

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione VI Civile**GIUDICE DELEGATO: DOTT.** [REDACTED]**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** [REDACTED] **n. 3/2026****CURATORE:** [REDACTED]**PERITO:** [REDACTED]

Il sottoscritto Dottore Ingegnere [REDACTED] residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è nominato – su mandato del Curatore Dott. Paolo Cacciari – Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni mobili compendio della Procedura in epigrafe [REDACTED]. In data 17 gennaio 2026, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rito recandosi presso i locali di proprietà di terzi, presso i quali sono ricoverati i beni di seguito inventariati, in Santa Margherita Ligure (GE) alla Piazza Martiri della Libertà n. 9. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo e ricerche di mercato nonché assumendo tutte le informazioni opportune con la predisposizione e stesura della presente relazione corredata dalle copie della documentazione d'interesse. Le operazioni sono state effettuate sui luoghi con la presenza delle parti. Il mandato affidatomi, mi dà l'incarico di determinare il valore dei beni mobili di compendio della Procedura.

RELAZIONE DI PERIZIA MOBILIARE**Descrizione dei beni e valorizzazione:**

L'azienda, oggetto di Procedura, operava nel campo della ristorazione sushi e somministrazione di bevande e l'attività veniva svolta nei locali di proprietà di terzi sopra citati in Santa Margherita Ligure (GE) alla Piazza Martiri della Libertà n. 9. Si osserva come i beni di compendio della società oggetto di Liquidazione Giudiziale siano costituiti dalle seguenti voci:

(i) Arredi e allestimenti della sala e banconi di servizio. La presente macro-famiglia comprende l'insieme degli arredi mobili destinati all'accoglienza e alla somministrazione al pubblico nonché le strutture di banco funzionali al servizio. Rientrano in tale categoria tavoli, sedute, panche, complementi d'arredo, strutture di appoggio e moduli di banco e retro banco destinati alla preparazione e distribuzione delle portate e delle bevande. Trattasi di beni di natura commerciale, non strutturalmente infissi all'immobile, caratterizzati da ordinaria amovibilità. Gli arredi si presentano coerenti con l'attività di ristorazione sushi con finiture idonee all'uso intensivo e

superfici lavabili. Sono visibili fisiologici segni di utilizzo connessi all'esercizio dell'attività, quali leggere abrasioni superficiali, usura da contatto e movimentazione, senza tuttavia evidenze macroscopiche di compromissione strutturale. Le dotazioni accessorie (stoviglie, vetreria, utensili da sala e minuterie di servizio) risultano eterogenee per tipologia e serie con presenza fisiologica di elementi mancanti o lievemente danneggiati, situazione tipica di attività operative. Tali beni, per loro natura, risultano economicamente valorizzabili prevalentemente in blocco e sono stati valorizzati secondo un prudente valore di realizzo concorsuale in vendita unitaria del compendio, tenuto conto della loro scarsa appetibilità sul mercato secondario se disgiunti dall'azienda.

(ii) Attrezzature e macchinari professionali di cucina. La seconda macro-famiglia è costituita dalle apparecchiature professionali destinate alla preparazione, cottura, trasformazione e conservazione degli alimenti. Sono presenti linea cottura professionale in acciaio inox con fuochi a gas e modulo friggitore integrato, nonché armadi frigoriferi verticali destinati alla conservazione a temperatura controllata. Le apparecchiature risultano strutturalmente integre sotto il profilo esteriore, con pannellature, sportelli e superfici compatibili con uso professionale. Non sono state, tuttavia, eseguite prove tecniche approfondite di funzionamento prolungato né verifiche strumentali sui circuiti gas, elettrici o frigoriferi. Non è, pertanto, possibile attestare la piena efficienza delle componenti interne (bruciatori, valvole di sicurezza, compressori, gas refrigeranti, termostati, sistemi elettronici di controllo), dovendosi considerare l'alea tipica connessa ai beni usati e soggetti a utilizzo intensivo. La loro eventuale reinstallazione in diverso contesto comporterà necessariamente verifica tecnica degli allacci e della compatibilità impiantistica, con oneri integralmente a carico dell'acquirente.

(iii) Arredi tecnici e utensileria operativa. La terza macro-famiglia comprende i beni strumentali di supporto alla produzione alimentare, costituiti da banchi e piani di lavoro in acciaio inox, lavelli, scaffalature metalliche, carrelli di servizio, contenitori professionali nonché utensileria e attrezzatura minuta da cucina. Trattasi di beni privi di particolare complessità meccanica ma soggetti a uso intensivo e continuo contatto con sostanze alimentari e detergenti. Le superfici risultano generalmente integre, con segni di utilizzo coerenti con la destinazione professionale. L'utensileria e la minuteria operativa, per loro natura eterogenea e di valore unitario contenuto, risultano valorizzabili prevalentemente in blocco non essendo economicamente sostenibile una dismissione analitica frazionata.

