

**TRIBUNALE DI FROSINONE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'**

**- N. 44/2023**

*Giudice Delegato: Dott. Andrea Petteruti  
Curatore: Dott.ssa Anna Maria Grimaldi*

**Perizia di Stima**

**finalizzata alla valutazione dei beni strumentali  
e dei Rami d'Azienda afferenti le sedi di Frosinone e di Santa  
Maria Capua Vetere della**

Frosinone 11/04/2024

L'Esperto Estimatore  
*Antonio ing. Natale*

Io sottoscritto **Antonio ingegnere Natale**, libero professionista con studio in Frosinone - Via Marittima 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 1795, nominato dal Curatore nella procedura fallimentare de quo con provvedimento autorizzativo del G.D. Dott. Andrea Petteruti in data 08/02/2024, con la presente redigo Perizia di Stima finalizzata alla valutazione dei beni strumentali ubicati nelle sedi di Frosinone (FR) e di Santa Maria Capua Vetere (CE) della

#### PREMESSA

Accettato l'incarico conferitomi e convocate le Parti in causa a mezzo PEC, in data 19/02/2024, lo scrivente effettuava un primo sopralluogo presso la sede della

in Santa Maria Capua Vetere [Via Galatina 245] per dare inizio

alle operazioni peritali e rilevare i beni strumentali rinvenuti in sede di inventario depositato in atti nel procedimento in epigrafe. Nella circostanza si redigeva verbale di sopralluogo e perizia fotografica. Successivamente, in data 21/02/2024, si procedeva ad effettuare secondo sopralluogo presso la sede della

venivano così espletate le operazioni peritali e rilevati i beni strumentali in sede di inventario, redatto verbale di sopralluogo e perizia fotografica.

In aggiunta alla valutazione patrimoniale afferente esclusivamente ai beni strumentali come rinvenuti in sede di inventario, in qualità di perito nominato, al fine di rispondere compiutamente all'incarico ricevuto, lo scrivente procedeva a valutare complessivamente entrambi i rami di azienda di cui i suddetti beni fanno parte, in particolare il ramo di azienda oggetto del contratto di affitto ramo-azienda in Santa Maria Capua Vetere, individuato con



restante parte dei macchinari è posizionata nel retro/laboratorio di produzione casearia, all'interno del medesimo stabile.

- in quanto alla sede di Frosinone, la maggior parte dei beni si trovano nella porzione di locale commerciale posto al Piano Terra e frontistante la via pubblica Monti Lepini; di fatto il punto vendita non produce più i beni alimentari in situ e costituisce quindi punto di distribuzione e vendita di latticini della Società. La restante parte dei macchinari inventariati è posizionata al piano primo del medesimo stabile, con accesso laterale indipendente, in locali inutilizzati alla data del sopralluogo.

### 1.1 ORIGINE E PROVENIENZA DEI BENI

L'elenco dei beni mobili oggetto di stima è stato desunto dall'analisi dei seguenti inventari:

- **Inventario 1 redatto in data 30/11/2018** - [beni oggetto di affitto di
- **Inventario 2 redatto in data 13/04/2023** - [allegato A alla raccolta 284 -

- **Inventario 3 redatto in data 03/11/2023** -

- **Inventario 4 redatto in data 31/10/2023** -

Effettuata una attenta analisi delle singole voci descrittive dei beni inventariati, pur riscontrando una similitudine nelle funzioni d'uso dei macchinari e delle attrezzature elencate nei documenti, non si hanno informazioni esplicite per stabilire se la provenienza dei beni di cui all'inventario n° 2 e n° 3 sia riconducibile ai beni già in possesso della

beni di cui all'inventario n° 1 del 2018.

Tuttavia, dalla descrizione dei macchinari e delle attrezzature inventariate, stimata l'epoca di produzione e di vendita sul mercato di alcune attrezzature e considerato lo stato di usura e vetustà delle stesse, si può ragionevolmente concludere che parte dei beni immobili periziati siano riconducibili a quelli già ricompresi nel contratto di affitto di ramo di azienda stipulato nel 2018 tra la

e la

Detti beni, pertanto, sono stati distinti e valutati in elenco autonomo,

classificati con le lettere da A ad E e, di fatto, attribuiti a  
quanto facenti parte del primo contratto di affitto di azienda del 2018.

## 2.0 PROCEDIMENTO DI STIMA

**2.1 In quanto alla stima dei beni mobili**, il criterio di valutazione adottato nella presente perizia di stima è il Metodo comparativo o di Mercato; questo è basato sul confronto fra i beni considerati ed altri beni simili oggetto di recente vendita. Nell'applicazione del Metodo di Mercato è stato considerato il prezzo di acquisto del bene sia nuovo che usato, debitamente rettificato in funzione del rapporto tra condizioni di utilità e funzionalità del bene stesso ed il costo di beni equipollenti disponibili sul mercato. Ancora, nella stima dei beni mobili si è tenuto conto della utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale/tecnologica.

Tali considerazioni portano a determinare anche i valori di vita utile per tipologia di bene stimato. Oltre il termine di vita utile, il bene viene valutato anche in termini di valore di recupero, direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Quando ancora in grado di funzionare, pertanto, il bene potrà avere un valore residuo maggiore del valore di recupero.

Per quanto riguarda le macchine utilizzate per il confezionamento si precisa quanto segue: *dal 21 Settembre 1996 la commercializzazione di macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R.459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392 CEE, 91/368 CEE, 93/68 CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative alle macchine - Direttiva Macchine); il D.P.R. 459/96 è stato abrogato dal D.Lgs. n.17 del 27/01/2010 (entrato in vigore: 06/03/2010), fatta salva residua applicabilità dell'art.11, comma 1: chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente*

regolamento. Tutto ciò premesso, per le macchine immesse sul mercato dal 21/09/1996 al 06/03/2010, il riferimento legislativo continua ad essere il DPR 459/96.

