

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Curatela Fallimentare

RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI

con sede in

Fallimento n. 16 del 20.02.2017 - R.G. n. 235/2016

Giudice Delegato DOTT. CINA FRANCESCO

\*\*\*

Curatore: Dott.ssa Carmela Mangano

Cancelliere: Dott. Giuseppe Valerio

IL CONSULENTE

Arch. ANGELO MARAFINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA  
SEZIONE DI LATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Fallimento n. 16/2017 - R.G. n. 235/2016

- Giudice Delegato **Dott. Cina Francesco**

- Curatore **Dott.ssa Carmela Mangano**

- Cancelliere **Dott. Giuseppe Valerio**

- Perizia di stima redatta dal **Dott. Arch. Angelo Marafini**, con studio in Minturno, Via Principe di Piemonte nr. 109, regolarmente iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina nella sezione A al n. 1065

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## INDICE

PREMESSA E QUESITI .....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	4
RISPOSTA AI QUESITI PER I BENI MOBILI e MOBILI REGISTRATI .....	4
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 1-2-3 .....	4
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 4 .....	10

  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it

  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it

  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
 Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## **PREMESSA E QUESITI**

---

Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Carmela Mangano, ritenuto opportuno disporre una perizia di stima per i beni del fallimento in epigrafe, in data 31.03.2017 nominava lo scrivente come tecnico incaricato per rispondere ai quesiti di seguito elencati:

### **Per i beni mobili**

1. accertare ed individuare esattamente i beni mobili e mobili registrati di proprietà della società fallita effettuando una descrizione dettagliata degli stessi;
2. indicare la funzionalità degli stessi;
3. fornire la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
4. corredare la relazione - da presentare sia in formato cartaceo e su supporti informatici (e segnatamente in formato Word e Pdf) - di un reperto fotografico dei beni mobili stimati.

## **OPERAZIONI PERITALI**

---

Ricevuto l'incarico per la redazione della perizia di stima, con comunicazione inviata tramite PEC dalla Dott.ssa Carmela Mangano in data 31.03.2017, il sottoscritto provvedeva ad esperire tutti gli adempimenti necessari: ispezioni in loco per effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici ed acquisizione del "verbale di rimozione dei sigilli ed inventario" eseguito dal Cancelliere Dott. Giuseppe Valerio in data 18.04.2017.

## **RISPOSTA AI QUESITI PER I BENI MOBILI**

---

### **Risposta ai quesiti nr. 1-2-3**

I beni mobili da valutare, costituiti principalmente da macchinari ed oggetti strumentali all'attività lattiero-casearia, appartengono alla società [REDACTED]

L'elenco dei beni è stato desunto dall'inventario eseguito dal Cancelliere Dott. Giuseppe Valerio in data 18.04.2017 e depositato il 28.04.2017.

Le valutazioni sono scaturite dai sopralluoghi finalizzati all'identificazione dei diversi elementi (di cui all'inventario eretto) ed al loro stato di conservazione; successivamente, sono state effettuate numerose indagini di mercato, ricerche su siti internet specializzati e colloqui con esperti nei vari settori di vendita afferenti ai beni da stimare.

Infine, per la stima, si è proceduto con il criterio della comparazione, attribuendo un valore dei prezzi mediamente applicati su beni con le medesime caratteristiche (spesso anche nuovi) ed applicando delle percentuali di decremento in base allo stato di conservazione del bene, alla commerciabilità e ad eventuali oneri necessari per renderlo fruibile.

Per una immediata individuazione dei beni, e per facilitare le operazioni di vendita, sono stati ipotizzati N. 8 lotti che comprendono le diverse categorie di utilizzo:

- LOTTO 1 - arredamento ufficio;
- LOTTO 2 - attrezzatura ufficio;
- LOTTO 3 - macchinari per la produzione;
- LOTTO 4 - beni strumentali generici;
- LOTTO 5 - attrezzature spogliatoio;
- LOTTO 6 - attrezzature punto vendita;
- LOTTO 7 - impianti;
- LOTTO 8 - automezzi.

I lotti sono stati sintetizzati in delle tabelle che ne riepilogano la codificazione, l'ubicazione planimetrica, la descrizione, le quantità ed il valore stimato come di seguito:

#### **LOTTO N. 1**

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)	
ARREDAMENTO UFFICIO LOTTO N.1	1.1	n.4 scrivanie in formica, legno, ferro	4	€ 228,00	
	1.2	n.2 cassettiere a 3 cassetti	2	€ 147,00	
	1.3	n.1 armadio in formica a due ante superiori e due ante inferiori	1	€ 230,00	
	1.4	n.1 mobile basso in formica a due ante	1	€ 80,00	
	1.5	n.1 armadio metallico a due ante + scaffale con ripiani in ferro	1	€ 80,00	
	1.6	n.1 poltroncina in pelle nera con ruote e braccioli	1	€ 60,00	
	1.7	n.2 poltroncine girevoli in tessuto nero	2	€ 137,00	
	1.8	n.2 sedie in tessuto colore di grigio	2	€ 43,20	
	1.9	n.4 plafoniere a due neon	4	€ 72,00	
	1.10	DEPOSITO (corpo A)	n.2 scaffali in ferro a 5 ripiani	2	€ 96,00
	1.11	CORPO E	n.4 scaffali in ferro a 5 ripiani	4	€ 192,00
<b>TOTALE LOTTO N. 1</b>				<b>€ 1.365,20</b>	

