

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Civile – Procedure concorsuali

Procedura: Liquidazione Giudiziale n. 26/2025

Giudice Delegato: Dott. LORENZO SANDULLI

Curatore: dott. Francesco Simeone

Perizia di stima dei beni mobili della società EDIL CASA S.r.l. in liquidazione

Località Montuolo - Via Appia km.136,500 snc, 04024 Gaeta (LT)

P.I. 00550920599

Premessa

La sottoscritta dott.ssa Eliana Altalena, dottore commercialista, in esecuzione dell'incarico di stimatore ex. art. 87 L.F., conferito dal Curatore del fallimento n. 26/2025 “**Edilcasa srl in liquidazione**” dott. Francesco Simeone, redige la presente perizia allo scopo di presentare i risultati della valutazione economica del compendio mobiliare di pertinenza della procedura in epigrafe.

Con lettera d'incarico in data 20.10.2025 il dott. Francesco Simeone, curatore della suddetta liquidazione giudiziale ha conferito alla scrivente incarico per svolgere le seguenti attività:

“Provveda alla ricognizione fisica dei beni mobili caduti nel fallimento sia presenti all'interno del perimetro aziendale che eventualmente alloggiati all'esterno ed alla loro esatta individuazione, anche in riscontro al verbale di inventario; Verifichi la piena rispondenza dei beni riportati nell'inventario a quelli reperiti in fase di sopralluogo segnalando tempestivamente eventuali discordanze;

Descrizione dello stato di conservazione di tutti i beni mobili ed attitudine alle loro rispettive funzioni;

Valutazione dei beni oggetto di accertamento con stima dei singoli beni distinti in beni mobili e beni mobili registrati; - dovrà essere stabilito un valore per ciascun bene dotato di autonoma identificabilità, con possibilità di valutare a misura (unità di peso, di volume, ecc.) i beni in serie e di attribuire valori cumulativi a coacervi di beni di modesto valore complessivo;

- i beni dovranno essere raggruppati in lotti in funzione della loro commerciabilità

- i valori si intenderanno al netto di I.V.A. ed altre imposte comunque gravanti sulla futura vendita

- dovrà essere verificata, nei limiti del possibile, la conformità dei beni alla normativa vigente, specialmente in tema di sicurezza”.

L'incarico conferito prevede:

- la ricognizione e l'inventariazione dei beni mobili effettivamente presenti;
- la verifica dello stato di conservazione e funzionalità;

- la determinazione del valore di realizzo in sede di liquidazione giudiziale, con esclusione dei beni non rinvenuti.

La presente stima è stata redatta sulla base dell'esame dei beni mobili rinvenuti presso i locali della società, tenendo conto della documentazione resa disponibile dal curatore, ed in particolare dell'inventario di magazzino al 01/10/2024, contenente l'elenco analitico delle giacenze, dei materiali, dei manufatti prefabbricati, delle attrezzature e degli altri beni aziendali presenti nei registri societari, nonché delle loro caratteristiche tecniche, dello stato di conservazione, dell'età presumibile, del grado di utilizzo e della concreta possibilità di collocazione sul mercato.

La valutazione è stata effettuata assumendo quale riferimento il presumibile valore di realizzo conseguibile nell'ambito di una procedura liquidatoria, considerando pertanto le effettive condizioni di mercato esistenti alla data della perizia.

Per ciascuna categoria di beni si è proceduto ad una valutazione prudentiale, basata sui seguenti elementi:

- * stato di usura e conservazione dei beni;
- * efficienza funzionale residua e possibilità di riutilizzo;
- * obsolescenza tecnica e commerciale delle attrezzature;
- * completezza o incompletezza dei beni e degli accessori necessari al loro utilizzo;
- * domanda esistente sul mercato dell'usato per beni analoghi;
- * costi presumibili di smontaggio, movimentazione, trasporto e ricollocazione;
- * tempi ordinariamente necessari per la vendita;
- * limitata commerciabilità di beni specificamente destinati all'attività produttiva esercitata dalla società.

Descrizione dei beni

In esecuzione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha effettuato sopralluogo presso gli immobili di proprietà società **EDIL CASA S.r.l. in liquidazione** in Gaeta (LT), via Appia km 136,500, procedendo alla ricognizione dei beni mobili, delle attrezzature, dei macchinari, dei manufatti prefabbricati e dei materiali presenti all'interno delle aree produttive, dei depositi e dei locali adibiti ad ufficio.

