

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI

Bianca Antica S.r.l. in Liquidazione Giudiziale

Tribunale Ordinario di Velletri – Area Procedure Concorsuali | Procedura n. 11-2024

Perito stimatore	Ing. Giancarlo Musto – Ord. Ing. Roma n. 18824 – Albo Nazionale CTU n. 314
Committente	Avv.to Alessandra Caracci – Curatore Fallimentare – Albano Laziale (RM)
Tribunale	Tribunale Ordinario di Velletri – Area Procedure Concorsuali
Procedura	Liquidazione giudiziale n. 11-2024
Oggetto	Stima dei beni mobili strumentali presso tre sedi operative
Data sopralluogo	7 maggio 2026
Data di stima	15 giugno 2026
Criteri di stima	Valore venale di mercato in stato d'uso

1. INCARICO E PREMESSE

La presente perizia è redatta su proposta di incarico dell'Avv.to Alessandra Caracci (ed approvazione del G.D.), Curatore Fallimentare della procedura di liquidazione giudiziale n. 11-2024 a carico di Bianca Antica S.r.l., con sede in Nettuno (RM), pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Velletri – Area Procedure Concorsuali.

L'incarico ha per oggetto la stima del valore venale dei beni mobili strumentali censiti nell'inventario redatto dalla Curatela (All. 1) e presenti presso le tre sedi operative della società debitrice:

- Sede 1 – Nettuno (RM), Via della Liberazione 115/117 (All. 2)
- Sede 2 – Nettuno (RM), Via della Campana 52 (All. 3)
- Sede 3 – Anzio (RM), Via di Villa Claudia 58/60 (All. 4)

Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo diretto presso tutte e tre le sedi nella data del 7 maggio 2026, alla presenza della curatela e del personale della Guardia di Finanza di Anzio (RM) per

la rimozione dei sigilli sui beni oggetto della procedura, provvedendo all'identificazione, alla documentazione fotografica e alla verifica dello stato di conservazione dei beni inventariati.

Per ciascuna delle tre sedi, la documentazione fotografica integrale e la relativa tabella di stima analitica sono allegate in formato PDF (servizio fotografico) ed Excel (tabella bene-per-bene), secondo lo schema riportato al successivo § 6 (Elenco allegati).

2. METODOLOGIA DI STIMA

La stima è condotta con il metodo del valore venale di mercato in stato d'uso (*going concern value for used assets* – espressione comunemente utilizzata per quantificare il valore reale dell'insieme dei beni strumentali, macchinari, hardware e arredi, non presi singolarmente ma nel contesto del complesso aziendale), in base ai seguenti criteri:

a) Valore venale di mercato in stato d'uso

I beni vengono valorizzati al prezzo che potrebbe essere negoziato, alla data della stima, tra un acquirente e un venditore indipendenti e informati, nel mercato dell'usato professionale del settore Ho.Re.Ca. e panificazione/gastronomia. Il valore così determinato tiene conto della deprezzabilità del bene, non include costi di smontaggio, trasporto o reinstallazione, ed è espresso al netto di IVA.

b) Fonti di mercato

Per ciascun bene, la ricerca del valore di acquisto a nuovo è stata condotta tramite consultazione di listini ufficiali dei produttori, ove pubblicamente disponibili, e in via sussidiaria tramite rilevazione dei prezzi correnti presso rivenditori specializzati del settore Ho.Re.Ca. e panificazione/gastronomia (a titolo esemplificativo: Horeca.com, ProjectFood, Ristoattrezzature, Bianchipro, Chefline, Grandi Cucine). Per i beni di produzione industriale su misura o per i quali il costruttore non pubblica prezzi di listino (vendita esclusivamente su preventivo personalizzato), il valore è stato stimato per comparazione con prodotti di fascia e categoria equivalente reperiti sul mercato, come specificato caso per caso nella colonna «Fonte valore a nuovo» di ciascun allegato, che distingue tra valori riscontrati su fonte pubblica verificabile e stime indicative non riscontrabili per assenza di listino pubblico.

c) Coefficienti di vetustà e calcolo del valore venale attuale

Il valore venale attuale di ciascun bene è ottenuto applicando al valore di acquisto a nuovo (rilevato come sopra al punto b) un coefficiente di residuo, secondo lo schema dell'ammortamento a quote costanti (lineare) generalmente impiegato nelle stime per le procedure concorsuali e nella prassi degli organismi di valutazione:

$$\text{Valore venale attuale} = \text{Valore di acquisto a nuovo} \times \text{Coefficiente di residuo}$$

Il **coefficiente di residuo** è determinato, per ciascuna categoria di bene, sulla base di tre elementi concorrenti:

- (i) la vita utile tecnica media stimata per la tipologia di attrezzatura, desunta dalla prassi di settore e, in via meramente orientativa, dai coefficienti di ammortamento tabellare di cui al D.M. 31 dicembre 1988 (gruppo "Industrie alimentari" e settori assimilati), pur non essendo tali coefficienti fiscali vincolanti per la stima del valore di mercato;
- (ii) l'anno di fabbricazione del bene, ove desumibile dalla targa identificativa o dalla matricola rilevata in sede di sopralluogo fotografico;
- (iii) lo stato di conservazione e funzionamento effettivamente osservato al momento del sopralluogo (usura, ossidazione, integrità delle parti meccaniche ed elettriche, esiti delle verifiche metriche periodiche per gli strumenti di misura, ecc.).