**LOTTO N. 2**

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)
ATTREZZATURA UFFICIO LOTTO N.2	UFFICI (corpo B)	n.1 stampante marca OKI	1	€ 60,00
		n.1 etichettatrice marca Godex	1	€ 694,80
		n.1 calcolatrice marca Canon	1	€ 27,50
		n.1 telefono cordless marca Philips	1	€ 11,38
		n.1 telefono marca Brondi	1	€ 17,55
		n.1 telefono-fax marca Brother	1	€ 124,50
		n.2 notebook marca Lenovo - intelcore I3	2	€ 400,00
<b>TOTALE LOTTO N. 2</b>				<b>€ 1.335,73</b>

**LOTTO N. 3**

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)
MACCHINARI PER LA PRODUZIONE LOTTO N.3	SALA PASTORIZZAZIONE (corpo A)	n.1 impianto di pastorizzazione con vasca a livello da 100 litri marca Tecnotat	1	€ 15 340,00
		n.1 vasca in acciaio inox da 1000 litri	1	€ 720,00
	SALA LAVORAZIONE (corpo A)	n.1 impianto preparatore di acqua calda in acciaio inox marca Tecnotat	1	€ 600,00
		n.1 tritacagliata	1	€ 500,00
		n.1 spino per tritacagliata	1	€ 145,00
		n.1 impianto polivalente per coagulazione latte con due vasche in acciaio inox da 2000 litri ciascuna	1	€ 4 300,00
		n.1 vasca di drenaggio con rotelle	1	€ 495,00
		n.1 impianto formatrice in acciaio inox marca Roversi completa di n.5 rulli	1	€ 3 200,00
		n.2 rulli-stampì per formatrice	2	€ 630,00
		n.1 impianto scrematura in acciaio inox marca Westfalia	1	€ 13 350,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomarafi@gmail.com](mailto:angelomarafi@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

3.11	SALA LAVORAZIONE (corpo A)	n.1 vasca salamoia in acciaio da 9 m x 1,5 m	1	€ 3 500,00
3.12		n.2 tavoli da lavoro a scivolo in acciaio inox con rotelle	2	€ 400,00
3.13		n.1 piano di appoggio in acciaio inox	1	€ 60,00
3.14		n.1 lancia per lavaggio compresa di tubo	1	€ 85,00
3.15		n.1 centralina automatica per la sanificazione marca Micro Foam	1	€ 400,00
3.16	AREA ESTERNA	n.1 silos di stoccaggio latte in acciaio inox da 15.000 litri	1	€ 16 400,00
3.17		n.1 silos di stoccaggio latte in acciaio inox da 4.000 litri	1	€ 5 200,00
3.18		n.1 vasca di stoccaggio latte in acciaio inox da 2.000 litri	1	€ 1 900,00
3.19	CORPO F	n.1 gruppo di refrigerazione marca Tecnofreddo	1	€ 2 300,00
<b>TOTALE LOTTO N. 3</b>				<b>€ 69.525,00</b>

**LOTTO N. 4**

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)
BENI STRUMENTALI GENERICI LOTTON. 4	SALA LAVORAZIONE (corpo A)	n.1 bidone acciaio inox da 50 L	1	€ 81,00
		n.1 contenitore in acciaio inox da 400 litri	1	€ 300,00
		n.2 contenitori in acciaio inox da 800 litri	3	€ 1 485,00
		n.3 contenitori in acciaio inox da 900 litri	2	€ 1 300,00
		n.11 contenitori in PVC di varie dimensioni	11	€ 85,00
		n.1 carrello in acciaio inox a due ripiani	1	€ 170,00
		n.4 contenitori con ruote in acciaio inox di varie dimensioni	4	€ 1 330,00
		n.4 carrelli con pianale in acciaio inox	1	€ 312,00
		n.1 carrellino da trasporto con pianale in acciaio inox	1	€ 107,25
		n.1 carrello transpallet	1	€ 170,00
		n.1 tavolo in acciaio inox con ripiano	1	€ 190,00
		n.1 bilancia con colonna su carrellino	1	€ 440,00

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

4.13	SALA LAVORAZIONE (corpo A)	n.1 scaffale a due ripiani	1	€ 70,00
4.14		n.1 armadio in acciaio inox ad un'anta	1	€ 280,00
4.15		n.1 armadio a muro a due ante	1	€ 140,00
4.16		n.5 plafoniere a due neon	5	€ 112,50
<b>TOTALE LOTTO N. 4</b>				<b>€ 6.572,75</b>

### LOTTO N. 5

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)
ATTREZZATURE SPOGLIATOIO LOTTO N.5	SPOGLIATOIO (corpo A)	n.8 armadietti in ferro a due scomparti con anta	8	€ 320,00
		n.1 armadio in ferro	1	€ 28,00
		n.2 lavabi in ceramica	2	€ 48,00
		n.2 specchi a parete	2	€ 25,00
		n.1 porta rotolo	1	€ 20,00
		n.1 plafoniera a due neon	1	€ 17,00
<b>TOTALE LOTTO N. 5</b>				<b>€ 458,00</b>