L'attività peritale è stata svolta mediante ispezione diretta dei luoghi, verifica della documentazione amministrativa e confronto con le risultanze dell'inventario di magazzino aggiornato al 01/10/2024, al fine di accertare l'effettiva consistenza del patrimonio mobiliare della società.

Nel corso delle operazioni sono stati individuati beni appartenenti a diverse categorie merceologiche, tra cui manufatti prefabbricati in cemento, blocchi, pozzetti, cordoli, loculi,

materiali per l'edilizia, attrezzature industriali, impianti di produzione, macchinari, attrezzature di movimentazione, arredi ed attrezzature per ufficio nonché beni mobili presenti nell'appartamento aziendale. Parte dei beni risultava collocata all'aperto ed esposta agli agenti atmosferici, mentre altri risultavano depositati in aree coperte o all'interno del fabbricato.

L'attività svolta ha quindi consentito di ricostruire in maniera attendibile la consistenza patrimoniale mobiliare della società alla data della perizia, fornendo una base tecnica idonea alla determinazione del presumibile valore di realizzo dei beni nell'ambito della procedura liquidatoria.

Nella tabella che segue viene riportato l'elenco dei beni rinvenuti:

Descrizione bene	Quantità
Blocchi pieni cemento 20x20x40	1.248
Blocchi pieni cemento 20x20x40 (scarto)	384
Blocchi pieni cemento 10,5x25x40 FV	768
Blocchi pieni cemento 12,5x25x30	3.840
Blocchi pieni cemento 12x25x40	3.366
Blocchi pieni cemento 11x25x40	3.552
Blocchi pieni cemento 15x25x50	4.992
Blocchi pieni cemento 20x25x40 rossi	90
Blocchi pieni cemento 10,5x25x45	1.248
Mattoni cemento 6x12x24	2.545
Blocchi pieni cemento rossi (scarto)	33
Blocchi pieni cemento forati 40x40x25	460
Blocchi forati cemento 25x40x20	460
Blocchi forati cemento 25x40x20 multicamera	768
Blocchi forati cemento 30x40x20	1.188
Blocchi forati argilla espansa 8x20x50	396
Blocchi forati argilla espansa 30x45x20 termici	216
Lastra pavimento 50x50 disegnata	7
Passerelle rombo/goccia grigie	50
Passerelle rombo/goccia colorate	34
Recinzioni mod. Bari	4
Cordoli marciapiede 10x100x25	2
Loculi tipo fornello	30
Loculi tipo parete	2
Canna fumaria 25x25	20
Canna fumaria 30x30	20
Mattone comune anticato	200
Pali da vigna mt. 2,50	34
Pali da vigna mt. 3,00	30
Pavé tipo onda	10 mq
Pavé tipo pavone antracite	220 mq
Pavé tipo pavone ocra	40 mq
Pignatte argilla espansa H20	528
Pignatte laterizio solaio H15	155

Descrizione bene	Quantità
Pignatte laterizio solaio H11	52
Coperchio pozzetto 30x30	17
Pozzetto cemento 30x30x30	25
Pozzetto cemento 70x70x70	6
Tubo cemento D.050	5
Tubo cemento D.100	1
Anello cemento 70x70	2
Pozzetto cemento 80x80	5
Anello cemento 80x80	3
Coperchio cemento 40x40 con telaio	7
Coperchio cemento 70x70 con telaio	3
Pozzetto cemento 60x60	13
Anello cemento 60x60	2
Pozzetto cemento 50x50	12
Anello cemento 50x50	2
Pozzetto cemento 40x40	10
Fondelli in laterizio	600
Pannelli prefabbricati	120 mq
Cordolo prefabbricato 2,00x0,40	90
Cordolo marciapiede cemento 1,00x0,10x0,20	308
Protezione scarpata cemento 0,50x0,50	48
Canaline scarpate cemento	20
Travi a traliccio varie misure	197
Travi precomprese varie misure	91
Terra armata con ganci	50
Tavolo vibrante	1
Mescolatore Lorev	1
Silos Poggi	2
Mescolatore Cacciamani	1
Tramoggia Beton Service	1
Impianto travi Comeal	2
Carrello elevatore DETAS	2
Stampi Omega	1
Scrivanie ufficio	4
Porta stampante	1
Stampante MFC L5750 DW	1
Armadio metallico	1
Mobile metallico ante scorrevoli	2
Poltrona ufficio	1
Mobile portadocumenti	1
Scadenzario in ferro	1
Computer Vultech	1
Monitor Asus	1
Calcolatrice Olivetti	1
Tastiera Logitech	1