Inoltre, se il macchinario risulta NON MARCATO CE, non solo è vetusto, ma potrebbe richiedere, per una nuova commercializzazione, adeguamenti alle normative di sicurezza che sotto l'aspetto economico potrebbero risultare oltremodo onerosi. Tuttavia, si deve tenere in considerazione che l'acquirente finale possa trarre una convenienza economica nell'acquistare una macchina non solo per la sua messa in servizio in un processo produttivo, bensì anche per scopi differenti, come ad esempio per ottenere pezzi di ricambio o ancora per assemblarlo ad altro macchinario. In ultimo, va considerato che i macchinari possono trovare collocazione in mercati esteri, al di fuori della Comunità Europea, in cui le norme di sicurezza possono contenere differenti prescrizioni.

**2.2 In quanto alla valutazione dei rami d'azienda,** si rileva che la società non ha effettuato alcun deposito della documentazione contabile, pertanto la presente valutazione si basa esclusivamente sui dati aggregati ricavabili dai bilanci depositati presso la Camera di Commercio, Registro Imprese competente per territorio. L'espletamento dell'incarico, che si ritiene assolto con la presente relazione, ha comportato tra l'altro l'esame della documentazione che di seguito si elenca:

- Bilanci in formato CEE depositati presso la CCIAA di Frosinone, relativo agli anni 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020;
- Scia del 28/2/2017 - Pratica n. 1059 del 18/1/2017 con ricevuta del 28/2/2017 n. 1082 per inizio attività in Frosinone;
- Contratto di affitto ramo di azienda sottoscritto in data 12/7/2022, tra la società \_\_\_\_\_ in qualità di locatore, e la \_\_\_\_\_ in qualità di conduttrice, avente ad oggetto il ramo di azienda esercitato in Frosinone, di cui alla SCIA del 28/2/2017;
- Contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto in data 14/12/2018, tra la \_\_\_\_\_ in qualità di locatrice e la \_\_\_\_\_ in qualità di conduttrice, avente ad oggetto la gestione del ramo di azienda in Santa Maria Capua Vetere;

- Scia del 8/12/2018 comune di Santa Maria Capua Vetere - Decreto dirigenziale Regione Campania n. 13 del 30/1/2017 app. Number CE IT M1Z3N; Scia del 23/2/2019 Comune di Santa Maria Capua Vetere per registrazione art. 9Reg.CEn. 183/2005;

- Contratto di sub-locazione ramo di azienda sottoscritto in data 13/4/2023 tra la società

ASTE  
GIUDIZIARIE

in qualità di locatrice del ramo di azienda, e la

ASTE  
GIUDIZIARIE

Tutto ciò premesso, la determinazione del valore di un'azienda è un'operazione caratterizzata da notevoli difficoltà in quanto non è il risultato di una mera somma algebrica di elementi patrimoniali che devono essere singolarmente valutati, quanto il risultato dell'analisi di un complesso unitario di beni tra loro coordinati, atto a produrre reddito.

Per la stima del valore del capitale economico (W) dell'azienda, sono stati presi in considerazione i metodi valutativi di generale accettazione, anche se come già evidenziato sopra, in conseguenza della totale assenza di dati contabili, l'unica documentazione contabile disponibile per l'analisi, risulta essere costituita dai bilanci estratti dal registro delle imprese, e comunque depositati solo fino all'anno 2020. Per i successivi anni, infatti, fino alla data di inizio della procedura di liquidazione giudiziale, relativamente alla

l, non si dispone di dati contabili di alcun tipo.

In virtù di quanto sopra lo scrivente ha proceduto ad effettuare la valutazione scegliendo tra i diversi metodi applicabili, patrimoniale, reddituale e/o misto, quello più adatto e più realistico a rappresentare il valore di mercato che i due rami di azienda incorporano.

E' necessario, infatti, in sede di valutazione considerare la situazione dell'azienda oggetto di stima, nonché le informazioni disponibili o acquisibili e su tali basi individuare il metodo o i metodi ritenuti più soddisfacenti.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Nel caso specifico non si può far a meno di rilevare che i due rami di azienda oggetto della presente, sono entrambi gestiti da soggetti terzi, non riconducibili alla  
e pertanto non soggetti ad un'influenza né tantomeno ad una gestione diretta da parte dell'originario titolare delle autorizzazioni di esercizio di vicinato.

In considerazione di quanto sopra, nonché in considerazione della tipologia di attività oggetto dei contratti di affitto di azienda (settore alimentare fresco), e del carattere assolutamente aleatorio di qualunque risultato di gestione ottenuto dalle società conduttrici, stante l'assenza assoluta di controllo di gestione da parte della società \_\_\_\_\_, lo scrivente ritiene che il valore dei due rami di azienda oggetto dei contratti di affitto, sia da valutare considerando non solo l'aspetto puramente patrimoniale, identificato dai valori dei singoli beni strumentali, come già esplicitato sopra, ma anche considerando la capacità reddituale, per la \_\_\_\_\_ in virtù dei canoni annui pattuiti nei contratti di affitto dei due rami di azienda.

Solo tali canoni, infatti possono rappresentare il valore di quanto produce il suddetto ramo di azienda concesso in affitto, in favore della società concedente, non certo i valori di bilancio delle due società conduttrici, sui quali, come già precisato, non vi è alcuna influenza gestionale da parte della \_\_\_\_\_

Alla luce di quanto appena esposto emerge che il metodo di valutazione di azienda che porterebbe ad assimilare il valore del ramo di azienda ad un' entità economica più prossima a quella che il mercato potrebbe condividere, è rappresentato da un **"metodo misto"** con il quale tenere conto sia della dotazione patrimoniale dei rami di azienda (al valore di mercato come già illustrato sopra) sia della capacità reddituale che lo stesso ramo di azienda consegue attraverso il canone annuo pattuito.