### LOTTO N. 6

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)
ATTREZZATURE PUNTO VENDITA LOTTO N.6	LOCALE VENDITA (corpo A)	n. 5 scaffali in legno da esposizione a 5 ripiani	5	€ 360,00
		n.1 bancone frigo da 2,80m x 1,20 m con due celle frigo sottostanti	1	€ 1 690,00
		n.1 vetrina frigo espositiva a 5 ripiani	1	€ 420,00
		n.1 affettatrici in acciaio inox marca Italiana Macchi	1	€ 492,00
		n.1 bilancia elettronica con piatto in acciaio inox marca MWCR spa	1	€ 420,00
		n.1 registratore di cassa con cassetto Marca 31	1	€ 300,00
		n.1 ripiano in acciaio inox da 2 m lineari	1	€ 156,00
		n.1 mensola in legno a due ripiani	1	€ 60,00
		n.1 mobile basso in legno con due ante scorrevoli	1	€ 159,25

	6.10		n.1 mobile portapane in legno a 3 piani	1	€ 630,00
	6.11		n. 1 cestino portarifiuti con coperchio basculante	1	€ 14,00
	6.12		n.1 mobile in legno a 5 ripiani	1	€ 60,00
	6.13	DEPOSITO (corpo A)	n.1 macchina sottovuoto	1	€ 420,00
	6.14		n.1 cassetta Pronto Soccorso	1	€ 14,25
	6.15	CORPO E	n.1 affettatrice in acciaio inox	1	€ 246,00
<b>TOTALE LOTTO N. 6</b>					<b>€ 5.441,50</b>

### LOTTO N. 7

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)	
IMPIANTI LOTTO N.7	7.1	COPERTURA EDIFICIO	n.1 impianto fotovoltaico PR 25 Kilowatt	1	€ 29 700,00
	7.2	corpo A	n.1 quadro elettrico	-	non trasferibile
	7.3	CORPO I	n.1 gruppo elettrogeno da 100 kw	1	€ 24 750,00
	7.4	CORPO C	n.1 generatore di calore marca Ferroli	1	€ 760,00
	7.5	CORPO C	n.1 bruciatore marca Riello	1	€ 325,00
	7.6	CORPO D	n.1 compressore da 300 litri	1	€ 385,00
	7.7		n.1 estintore	1	€ 54,25
	7.8	UFFICI (corpo B)	n.1 condizionatore a parete marca Daewo con unità esterna	1	€ 440,00
	7.9	CORPO A	n.1 cella frigorifera in muratura con porta in acciaio	-	non trasferibile
<b>TOTALE LOTTO N. 7</b>				<b>€ 56.414,25</b>	

### LOTTO N. 8

LOTTO	UBICAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	Q.TY	VAL ORE STIMATO (€)	
AUTOMEZZI LOTTO N.8	8.1	AREA ESTERNA	n.1 furgone Peugeot Ranch targa BW852CM (no marciante)	1	€ 1 800,00
	8.2	AREA ESTERNA	n.1 furgone Peugeot Boxer HDI 30 targa DR617DR (marciante)	1	€ 3 400,00
	8.3	AREA ESTERNA	n.1 furgone frigo Iveco targato Roma 84896N (no marciante)	1	€ 1 200,00
<b>TOTALE LOTTO N. 8</b>				<b>€ 6.400,00</b>	

Per i beni mobili di cui ai punti 7.2 e 7.9 non è si è ritenuto necessario dare una stima in quanto, per le loro caratteristiche costruttive, non sono separabile dall'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomarafi@gmail.com](mailto:angelomarafi@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

Inoltre, per i mezzi e macchinari non è stato possibile verificarne il reale funzionamento a causa dell'attuale dismissione di tutte le attività presenti nel caseificio;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### QUADRO SINTETICO LOTTI

N. LOTTO	VALORE STIMATO
LOTTO N.1	€ 1.365,20
LOTTO N.2	€ 1.335,73
LOTTO N.3	€ 69.525,00
LOTTO N.4	€ 6.572,75
LOTTO N.5	€ 458,00
LOTTO N.6	€ 5.441,50
LOTTO N.7	€ 56.414,25
LOTTO N.8	€ 6.400,00
<b>TOTALE LOTTI</b>	<b>€ 147.512,43</b>

Si precisa che per completezza ed ulteriore facilità di individuazione, tutti gli elementi sono stati catalogati in loco con etichetta identificativa riportante il numero del LOTTO come da immagine esemplificativa sotto riportata.



#### Risposta al quesito nr. 4

A corredo della stima inventariale è stata predisposta specifica documentazione fotografica (**vedi ALLEGATO 1**) per ogni singolo bene stimato e l'identificazione numerica rispetto alle tabelle precedentemente riportate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, ritenendo di aver espletato completamente il mandato per quanto di competenza, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. ANGELO MARAFINI

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)