

Relazione di perizia beni mobili.

Rapporto di valutazione.

Beni Mobili: '

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

INDICE

1. Premessa e incarico.

- Oggetto della stima
- Finalità
- Attività svolte

2. Descrizione generale dei beni.

- Inquadramento dei beni mobili
- Ubicazione dei beni
- Criteri di classificazione

3. Criteri di stima.

- Metodo adottato
- Determinazione del valore di realizzo

4. Descrizione e stima dei beni mobili.

- Lotto 001_ Stock eterogeneo di magazzino
- Lotto 002 _Cucina componibile imballata
- Lotto 003_Cucina ex showroom smontata
- Lotto 004_Cameretta a ponte smontata
- Lotto 005_Componenti per n. 3 camerette smontate
- Lotto 006_Letti, divani letto e poltrone
- Lotto 007_Materassi, reti e accessori
- Lotto 008_Tavoli e sedute imballati
- Lotto 009_Armadi e sistemi contenitivi
- Lotto 010_Comò, comodini e complementi

5. Quadro riepilogativo.

- Tabella dei lotti
- Valore complessivo

6. Conclusioni di stima.

1. PREMESSA E INCARICO.

1.1 Premessa.

La presente relazione ha ad oggetto la stima del valore di realizzo dei beni mobili appartenenti alla procedura, costituiti da arredi e componenti di arredo presenti presso il magazzino di

I beni oggetto di valutazione risultano costituiti da merci, arredi, componenti di arredo e materiali di magazzino destinati al settore dell'arredamento e dell'allestimento di ambienti residenziali, conservati presso il deposito aziendale.

La valutazione è finalizzata alla determinazione del presumibile valore di realizzo conseguibile in sede di vendita competitiva nell'ambito della procedura e pertanto non coincide né con i valori di listino né con i valori inventariali dei beni, ma tiene conto delle effettive condizioni di mercato, della natura dei beni e delle modalità di alienazione previste.

1.2 Incarico

L'incarico di stima è stato conferito al sottoscritto Architetto Davide Tovani dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale di n. 13/2026 presso il Tribunale di Massa, al fine di determinare il valore dei beni mobili sopra descritti.

L'attività estimativa ha comportato lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- sopralluogo presso il magazzino e ricognizione visiva dei beni presenti nelle date di 11.04.2026, 18.04.2026 e 22.05.2026;
- verifica della consistenza e delle modalità di accatastamento del materiale presente nei locali di deposito;

- individuazione e classificazione dei beni in macro-lotti omogenei e lotti specifici riconoscibili, in funzione della natura, della tipologia e del grado di identificabilità dei beni;
- rilievo delle principali caratteristiche qualitative, dello stato di conservazione e delle condizioni di immagazzinamento;
- esame della documentazione disponibile, con particolare riferimento agli inventari forniti dalla procedura;
- esecuzione di verifiche a campione sul materiale presente, finalizzate alla valutazione della corrispondenza tra la documentazione disponibile e la consistenza effettivamente riscontrata;
- determinazione del valore di realizzo mediante applicazione dei criteri estimativi di cui al successivo capitolo.

La stima è stata effettuata sulla base delle condizioni dei beni rilevate al momento del sopralluogo, senza procedere ad aperture sistematiche degli imballi, verifiche invasive, smontaggi o collaudi funzionali; pertanto deve intendersi riferita allo stato di fatto in cui i beni si trovavano alla data della valutazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.

2.1 Inquadramento dei beni mobili.

I beni oggetto della presente stima, già richiamati in premessa, sono caratterizzati da elevata eterogeneità merceologica e da differenti condizioni di conservazione, comprendendo sia elementi di arredo completi e riconoscibili (quali cucine, camerette, armadi, letti, tavoli, sedute e complementi), sia componenti smontati, pannellature, accessori, materassi, reti, elementi contenitivi, materiale imballato e ulteriori giacenze di magazzino non riconducibili a composizioni specifiche.

Una parte consistente del materiale risulta depositata su carrelli metallici e in aree di stoccaggio, con contenuti promiscuamente distribuiti e solo parzialmente identificabili, circostanza che non consente un'inventariazione analitica completa dei singoli componenti.

Per tale motivo i beni sono stati classificati, ove possibile, in lotti specificamente individuabili e, per la restante parte, mediante raggruppamento in macro-lotti omogenei, valutati secondo criteri sintetici coerenti con la loro effettiva configurazione, identificabilità e commerciabilità.

2.2 Ubicazione dei beni.

I beni oggetto di stima risultano ubicati presso il magazzino della :

ove risultano conservati in parte su carrelli metallici e in parte in aree di deposito dedicate. La disposizione del materiale riflette le modalità operative di stoccaggio proprie del magazzino aziendale e comprende sia beni completi e riconoscibili sia componenti e materiale eterogeneo conservato in forma aggregata.

2.3 Criteri di classificazione dei beni.

Ai fini della presente stima, i beni sono stati classificati secondo criteri differenziati in funzione della loro natura, del grado di identificabilità e delle presumibili modalità di vendita.

In particolare, i beni completi e riconoscibili, quali cucine, camerette, armadi, letti, tavoli e ulteriori elementi di arredo suscettibili di autonoma commercializzazione, sono stati raggruppati in lotti specifici individuati singolarmente.