In tal modo si determina un valore di ramo di azienda prossimo a quello reale di mercato, in quanto tiene conto di ciò che realmente il ramo di azienda produce e non di quanto produce l'azienda che lo ha ottenuto in affitto.

Quanto sopra, in un'ottica prudenziale, risulta ancor più valido se si considera la totale assenza di contabilità da parte della \_\_\_\_\_ e se si considera che il bilancio relativo all'anno 2020 risulta essere l'ultimo bilancio depositato in CCIAA, non avendo alcun altro dato in riferimento agli anni successivi.

Beni Mobili – sede di Santa Maria Capua Vetere (CE).



DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA	Cod- 4
CARRELLO RASSODAMENTO	Cod-14 + Cod-37
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod-13 + Cod-35 (** Let A)
GELATIERA/MANTECATORE PER GELATO SOFT E YOGURT SOFT	Cod- 20
BILANCIA ELETTRONICA CON PLU	Cod- 6 + Cod 19
TAVOLO LAVORO	Cod- 31
BANCO DA LAVORO REFRIGERATO	Cod- 12 (** Let B)
LAVELLO ARMADIATO 2 VASCHE CON SGOCCIOLATOIO	Cod- 16
TINO COAGULAZIONE	Cod- 34
AFFETTATRICE	Cod- 8
BANCO CON CASSA AUTOMATICA	Cod- 5
TAVOLO SPERSORE	Cod- 9 (** Let C)
IMPIANTO TRASPORTO LATTE	Cod- 48
TINO COAGULAZIONE IN PLASTICA	Cod- 47
VETRINA GELATERIA CON VASCHE E CARAPINE	Cod- 11
BOLLITORE/PREPARATORE ACQUA CALDA	Cod- 44
TAGLIAPASTA / TRITA CAGLIATA	Cod- 2 + Cod- 40
SCREMATRICE	Cod- 46
TINO COAGULAZIONE A CAMPANA RIBALTABILE	Cod- 45 (** Let E)
VIBROVAGLIO	Cod- 43
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod- 35 (** Let D)
MACCHINA SIGILLATRICE LILLOCLIP	Cod- 32

RULLI FORMATORI	Cod- 17
CONFEZIONATRICE VERTICALE PFM ZENITH SUPER INOX	Cod- 29 <b>(* Domanda di Rivendica)</b>
FRIGO LATTE	Cod- 41 + Cod- 38
PASTORIZZATORE	Cod- 42
BILANCIA ELETTRONICA	Cod- 33
VASCHE RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod- 30
FORMATRICE	Cod- 39
8 TAVOLI	Cod- 1
14 SGABELLI	Cod- 2
3 PANNELLI LUMINOSI	Cod- 3
2 TV	Cod- 7
3 CONDIZIONATORI	Cod- 10
TAVOLO IN ACCIAIO CON PIANO PLASTICA	Cod- 15
MACCHINA SOTTOVUOTO	Cod- 18
CARRELLO ACCIAIO CON ROTELLE	Cod- 37 + Cod- 36
3 SCRIVANIE + 3 POLTRONE + 3 SEDIE UFF.	Cod- 49
1 ARMADIO UFF. 6 ANTE	Cod- 50
1 ARMADIO UFF. 2 ANTE	Cod- 51
CELLA FRIGO (obsoleta - fuori uso)	Cod- 52

(\* bene mobile allo stato attuale oggetto di **domanda di rivendica tardiva** n° 1 RG 44/2023 - macchina Pfm Zenith Super Clip)

(\*\* **Let A/B/C/D/E beni** attribuiti a Casearia Capuano SRLS in quanto facenti parte del primo contratto di affitto di azienda del 2018)



COD-04

BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA  
REFRIGERATA

6 VETRINE (2 MODULI DA 3 VETRINE) - GAS  
REFRIGERANTE ESAUSTO

**STIMA = € 6.500,00 X 2**

**= € 13.000,00**



ASTE GIUDIZIARIE

COD-14 + 37  
CARRELLO RASSODAMENTO

**STIMA = € 250,00 X 2**  
**= € 500,00**

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

COD-13 + 35  
CARRELLO RASSODAMENTO SALAMOIA

**STIMA = € 1.200,00**  
**= € 1.200,00**  
**(\*\* Let A)**

*bene attribuito a  
in quanto facente parte del primo  
contratto di affitto di azienda del 2018)*

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

COD-12  
BANCO DA LAVORO REFRIGERATO

**STIMA = € 3.500**  
**= € 3.500**  
**(\*\* Let B)**

*bene attribuito a  
in quanto facente parte del primo  
contratto di affitto di azienda del 2018)*

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

COD-06 + 19  
BILANCIA ELETTRONICA CON PLU COD. BARRE

**STIMA = € 1.300,00 X 2**  
**= € 2.600,00**



ASTE  
GIUDIZIARIE

COD-31  
TAVOLO LAVORO IN ACCIAIO INOX

**STIMA = € 400,00**  
**= € 400,00**



ASTE  
GIUDIZIARIE

COD-20  
GELATIERA/MANTECATORE PER GELATO SOFT  
E YOGURT SOFT GELMATIC EXCEL 1 PM

**STIMA = € 4.000,00**  
**= € 4.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COD-16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LAVELLO ARMADIATO 2 VASCHE CON  
SGOCCIOLATOIO