(iv) Dotazioni strumentali di supporto gestionale. La quarta macro-famiglia ricomprende le apparecchiature di supporto amministrativo e gestionale presenti nei locali, quali dispositivi

elettronici, periferiche e strumentazione informatica di uso ordinario. Trattasi di beni soggetti a rapida obsolescenza tecnologica, la cui effettiva funzionalità non è stata oggetto di verifica tecnica approfondita. La loro valorizzazione tiene conto della natura accessoria rispetto al *core* produttivo dell'attività.

Per meglio favorire la Curatela e per addivenire alla vendita dei beni in tempistiche meno dilatate, favorendo una maggiore platea di vendita, lo scrivente ha considerato un LOTTO UNICO, come di seguito esposto in considerazione della configurazione dei beni e della loro prevalente funzionalità unitaria all'esercizio dell'attività di ristorazione. Il sottoscritto si dichiara, comunque, disponibile già in questa sede ad una eventuale riformulazione dei lotti, qualora dovessero pervenire alla Curatela manifestazioni di interesse differenti. Nell'ambito della presente stima occorre evidenziare come una parte rilevante dei beni mobili inventariati – in particolare banchi bar strutturali, retro banchi refrigerati integrati, forni professionali collegati a canne fumarie dedicate, cappe di aspirazione con impiantistica incorporata, linee di cottura modulari, banchi refrigerati incassati, celle frigorifere, impianti elettrici e corpi illuminanti integrati – presenti una stretta e sostanziale connessione funzionale e materiale con i locali in cui risultano installati. Tali beni, pur qualificabili giuridicamente come mobili, assumono nella pratica una natura para-strutturale essendo progettati, dimensionati o adattati specificamente agli spazi, alle predisposizioni murarie e agli impianti esistenti. Ne consegue che il loro valore economico trova piena espressione esclusivamente in un'ipotesi di cessione dell'azienda in continuità di luogo ove l'utilizzatore subentra nella medesima configurazione tecnica e distributiva. Diversamente, in caso di smontaggio e alienazione atomistica, tali cespiti (segnatamente le voci 31, 62, 63, 71, 72 e arredi su misura refrigerati) subirebbero un drastico ridimensionamento del valore sia per i costi di disinstallazione e ripristino, sia per la difficoltà di ricollocazione su mercato secondario, ove l'offerta di attrezzature usate è strutturalmente ampia e la domanda selettiva. In considerazione della probabile cessione dell'azienda in continuità di luogo, tali beni strutturalmente integrati nei locali e negli impianti sono stati valorizzati tenendo conto del loro pieno utilizzo in loco, risultando il loro valore significativamente ridotto in ipotesi di smontaggio e alienazione separata. In tale scenario alternativo, il realizzo sarebbe spesso prossimo al valore di recupero commerciale o, nei casi peggiori, al mero valore di realizzo come bene usato generico, con quotazioni significativamente inferiori rispetto a quelle stimate in ottica di continuità aziendale. La valutazione operata tiene, pertanto, conto di questa duplice prospettiva, attribuendo ai beni un valore coerente con la probabile permanenza nei locali, ma nella consapevolezza che, ove tale continuità non si concretizzasse, il loro valore di mercato risulterebbe sensibilmente più contenuto e talvolta risibile rispetto alla stima

in blocco. Si evidenzia, inoltre, come gli arredi minuti di sala (sedute, tavoli standard, sgabelli, complementi d'arredo e minuterie) presentino un valore di mercato estremamente contenuto ove considerati singolarmente sul mercato dell'usato professionale. Tali beni risultano infatti caratterizzati da elevata offerta e domanda selettiva, con frequente collocazione a valori meramente simbolici o di sgombero. La valorizzazione operata nella presente relazione, pur prudenziale, risulta già superiore al valore di realizzo ottenibile in ipotesi di vendita atomistica e riflette esclusivamente il contributo funzionale degli stessi nell'ambito di una cessione unitaria dell'azienda in esercizio. In assenza di continuità di utilizzo nei medesimi locali, il valore dei predetti beni risulterebbe ulteriormente ridotto sino a livelli residuali. Si precisa che i beni stabilmente incorporati ai locali di proprietà di terzi risultano valorizzati esclusivamente quale componente funzionale alla cessione in continuità di esercizio, non essendo configurabile un autonomo realizzo economico in ipotesi di rimozione.