Per il materiale eterogeneo non riconducibile a singoli beni identificabili, costituito da componenti di arredo, pannellature, accessori, elementi smontati, materiale imballato e ulteriori giacenze di magazzino, si è invece proceduto mediante formazione di macro-lotti

omogenei, al fine di rappresentare in modo coerente la consistenza e la reale commerciabilità dello stock.

Tale criterio risponde all'esigenza di:

- garantire una classificazione coerente con l'effettiva configurazione dei beni presenti in magazzino;
- evitare artificiose suddivisioni di materiale non suscettibile di inventariazione analitica completa;
- favorire la vendibilità dei beni mediante cessione in blocco dei materiali omogenei;
- assicurare una corretta correlazione tra descrizione, consistenza materiale e valore attribuito.

La classificazione adottata costituisce pertanto il riferimento per le successive valutazioni estimative dei singoli lotti.

3. CRITERI DI STIMA

3.1 Metodo adottato

La stima è stata effettuata adottando criteri differenziati in funzione della natura, della configurazione e del grado di identificabilità dei beni. Per i beni completi e autonomamente riconoscibili si è proceduto mediante criterio sintetico-estimativo orientato al valore di realizzo, assumendo quali elementi di riferimento i dati inventariali disponibili e le caratteristiche commerciali dei beni. Per il materiale eterogeneo non suscettibile di inventariazione analitica si è proceduto mediante stima sintetica dello stock, basata sulla classificazione per macro-lotti omogenei e sulla consistenza materiale rilevata in sede di sopralluogo.

3.2 Criteri estimativi per i beni identificabili.

Per i beni completi e riconoscibili, quali cucine, camerette, armadi, letti, tavoli, sedute e ulteriori elementi di arredo, la stima è stata effettuata mediante criterio sintetico-estimativo orientato al valore di realizzo, assumendo quali parametri documentali di riferimento i valori inventariali disponibili (costi di carico e prezzi di listino), sottoposti a verifica critica e prudentiale.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- tipologia e configurazione del bene;
- qualità dei materiali e delle finiture;
- stato di conservazione;
- completezza della dotazione;
- presenza o assenza degli imballi originali;
- stato di smontaggio del bene;
- necessità di ricostruzione, montaggio e verifica funzionale;
- appetibilità commerciale sul mercato dell'usato;
- condizioni tipiche della vendita competitiva.

La quantificazione è stata effettuata mediante valutazione professionale caso per caso, calibrata sulla concreta commerciabilità dei singoli lotti.

3.3 Criteri estimativi per lo stock eterogeneo e i macro-lotti di magazzino.

Per il materiale di magazzino caratterizzato da elevata eterogeneità, promiscuo accatastamento e limitata identificabilità dei singoli componenti, non risultando tecnicamente praticabile un'inventariazione analitica completa, si è proceduto mediante stima sintetica dello stock.

La valutazione è stata effettuata attraverso la formazione di macro-lotti omogenei e l'analisi della consistenza materiale effettivamente rilevata in sede di sopralluogo.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- grado di identificabilità dei beni;
- tipologia prevalente del materiale presente;
- stato di conservazione;
- presenza di imballi;
- grado di riempimento dei carrelli e delle aree di deposito;
- possibilità di recupero e reimpiego dei componenti;
- vendibilità complessiva dello stock;
- condizioni tipiche di vendita in blocco nell'ambito di procedura concorsuale.

Il valore attribuito ai macro-lotti rappresenta pertanto una valutazione sintetica prudentiale riferita al complesso dei beni costituenti ciascun raggruppamento e non ai singoli componenti che lo compongono. Questo approccio è tipicamente utilizzato quando il materiale è eterogeneo, non integralmente identificabile e destinato a una cessione in blocco a stock.

3.4 Determinazione del valore di realizzo.

Il valore attribuito a ciascun lotto rappresenta il presumibile valore di realizzo conseguibile in sede di vendita competitiva nell'ambito della procedura.

La stima è stata sviluppata tenendo conto dell'assenza di garanzie, della vendita nello stato di fatto e di diritto dei beni, della limitata possibilità di verifica preventiva da parte degli acquirenti e degli oneri di asporto, trasporto, movimentazione, eventuale rimontaggio e verifica funzionale posti a carico degli stessi.

La valutazione è stata eseguita sulla base di rilievo visivo diretto dei beni, senza procedere a smontaggi, verifiche invasive, aperture sistematiche degli imballi o collaudi funzionali, e deve pertanto intendersi riferita alle condizioni riscontrate al momento del sopralluogo.

4. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI DA STIMARE.

4.1 STOCK ETEROGENEO DI MAGAZZINO.

LOTTO 001

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da uno stock eterogeneo di materiale di magazzino non integralmente inventariabile in forma analitica, comprendente componenti di arredo, pannellature, elementi smontati, materassi, reti, complementi, accessori, materiale imballato e ulteriori beni residuali derivanti dall'attività commerciale della società.

In sede di sopralluogo il materiale è risultato distribuito su carrelli metallici, aree di deposito compatte e ulteriori zone di accatastamento, con contenuti promiscuamente distribuiti e solo parzialmente identificabili.

Ai soli fini estimativi interni il lotto è stato ricondotto alle seguenti macro-componenti:

- materiale stoccato su carrelli metallici;
- materiale accatastato in area compatta fuori carrello;
- materiale residuale distribuito in aree sparse del magazzino.

Tale suddivisione non assume rilevanza commerciale autonoma e non modifica l'unitarietà del lotto ai fini della vendita.