**STIMA = € 400,00**

**= € 400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COD-34

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TINO COAGULAZIONE

**STIMA = € 400,00 X 5**

**= € 2.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COD-5

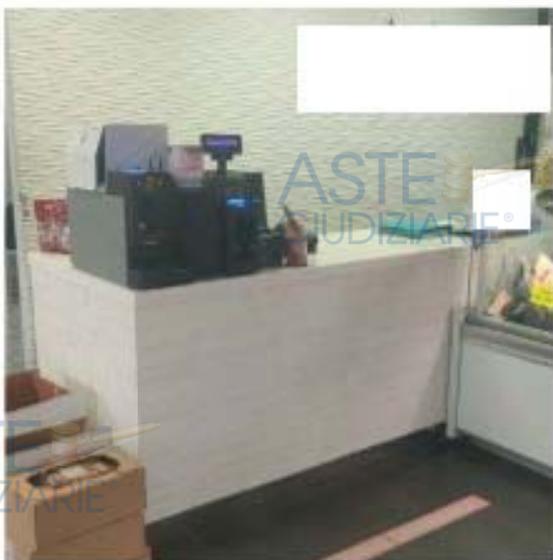
BANCO CON CASSA AUTOMATICA -  
CASSAFORTE - RESTO AUTOMATICO

**STIMA = € 3.500,0**

**= € 3.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COD-49

3 SCRIVANIE + 3 POLTRONE + 3 SEDIE  
UFF.

STIMA = € 1.500,00

= € 1.500,00



COD-9

2 TAVOLO SPERSORE

STIMA = € 350,00 X 2

= € 700,00

(\*\* Let C)

di cui 1 tavolo attribuito a  
in quanto facente parte  
del primo contratto di affitto di azienda  
del 2018)



COD-1+2

8 TAVOLI QUADRATI DA SGABELLO + 14  
SGABELLI

STIMA = € 50,00 X 8 TAVOLI

€ 30,00 X 14 SGABELLI

= € 820,00



COD-48

IMPIANTO TRASPORTO LATTE

**STIMA = € 1.000,00 (SOLO RECUPERO)**

**= € 1.000,00**



COD-7

TELEVISORI

**STIMA = € 100,00 X 2**

**= € 200,00**



COD-10

UNITA' INTERNA + EST CONDIZIONAMENTO  
PdC

**STIMA = € 500,00 X 3**

**= € 1.500,00**



COD-47

6 TINE IN PLASTICA BIANCHE

STIMA = € 80,00 X 6

= € 480,00



COD-50/51

1 ARMADIO UFF. 6 ANTE + 1 ARMADIO UFF.  
2 ANTE

STIMA = € 50,00 X 8

= € 400,00



COD-11

VETRINA GELATERIA CON 6 VASCHE E  
CARAPINE DOPPIE + 15 VASCHE  
VETRINA

STIMA = € 7.500,00

= € 7.500,00



COD-35

7 VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA

**STIMA = € 600,00 X 7**

**= € 4.200,00**

**(\*\* Let D)**

*di cui 1 vasca attribuita a  
in quanto facente parte  
del primo contratto di affitto di azienda  
del 2018)*



COD-15

TAVOLO IN ACCIAIO PIANO LAVORO IN  
PLASTICA

**STIMA = € 300,00**

**= € 300,00**



COD-44

BOLLITORE/PREPARATORE ACQUA CALDA

**STIMA = € 1.500,00**

**= € 1.500,00**



COD-36+37  
3 TAVOLI SPERSORE CON RUOTE + 4  
CARRELLI ACCIAIO CON RUOTE

**STIMA = € 250,00 X 7**

**= € 1.750,00**



COD-46

SCHERMATRICE

**STIMA = € 250,00**

**= € 250,00**



COD-45

TINO COAGULAZIONE A CAMPANA  
RIBALTABILE

**STIMA = € 700,00**

**= € 700,00**

**(\*\* Let E)**

*bene mobile attribuito a  
in quanto facente parte  
del primo contratto di affitto di azienda  
del 2018)*



COD-43

VIBROVAGLIO CARMEC

**STIMA = € 1.500,00**

**= € 1.500,00**



COD-32

MACCHINA SIGILLATRICE LILLOCLIP

**STIMA = € 4.000,00**

**= € 4.000,00**



COD-18

MACCHINA SOTTOVUOTO 40 CM A CAMPANA

**STIMA = € 1.500,00**

**= € 1.500,00**



COD-3

3 PANNELLI PVC RETROILLUMINATI

**STIMA = € 100,00 X 3**

**= € 300,00**



COD-17

SCAFFALE DOPPIO PIANO ACCIAIO

PER RULLI FORMATORI

**STIMA = € 100,00**

**= € 100,00**



COD-29

CONFEZIONATRICE VERTICALE PFM  
ZENITH SUPER INOX CON CAMBIO  
FORMATO (UNICO FORMATO DISPONIBILE  
IN SITU) INCLUSA VASCA ACCUMULO  
ACQUA

**STIMA = € 20.000,00**

**= € 20.000,00**



COD-38  
FRIGO LATTE LAVAL 1400 LT MOTORE A  
BORDO

**STIMA = € 1.500,00**

**= € 1.500,00**



COD-41

REFRIGERANTI

**STIMA = € 500,00 X 3**

**= € 1.500,00**



COD-42

PASTORIZZATORE TECNOCAD 2014

**STIMA = € 700,00**

**= € 700,00**



COD-33

BILANCIA ELETTRONICA WAAGE INOX

**STIMA = € 1.000,00**

**= € 1.000,00**



COD-30

4 VASCHE RASSODAMENTO SALAMOIA

STOCCAGGIO 2 ALTE + 2 BASSE

**STIMA = € 600,00 X 4**

**= € 2.400,00**



COD-39

FORMATRICE 7 RULLI COMAT 2016

**STIMA = € 4.600,00**

**= € 4.600,00**



COD-8

AFFETTATRICE BERKEL 2007

STIMA = € 1.200,00

= € 1.200,00



COD-40

TAGLIAPASTA / TRITA CAGLIATA

STIMA = € 800,00

= € 800,00



DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 7 MT	Cod- 1
BANCO CASSA	Cod-2
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 5.5 MT	Cod- 3
SCAFFALATURA LEGNO 8,9 MT H 2,3	Cod- 4
SCAFFALATURA LEGNO 0,8 9 MT H 1,25 5 MODULI	Cod- 5
8 TAVOLO LEGNO	Cod- 6
17 SEDIE SIMILPELLE NERE	Cod- 7
VASCA CONTENIMENTO MOZZARELLA 3 SETTORI	Cod- 8
SCAFFALI LEGNO INCASSO RETROBANCONE 6,00 MT H 2,30	Cod- 9
VASCA RASSODAMENTO-SALAMOIA	Cod- 11 A + B
TAVOLO SPERSORE	Cod- 12
TINO COAGULAZIONE	Cod- 13
MASTELLO DI FILATURA	Cod- 14
TAGLIAPASTA TRITACAGLIATA	Cod- 15





