

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 12/2025

COFFEE LAB
DI FIORELLO STEFANO & C. S.N.C.
con sede in Cuneo

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Roberta Bonaudi
CURATORE dott. Giovanni Imberti

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO MOBILIARE

Tecnico incaricato
Geom. Giorgio Ariaudo
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022
c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044
con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,
mail: ariaudo@geostudiost.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it



Savigliano, il 12/09/2025

LOTTO UNICO

INTRODUZIONE

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), è stato nominato (con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 19/07/2025) esperto per la stima dei beni di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 12/2025.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta.

RAPPORTO DESCRITTIVO

Coffee Lab s.n.c. era una società nata nel luglio del 2015, come attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, con servizio diretto al banco o al tavolo; era un punto di incontro frequentato da studenti, lavoratori e residenti.

Coffee Lab s.n.c. nello specifico, svolgeva attività di Bar e Caffetteria all'interno di locali ubicati in Via XX Settembre n. 24.

L'attività veniva svolta all'interno di locali ubicati a piano terra distribuiti per lo più internamente con anche uno spazio esterno occupato da tavoli, una sala principale, i cibi venivano invece preparati in una cucina attrezzata con mobili in acciaio inox.

ELENCO BENI

Codice	Descrizione	Descrizione estesa	Quantità
0001	Impianto Elettrico	con punti luce	1,00
0002	Impianto Elettrico cucina bar	con punti luce	1,00
0003	Attrezzatura Bar	Bancone frigo completo di 4 cassetti in acciaio refrigerati, mobiletto con due cassetti ed un anta, un anta grigliata, blocco pattumiera, frigo cassetiera, mobile produttore di ghiaccio, angolare pattumiera, mobiletto due ante, mobile lavello ad un anta con lava bicchieri, blocco refrigerato con due ante oltre antica grigliata. Tutti i motori dei banchi refrigerati sono nella sottostante cantina.	1,00
0004	Vetrina Frigo	150 cm di lunghezza con base bianche	1,00
0005	Impianto di condizionamento	Split a soffitto più due soliti in cucina e motore esterno	1,00
0006	Attrezzatura varia da cucina	Tostiera due piani acciaio, mobile pensile chef life due ripiani. Blocco lavello in acciaio con due vasche con due ante scorrevoli, lavastoviglie chef life. n. 2 pensili due ante scorrevoli due ripiani. tavolo in acciaio inox con sottostante blocco frigo a tre ante, mensola in acciaio due ripiani. 50 piatti da portata e ciotole e 60 tra piatti e ciotole vetro e porcellana. Pentolame vario e contenitori in plastica.	1,00
0007	Attrezzatura varia bar	Calici e bicchieri 100, n. 6 vassoi, n. 6 posacenere	1,00
0008	Affettatrice Verticale Mantegna		1,00
0009	Congelatore Whirpool	Space Max e Green generation 6° senso -vedi voce 20-	1,00
0010	Forno a Microonde Funzione Grill	Marca Akai	1,00
0011	Frullatore a immersione Easyfast		1,00
0012	Carrello portavassoi per 10 vassoi		1,00
0013	N. 2 riscaldatori a piramide da esterno	rottamati, non rinvenuti	1,00
0014	Forno Fmo Sansung MG23	Smart Owen	1,00
0015	Fornello a induzione 3500D	piastra ad induzione 3500D	1,00
0016	Bar blender policarbonato		1,00
0017	Centralina Eliwell		1,00
0018	Mixer Fama Professionale		1,00
0019	Impastatrice Sfogliatrice Monferrina	non rinvenuta	1,00
0020	Congelatore Whirpool		1,00
0021	PC Pos Vision Turbo con Stampante	Rottamato, non rinvenuto.	1,00
0022	Tablet Samsung Tab e T560 White	di proprietà di Staprol	1,00
0023	Custom-Kube II per registratore telematico	di proprietà Staprol	1,00