Stato di conservazione

Il materiale si presenta in condizioni complessivamente eterogenee, con presenza di beni imballati, componenti usati, elementi smontati e materiale di difficile identificazione.

La verifica è stata effettuata mediante rilievo visivo diretto senza procedere ad aperture sistematiche degli imballi, smontaggi o verifiche funzionali dei singoli componenti. Lo stato conservativo complessivo può essere definito sufficiente-discreto in relazione alla natura e alle modalità di stoccaggio dei beni.

Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, mediante stima sintetica dello stock basata sulla consistenza materiale rilevata in sede di sopralluogo.

In particolare sono stati considerati:

- il volume convenzionale complessivo del materiale presente;
- il grado di riempimento dei carrelli e delle aree di deposito;
- la natura eterogenea dello stock;
- il limitato grado di identificabilità dei beni;
- la presumibile commerciabilità mediante vendita in blocco.

Sulla base delle misurazioni e delle verifiche effettuate è stato determinato un volume convenzionale complessivo pari a circa **156.50 m³**, al quale è stato applicato un valore unitario prudenziale pari a **€ 40,00/m³**, ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche dello stock rilevato.

Tabella riepilogativa della consistenza stimata del lotto.

Componente	Criterio di rilevazione	Volume convenzionale stimato (m ³)
A - Materiale stoccato su carrelli metallici (n. 36)	(Numero carrelli × volume medio × coefficiente di riempimento) (36 × 3,76 m ³ × 0.55)	74.5 m ³
B - Aree compatte fuori carrello	Rilievo diretto e coefficienti correttivi	82 m ³
Totale volume convenzionale m³		156.5

Tabella parametri estimativi adottati.

Parametro	Valore
Volume convenzionale complessivo m ³	156.5 m ³
Valore unitario applicato	€ 40 /m ³
Valore stimato del lotto	6.260,00

Il volume convenzionale è stato determinato mediante rilievo diretto delle aree di deposito e dei carrelli presenti in magazzino, applicando coefficienti prudenziali di riempimento e occupazione volumetrica al fine di tenere conto della natura eterogenea del materiale, della presenza di spazi vuoti, della promiscuità dello stock e della limitata identificabilità dei singoli componenti.

Valore stimato

Valore stimato del Lotto 001.....6.260,00 €
(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

4.2 BENI IDENTIFICABILI.

LOTTO 002_____

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da una cucina componibile marca Colombini, completa dei relativi elementi di arredo e degli elettrodomestici previsti dalla composizione originaria. La cucina risulta conservata in stato di imballo e pertanto riconducibile a giacenza di magazzino non precedentemente installata, ancorché conservata in deposito.

Stato di conservazione

Il materiale si presenta in buono stato apparente in quanto conservato all'interno degli imballi.

Non è stato tuttavia possibile verificare in modo puntuale la completa corrispondenza tra i colli presenti e la composizione originaria, né accertare integralmente l'integrità, la completezza e la funzionalità dei singoli elementi e degli elettrodomestici, in assenza di apertura sistematica degli imballi e di verifiche funzionali.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia del bene, dello stato apparente di conservazione, della presenza degli imballi originali, della non completa verificabilità della composizione e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 003**Descrizione del bene**

Il lotto è costituito da una composizione cucina marca Diesis, proveniente da precedente esposizione showroom.

La composizione risulta attualmente smontata e stoccata in magazzino su carrelli e supporti di deposito, con elementi conservati in forma disaggregata e non immediatamente riconducibili alla configurazione originaria. La dotazione accessoria e la presenza di tutti i componenti costitutivi non risultano integralmente verificabili in sede di sopralluogo.

Stato di conservazione

Il materiale presenta condizioni compatibili con il precedente utilizzo espositivo e con le successive operazioni di smontaggio, movimentazione e stoccaggio.

Non è stato possibile verificare in modo puntuale la completezza della composizione né accertare integralmente la funzionalità dei singoli elementi. Risulta inoltre assente parte della dotazione elettrodomestica originariamente associata alla cucina, rendendosi necessarie attività di ricostruzione della composizione e verifica tecnica preliminare alla sua eventuale rimessa in commercio.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia del bene, dello stato di conservazione, del precedente utilizzo espositivo, dello stato di smontaggio della composizione, della non completa verificabilità della dotazione e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.500,00 (millecinquecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 004_____

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da una composizione di arredo per cameretta di produzione Battistella, originariamente configurata con struttura a ponte e relativi elementi contenitivi e funzionali.

La composizione risulta attualmente smontata e stoccata all'interno del magazzino su carrelli metallici, comprendendo pannellature, elementi strutturali, componenti di arredo e accessori non integralmente riconducibili ad una configurazione immediatamente leggibile.

Stato di conservazione

Il materiale si presenta in stato d'uso derivante da precedente esposizione showroom, con successivo smontaggio, movimentazione e stoccaggio in magazzino.

Non è stato possibile verificare in modo puntuale la completezza degli elementi costitutivi della composizione né accertarne integralmente l'integrità e la funzionalità.

La ricostruzione dell'assetto originario richiederebbe specifiche attività di identificazione e verifica tecnica dei singoli componenti.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia del bene, del precedente utilizzo espositivo, dello stato di smontaggio della composizione, della non completa verificabilità della dotazione e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 500,00 (cinquecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 005_____

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da componenti di arredo riconducibili a tre distinte camerette di produzione Giessegi, originariamente identificate in inventario come composizioni complete.