**Riepilogo Stima Beni Mobili Indipendenti** ubicati nella sede di Santa Maria Capua Vetere (CE).

DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario	Stima in €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA	Cod- 4	13.000,00 €
CARRELLO RASSODAMENTO	Cod-14 + Cod-37	500,00 €
GELATIERA/MANTECATORE PER GELATO SOFT E YOGURT SOFT	Cod- 20	4.000,00 €
BILANCIA ELETTRONICA CON PLU	Cod- 6 + Cod 19	2.600,00 €
TAVOLO LAVORO	Cod- 31	400,00 €
LAVELLO ARMADIATO 2 VASCHE CON SGOCCIOLATOIO	Cod- 16	400,00 €
TINO COAGULAZIONE	Cod- 34	2.000,00 €
AFFETTATRICE	Cod- 8	1.200,00 €
BANCO CON CASSA AUTOMATICA	Cod- 5	3.500,00 €
TAVOLO SPERSORE (1)	Cod- 9	350,00 €
IMPIANTO TRASPORTO LATTE	Cod- 48	1.000,00 €
TINO COAGULAZIONE IN PLASTICA	Cod- 47	480,00 €
VETRINA GELATERIA CON VASCHE E CARAPINE	Cod- 11	7.500,00 €
BOLLITORE/PREPARATORE ACQUA CALDA	Cod- 44	1.500,00 €
TAGLIAPASTA / TRITA CAGLIATA	Cod- 40	800,00 €
SCREMATRICE	Cod- 46	250,00 €
VIBROVAGLIO	Cod- 43	1.500,00 €
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA (6)	Cod- 35	3.600,00 €
MACCHINA SIGILLATRICE LILLOCLIP	Cod- 32	4.000,00 €
RULLI FORMATORI	Cod- 17	100,00 €
CONFEZIONATRICE VERTICALE PFM ZENITH SUPER INOX	Cod- 29	20.000,00 €
FRIGO LATTE	Cod- 41 + Cod- 38	3.000,00 €
PASTOREZZATORE	Cod- 42	700,00 €
BILANCIA ELETTRONICA	Cod- 33	1.000,00 €
VASCHE RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod- 30	2.400,00 €
FORMATRICE	Cod- 39	4.600,00 €
8 TAVOLI	Cod- 1	400,00 €
14 SGABELLI	Cod- 2	420,00 €
3 PANNELLI LUMINOSI	Cod- 3	300,00 €
2 TV	Cod- 7	200,00 €
3 CONDIZIONATORI	Cod- 10	1.500,00 €
TAVOLO IN ACCIAIO CON PIANO PLASTICA	Cod- 15	300,00 €
MACCHINA SOTTOVUOTO	Cod- 18	1.500,00 €
CARRELLO ACCIAIO CON ROTELLE	Cod- 37 + Cod- 36	1.750,00 €
3 SCRIVANIE + 3 POLTRONE + 3 SEDIE UFF.	Cod- 49	1.500,00 €
1 ARMADIO UFF. 6 ANTE	Cod- 50	300,00 €
1 ARMADIO UFF. 2 ANTE	Cod- 51	100,00 €
	<b>TOT. STIMA</b>	<b>88.650,00 €</b>

Riepilogo Stima beni mobili attribuiti a [redacted] in quanto facenti parte del primo contratto di affitto di azienda del 2018.		
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod-13 + Cod-35	1.200,00 €
BANCO DA LAVORO REFRIGERATO	Cod- 12	3.500,00 €
TAVOLO SPERSORE (1)	Cod- 9	350,00 €
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA (1)	Cod- 35	600,00 €
TINO COAGULAZIONE A CAMPANA RIBALTABILE	Cod- 45	700,00 €
	<b>TOT. STIMA</b>	<b>6.350,00 €</b>

**Riepilogo Stima Beni Mobili Ramo d'azienda B - sede di Frosinone (FR).**

DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario	Stima in €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 7 MT	Cod- 1	1.700,00 €
BANCO CASSA	Cod-2	300,00 €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 5,5 MT	Cod- 3	1.500,00 €
SCAFFALATURA LEGNO 8,9 MT H 2,3	Cod- 4	700,00 €
SCAFFALATURA LEGNO 0,8 9 MT H 1,25 5 MODULI	Cod- 5	300,00 €
8 TAVOLO LEGNO	Cod- 6	640,00 €
17 SEDIE SIMILPELLE NERE	Cod-7	995,00 €
VASCA CONTENIMENTO MOZZARELLA 3 SETTORI	Cod- 8	1.000,00 €
SCAFFALI LEGNO INCASSO RETROBANCONE 6,00 MT H 2,30	Cod- 9	3.000,00 €
VASCA RASSODAMENTO-SALAMOIA	Cod- 11 A + B	500,00 €
TAVOLO SPERSORE	Cod- 12	250,00 €
TINO COAGULAZIONE	Cod- 13	300,00 €
MASTELLO DI FILATURA	Cod- 14	250,00 €
TAGLIAPASTA TRITACAGLIATA	Cod- 15	200,00 €
	<b>TOT. STIMA</b>	<b>11.035,00 €</b>

**4.0 Valutazione della capacità reddituale**

**Ramo di azienda A: Santa Maria Capua Vetere**

Il contratto di affitto di ramo di azienda risulta stipulato in data 18/12/2016, tra la società [redacted] quale locatrice e la società [redacted] quale conduttrice, e riporta una pattuizione di canone di locazione per l'intera azienda pari ad € 18.000 annui. Il contratto è stato stipulato dalla società in bonis per la durata di un anno, tacitamente rinnovabile salvo disdetta.