Con specifico riferimento agli arredi di sala e ai beni accessori non direttamente funzionali ai cicli produttivi, i valori attribuiti risultano volutamente contenuti e coerenti con il reale mercato dell'usato professionale nel settore della ristorazione, caratterizzato da ampia offerta e domanda selettiva. Tali beni, se disgiunti dal contesto aziendale e posti in vendita atomistica, risultano frequentemente collocabili a valori meramente simbolici o di sgombero. La valorizzazione operata tiene, pertanto, conto esclusivamente del contributo funzionale degli stessi nell'ambito di una cessione unitaria dell'azienda in continuità di esercizio, rappresentando valori già superiori al presumibile realizzo in ipotesi di smontaggio e alienazione frazionata.

Beni inventariati

N.	DESCRIZIONE	VALORE [€]
<i>Nei locali di proprietà di terzi in Santa Margherita Ligure (GE)</i>		
<i>Sala:</i>		
1	N. 11 tavoli con piano in granito	275,00
2	N. 16 sedie con seduta in velluta	80,00
3	N. 7 strutture in legno rivestite in similpelle a sette sedute (lineari e angolari)	175,00
4	N. 4 lampade 1 mobiletto basso in legno	30,00
5	N. 16 quadretti	32,00
6	N. 2 porta ghiaccio	10,00
7	N. 6 specchi ovali	12,00
8	N. 1 diffusore suono	50,00
9	N. 2 lampade riscaldanti a infrarossi Heliosa	100,00
<i>Ingresso:</i>		
10	N. 3 porta ghiaccio	15,00

11	N. 1 bancone in legno angolare con piano in granito S.L. circa mt 5,00	1500,00
12	N. 1 bancone cassa in legno con piano in granito circa S.L. mt 1.8 con cassettera a quattro cassette, una stampante Lexmark, pc con monitor, tastiera, mouse, cassa, stampante fiscale Onicron, stampante per comande Custom	700,00
13	N. 1 bancone in acciaio inox con lavastoviglie Zanussi, due lavabi, due vani giorno	800,00
14	N. 1 spillatrice a quattro bocche (dichiarata di proprietà terzi)	
15	N. 1 macchina caffè + tostatrice (dichiarati di proprietà terzi)	
16	N. 1 bidone in acciaio	10,00
17	N. 1 bidone in plastica	5,00
18	N. 1 bancone in acciaio con due cassette, un'anta per residui caffè e altra anta in acciaio inox	75,00
19	N. 1 bancone in acciai inox con piano in granito con due ante scorrevoli (con bicchieri di varia forma e colore)	100,00
20	N. 2 mensole in legno contenenti bicchieri vari	50,00
21	N. 1 mobile in laminato con piano in granito con quattro ante	100,00
22	N. 1 mobile in legno in nicchia con quattro vani a giorno contenenti bicchieri vari	100,00
23	N. 1 mobiletto con tendine con tre vani a giorno con piattini da caffè vari	100,00
24	N. 1 credenza contenente stoviglie varie, posate varie, etc.	100,00
25	N. 1 mobiletto in legno con portacandele	50,00
<i>Retro bar:</i>		
26	N. 1 cella frigo per bevande circa mq 2,00	750,00
27	N. 1 fabbricatore di ghiaccio Scotsman MC 16	300,00
28	Impianto stereo con amplificatore	200,00
<i>Zona pizzeria:</i>		
29	N. 1 struttura con piano in marmo e tre corpi acciaio con quattro ante refrigerate e cinque cassette refrigerate e bancone refrigerato oltre a lavabo	1500,00
30	N. 1 stampante comande Custom	30,00
31	N. 1 forno a legna per pizza	2200,00
<i>Magazzino pizzeria:</i>		
32	N. 2 frigo (in comodato)	-
33	N. 1 freezer (in comodato)	-
34	Circa S.L. mt 5,00 scaffalature in metallo leggero contenenti sedute in stoffa, bicchieri da birra, piattini da caffè, tazzine, un aspiratore Freddy, etc.	200,00
35	N. 18 sedie in acciaio	90,00
36	N. 3 seggioloni	9,00
37	N. 1 porta menu in ferro	5,00
38	N. 1 scaletta in legno	2,00
<i>Sala 2:</i>		
39	N. 15 tavoli con piano in granito	375,00
40	N. 28 sedie con seduta in velluto	140,00
41	N. 1 pianoforte Storti con sgabello	200,00
42	Circa 30 sedute in stoffa	100,00
43	N. 1 carrello in legno contenente piatti e posate vari	50,00
44	N. 7 quadri	14,00