All'atto del sopralluogo i beni risultano completamente smontati e stoccati su più carrelli metallici, con componenti tra loro mescolate e non più riconducibili con certezza alle singole configurazioni originarie. Il lotto comprende pannellature, elementi strutturali, parti di arredo, accessori e componenti funzionali vari, conservati in forma disaggregata e privi di organizzazione sistematica.

Stato di conservazione

I beni si presentano in stato d'uso derivante da precedente esposizione showroom e dalle successive operazioni di smontaggio, movimentazione e deposito.

La commistione dei componenti e l'assenza di una identificazione univoca non consentono di verificare la completezza delle singole composizioni né di accertare integralmente la presenza di tutti gli elementi originariamente costitutivi delle camerette.

La ricostruzione delle configurazioni originarie richiederebbe specifiche attività di identificazione, selezione e verifica tecnica dei componenti presenti.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia dei beni, del precedente utilizzo espositivo, dello stato di smontaggio delle composizioni, della commistione dei componenti, della non completa verificabilità della dotazione e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 900,00 (novecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 006

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da un insieme di arredi per la zona notte comprendente letti, divani letto, poltrone letto e relativi componenti, di produzione Crivellaro e di altri marchi presenti in inventario, derivanti in parte da precedente esposizione showroom e in parte da giacenze di magazzino.

I beni risultano in parte ancora conservati negli imballi originali e in parte privi di imballo, ma comunque identificabili e riconducibili a prodotti finiti suscettibili di commercializzazione autonoma.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione risulta eterogeneo: alcuni elementi si presentano in condizioni prossime al nuovo in quanto mai utilizzati e conservati in imballo, mentre altri evidenziano segni d'uso compatibili con la precedente destinazione espositiva.

Nel complesso i beni appaiono idonei alla commercializzazione, ferma restando la necessità di ordinarie verifiche preliminari, movimentazione e controllo della completezza delle dotazioni.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia dei beni, dello stato di conservazione, della presenza parziale degli imballi originali, della identificabilità dei singoli prodotti e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.500,00 (millecinquecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 007

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da un insieme di prodotti per il riposo comprendente materassi, componenti letto, reti a doghe e accessori (guanciali e complementi), di produzione Biasci e di altri marchi presenti in inventario. I beni risultano conservati negli imballi originali e sono riconducibili a prodotti standard destinati alla vendita al dettaglio.

Stato di conservazione

Tutti gli elementi si presentano in buono stato apparente di conservazione, privi di evidenti segni di utilizzo e mantenuti negli imballi originali.

In considerazione delle modalità di conservazione e della tipologia dei prodotti, il lotto risulta complessivamente idoneo alla commercializzazione immediata, fatta salva la verifica puntuale dei singoli articoli in sede di vendita.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia dei beni, dello stato di conservazione, della presenza degli imballi originali, della buona identificabilità dei prodotti e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.100,00 (millecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 008

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da arredi per zona pranzo comprendenti tavoli e sedie di vari modelli, prevalentemente a marchio La Seggiola, oltre a ulteriori sedute di produzione Biasci.

I beni risultano conservati negli imballi originali e sono riconducibili a prodotti finiti destinati alla vendita al dettaglio.

Stato di conservazione

I prodotti si presentano in buono stato apparente di conservazione, privi di evidenti segni di utilizzo e mantenuti negli imballi originari.

In considerazione delle modalità di conservazione e della tipologia dei beni, il lotto risulta complessivamente idoneo alla commercializzazione immediata, fatta salva la verifica puntuale dei singoli articoli in sede di vendita.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia, dello stato di conservazione, della non completa verificabilità delle dotazioni e dei colli presenti, e della presumibile commerciabilità in sede di vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.400,00 (millequattrocento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 009

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da arredi destinati alla zona notte comprendenti armadi di varie tipologie e dimensioni, tra cui un armadio a otto ante di rilevante sviluppo dimensionale e ulteriori sistemi modulari con elementi contenitivi e accessori.

I beni risultano conservati nei rispettivi imballi originali e non assemblati, risultando pertanto riconducibili a prodotti finiti destinati alla successiva installazione.

Stato di conservazione

I beni si presentano in buono stato apparente di conservazione, privi di evidenti segni di utilizzo e mantenuti all'interno degli imballi originari. Lo stoccaggio risulta tuttavia effettuato in maniera non perfettamente ordinata, con presenza di colli misti e accatastati, circostanza che non consente una verifica puntuale della completezza delle singole dotazioni senza procedere all'apertura sistematica degli imballi.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia dei beni, dello stato di conservazione, della presenza degli imballi originali, della non completa verificabilità delle dotazioni e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.600,00 (milleseicento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

LOTTO 010

Descrizione del bene

Il lotto è costituito da un insieme di arredi complementari e modulari per interni comprendente comò, comodini, settimanali, cassettiere, elementi contenitivi, due armadi a due ante (di cui uno dotato di vano porta TV integrato) e una libreria.

I beni, di produzione Colombini, Giessegi, Imab e Santa Lucia, derivano da giacenze di magazzino e risultano conservati nei rispettivi colli e imballi originali, riconducibili a prodotti finiti destinati alla vendita previa installazione o assemblaggio.

Stato di conservazione

I beni si presentano in buono stato apparente di conservazione, risultando integralmente imballati e privi di evidenti segni di utilizzo.