Successivamente e precisamente in data 13/4/2023 il suddetto ramo di azienda, con l'aggiunta di molti beni presumibilmente acquistati direttamente dalla [redacted] di cui meglio si dirà in seguito, è stato subaffittato dalla [redacted]

alla

corresponsione di un canone annuo pari sempre ad € 18.000.

Per completezza di informazione si precisa che l'immobile in cui è esercitata l'attività è oggetto di un separato contratto di locazione immobiliare non compreso in nessuno dei due contratti di affitto di ramo di azienda di cui sopra, e stipulato direttamente tra la proprietà dell'immobile e la società conduttrice.

In applicazione di quanto già illustrato, si è proceduto a calcolare il valore attuale dei risultati economici attesi sulla base del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato per il ramo di azienda di S.M. Capua Vetere, rettificato in funzione delle prospettive di investimento e del mercato.

In particolare il tasso di valutazione ha tenuto conto del tasso medio di rendimento degli investimenti finanziari a basso rischio (titoli pubblici) e del grado di rischio connesso all'attività imprenditoriale. Detto tasso è stato poi depurato del tasso di inflazione medio.

Di seguito si riporta una tabella esplicativa dei calcoli effettuati:

**CALCOLO VALORE RAMO DI AZIENDA A: SANTA MARIA CAPUA VETERE - SECONDO IL METODO MISTO**

$$W = K + \left[ \frac{1}{(1+i)^n} - \frac{1}{(1+i)^n} \cdot i \right] \cdot [R - (i'' \cdot K)]$$

W = Valore di azienda

K = Patrimonio netto rettificato

i' = tasso di attualizzazione del profitto = Bot - inflazione + rischio azionario

R = reddito medio prospettico

i'' = tasso di rendimento dell'investimento

**K = TOT. PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO € 6.350,00**

**i' = Bot - inflazione + rischio azionario 14,30%**

Bot 3,10%

Inflazione 0,80%

Rischio az. 12,00%

R =

Canoni 2019	€ 18.000,00
Canoni 2020	€ 18.000,00
Canoni 2021	€ 18.000,00
Canoni 2022	€ 18.000,00
Canoni 2023	€ 18.000,00
Canoni 2024	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 108.000,00</b>
<b>MEDIA</b>	<b>€ 18.000,00</b>

i" = Tasso di rendimento medio del settore = 5%

n = 6 anni

CALCOLO

$(1 + i'')^n - 1$	=	1,229858898
$(1 + i'')^n \cdot i''$	=	0,318869822
$Anj i'$	=	3,856930984
$i'' \cdot K$	=	285,75

Sovrared. =  $Anj i'' \cdot (R - i'' \cdot K)$  = 68.322,64

W =  $K + Sovrareddito$  = 74.672,64

Da quanto sopra emerge che il valore della capacità reddituale del contratto di affitto di ramo di azienda in S.M. Capua Vetere può essere stimato pari ad € 75.000,00 (valore arrotondato) ed è un valore ragionevolmente vicino a quello ottenibile applicando il metodo generalmente utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, che determina la capacità reddituale quale prodotto tra la media dei ricavi degli ultimi tre anni, la percentuale di redditività dell'ultimo esercizio ed un coefficiente fisso compreso tra 3 e 5.

Infine, per completezza di informazione e di valutazione, in considerazione del fatto che il ramo di azienda di cui in oggetto non comprende il contratto di locazione dell'immobile in cui l'attività viene esercitata, come specificato sopra, il valore complessivo del ramo di azienda è stato decurtato di una percentuale pari al 30 %, che tenga conto di detto ulteriore onere a carico del futuro aggiudicatario nonché del rischio legato all'eventuale futura indisponibilità dell'immobile stesso.

In conclusione sulla base del metodo impiegato e dei dati a disposizione, lo scrivente ritiene congruo il valore complessivo arrotondato di € 52.500,00 per il complesso aziendale in S.M. Capua Vetere, così determinato :

- Patrimonio attivo rettificato € 6.350,00
- Capacità reddituale € 68.650,00 (arrotondato)
- Riduzione per rischio di indisponibilità dell'immobile: 30% del valore complessivo

Il complesso aziendale di cui sopra è costituito come segue:

Beni attribuiti a	in quanto facenti parte del primo contratto di affitto di azienda del 2018.	
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod-13 + Cod-35	1.200,00 €
BANCO DA LAVORO REFRIGERATO	Cod- 12	3.500,00 €
TAVOLO SPERSORE (1)	Cod- 9	350,00 €
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA (1)	Cod- 35	600,00 €
TINO COAGULAZIONE A CAMPANA RIBALTABILE	Cod- 45	700,00 €
	TOT. STIMA	6.350,00 €

- Scia n. 2147 dell'8/12/2018, e decreto dirigenziale Regione Campania n. CE IT M1Z3N;
- Scia n. 1209 del 23/2/2019 ex art. 9 Reg. CE n. 183/2005.

In aggiunta alla valutazione di cui sopra risulta necessario precisare che altri beni rinvenuti in sede di inventario, e diversi rispetto ai codici indicati sopra, non risultano essere riconducibili al contratto di affitto di ramo di azienda stipulato nel 2018 tra la

e la , e pertanto presumibilmente, risultano essere acquistati direttamente dalla società in liquidazione giudiziale

i. Per tali beni lo scrivente ha provveduto ad un'autonoma valutazione, come già indicato nell'elenco sopra riportato.

