

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 Sesta

Liquidazione Giudiziale: L.G. N. 100/2026 "Leonardo da Vinci Srl"

Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: dott.ssa Manuela APOLLONI

Il sottoscritto dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, Perito Estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, con nomina del 24/04/2026, autorizzata il 28/04/2026, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE

RIGUARDANTE L'ESERCIZIO COMMERCIALE

BIRRERIA – RISTORANTE "ROL"

UBICATO IN TORINO VIA SAN BERNARDINO N. 9/D

1) Premessa – Descrizione

I locali pertinenti all'esercizio commerciale "Birreria – Ristorante", con insegna "ROL", dove era svolta l'attività di somministrazione di alimenti e bevande sito in Torino, Via San Bernardino n. 9/D, erano oggetto di contratto di locazione, ora irrimediabilmente scaduto.

L'attività commerciale di birreria e di ristorazione attiene un esercizio di tipologia "4" ex Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 marzo 2008 n. 2/R, cioè *"attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale"*.



L'attività commerciale e le caratteristiche dei locali sono illustrate nella SCIA del 28/04/2020 avente protocollo REP_PROV_TO/TO-SUPRO/0019779 del 28/04/2020 e nella planimetria dei locali di cui all'allegato n. 4.

A seguito della richiesta di informazioni formulata dal sottoscritto Perito, dal Dipartimento Commercio della Città di Torino, perveniva la comunicazione di cui all'allegato n. 3 cui si rinvia e della quale si riassumono alcune essenziali informazioni:

- L'autorizzazione commerciale di cui trattasi risulta attiva;
- La zona di "addensamento commerciale" della "licenza" è A4; l'eventuale trasferimento di sede è disciplinato dal Regolamento Comunale 329 – Documento Tecnico punti 3 e 4;
- Per quanto attiene la quantificazione del fabbisogno dei parcheggi pubblici la superficie di somministrazione autorizzata è di m² 213,68.

Le immobilizzazioni tecniche predisposte per l'esercizio dell'attività commerciale appaiono di buona qualità e riguardano gli arredi (in gran parte in legno), gli impianti e le apparecchiature a servizio del bancone e della cucina, la stoviglieria, il pentolame, in parte ripresi nelle fotografie dell'allegato n. 1, elencati, descritti e stimati nell'allegato n. 2.

2) VALUTAZIONE

Stima delle immobilizzazioni tecniche

Nella valutazione operata nell'allegato n. 2, i beni materiali sono stati stimati secondo criteri prudenziali nel presupposto di vendita dell'esercizio commerciale per la continuazione *in loco* dell'attività ordinaria "in potenziale esercizio".



Infatti, i cespiti per il loro apparente stato d'uso sono apparsi idonei per essere riutilizzati con profitto in considerazione della loro installazione relativamente recente che ragionevolmente ha comportato ingenti spese di allestimento e d'impianto.

Ai fini estimativi, dei beni mobili si è tenuto conto del loro buono stato di manutenzione e di conservazione, della presunta "vita tecnica residua", della loro buona possibilità di riuso. Nella valutazione si è tenuto conto che tutti i beni sono alienati "visti e piaciuti" senza alcuna garanzia e che gli eventuali oneri di revisione e/o di adeguamento tecnico e normativo, sono a cura e a carico dell'aggiudicatario. I beni, in considerazione della loro contiguità d'uso, nell'allegato n. 2 sono stati stimati atomisticamente e/o in piccoli gruppi. L'importo complessivo stimato dei cespiti materiali "in potenziale esercizio" ammonta a € 30.465,00, arrotondabile a **€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**.

Nel caso di cessione con smontaggio e sgombero dei locali il valore a corpo dei cespiti materiali si stima nel 50% del valore sopra stimato, cioè pari a **€ 15.000,00** (€ 30.000,00/2). Tale riduzione è dovuta alle spese di smontaggio e di trasporto e al fatto che sussistono attrezzature in parte interconnesse con le strutture murarie come alcuni componenti della cucina attrezzata e del bancone, i pannelli esterni, i lampioni, ecc., i quali strutturati e conformati per l'attuale localizzazione, possono richiedere onerose modifiche per essere reinstallati in altro sito.

Stima dell'attività aziendale

Qualora la vendita, nonostante l'attuale indisponibilità dei locali da parte della proprietà dei muri, possa consentire la cessione dell'esercizio commerciale con continuazione *in loco* dell'attività giusta la voltura



dell'autorizzazione mediante apposita SCIA di subingresso, appare profittevole stimare l'attività aziendale nel suo complesso tenendo conto dei parametri estimativi immateriali quali la tipologia dell'autorizzazione commerciale ("licenza"), la clientela e il fatturato medio annuo conseguito negli ultimi anni che si aggira mediamente sui 500 mila euro, l'avviamento tecnico dovuto all'incidenza delle presunte consistenti spese di allestimento e d'impianto sostenute, la quantificazione del fabbisogno dei parcheggi pubblici la cui superficie di somministrazione autorizzata è di m² 213,68.

In tal caso in via empirica e forfetaria, tenendo conto che trattasi comunque di un esercizio commerciale in liquidazione giudiziale su cui grava l'alea relativa alla stipula del contratto di locazione dei locali, si determina in via prudenziale, l'attività aziendale (che ricomprende beni materiali e immateriali), nello *statu quo*, in **€ 125.000,00** (Euro centoventicinquemila/00), pari a circa 1/4 del fatturato medio annuo.

Nel caso di cessione, circoscritta alla vendita delle immobilizzazioni tecniche (con loro smantellamento e sgombero dei locali) e alla volturazione della "licenza", il cui utilizzo è circoscritto nell'ambito della zona relativa all'addensamento commerciale "A4", l'attività aziendale (che ricomprende il complesso dei beni materiali e immateriali), in via empirica e forfetaria, è stimata in **€ 65.000,00** (Euro sessantacinquemila/00). Si osserva che con questo tipo di cessione aziendale si verrebbe sostanzialmente a lucrare dell'utilità di fruire e trasferire una buona "superficie di somministrazione" autorizzata di m² 213,68, ovviamente utilizzabile nell'ambito della zona relativa all'addensamento commerciale "A4".



3) RIEPILOGO E CONCLUSIONI

In base alle stime sopra indicate e considerando le possibili vendite più realistiche e probabili si indicano:

- a) Il valore più probabile delle immobilizzazioni tecniche dell'esercizio commerciale, pari a **€ 15.000,00** (Euro quindicimila/00), nel caso di vendita limitata ai beni materiali con sgombero e trasporto degli stessi a cura e a carico dell'aggiudicatario;
- b) Il valore dell'attività aziendale della Birreria – Ristorante "ROL", pari a **€ 65.000,00** (Euro sessantacinquemila/00), nell'ipotesi di cessione del complesso aziendale costituito dalla "licenza" con volturazione e dalle immobilizzazioni tecniche con sgombero e trasporto delle stesse a cura e a carico dell'aggiudicatario.

In esecuzione dell'incarico ricevuto,

Con osservanza,

Torino, lì 16 luglio 2026

L. G. N. 100/2026

Il Perito Estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

- 1) Riprese fotografiche;
- 2) Valutazione delle immobilizzazioni tecniche;
- 3) Comunicazione comunale;
- 4) Planimetria dei locali allegata alla SCIA.