La merce appare complessivamente integra e idonea alla commercializzazione, pur in presenza di una composizione eterogenea per marca, modello e tipologia. La verifica della completezza delle singole dotazioni non è stata effettuata mediante apertura sistematica degli imballi.

Criterio di stima

Il valore del lotto è stato determinato in applicazione dei criteri generali di cui al Capitolo 3, tenendo conto della tipologia dei beni, dello stato di conservazione, della presenza degli imballi originali, della non completa verificabilità delle dotazioni e della presumibile commerciabilità nell'ambito di una vendita competitiva.

Valore stimato.....€ 1.200,00 (milleduecento/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

5. QUADRO RIEPILOGATIVO TOTALE DEI LOTTI.

Lotto N°	Descrizione sintetica	Stato conservativo / manutentivo	Ubicazione	Foto/ Immagine N°	Valore (€)
1	Stock eterogeneo di materiale di magazzino	Sufficiente-discreto	Magazzino	Da 1 a 51	6.260,00
2	Cucina componibile completa imballata.	Buono	Magazzino	52,53	2.500,00

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara
Ph.: +39 0585 911664
Mail: davide.tovani@icloud.com

Lotto N°	Descrizione sintetica	Stato conservativo / manutentivo	Ubicazione	Foto/ Immagine N°	Valore (€)
3	Cucina ex showroom smontata.	Sufficiente	Magazzino	54, 55	1.500,00
4	Cameretta a ponte smontata.	Sufficiente	Magazzino 	56, 57	500,00
5	Componenti per n. 3 camerette smontate.	Sufficiente	Magazzino	58, 59, 60	900,00
6	Letti, divani letto e poltrone.	Buono	Magazzino 	61, 62, 63, 64	1.500,00
7	Materassi, reti e accessori	Buono	Magazzino	65, 66	1.100,00
8	Tavoli e sedute imballati.	Buono	Magazzino 	67	1.400,00
9	Armadi e sistemi contenitivi.	Buono	Magazzino	68, 69	1.600,00
10	Comò, comodini e complementi.	Buono	Magazzino 	70, 71, 72, 73	1.200,00

Davide Tovani Architetto
Consulente Esperto CasaClima

Piazza 2 Giugno n°14 54033 Carrara

Ph.: +39 0585 911664

Mail: davide.tovani@icloud.com

Lotto N°	Descrizione sintetica	Stato conservativo / manutentivo	Ubicazione	Foto/ Immagine N°	Valore (€)
	TOTALE 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10				18.460,00

6. CONCLUSIONI DI STIMA.

Alla luce delle risultanze del sopralluogo effettuato, delle attività ricognitive svolte e dei criteri estimativi adottati, si è proceduto alla determinazione del valore dei beni mobili appartenenti alla Procedura di Liquidazione Giudiziale di _____, costituiti da arredi, componenti di arredo, complementi e materiali di magazzino presenti presso il deposito sito in _____.

In considerazione della natura e della configurazione dei beni rilevati, si è proceduto alla suddivisione del compendio in lotti omogenei, distinguendo tra beni specificamente identificabili e materiale eterogeneo di magazzino non suscettibile di completa inventariazione analitica.

La valutazione è stata effettuata mediante criterio sintetico-estimativo orientato al valore di realizzo, tenendo conto della tipologia dei beni, dello stato di conservazione, del grado di identificabilità, della presenza o meno degli imballi originali, della completezza verificabile delle dotazioni, della concreta commerciabilità e delle condizioni tipiche della vendita competitiva nell'ambito della procedura concorsuale.

Per i beni conservati in imballo è stata considerata la sostanziale assimilabilità a giacenze di magazzino, mentre per i beni provenienti da precedenti allestimenti espositivi e successivamente smontati si è tenuto conto delle conseguenti riduzioni di valore derivanti

dalla perdita della configurazione originaria, dalla necessità di ricostruzione delle composizioni e dalla limitata verificabilità della completezza delle dotazioni.

Per il materiale costituente lo stock eterogeneo di magazzino, caratterizzato da elevata promiscuità, limitata identificabilità dei singoli componenti e presenza di beni conservati in differenti modalità di stoccaggio, si è proceduto mediante valutazione sintetica per macro-lotti omogenei, ritenuta maggiormente coerente con la configurazione effettiva dei beni e con le prevedibili modalità di alienazione nell'ambito della procedura.

I valori attribuiti ai singoli lotti risultano pertanto prudenzialmente rideterminati rispetto ai valori inventariali di riferimento, tenendo conto dell'assenza di garanzie, della vendita nello stato di fatto dei beni, della limitata possibilità di verifica preventiva da parte degli acquirenti e degli oneri di movimentazione, trasporto, montaggio e verifica funzionale posti a loro carico.

Il valore complessivo dei beni mobili oggetto della presente stima, determinato quale somma dei valori attribuiti ai singoli lotti descritti nei capitoli precedenti, risulta pari a:

€/Euro.....18.460,00 (diciottomilaquattrocentosessanta/00)

(valore arrotondato, espresso in via prudenziale).

L'importo sopra indicato rappresenta una stima prudenziale del presumibile valore complessivo di realizzo alla data del sopralluogo ed è stato determinato sulla base del rilievo visivo diretto dei beni e della documentazione resa disponibile dalla Procedura, senza procedere ad aperture sistematiche degli imballi, smontaggi, verifiche invasive o collaudi funzionali.