0024	N. 2 Apple I Phone 12 Pro	uno rottamato	1,00
0025	Router Tim Hub		1,00
0026	I Pad Pro 12,9" Wi-Fi 128Gb	noleggio Staprol	1,00
0027	Apple I Phone 13 Promax 512		1,00
0028	Luci e materiale elettrico		1,00
0029	Arredamento bar		1,00
0030	Tavolini, ombrellone, armadi e sedie esterno		1,00
0031	Armadiatura con ante in rovere		1,00
0032	Schienale Silestone Haiku		1,00
0033	n. 5 sedie Morsaar	non rinvenute	5,00
0034	n. 2 tavoli quadrati		1,00
0035	n. 1 Ombrellone Ecrú' 200x300 con base		1,00
0036	2 scaffali con ripiano	Scaffali con ripiano	3,00
0037	n. 4 Gabi led		3,00
0038	Sedia 7 pos. New Mexico		1,00
0039	Sedia impilabile Mexico		1,00
0040	Foderato serie panche		1,00
0041	n. 6 sgabelli Mod. Volt	non rinvenuti	6,00
0042	Soundbar + Sw Yamaka Yas 207		1,00
0043	Cantina Vino CW500 CoolHead	non funzionante	1,00
0044	Realizzazione e posa arredi su misura		1,00
0045	Lampada Bolleke Fat Boy	di cui due non funzionanti	8,00
0046	Saladette 2/P c/alz granito		1,00
0047	N. 3 tavolini Bistrot tondo pieghevoli	non rinvenuti	1,00
0048	N. 1 Ombrellone Vette Ecrú' 300x300		1,00
0049	n. 1 Ombrellone Ecrú' 200x300 con base		1,00
0050	N. 1 Ombrellone Vette Ecrú' 300x300		1,00
0051	N. 6 Sedie Metallo Antracite pieghevoli	non rinvenute	6,00
0052	N. 1 Scaffale Met. Zincato		1,00
0053	Forno a microonde Samsung Mc28 H5015CS	non rinvenuto	1,00
0054	Cantinetta Monotemperatura Dx	non rinvenuta	1,00
0055	N. 1 Mixer Kenwood HdP 404 Wh		1,00
0056	N. 1 Aspirapolvere Ghibli AS27	non rinvenuto	1,00
0057	Microonde Panasonic GD351W	non rinvenuto	1,00
0058	Cappa Cucina		1,00
0059	Stampante Canon		1,00
0060	Scaffale 2 ripiani		3,00
0061	Scaffale 5 ripiani		2,00
0062	N. 1 Ombrellone 200x300 Beige		1,00
0121	tavolo rotondo	da bar in MDF e mono gamba in ferro nero	9,00
0122	Sedia da bar	sedia in legno con seduta imbottita in ecopelle	21,00

0123	Puf	4 puf con seduta in ecopelle	4,00
0124	Tavoli da esterno	tavoli autolivellanti da esterno EMU in ferro grigio	12,00
0125	Sedie	Sedie in ferro da esterno con braccioli in metallo	40,00
0126	Fioriere in metallo	fioriere alte	4,00
0127	un leggio in metallo		1,00
0128	Cestino in metallo		1,00
0129	Carrello		1,00
0130	carrello con ante		1,00
0131	Macchina caffè due macinino e macchina ginseng	si presuppone non in proprietà	1,00
0132	tazzine da caffè e da cappuccino	47 tazzine piccole, 10 medie, 38 grandi da cappuccino appartenenti al contratto artisti del gusto 3.0	95,00
0133	Spillatore	in comodato d'uso Peroni Doreca	1,00
0134	Macchina per cioccolata calda	comodato d'uso con Domori	1,00
0135	Spremiagrumi		1,00
0136	Forno Chef Line Eka	forno a vapore	1,00
0137	Macchina da caffè	x.7.1	1,00
0138	Collezione tazze	Una confezione da 4 tazze cappuccino e 1 da 2 tazzine caffè	2,00

Il processo di valutazione dei beni mobili si basa principalmente su due metodi di valutazione generalmente accettati: il Metodo di Mercato ed il Metodo del costo. Ognuno di questi metodi deve essere verificato per quanto riguarda la sua applicabilità alla natura dei beni oggetto della valutazione e quindi scartato se non pertinente, o viceversa correlati tra di loro per lo sviluppo delle conclusioni finali sul valore.

L'opinione sul valore può quindi essere basata su uno o due metodi oppure dopo un'attenta analisi di tutti i dati disponibili, appoggiarsi ad uno solo di essi.

Metodo del Mercato (o metodo comparativo)

L'applicazione del Metodo del Mercato dipende dalla disponibilità di dati su operazioni di compravendita avvenute recentemente per beni simili a quelli stimati. Le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate per consentire il necessario aggiustamento, poiché il bene da stimare non sempre è direttamente confrontabile con beni simili.

Metodo del Costo

Il Metodo del Costo si basa sul principio della sostituzione che definisce il valore massimo di un bene, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per sostituire il bene con uno nuovo con utilità equivalenti a quella in esame. Poiché quest'ultima normalmente non è nuova e disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo corrente del nuovo a fronte del deperimento fisico e dell'obsolescenza funzionale attribuibili al bene al momento della stima.