45	N. 5 sedie in velluto viola	25,00
46	N. 1 credenza con 5 vani contenente bicchieri vari	75,00
47	N. 1 mobiletto in legno con un'anta e un cassetto	50,00
48	N. 1 impastatrice PB	500,00
49	N. Circa 20 contenitori in plastica per palline di pizza	20,00
<i>Cucina:</i>		
50	N. 1 mobile in acciaio con lavabo e aggiunta laterale	100,00
51	N. 1 lavastoviglie verticale Alpenino con ripiano laterale in acciaio	500,00
52	N. 1 abbattitore	400,00
53	N. 1 mobile in acciaio scalda piatti con tre cassette contenenti piatti vari	100,00
54	N. 1 mobile in acciaio con due ante scorrevoli con piatti e attrezzature da cucina	100,00
55	N. 1 banco in acciaio con cassetto per farina	50,00
56	N. 1 friggitrice in acciaio a due vasche	200,00
57	N. 1 doppia piastra	200,00
58	N. 1 cappa con impianto di aspirazione	800,00
59	N. 1 mobile in acciaio con due lavabi	150,00
60	N. 6 mensole in acciaio con pentolame vario, teglie, etc.	50,00
61	N. 1 forno Rotational Clima Plus Combi CPCG con suo ripiano in acciaio portateglie	1200,00
62	N. 1 cappa	400,00
63	N. 1 impastatrice AC Group su mobile in acciaio con due cassette e tre ante	300,00
64	N. 1 frigo ISA	300,00
65	N. 1 mobile in acciaio con due ante e due cassette	25,00
66	N. 1 bidone in acciaio	10,00
67	N. 1 mobile in acciaio con lavabo	100,00
68	N. 1 mobile in acciaio refrigerato con tre ante	150,00
69	N. 1 mobile in acciaio angolare con tre cassette	50,00
70	N. 1 frullatore	40,00
71	N. 1 struttura in acciaio con un mobile per piano di lavoro e mobile con sei fuochi	500,00
72	N. 1 struttura acciaio con mobile a sei fuochi e mobile refrigerato con otto cassette	1500,00
73	N. 1 cappa con impianto	800,00
<i>Laboratorio:</i>		
74	N. 1 frigo Isa	300,00
75	N. 1 forno Smeg	120,00
76	N. 1 affettatrice SwedingHaus	100,00
77	N. 1 pozzetto	150,00
78	N. 1 freezer	100,00
79	N. 1 bilancia	15,00
80	N. 1 freezer da banco	150,00
81	N. 1 mobile in acciaio con lavabo	100,00
82	N. 3 mobili in acciaio con cassette e vani a giorno	75,00
<i>Esterno cortile:</i>		
83	N. 1 cella frigo per alimenti Frigor-Box circa mq 2,50	850,00
84	N. Circa 30 sedie (parte rotte)	30,00
85	N. 3 fioriere in acciaio	15,00

86	N. 2 pareti da gazebo parte in vetro rotto e parte in metallo	50,00
87	N. 1 abbattitore Irinox (dichiarato non funzionante)	-
88	N. 1 mobile in acciaio con due lavabi e due ante scorrevoli	200,00
89	N. 1 mobile in acciaio	25,00
90	N. 2 piani da lavoro in acciaio	50,00
91	N. 1 scala	2,00
92	N. 1 mobile in acciaio con cinque cassetti e due vani a giorno	50,00
93	N. 4 bombole di proprietà per funghi riscaldanti	50,00
<i>Magazzino:</i>		
94	Circa S.L. mt 5,00 scaffalatura in metallo leggero con casserole, contenitori vari, pale da ventilatore, taglieri, bicchieri, etc.	100,00
<i>Spogliatoio:</i>		
95	Circa 20 sedie di tipologia varia	100,00
96	N. 2 armadietti in acciaio a cinque ante	50,00
97	N. 5 attaccapanni in legno	10,00
98	N. 4 confezioni di parquet	-
<i>Esterno strada:</i>		
99	4 funghi riscaldanti	200,00
100	N. 20 tavolini con piano in granito	500,00
101	N. 42 sedie in metallo	210,00
TOTALE		22931,00

Torino, 25 febbraio 2026

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti viene determinato, con opportuno arrotondamento e in ipotesi di continuità aziendale, in complessivi:

€ 23.000,00

(venti tre mila/00)

Il valore indicato rappresenta il più probabile valore di realizzo nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, in ipotesi di cessione unitaria dell'azienda in continuità di esercizio; in ipotesi di vendita coattiva a mezzo procedura competitiva con eventuali ribassi, il realizzo effettivo potrà risultare inferiore in funzione delle dinamiche di mercato e dell'interesse degli operatori del settore.



[REDACTED]
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico Immobili

Il sottoscritto Perito ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alle date dei sopralluoghi citati, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 25/02/2026

Il Perito Estimatore
(Dott. Ing. [REDACTED])