La presente valutazione deve pertanto intendersi riferita al valore di realizzo dei beni nell'ambito della procedura concorsuale e non al loro valore di sostituzione a nuovo, al valore di listino o al valore di vendita al dettaglio.

Carrara, il 08.07.2026

Il Perito stimatore
Arch. Davide Tovani

Allegati.

Allegato 1_ Relazione Fotografica dei beni

Allegato 2 — Inventario merci fornito dalla procedura, assunto quale documento di riferimento per l'identificazione.

Documentazione fotografica

Rilievo fotografico digitale.

Beni Mobili:

NOTE: la presente documentazione fotografica costituisce parte integrante della perizia estimativa ed è finalizzata a rappresentare lo stato dei beni al momento del sopralluogo, con riferimento ai singoli lotti individuati. Le immagini riportano viste d'insieme e dettagli significativi, inclusi eventuali elementi di usura o criticità, rilevanti ai fini della valutazione e della determinazione del valore di realizzo in sede di vendita competitiva.



Figura 1– Lotto 001_X1 – Carrello di magazzino contenente componenti di arredamento e colli imballati.



Figura 2 – Lotto 001_X2 – Carrello di magazzino contenente pannellature, componenti di arredamento e colli imballati.



Figura 3 – Lotto 001_X3 – Carrello di magazzino contenente pannellature, componenti smontati e colli imballati.



Figura 4 – Lotto 001_X4 – Carrello di magazzino contenente componenti imballati, pannellature e materiale vario.



Figura 5 – Lotto 001_X5 – Carrello di magazzino contenente colli imballati, componenti confezionati e materiale vario.



Figura 6 – Lotto 001_X6/7 – Carrello di magazzino contenente prevalentemente colli imballati e componenti confezionati.



Figura 8 – Lotto 001_X8 – Carrello di magazzino contenente colli imballati, pannellature e componenti smontati.



Figura 9– Lotto 001_X9 – Carrello di magazzino contenente pannellature, componenti imballati ed elementi smontati.



Figura 10 – Lotto 001_X10 – Carrello di magazzino contenente prevalentemente pannellature e componenti smontati.

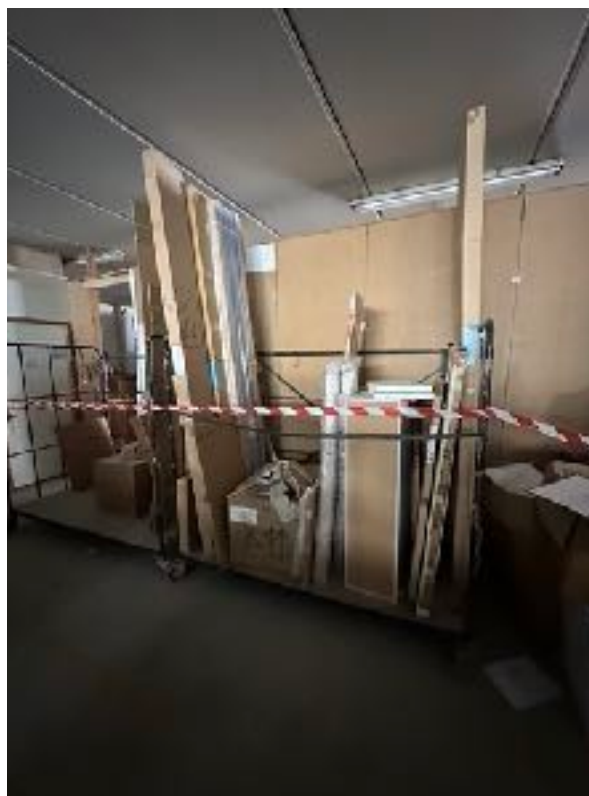


Figura 11 – Lotto 001_X11 – Carrello di magazzino contenente pannellature, componenti smontati, elementi imballati e accessori di arredo.



Figura 12– Lotto 001_X12 – Carrello di stoccaggio con pannellature e componenti di arredamento smontati.



Figura 13 – Lotto 001_X13 – Carrello di stoccaggio con pannellature e componenti di arredamento.



Figura 14 – Lotto 001_X15 – Carrello di stoccaggio con componenti di arredamento e materiale imballato.



Figura 15 – Lotto 001_X16 – Carrello di stoccaggio con reti e componenti di arredamento.



Figura 16 – Lotto 001_X17 – Carrello di stoccaggio con pannellature e componenti di arredamento.



Figura 17 – Lotto 001_X18 – Carrello di stoccaggio con componenti di arredamento e materiale imballato.



Figura 18 – Lotto 001_X19 – Carrello di stoccaggio con elementi in vetro e componenti di arredamento.



Figura 19 – Lotto 001_X20 – Carrello di stoccaggio con reti, materassi e componenti di arredo.



Figura 20 – Lotto 001_X22 – Carrello di stoccaggio con materassi e componenti di arredamento.



Figura 21 – Lotto 001_X23 – Carrello di stoccaggio con componenti di arredamento e materiale imballato.



Figura 22 – Lotto 001_X24 – Carrello con colli imballati e componenti di arredo.



Figura 23 – Lotto 001_X25 – Carrello con pannellature e componenti di arredamento smontati.



Figura 24 – Lotto 001_X26 – Carrello con elementi di letto e colli imballati.



Figura 25 – Lotto 001_X27 – Carrello con pannelli, specchiera e componenti di arredo imballati.



Figura 26 – Lotto 001_X28 – Carrello con colli misti e componenti di arredamento smontati.