Detta valutazione autonoma risulta essere pertanto estranea ed indipendente dal ramo di azienda condotto in affitto, e gli stessi beni verranno individuati e catalogati in apposito lotto da porre in vendita separatamente rispetto al contratto di affitto di ramo di azienda.

I beni oggetto di autonoma valutazione risultano essere i seguenti :

**Stima Beni Mobili Indipendenti** ubicati nella sede di Santa Maria Capua Vetere (CE).

DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario	Stima in €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA	Cod- 4	13.000,00 €
CARRELLO RASSODAMENTO	Cod-14 + Cod-37	500,00 €
GELATIERA/MANTECATORE PER GELATO SOFT E YOGURT SOFT	Cod- 20	4.000,00 €
BILANCIA ELETTRONICA CON PLU	Cod- 6 + Cod 19	2.600,00 €
TAVOLO LAVORO	Cod- 31	400,00 €
LAVELLO ARMADIATO 2 VASCHE CON SGOCCIOLATOIO	Cod- 16	400,00 €
TINO COAGULAZIONE	Cod- 34	2.000,00 €
AFFETTATRICE	Cod- 8	1.200,00 €
BANCO CON CASSA AUTOMATICA	Cod- 5	3.500,00 €
TAVOLO SPERSORE (1)	Cod- 9	350,00 €
IMPIANTO TRASPORTO LATTE	Cod- 48	1.000,00 €
TINO COAGULAZIONE IN PLASTICA	Cod- 47	480,00 €
VETRINA GELATERIA CON VASCHE E CARAPINE	Cod- 11	7.500,00 €
BOLLITORE/PREPARATORE ACQUA CALDA	Cod- 44	1.500,00 €
TAGLIAPASTA / TRITA CAGLIATA	Cod- 40	800,00 €
SCREMATRICE	Cod- 46	250,00 €
VIBROVAGLIO	Cod- 43	1.500,00 €
VASCA RASSODAMENTO SALAMOIA (6)	Cod- 35	3.600,00 €
MACCHINA SIGILLATRICE LILLOCLIP	Cod- 32	4.000,00 €
RULLI FORMATORI	Cod- 17	100,00 €
CONFEZIONATRICE VERTICALE PFM ZENITH SUPER INOX	Cod- 29	20.000,00 €
FRIGO LATTE	Cod- 41 + Cod- 38	3.000,00 €
PASTOREZZATORE	Cod- 42	700,00 €
BILANCIA ELETTRONICA	Cod- 33	1.000,00 €
VASCHE RASSODAMENTO SALAMOIA	Cod- 30	2.400,00 €
FORMATRICE	Cod- 39	4.600,00 €
8 TAVOLI	Cod- 1	400,00 €
14 SGABELLI	Cod- 2	420,00 €
3 PANNELLI LUMINOSI	Cod- 3	300,00 €
2 TV	Cod- 7	200,00 €
3 CONDIZIONATORI	Cod- 10	1.500,00 €
TAVOLO IN ACCIAIO CON PIANO PLASTICA	Cod- 15	300,00 €
MACCHINA SOTTOVUOTO	Cod- 18	1.500,00 €
CARRELLO ACCIAIO CON ROTELLE	Cod- 37 + Cod- 36	1.750,00 €
3 SCRIVANIE + 3 POLTRONE + 3 SEDIE UFF.	Cod- 49	1.500,00 €
1 ARMADIO UFF. 6 ANTE	Cod- 50	300,00 €
1 ARMADIO UFF. 2 ANTE	Cod- 51	100,00 €
	<b>TOT. STIMA</b>	<b>88.650,00 €</b>

Il contratto di affitto di ramo di azienda risulta stipulato in data 12/7/2022, tra la  
quale locatrice e la , conduttrice, e riporta una  
pattuzione di canone di affitto per l'intera azienda pari ad € 72.000 annui, di cui € 60.000  
relativi alla locazione dell'immobile in cui è esercitata l'attività ed € 12.000 per il ramo di  
azienda, costituito da beni strumentali, come individuati nella presente perizia e dalla Scia del  
28/2/2017.

Il contratto di affitto di ramo di azienda è stato stipulato dalla società in bonis per la durata  
di sei anni, tacitamente rinnovabile salvo disdetta.

Si precisa che il contratto di locazione immobiliare, stipulato tra la

la proprietà dell'immobile in data antecedente al contratto di affitto di ramo di azienda,  
prevede un aumento del canone di locazione immobiliare da € 60.000 annui ad € 84.000  
annui, aumento per nulla contemplato invece all'interno del contratto di affitto di ramo di  
azienda stipulato in data 12/7/2022, pertanto, al fine di non gravare la procedura di  
liquidazione giudiziale di ulteriori costi non sostenibili, al momento di redazione della  
presente si sta procedendo, previa autorizzazione del Giudice, allo scioglimento del contratto  
di locazione immobiliare suddetto ed alla stipula di un contratto di locazione che coinvolga  
direttamente la e la proprietà dell'immobile, esonerando così la procedura  
dall'obbligo di corresponsione del canone di locazione immobiliare nei confronti del  
proprietario dell'immobile.

In applicazione di quanto già illustrato, si è proceduto a calcolare il valore attuale dei risultati  
economici attesi sulla base del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato per il ramo di  
azienda di Frosinone, rettificato in funzione delle prospettive di investimento e del mercato.

In particolare il tasso di valutazione ha tenuto conto del tasso medio di rendimento degli  
investimenti finanziari a basso rischio (titoli pubblici) e del grado di rischio connesso  
all'attività imprenditoriale. Detto tasso è stato poi depurato del tasso di inflazione medio.

