

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

Liquidazione Giudiziale: N. 333/2025

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, giusta l'Autorizzazione del Giudice in data 08/01/2026, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi, rilievi, accertamenti e partecipato alla redazione dell'inventario dei beni mobili materiali, si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DELLE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE

* * * * *

1) PREMESSA

Il compendio delle immobilizzazioni tecniche riguarda un'azienda metalmeccanica rivolta soprattutto a lavorazioni meccaniche c/terzi per asportazione di truciolo, giusta la produzione di attrezzature e di componentistica soprattutto nel settore della meccanica di precisione, specializzata nella lavorazione degli acciai da costruzione e di leghe non ferrose mediante l'utilizzo di centri di lavoro, torni, fresatrici, macchine di misura, stozzatrici, ecc.

Le immobilizzazioni tecniche, elencate e stimate nell'allegato A, sono individuate con la medesima numerazione della documentazione fotografica allegata al Verbale di inventario depositato, che qui si richiama.

I cespiti riguardano impianti, torni verticali e orizzontali, centri di lavoro per la fresatura, stozzatrici, rettificatrici, trapani, segatrici, saldatrici, macchine e strumenti di misura, utensileria, materie prime (acciai, leghe di alluminio, bronzo,), un autocarro, mezzi di trasporto interno delle merci, attrezzature varie, compressori, scaffalature, armadiature, arredi e apparecchiature informatiche d'ufficio e d'officina. L'attività aziendale era svolta presso la sede operativa, sita in Mappano (TO), Strada Goretta n. 88/F in capannoni in locazione, dove i cespiti sono installati.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Dai rilievi effettuati il complesso degli impianti, dei macchinari, delle attrezzature, degli arredi, delle apparecchiature, pur mantenendo un'apparente discreta funzionalità, presenta, in gran parte, beni piuttosto "datati". Pertanto, nella stima analitica, riportata nell'allegato A, particolare attenzione è stata rivolta all'apparente stato d'uso, alla vita "utile" media residua.

Ad ogni bene e/o a piccoli gruppi di beni è stato attribuito il più probabile "valore patrimoniale d'utilizzo" o "in funzionamento" che nell'usuale prassi estimativa viene inteso come il valore attribuibile al cespite in base alla sua consistenza, allo stato di conservazione e di manutenzione, alla vita tecnica residua, all'obsolescenza, il tutto nell'ipotesi di utilizzo in continuità nel medesimo contesto produttivo.

Nell'allegato A alla presente relazione, i beni dichiarati di proprietà dell'Azienda costituiscono il "Gruppo 1", mentre i beni in locazione finanziaria, in noleggio o comunque dichiarati di terzi in sede di inventario, costituiscono il "Gruppo 2".

Si segnala che al posto del valore di stima, nell'allegato A, a volte, è stato indicato "SVC" (Senza Valore Commerciale) per i beni senza pregio e di consistenza economica irrilevante e "NV" (Non Valutato) per i beni non ricompresi nella stima

perché verosimilmente appartenenti a terzi. La macchina di misura “COORD 3 UNIVERSAL”, inventariata con il n.10 e compresa nel “Gruppo 2”, pur essendo in locazione finanziaria è stata stimata anche nell’ottica di un possibile riscatto.

In sede di stima ci si è attenuti a metodologie e principi di generale applicazione segnalando che, data la vetustà dei beni, i valori determinati risultano normalmente diversi dai valori contabili netti (o di libro) in quanto l’ammortamento fiscale è diverso dall’ammortamento effettivo del bene legato alla vita tecnologica e al livello manutentivo. È frequente il caso di trovarsi di fronte a beni con valori residui contabili nulli, giacché totalmente ammortizzati fiscalmente, mentre gli stessi sono proficuamente utilizzati e godono di un discreto mercato.

Per attribuire i valori di stima sono state effettuate ricerche di mercato, sono state reperite informazioni anche di tipo confidenziale, nonché sono stati compiuti diversi sopralluoghi nello stabilimento per visionare i cespiti onde rilevarne quegli elementi ritenuti necessari per lo sviluppo estimativo.