Figura 27 – Lotto 001_X29 – Carrello con poltrona imbottita, specchiera e componenti di arredo.



Figura 28 – Lotto 001_X30 – Carrello con pannellature e componenti di arredamento smontati.



Figura 29 – Lotto 001_X31 – Carrello con elementi imbottiti e colli imballati.



Figura 30 – Lotto 001_X32 – Carrello con pannellature e componenti di arredamento smontati.



Figura 31 – Lotto 001_X33 – Carrello con colli misti, profili metallici e componenti di arredo imballati.



Figura 32 – Lotto 001_X39 – Carrello contenente pannellature, componenti di arredo smontati e colli imballati.



Figura 33 – Lotto 001_X40 – Carrello contenente pannelli lignei, profili e componenti di arredamento smontati.



Figura 34 – Lotto 001_X43 – Carrello contenente elementi di arredamento imballati, pannellature e componenti smontati.



Figura 35 – Lotto 001_FC1 – Area di deposito fuori carrello contenente materiale eterogeneo di arredamento, componenti smontati, elementi imbottiti e colli imballati.



Figura 36 – Lotto 001_FC2 – Area di deposito fuori carrello contenente pannellature, componenti di arredamento, elementi imbottiti e materiale imballato.



Figura 37 – Lotto 001_FC3 – Area di deposito fuori carrello contenente arredi per ufficio, cassettiere, sedute e componenti di arredamento accatastati.



Figura 38 – Lotto 001_FC4 – Area di deposito fuori carrello contenente arredi per ufficio, scrivanie, cassettiere e componenti di arredamento smontati.



Figura 39 – Lotto 001_FC5 – Area di deposito fuori carrello contenente pannellature, porte, componenti di arredamento smontati e arredi accatastati.



Figura 40 – Lotto 001_FC6 – Area di deposito fuori carrello contenente materiale eterogeneo di arredamento, corpi illuminanti, pannellature e componenti smontati.



Figura 41 – Lotto 001_FC8 – Area di deposito fuori carrello contenente pannellature, ante, componenti di arredamento imballati e materiale destinato a deposito.



Figura 42 – Lotto 001_X34SM – Area contenente arredi, componenti imballati, pannellature e materiale eterogeneo.



Figura 43– Lotto 001_X35SM – Area contenente arredi per ufficio, cuscini, componenti imballati e materiale eterogeneo.



Figura 44 – Lotto 001_X35SM – Vista complementare dell'area contenente arredi per ufficio, componenti imballati e materiale eterogeneo.



Figura 45 – Lotto 001_X36SM – Area contenente pannellature, componenti smontati, accessori e materiale eterogeneo.



Figura 46 – Lotto 001_X37SM – Carrello contenente corpi illuminanti, accessori e componenti di arredo.



Figura 47 – Lotto 001_X38SM – Area con colli imballati, pannellature e materiale eterogeneo.

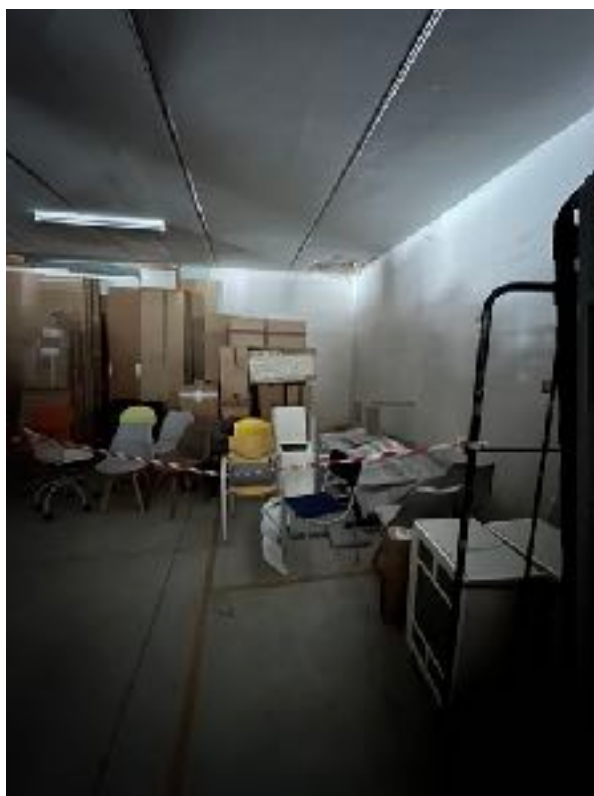


Figura 48 – Lotto 001_X38SM – Vista complementare dell'area con colli imballati, pannellature e materiale eterogeneo.



Figura 49 – Lotto 001_X41SM – Area contenente materassi, reti letto e componenti di arredo.



Figura 50 – Lotto 001_X44SM – Area con pannellature, colli imballati e componenti di arredo.



Figura 51 – Lotto 001_X44SM – Vista di dettaglio con pannellature, colli imballati e componenti di arredo.



Figura 52 – Lotto 002 – Cucina componibile completa imballata.



Figura 53 – Lotto 002 – Cucina componibile completa imballata (vista laterale).



Figura 54 – Lotto 003 – Cucina Diesis smontata con elementi identificativi della composizione.