Di seguito si riporta una tabella esplicativa dei calcoli effettuati:

**CALCOLO VALORE RAMO DI AZIENDA B: FROSINONE -  
SECONDO IL METODO MISTO**

$$W = K + \frac{[1+i]-1}{(1+i)^n} \cdot [R - (i^* \cdot K)]$$

W = Valore di azienda

K = Patrimonio netto rettificato

i\* = tasso di attualizzazione del profitto = Bot - inflazione + rischio azionario

R = reddito medio prospettico

i = tasso di rendimento dell'investimento

**K = TOTALE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO € 11.035,00**

**i\* = Bot - inflazione + rischio azionario 14,30%**

Bot 3,10%  
Inflazione 0,80%  
Rischio az. 12,00%

**R = Civile**

Canoni 2022 € 6.000,00  
Canoni 2023 € 12.000,00  
Canoni 2024 € 12.000,00  
Canoni 2025 € 12.000,00  
Canoni 2026 € 12.000,00  
Canoni 2027 € 12.000,00  
**TOTALE € 66.000,00**

**MEDIA € 11.000,00**

**i = Tasso di rendimento medio del settore = 4%**

**n = 6 anni**

**CALCOLO**

$$(1+i)^n - 1 = 1,229858898$$

$$\frac{(1+i)^n - 1}{i} = 0,318869822$$

$$An \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} = 3,856930984$$

$$i^* \cdot K = 474,51$$

$$\text{Sovrared.} = An \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} \cdot (R - i^* \cdot K) = 40.596,11$$

$$W = K + \text{Sovrareddito} = 51.631,11$$

Da quanto sopra emerge che il valore della capacità reddituale del contratto di affitto di ramo di azienda in Frosinone può essere stimato pari ad € 51.600,00 (arrotondato) ed è un valore

ragionevolmente vicino a quello ottenibile applicando il metodo generalmente utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, che determina la capacità reddituale quale prodotto tra la media dei ricavi degli ultimi tre anni, la percentuale di redditività dell'ultimo esercizio ed un coefficiente fisso compreso tra 3 e 5. Infine, per completezza di informazione e di valutazione, in considerazione del fatto che il ramo di azienda di cui in oggetto non comprenderà più il contratto di locazione dell'immobile in cui l'attività viene esercitata, essendo lo stesso stipulato direttamente tra il proprietario dell'immobile e la società conduttrice il valore complessivo del ramo di azienda deve essere decurtato di una percentuale pari al 30 %, che tenga conto di detto ulteriore onere a carico del futuro aggiudicatario, qualora volesse esercitare direttamente l'attività e sciogliere il contratto di affitto di ramo di azienda.

In conclusione sulla base del metodo impiegato e dei dati a disposizione, lo scrivente ritiene congruo il valore complessivo arrotondato di € 36.000,00 (arrotondato) per il complesso aziendale in Frosinone, così determinato :

- Patrimonio attivo rettificato € 11.035,00
- Capacità reddituale € 40.565,00 (arrotondato)
- Riduzione per assenza contratto affitto immobiliare: 30% del valore complessivo

Il complesso aziendale di cui sopra è costituito come segue:

**Riepilogo Stima Beni Mobili Ramo d'azienda B - sede di Frosinone (FR).**

DESCRIZIONE BENE	Codice Rif. Inventario	Stima in €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 7 MT	Cod- 1	1.700,00 €
BANCO CASSA	Cod-2	300,00 €
BANCO FRIGO GASTRONOMIA/VETRINA REFRIGERATA 5,5 MT	Cod- 3	1.500,00 €
SCAFFALATURA LEGNO 8,9 MT H 2,3	Cod- 4	700,00 €
SCAFFALATURA LEGNO 0,8 9 MT H 1,25 5 MODULI	Cod- 5	300,00 €
8 TAVOLO LEGNO	Cod- 6	640,00 €
17 SEDIE SIMILPELLE NERE	Cod- 7	595,00 €
VASCA CONTENIMENTO MOZZARELLA 3 SETTORI	Cod- 8	1.000,00 €
SCAFFALI LEGNO INCASSO RETROBANCONE 6,00 MT H 2,30	Cod- 9	3.000,00 €
VASCA RASSODAMENTO-SALAMOIA	Cod- 11 A + B	500,00 €
TAVOLO SPERSORE	Cod- 12	250,00 €
TINO COAGULAZIONE	Cod- 13	300,00 €
MASTELLO DI FILATURA	Cod- 14	250,00 €
TAGLIAPASTA TRITACAGLIATA	Cod- 15	200,00 €
	<b>TOT. STIMA</b>	<b>11.035,00 €</b>

- Scia del 28/2/2017.

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando i fascicoli di procedura, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, si stabilisce la costituzione di TRE LOTTI come di seguito rappresentati:

**Lotto n° 1**

**Complesso aziendale in S.M. Capua Vetere**

**€ 52.500,00**

(cinquantaduemilacinquecento/00)

*così determinato :*

- Patrimonio attivo rettificato € 6.350,00
- Capacità reddituale € 68.650,00 (arrotondato)
- Riduzione per rischio di indisponibilità dell'immobile: 30% del valore complessivo

**Lotto n° 2**

**Complesso aziendale in Frosinone**

**€ 36.000,00**

(trentaseimila/00)

*così determinato :*

- Patrimonio attivo rettificato € 11.035,00
- Capacità reddituale € 40.565,00 (arrotondato)
- Riduzione per rischio di indisponibilità dell'immobile: 30% del valore complessivo

**Lotto n° 3**

**Beni strumentali Indipendenti**

ubicati nella sede di Santa Maria Capua Vetere (CE).

**€ 88.650,00**

(ottantottomilaseicentocinquanta/00)

*Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte il sottoscritto Antonio ing. Natale rassegna la presente relazione costituita da n° 35 pagine, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

L'Esperto Estimatore  
Antonio ing. Natale