

**DOTT. ING. GAETANO MAISANO**

Consulente Tecnico del Giudice

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011.5683920

[gaemaisa@tin.it](mailto:gaemaisa@tin.it) - [gaetano.maisano@pct.pecopen.it](mailto:gaetano.maisano@pct.pecopen.it)

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**

**Liquidazione Giudiziale: N. 24/2024 di "OMISSIS"**

**Giudice Delegato: dott. Daniele DAGNA**

**Curatore: dott. Giovanni Michele SIBONA**

\* \* \* \* \*

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, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi, rilievi ed accertamenti si pregia di presentare la seguente

### **RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA**

#### **RIGUARDANTE LE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE**

##### **DELL'AZIENDA "OMISSIS"**

\* \* \* \* \*

#### **1) PREMESSA**

Il compendio delle immobilizzazioni tecniche riguardava un'azienda metalmeccanica rivolta soprattutto a lavorazioni meccaniche c/terzi per asportazione di truciolo nonché attrezzata per la produzione di tavole girevoli di vario tipo per macchine utensili. L'attività produttiva dell'azienda era rivolta anche alla realizzazione di valvole industriali a farfalla e a sfera, di ralle impiegate nel settore eolico, di componenti vari relativi a impianti e/o linee produttive di vari settori e filiere di produzione (acciaierie, industrie manifatturiere, carpenterie, industrie alimentari, industrie per la produzione di energia in genere, ecc.).

Le immobilizzazioni tecniche, in gran parte riprese nella documentazione fotografica ricompresa nel primo inventario depositato, sono elencate e stimate nell'allegato n.1.

I macchinari di maggior rilievo sono costituiti soprattutto da torni orizzontali e verticali a CN, da centri di lavoro per la fresatura, fresa-alesatrici, ecc.

Gli arredi e le apparecchiature d'ufficio sono di qualità corrente e in ordinario stato d'uso.

L'attività aziendale si svolgeva presso la sede operativa della Società sita in Roreto di Cherasco (CN), via Langhe 13, dove sono riposti i beni.

Successivamente al deposito dell'inventario, a seguito del sequestro presso terzi di beni costituiti da attrezzature accessorie alle lavorazioni, è stata predisposta un'integrazione di inventario, valorizzato nell'allegato n. 2.

\*\*\*\*\*

## 2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Dai rilievi effettuati il complesso degli impianti, dei macchinari, delle attrezzature, degli arredi, delle apparecchiature, presenta soprattutto beni "datati". Pertanto, la stima analitica, riportata negli allegati n. 1 e n. 2, è stata rivolta all'apparente stato d'uso, alla vita "utile" media residua e all'attribuzione di valori di "comodo" per i cespiti particolarmente vetusti.

Ad ogni bene è stato attribuito, empiricamente, il più probabile "valore patrimoniale d'utilizzo" 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.

Nella valutazione è stato considerato che tutti i beni verranno alienati "visti e piaciuti" senza alcuna garanzia e che gli eventuali oneri per la loro revisione e/o per il loro

eventuale adeguamento tecnico–normativo prima del formale trasferimento, sono a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Nel processo estimativo i beni sono stati valutati senza poter effettuare prove di funzionamento e considerando le apparenti dotazioni che per parecchi macchinari sono del tipo intercambiabile.

Negli allegati n. 1 e n. 2, al posto del valore di stima, è stato indicato "SVC" (Senza valore commerciale) per i beni senza pregio e di consistenza economica irrilevante.

I beni di terzi e i carroponi (seppure quest'ultimi di proprietà) non sono ricompresi nella presente stima ma esposti per motivi di completezza nell'allegato n. 3. I carroponi sono stati considerati di pertinenza del capannone al fine di concretizzare un loro migliore apporto economico.

In sede di stima, tenendo conto dei diversi fattori del bene esaminato quali il deterioramento fisico, l'obsolescenza tecnico-funzionale, la probabile durata tecnica di funzionamento, ci si è attenuti a metodologie e principi di generale applicazione ricorrendo ai seguenti criteri:

- metodo comparativo o del mercato, fondato sul confronto fra il bene in oggetto e altri pressoché equivalenti offerti sul mercato;
- metodo del costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con un altro avente caratteristiche e utilità similari a quello considerato.

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

Nel caso di alienazione con smantellamento ed asporto dei beni dai locali, si è ritenuto ragionevole considerare una significativa riduzione di valore, atteso che molti macchinari comportano considerevoli costi di smontaggio, di trasporto, di rimontaggio e di revisione.

Il complessivo valore del compendio dei cespiti aziendali secondo la stima atomistica, stimati negli allegati n.1 e n.2, ammonta:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Beni elencati nell'allegato n.1 | € 792.670,00       |
| - Beni elencati nell'allegato n.2 | <u>€ 65.600,00</u> |
| Totale                            | € 858.270,00       |

che si arrotonda a: **€ 858.000,00 (Euro ottocentocinquantottomila/00).**

\*\*\*

Nella fattispecie, si reputa più opportuno che venga presa in considerazione l'alienazione in blocco in quanto la vendita dei singoli beni in considerazione della loro tipologia, della loro numerosità e vetustà, richiederebbe non solo tempi considerevoli ma comporterebbe la collocazione dei macchinari più recenti e performanti con il rischio di concrete rimanenze di articoli invenduti.

Nell'ipotesi di vendita "a saldo e stralcio" in blocco unico, per il complessivo valore patrimoniale si assume il valore di:

**€ 570.000/00 (Euro cinquecentosettantamila/00),**

equivalente al valore sopra stimato di € 858.000/00 ridotto di circa 1/3. Infatti, nell'ipotesi della loro asportazione dai locali, i beni potrebbero essere suscettibili di ricavi più contenuti atteso che nell'allegato n.1 sono stati attribuiti valori giustificati nell'attuale lay-out aziendale, che potrebbero anche notevolmente ridursi in un riutilizzo in contesti produttivi diversi.

\*\*\*\*\*

### 3) CONCLUSIONI

Concludendo e in considerazione di quanto sopra riportato si ritiene che:

- il valore più probabile delle attività mobiliari materiali ammonta ad **€ 858.000,00** nello *statu quo* dell'attuale lay-out aziendale e secondo la stima "atomistica";
- il valore più probabile delle attività mobiliari materiali ammonta ad **€ 570.000,00** nel caso di vendita in blocco unico "a saldo e stralcio".

\*\*\*\*\*

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 24 giugno 2025

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

### ALLEGATI:

- 1) Stima analitica immobilizzazioni tecniche di proprietà;
- 2) Stima analitica immobilizzazioni tecniche oggetto di sequestro;
- 3) Elenco beni di terzi e carroponi.