

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO



Sezione Sesta

Liquidazione Giudiziale N. 145/2024



Giudice Delegato: dott.ssa Antonia MUSSA

Curatore: dott. Dario DELLACROCE



Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si preggia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

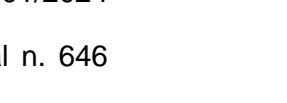


Premessa e cenni sull'attività aziendale

La presente relazione di perizia riguarda la stima dell'attività aziendale svolta dalla Società in Liquidazione Giudiziale, riguardante la produzione, la commercializzazione, l'installazione di condotte in lamiera zincata, inox, alluminio e PAL con sezioni rettangolare e circolare, per il convogliamento dell'aria.

L'attività aziendale, svolta da circa mezzo secolo, consiste nel fornire alla clientela il prodotto finito realizzandone le fasi di progettazione, lavorazione, commercializzazione presso l'insediamento industriale, sito in Orbassano (TO), via San Luigi n. 13/4, nonché l'installazione presso i luoghi indicati dalla clientela per l'uso.

L'attività aziendale attualmente è svolta dalla Società xxxxx S.r.l. in forza del Contratto di Affitto di Azienda stipulato in data 08 gennaio 2004, autenticato in data 08/01/2024 dal Notaio Paola Callari, Rep. 7783/5777 registrato a Torino il 09/01/2024 al n. 646 Serie 1T di cui si allega stralcio (allegato n. 3). Tale contratto di affitto d'azienda, cui si



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



rimanda per maggiori dettagli, comporta un canone mensile di affitto di € 2.500,00 e una durata di 12 mesi con decorrenza dal 09.01.2024 con facoltà di rinnovo ogni sei mesi mediante richiesta scritta dell'affittuario.

Il capannone dove è svolta l'attività è di proprietà di terzi giusta il contratto di locazione annuale rinnovabile di sei mesi in sei mesi come indicato nell'allegato n. 4. Il canone mensile attualmente ammonta a € 3.150,00.

In considerazione della situazione aziendale in atto il canone mensile di affitto d'azienda sopra indicato è da ritenersi ragionevolmente congruo.

Per lo svolgimento dell'attività produttiva l'Azienda in liquidazione giudiziale si avvale di macchinari, attrezzature e arredi vari di proprietà.

La descrizione e la valutazione dei beni materiali (macchinari, attrezzature, arredi), in gran parte ripresi nelle fotografie dell'allegato n. 2, sono riportate nell'allegato n. 1.

Dai rilievi effettuati è emerso che le immobilizzazioni tecniche, pur mantenendo un'apparente e soddisfacente funzionalità, sono in gran parte dattate e risalenti alla tecnologia del secolo scorso.

Criteri di stima e valutazione

In considerazione della crisi che investe il settore soprattutto delle piccole e medie aziende, come quella in argomento, che si avvalgono di impianti spesso datati, la stima è stata improntata a criteri prudenziali. Nella valutazione particolare attenzione è stata rivolta allo stato d'uso, alla vita media utile (residua) dei cespiti, stimati "in funzionamento", non considerando alcuna garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti e per possibili interventi di revisione tecnica e normativa dei beni.

Le immobilizzazioni tecniche in funzionamento sono state stimate analiticamente nell'allegato n. 2, dove per i beni senza valore commerciale è stato indicato SVC.

Si riporta il valore totale stimato pari a **€ 118.270,00**.

Nell'ipotesi di vendita "in blocco a saldo e stralcio", che prevede principalmente lo smantellamento ed asporto dei beni dai locali, il valore totale di tali beni, potrebbe subire una riduzione di valore di circa 1/3 riducendosi in arrotondamento a € 78.000,00,

per tenere conto degli onerosi costi di smontaggio, rimontaggio e trasporto. Pertanto, nell'ipotesi di vendita "in blocco a saldo e stralcio" per la totalità dei beni materiali si assume il complessivo valore più probabile di **€ 78.000,00 (Euro Settantottomila/00)**, ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario gli oneri per lo sgombero dei locali nonché per l'eventuale smaltimento di tutti i rifiuti aziendali e i costi per possibili interventi di revisione tecnica e normativa dei beni.

Per quanto attiene le attività immateriali, in considerazione dei risultati negativi che hanno portato alla liquidazione giudiziale, appare inopportuno considerare il classico avviamento commerciale. Viceversa, appaiono degni di considerazione la "clientela", il know how, il personale impiegato, il fatturato, nonché la presenza di circa mezzo secolo nello specifico mercato. Al riguardo si ritiene opportuno indicare i ricavi degli ultimi anni. In base ai dati reperiti è stata redatta la seguente tabella esplicativa dove gli importi sono stati arrotondati al migliaio:

ANNO	RICAVI (FATTURATI)
2019	€ 1.602.000,00
2020	€ 1.242.000,00
2021	€ 1.326.000,00
2022	€ 1.300.000,00
2023	€ 1.356.000,00

Si ritiene, prudentemente, non addentrarsi nella stima alquanto aleatoria delle attività immateriali ma di surrogarne il valore, considerando, forfetariamente ed empiricamente, l'accumulazione annuale iniziale dell'attuale Canone d'affitto di azienda, pari a € 30.000,00/anno, per un periodo di circa otto anni, ritenuto compatibile con la vita media utile (residua) del parco macchine, nell'ipotesi di una conduzione ordinaria della gestione aziendale. Si ritiene, quindi, ragionevole considerare un saggio del 10% per tener conto del rischio che implica l'operazione economica. La detta accumulazione annuale comporta un valore totale pari a circa € 160.047,00.

Pertanto, si è dell'avviso che il più probabile valore dell'azienda nello *statu quo* è costituito da:

Immobilizzazioni tecniche	€ 118.270,00
Accumulazione anticipata per otto anni del canone del contratto d'affitto d'azienda (€ 30.000,00)	€ 160.047,00
Valore dell'azienda	€ 278.317,00

Nell'ipotesi che sia fattibile la continuazione dell'attività produttiva nello *statu quo*, investendo al riguardo l'aggiudicatario dell'onere di risolvere tutte le problematiche per la continuazione *in loco* delle attività aziendali soprattutto ai fini dell'utilizzo dell'attuale capannone, si è dell'avviso che il più probabile valore dell'azienda, debba informarsi all'importo arrotondato di **€ 278.000,00 (Euro duecentosettantotto/00)**, che si assume, quindi, come il valore totale più probabile attribuibile all'azienda "in potenziale esercizio".

Congruità dell'offerta dell'affittuario.

L'offerta dell'affittuario di € 290.000,00 (allegato n. 5) sulla base dei conteggi sopra effettuati è da ritenersi congrua.



In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 17 luglio 2024



Il perito estimatore

ing. Gaetano Maisano



Allegati:



- 1) Inventario e stima immobilizzazioni tecniche;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Contratto di affitto d'azienda (stralcio);
- 4) Contratto di locazione;
- 5) Offerta.