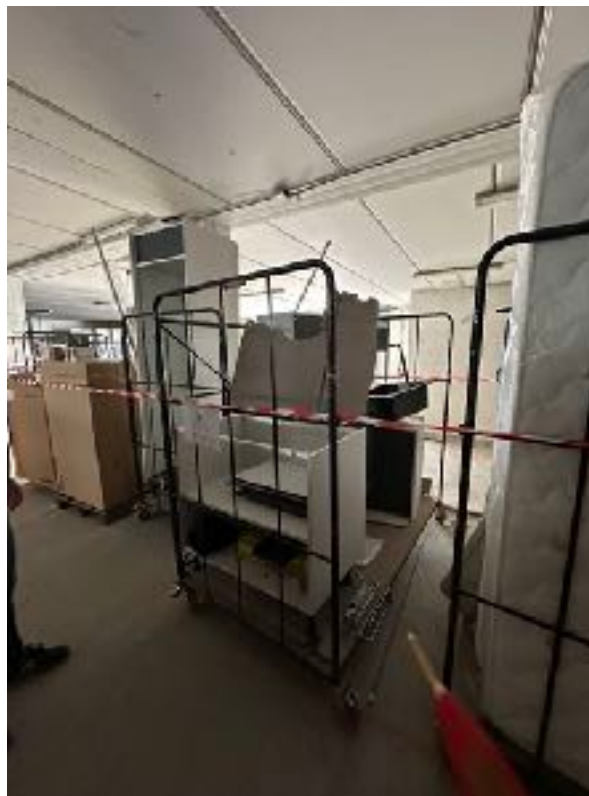


Figura 55 – Lotto 003 – Componenti della cucina Diesis collocati su carrello di deposito.



Figura 56 – Lotto 004 – Cameretta a ponte smontata, con elementi strutturali e componenti accatastati su carrello.



Figura 57 – Lotto 004 – Cameretta a ponte smontata, con pannellature, testiere e materasso associati alla composizione.



Figura 58 – Lotto 005 – Componenti di camerette smontate con pannellature e strutture accatastate su carrello.



Figura 59 – Lotto 005 – Componenti di camerette smontate con elementi contenitivi, pannelli e accessori associati alle composizioni.



Figura 60 – Lotto 005 – Componenti di camerette smontate collocati su carrello di deposito.



Figura 61 – Lotto 006 – Letti, divani letto e poltrone smontati con materassi e componenti imbottiti associati.



Figura 62 – Lotto 006 – Elementi imbottiti e componenti di arredo destinati alla composizione del lotto.



Figura 63 – Lotto 006 – Materasso e componenti imbottiti imballati riconducibili al lotto.



Figura 64 – Lotto 006 – Divano letto e cuscinature coordinate appartenenti al lotto.



Figura 65 – Lotto 007 – Reti letto e accessori imballati organizzati per la conservazione in magazzino.



Figura 66 – Lotto 007 – Materassi, reti letto e accessori imballati organizzati per la conservazione in magazzino.



Figura 67 – Lotto 008 – Tavoli e sedute imballati con relativi componenti accessori conservati in magazzino.



Figura 68 – Lotto 009 – Armadi e sistemi contenitivi smontati con pannellature e componenti strutturali associati.



Figura 69 – Lotto 009 – Elementi di armadiatura e contenimento conservati in imballo e predisposti per il deposito in magazzino.



Figura 70 – Lotto 010 – Componenti di arredo complementare, elementi contenitivi e accessori conservati in imballo all'interno di carrello di deposito.



Figura 71– Lotto 010 – Dettaglio dei colli e degli elementi imballati riconducibili a complementi d'arredo e sistemi contenitivi accessori.



Figura 72 – Lotto 010 – Beni costituenti il lotto dei complementi d'arredo, comprendenti elementi contenitivi, accessori e componenti coordinati conservati in imballo originale.

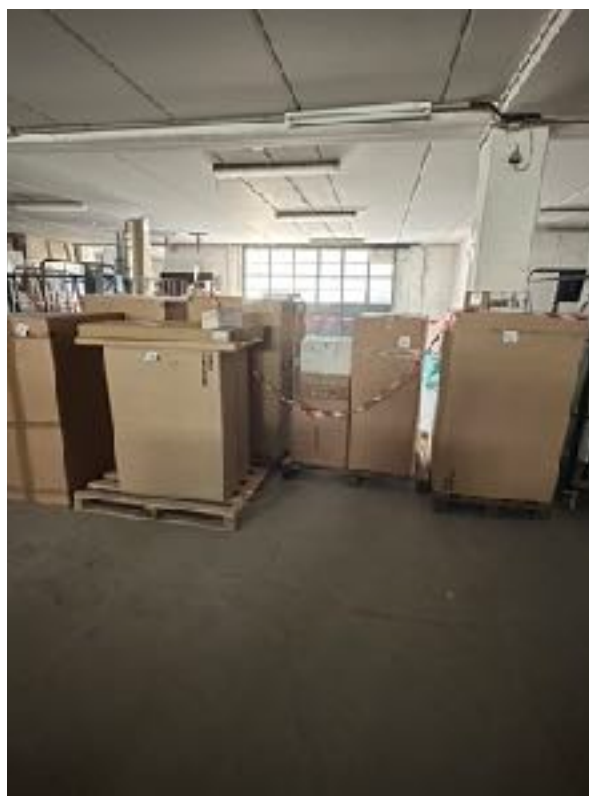


Figura 73 – Lotto 010 – Beni costituenti il lotto dei complementi d'arredo, comprendenti elementi contenitivi, accessori e componenti coordinati conservati in imballo originale.