Per "*deperimento fisico*" si intende la perdita di valore di un bene attribuibile al logoramento risultante da: utilizzo passato e manutenzione effettuata, esposizione all'atmosfera ambiente, guasti interni causati da vibrazioni e dagli sforzi, effetti di incidenti e sinistri.

L' "*obsolescenza funzionale*" viene definita come la perdita di valore causata da fattori inerenti a eccesso di capacità di componenti rispetto all'equilibrio produttivo dell'intero bene, inadeguatezza od incapacità a svolgere le funzioni designate, avanzamenti tecnologici intervenuti nel settore ed eccessivi costi operativi.

Alla luce delle premesse su esposte, viene quindi intesa come stima la previsione di un prezzo futuro che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti.

L'attribuzione di un valore, pertanto, precede un prezzo che potrà verificarsi mentre il valore di un bene economico può definirsi come la previsione del rapporto tra il grado di utilità del bene stesso e quello di una data quantità di moneta. Il prezzo che si verificherà consentirà di constatare il rapporto tra i due gradi di utilità.

Il criterio di stima osservato nella presente analisi è finalizzato perciò alla determinazione del così detto valore di mercato dei beni stessi, tali considerazioni valgono per la vendita di beni in una procedura ordinaria; se invece la vendita è di tipo forzato, ossia potrebbe derivare da una procedura liquidatoria, il valore di mercato ottenuto con le considerazioni sopra esposte, dovrà essere ulteriormente ridotto.

Il nuovo valore così ottenuto, meglio definito come il Valore di liquidazione ordinaria (VLO), rappresenta il più probabile valore che si potrebbe realizzare dalla vendita di un bene nell'ambito di ipotesi liquidatoria, avendo a disposizione un breve periodo di tempo, durante il quale trovare un acquirente. Va inoltre detto che chi compra dalla procedura di liquidazione, acquista il bene visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a rischio e pericolo e privo di alcuna garanzia.

Allo stesso modo se il bene non è a norma dovrà essere a completa cura dell'acquirente, rottamato e/o riutilizzato previo adeguamento alla normativa vigente e/o commercializzato in mercati esteri che ne consentano la commercializzazione e l'utilizzo nello stato di fatto in cui si trova.

A fronte delle informazioni rilevate durante l'inventario e contenute nella presente perizia, la procedura si riterrà manlevata per eventuali ricorsi e/o lamentela di qualunque natura in riferimento all'utilizzo e/o alla commercializzazione dei beni stessi.

Durante l'inventario, non sono state effettuate verifiche di conformità sui beni inventariati, allo stesso modo non si sono quantificati costi di adeguamento, ma ci si è limitati ad individuare una potenziale valutazione del bene stesso in funzione delle caratteristiche rilevate durante l'inventario con la condizione "visto e piaciuto" nello stato di fatto in cui si trova.

Eventuali beni guasti/usurati dovranno essere smaltiti secondo le modalità di legge.

ANALISI DEI BENI

Tutti i beni oggetto di stima sono usati e rientrano nella ordinarietà dei beni utilizzati in ambito di attività di bar e caffetteria.

Il Valore di liquidazione, è stato determinato applicando delle percentuali di abbattimento al costo a nuovo dei beni oggetto di stima, e/o con indagine mirata presso operatori che commercializzano stessi beni.

Nell'azione estimativa si è proceduto secondo le seguenti premesse e fasi:

Si è provveduto con l'assegnare ad ogni bene un numero a seconda della tipologia del bene stesso, ad indicare modello e/o matricola, anno di costruzione, eventuale marchio CE, una breve descrizione del bene, alcune note di carattere generale e la presenza o meno del libretto di uso e manutenzione della macchina stessa.

Si tratta di beni ordinari in parte destinati all'arredamento del locale e in parte all'attrezzatura da bar e caffetteria.

Nell'ottica di una vendita in blocco il valore di perizia determinato è stato ulteriormente ridotto del 30%.

I valori indicati prendono in esame un'analisi di continuità aziendale, dove un nuovo soggetto possa continuare la stessa attività nello stesso contesto. Nella valutazione si sono infatti valorizzati impianti elettrici, impianti di condizionamento, arredi su misura; beni difficilmente valorizzabili in un contesto diverso, e/o con vendita atomistica.

Nel complesso i beni si trovano in discreto stato d'uso sono ubicati presso la società della sede in Via xx Settembre n.24.