La combinazione di tali elementi conduce a un giudizio di sintesi, motivato in forma sintetica nella colonna «*Motivazione coefficiente*» di ciascun allegato, che esprime il deprezzamento complessivo stimato rispetto al valore a nuovo. Si tratta quindi di una stima tecnico-estimativa supportata da un razionale esplicito e riproducibile (vita utile attribuita, aliquota annua di riferimento, stato osservato), secondo l'approccio della valutazione quale giudizio professionale e non quale mero calcolo aritmetico, in linea con i **Principi Italiani di Valutazione (PIV)** elaborati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), espressamente applicabili anche alla valutazione di singoli beni in ambito di procedure concorsuali, secondo i quali la valutazione "*non è un fatto, ma una stima*", frutto dell'esercizio di un giudizio professionale competente e imparziale, e non esiste un valore "vero" o "giusto" di un bene determinabile in via puramente meccanica.

Si richiama, altresì, l'art. 195 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza), che disciplina la redazione dell'inventario dei beni da parte del curatore, **corredato della documentazione fotografica dei beni inventariati**, e prevede espressamente la facoltà del curatore di nominare uno stimatore quando ciò sia necessario per l'individuazione, la descrizione e la valutazione dei beni medesimi — disposizione che costituisce il fondamento normativo del presente incarico peritale.

d) Beni non funzionanti

I beni che al momento del sopralluogo risultavano non funzionanti (a titolo esemplificativo, banco frigo e bilancia TWIN presso la sede di Nettuno – Via della Liberazione) sono valorizzati al solo valore di recupero/rottame o a valore puramente simbolico, in quanto privi di residua utilità funzionale sul mercato dell'usato.

3. ELENCO E STIMA DEI BENI PER SEDE

La stima analitica bene-per-bene, con indicazione di descrizione, marca/modello rilevato dalle foto, pagina di riferimento nel servizio fotografico, stato osservato, valore di acquisto a nuovo, coefficiente di residuo, valore venale attuale, motivazione del coefficiente e note/riferimenti, è riportata integralmente nelle tabelle excel allegate alla presente relazione, una per ciascuna sede operativa, a cui si rinvia per ogni dettaglio:

- All. 2 – BENI IN NETTUNO – VIA DELLA LIBERAZIONE 115/117 (servizio fotografico PDF + tabella di stima Excel)
- All. 3 – BENI IN NETTUNO – VIA DELLA CAMPANA N. 52 (servizio fotografico PDF + tabella di stima Excel)
- All. 4 – BENI IN ANZIO – VIA DI VILLA CLAUDIA 58/60 (servizio fotografico PDF + tabella di stima Excel)

In ciascun allegato Excel, la colonna «Pagina PDF (foto)» rinvia alla pagina del relativo servizio fotografico in cui il bene è documentato (targa identificativa, stato di conservazione, sigilli di sequestro ove presenti); la colonna «Note/Riferimenti» riporta i riferimenti puntuali alle foto rilevanti e ogni ulteriore annotazione utile.

4. QUADRO RIEPILOGATIVO

Il valore venale attuale complessivo dei beni mobili strumentali di Bianca Antica S.r.l. in liquidazione giudiziale, rilevati presso le tre sedi operative e valutati alla data del 7 maggio 2026, risulta dalla somma dei totali di ciascun allegato di stima, come riepilogato nella tabella seguente:

Sede operativa	Valore venale attuale stimato (€)
Nettuno (RM) – Via della Liberazione 115/117 (All. 1)	€ 20.830,00
Nettuno (RM) – Via della Campana n. 52 (All. 2)	€ 16.181,00
Anzio (RM) – Via di Villa Claudia 58/60 (All. 3)	€ 12.071,00
TOTALE PARZIALE STIMATO	€ 49.082,00

Importo espresso al netto di IVA. Valori riferiti alle condizioni di mercato del mese di maggio 2026.

5. AVVERTENZE E LIMITAZIONI

- La presente stima è redatta sulla base dell'inventario fornito dalla Curatela (All. 1 - elenco) e delle risultanze del sopralluogo diretto del 7 maggio 2026.
- I valori indicati possono variare in funzione del reale stato funzionale e conservativo dei beni al momento della vendita, delle condizioni di mercato vigenti alla data di cessione e della modalità di vendita adottata (lotto unico, singola attrezzatura, asta pubblica o trattativa privata).
- I beni ritenuti non funzionanti al momento del sopralluogo sono stati valorizzati esclusivamente al valore di recupero/rottame, come indicato nei rispettivi allegati.
- Le stime sono espresse in euro (€) al netto di IVA.
- Il perito si riserva di aggiornare le valutazioni a seguito di eventuali ulteriori verifiche o chiarimenti forniti dalla Curatela.

6. ELENCO ALLEGATI

N.	Allegato	Sede	Contenuto / File
1	Elenco beni fornito dalla Curatela	Tutte le sedi	ELENCO_BENI_Bianca_Antica_srl_11-2024__dal_CURATORE_.doc
2	BENI IN NETTUNO – VIA DELLA LIBERAZIONE 115/117 (foto-elenco PDF + tabella di stima Excel)	Nettuno – Via della Liberazione	1_- _Inventario_Nettuno_ViaLiberazione.pdf / .xlsx
3	BENI IN NETTUNO – VIA DELLA CAMPANA N. 52 (foto-elenco PDF + tabella di stima Excel)	Nettuno – Via della Campana	2_- _Inventario_Nettuno_ViaCampana.pdf / .xlsx
4	BENI IN ANZIO – VIA DI VILLA CLAUDIA 58/60 (foto-elenco PDF + tabella di stima Excel)	Anzio – Via di Villa Claudia	3_- _Inventario_Anzio_ViaVillaClaudia.pdf / .xlsx

Pomezia (RM), 15 giugno 2026

Il Tecnico incaricato

Ing. Giancarlo Musto

Ord. Ingegneri Provincia di Roma n. 18824

Albo Nazionale CTU n. 314

SGMSI – info@sgmsi.it – www.sgmsi.it

