tale fattispecie determina inevitabilmente una significativa riduzione della capacità dell'azienda di trasferire all'eventuale acquirente il patrimonio relazionale e commerciale maturato dalla precedente gestione. Devono, inoltre, essere considerate l'assenza di continuità gestionale, la mancanza di personale trasferibile, la probabile dispersione della clientela abituale e l'incertezza circa l'effettiva conservazione della capacità reddituale storicamente espressa dall'impresa. Per tali ragioni il valore teorico dell'avviamento viene assoggettato ai seguenti correttivi prudenziali:

| Fattore correttivo                                               | Riduzione  |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| Cessazione dell'attività e perdita della continuità operativa    | 25%        |
| Assenza di continuità gestionale                                 | 10%        |
| Assenza di personale trasferibile                                | 5%         |
| Probabile dispersione della clientela acquisita                  | 5%         |
| Incertezza sulla conservazione della capacità reddituale storica | 5%         |
| <b>Riduzione complessiva</b>                                     | <b>50%</b> |

L'applicazione della predetta riduzione complessiva del 50% al valore teorico di € 12.374,94 conduce ad un valore residuo pari ad € 6.187,47. Tenuto, tuttavia, conto della natura liquidatoria della presente valutazione, della cessazione dell'attività e della necessità di adottare criteri particolarmente prudenziali, il sottoscritto ritiene congruo determinare il valore dell'avviamento commerciale residuo in circa € 4.000,00.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

6/7

360/2025



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'azienda sopra descritta viene determinato, con opportuno arrotondamento e in ipotesi di continuità, in complessivi:

**€ 9.000,00**

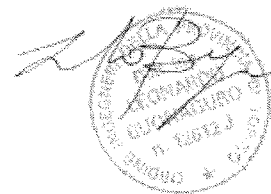
**(nove mila/00)**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 7 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.

Torino, 19/06/2026

*Il Perito Estimatore*  
**(Dott. Ing. Leonardo Buonaguro)**



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:  
DIERRE CONSULTING S.R.L. in liquidazione n. 360/2025

7/7

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 11a31d2