VALUTAZIONE

Codice	Descrizione	Descrizione estesa	Quantità	VLO
0001	Impianto Elettrico	con punti luce	1,00	€ 500,00
0002	Impianto Elettrico cucina bar	con punti luce	1,00	€ 500,00
0003	Attrezzatura Bar	Bancone frigo completo di 4 cassetti in acciaio refrigerati, mobiletto con due cassetti ed un anta, un anta grigliata, blocco pattumiera, frigo cassettiera, mobile produttore di ghiaccio, angolare pattumiera, mobiletto due ante, mobile lavello ad un anta con lava bicchieri, blocco refrigerato con due ante oltre antica grigliata. Tutti i motori dei banchi refrigerati sono nella sottostante cantina.	1,00	€ 2.000,00
0004	Vetrina Frigo	150 cm di lunghezza con base bianche	1,00	€ 600,00
0005	Impianto di condizionamento	Split a soffitto più due soliti in cucina e motore esterno	1,00	€ 466,67
0006	Attrezzatura varia da cucina	n. 2 pensili due ante scorrevoli due ripiani.	1,00	€ 166,67
6,1		Tostiera due piani acciaio	1,00	€ 123,33
6,2		mobile pensile chef life due ripiani.	1,00	€ 90,00
6,3		Blocco lavello in acciaio con due vasche con due ante scorrevoli	1,00	€ 266,67
6,4		lavastoviglie chef life.	1,00	€ 416,67
6,5		tavolo in acciaio inox con sottostante blocco frigo a tre ante	1,00	€ 400,00
6,6		mensola in acciaio due ripiani.	1,00	€ 33,33
6,7		50 piatti da portata e ciotole e 60 tra piatti e ciotole vetro e porcellana. Pentolame vario e contenitori in plastica.	1,00	€ 66,67
0007	Attrezzatura varia bar	Calici e bicchieri 100, n. 6 vassoi, n. 6 posacenere	1,00	€ 166,67
0008	Affettatrice Verticale Mantegna		1,00	€ 733,33
0009	Congelatore Whirlpool	Space Max e Green generation 6° senso (vedi anche n. 20)	1	€ 183,33
0010	Forno a Microonde Funzione Grill	Marca Akai	1,00	€ 26,67
0011	Frullatore a immersione Easyfast		1,00	€ 10,00
0012	Carrello portavassoi per 10 vassoi		1,00	€ 83,33
0013	N. 2 riscaldatori a piramide da esterno	rottamati, non rinvenuti	1,00	€ 133,33
0014	Forno Fmo Sansung MG23	Smart Owen	1,00	€ 66,67
0015	Fornello a induzione 3500D	piastra ad induzione 3500D	1,00	€ 100,00
0016	Bar blender policarbonato		1,00	€ 100,00
0017	Centralina Eliwell		1,00	€ 50,00
0018	Mixer Fama Professionale		1,00	€ 100,00
0019	Impastatrice Sfogliatrice Monferrina	non rinvenuta	1,00	€ -
0020	Congelatore Whirlpool	-	1,00	€ 183,33
0021	PC Pos Vision Turbo con Stampante	Rottamato, non rinvenuto.	1,00	€ -