Nella valutazione i macchinari sono stati considerati “attrezzati”, cioè comprensivi del compendio di accessori, strumenti, utensili, minuterie ed elementi aggiuntivi che li completano ai fini della loro operatività. Si ritiene che il parco macchine permette ragionevolmente l’esecuzione dei cicli di lavoro cui erano destinati, presumendo una buona qualità del prodotto.

Il magazzino elettronico dell’utensileria (n. 134 d’inventario), il compendio dell’impianto elettrico (n.137 d’inventario), le materie prime (n.141 d’inventario), gli strumenti di misura (n.142 d’inventario) sono stati stimati forfetariamente a corpo.

Gli arredi, le scaffalature, le armadiature d’officina, le apparecchiature informatiche d’ufficio e d’officina sono stati spesso oggetto di prudenziali stime forfetarie in blocco atteso che l’usato (di tali beni) non incontra il favore del mercato.

Gli impianti generali di servizio semifissi (carroponte, gru a bandiera, impianto di videosorveglianza) sono stati stimati “a corpo” pur riconoscendo che è particolarmente aleatorio valutarne esattamente l'ammontare percepibile a seguito del loro smantellamento.

Sostanzialmente, la valutazione ha presupposto, in linea generale, la cessione dei beni come “visti e piaciuti”, ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario i costi per la loro eventuale regolarizzazione amministrativa, non considerando alcuna garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti e/o per i possibili interventi di revisione tecnica e normativa.

Si tiene a precisare che, nel caso di alienazione “atomistica” per un utilizzo dei beni in altro luogo, molti macchinari comportano considerevoli costi di smontaggio, di trasporto, di rimontaggio, revisione e collaudo, posti a cura e a carico dell'aggiudicatario. In tali ipotesi di vendita, si è ritenuto ragionevole considerare anche un'ulteriore significativa riduzione del valore patrimoniale d'utilizzo (stimato in continuità) atteso che l'avviamento tecnico (o d'impianto), acquisito nell'attuale configurazione del lay-out aziendale, sostanzialmente si annulla in un riutilizzo in contesti produttivi diversi.

Il complessivo valore patrimoniale di utilizzo o “in funzionamento”, in continuità, del compendio dei cespiti aziendali del “Gruppo 1”, stimati nell'allegato A, ammonta ad **€ 358.500,00 (Euro trecentocinquantottomilacinquecento/00).**

Per il complessivo valore di vendita “a saldo e stralcio” con smontaggio e sgombero dei locali e realizzo in tempi reali, si assume l'importo di **€ 285.000/00 (Euro duecentottantacinquemila/00)**, equivalente al valore patrimoniale di utilizzo in continuità sopra indicato ridotto mediamente del 20% circa. Infatti, si ritiene opportuno ribadire che questa ipotesi di cessione comporta ricavi più contenuti dovuti non solo ai costi della disinstallazione e conseguente asportazione dai locali dei beni ma

anche alla perdita del loro attuale avviamento tecnico (o d'impianto) per il loro riutilizzo in contesti produttivi diversi.

3) CONCLUSIONI

Sulla base dell'attività svolta e dei risultati estimativi cui si è pervenuti nell'allegato A, si ritiene che:

- il Valore più probabile del compendio delle attività mobiliari materiali del "Gruppo 1" ammonta a:

€ 358.500,00 (Euro trecentocinquantottomilacinquecento/00)

nello *statu quo* dell'attuale lay-out aziendale e nell'ipotesi di eventuale ripresa dell'attività produttiva *in loco*;

- il Valore più probabile del compendio delle attività mobiliari materiali del "Gruppo 1" ammonta a:

€ 285.000/00 (Euro duecentottantacinquemila/00)

nel caso di vendita "a saldo e stralcio" nell'ipotesi di smontaggio e di asportazione dei beni dai locali.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 21 aprile 2026

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

- A) Stima analitica immobilizzazioni tecniche,
- B) Magazzino elettronico TOLL 24;
- C) Strumenti di Misura.