0022	Tablet Samsung Tab e T560 White	di proprietà di Staprol	1,00	€ -
0023	Custom-Kube II per registratore telematico	di proprietà Staprol	1,00	€ -
0024	N. 2 Apple I Phone 12 Pro	uno rottamato	1,00	€ 116,67
0025	Router Tim Hub		1,00	€ 20,00
0026	I Pad Pro 12,9" Wi-Fi 128Gb	noleggio Staprol	1,00	€ -
0027	Apple I Phone 13 Promax 512		1,00	€ 216,67
0028	Luci e materiale elettrico		1,00	€ 33,33
0029	Arredamento bar		1,00	€ 333,33
0030	Tavolini, ombrellone, armadi e sedie esterno		1,00	€ 200,00
0031	Armadiatura con ante in rovere		1,00	€ 72,67
0032	Schienale Silestone Haiku		1,00	€ 486,67
0033	n. 5 sedie Morsaar	non rinvenute	5,00	€ -
0034	n. 2 tavoli quadrati		1,00	€ 153,33
0035	n. 1 Ombrellone Ecrú 200x300 con base		1,00	€ 183,33
0036	2 scaffali con ripiano	Scaffali con ripiano	3,00	€ 60,00
0037	n. 4 Gabi led		3,00	€ 24,00
0038	Sedia 7 pos. New Mexico		1,00	€ 700,00
0039	Sedia impilabile Mexico		1,00	€ 16,67
0040	Foderato serie panche		1,00	€ 66,67
0041	n. 6 sgabelli Mod. Volt	non rinvenuti	6,00	€ -
0042	Soundbar + Sw Yamaka Yas 207		1,00	€ 166,67
0043	Cantina Vino CW500 CoolHead	non funzionante	1,00	€ 300,00
0044	Realizzazione e posa arredi su misura		1,00	€ 500,00
0045	Lampada Bolleke Fat Boy	di cui due non funzionanti	8,00	€ 186,67
0046	Saladette 2/P c/alz granito		1,00	€ 400,00
0047	N. 3 tavolini Bistrot tondo pieghevoli	non rinvenuti	1,00	€ -
0048	N. 1 Ombrellone Vette Ecrú 300x300		1,00	€ 33,33
0049	n. 1 Ombrellone Ecrú 200x300 con base		1,00	€ 183,33
0050	N. 1 Ombrellone Vette Ecrú 300x300		1,00	€ 33,33
0051	N. 6 Sedie Metallo Antracite pieghevoli	non rinvenute	6,00	€ -
0052	N. 1 Scaffale Met. Zincato		1,00	€ 50,00
0053	Forno a microonde Samsung Mc28 H5015CS	non rinvenuto	1,00	€ -
0054	Cantinetta Monotemperatura Dx	non rinvenuta	1,00	€ -
0055	N. 1 Mixer Kenwood HdP		1,00	€ 33,33

	404 Wh			
0056	N. 1 Aspirapolvere Ghibli AS27	non rinvenuto	1,00	€ -
0057	Microonde Panasonic GD351W	non rinvenuto	1,00	€ -
0058	Cappa Cucina		1,00	€ 210,00
0059	Stampante Canon		1,00	€ 43,33
0060	Scaffale 2 ripiani		3,00	€ 200,00
0061	Scaffale 5 ripiani		2,00	€ 120,00
0062	N. 1 Ombrellone 200x300 Beige		1,00	€ 183,33
0121	tavolo rotondo	da bar in MDF e mono gamba in ferro nero	9,00	€ 480,00
0122	Sedia da bar	sedia in legno con seduta imbottita in ecopelle	21,00	€ 350,00
0123	Puf	4 puf con seduta in ecopelle	4,00	€ 66,67
0124	Tavoli da esterno	tavoli autolivellanti da esterno EMU in ferro grigio	12,00	€ 1.040,00
0125	Sedie	Sedie in ferro da esterno con braccioli in metallo	40,00	€ 666,67
0126	Fioriere in metallo	fioriere alte	4,00	€ 133,33
0127	un leggio in metallo		1,00	€ 13,33
0128	Cestino in metallo		1,00	€ 33,33
0129	Carrello		1,00	€ 16,67
0130	carrello con ante		1,00	€ 36,67
0131	Macchina caffè due macinino e macchina ginseng	<u>si presuppone non in proprietà</u>	1,00	€ -
0132	tazzine da caffè e da cappuccino	47 tazzine piccole, 10 medie, 38 grandi da cappuccino appartenenti al contratto artisti del gusto 3.0	95,00	€ 95,00
0133	Spillatore	in comodato d'uso Peroni Doreca	1,00	€ 133,33
0134	Macchina per cioccolata calda	comodato d'uso con Domori	1,00	€ 86,67
0135	Spremiagrumi		1,00	€ 116,67
0136	Forno Chef Line Eka	forno a vapore	1,00	€ 433,33
0137	Macchina da caffè	x.7.1	1,00	€ 69,67
0138	Collezione tazze	Una confezione da 4 tazze cappuccino e 1 da 2 tazzine caffè	2,00	€ 6,50
TOTALE (iva esclusa)				€ 16.671,17
che si arrotonda a EURO				€ 16.672,00

dep. Vendita blocco

che si arrotonda ad Euro (iva esclusa)

30%	€ 11.670,40
	€ 11.700,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, effettuate le opportune indagini ed accertamenti, visti i beni all'interno degli immobili, afferma il valore di liquidazione ordinaria dei beni in esame risulta in arrotondamento pari a :

- **Euro 11.700,00 (EURO undicimilasettecento,00) oltre iva**

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

La documentazione fotografica dei beni è visibile nel verbale di inventario

Distinti saluti

Savigliano, 12/09/2025

Il Tecnico Geometra Giorgio Ariaudo