Descrizione bene	Quantità
Modem	1
Tavolo riunioni	1
Divano	1
Tavolo cucina con 4 sedie	1
Mobile bagno	1
Camera da letto completa	1
Lavatrice	1
Mobiletto due ante	1
Cucina completa	1
Scrivania in noce	1
Libreria	1
Mobile letto	1
Tavolo da disegno	1
Sedie	2

I beni in esame risultano già valutati in data 01.10.2024 nell'ambito dell'attività di ricognizione del patrimonio aziendale, come riportato nella tabella che segue:

Categoria	Descrizione beni	Quantità	Valore inventario (€)
Blocchi pieni in cemento	Blocchi prefabbricati pieni di varie dimensioni	28.482 pz	12.082,63
Blocchi forati	Blocchi forati e alleggeriti	3.220 pz	1.839,05
Passerelle, cordoli e recinzioni	Elementi prefabbricati per urbanizzazione	97 pz	779,08
Loculi prefabbricati	Loculi tipo fornetto e parete	32 pz	9.400,00
Canne fumarie, mattoni e comignoli	Materiali edilizi speciali	240 pz	348,33
Pali da vigna	Pali prefabbricati per vigneti	64 pz	275,52
Pavimentazioni prefabbricate	Pavé e manufatti per pavimentazione	270 mq	1.301,10
Pignatte laterizio	Elementi per solai	735 pz	483,10
Pozzetti e manufatti in cemento	Pozzetti, anelli e coperchi	113 pz	2.268,48
Fondelli e travetti rinvenuti	Elementi prefabbricati strutturali	600 metri lineari	540,00
Lastre e pannelli prefabbricati	Pannelli e cordoli prefabbricati	210 pz	1.356,00
Nuovi manufatti in cemento	Cordoli, canaline e protezioni scarpate	376 pz	1.504,00
Travi a traliccio rinvenute	Travi prefabbricate in laterizio	197 pz	1.137,20
Travi precomprese rinvenute	Travi prefabbricate in c.a.p.	91 pz	2.773,00
Terra armata con ganci	Elementi prefabbricati speciali	50 pz	1.250,00

Categoria	Descrizione beni	Quantità	Valore inventario (€)
Impianti e attrezzature produttive	Tavolo vibrante, silos, mescolatori, impianto travi, stampi, tramogge, carrelli elevatori	11 beni	33.363,30
Arredi e attrezzature ufficio	Scrivanie, PC, armadi, stampanti ecc.	17 beni	700,00
Arredi appartamento	Cucina, camera, tavoli, mobili, elettrodomestici	12 beni	3.420,00

Metodologia di stima

I valori attribuiti ai singoli beni sono stati determinati verificando l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione dei beni rinvenuti. Nella determinazione del valore attuale si è tenuto conto della natura della procedura, orientata alla stima del presumibile valore di realizzo, delle condizioni di mercato dei beni appartenenti al settore edile, della vetustà delle giacenze, della commerciabilità dei materiali, dei costi di movimentazione, carico, trasporto e ricollocazione, nonché dell'assenza delle ordinarie garanzie commerciali tipiche della vendita al dettaglio.

Inoltre, si è tenuto conto della documentazione messa a disposizione del curatore ed in particolare del verbale di sopralluogo ed inventario del curatore del 18.07.2025 e della perizia estimativa datata 01.10.2024, le cui risultanze sono state opportunamente aggiornate: le verifiche svolte hanno consentito di accertare l'effettiva consistenza e lo stato dei beni, determinandone il valore attuale in funzione delle condizioni di conservazione e del presumibile valore di realizzo.

La stima è stata condotta secondo il criterio del presumibile valore di realizzo alla data della presente relazione, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, delle condizioni del mercato di riferimento, della vetustà delle giacenze, dell'eventuale obsolescenza tecnica, dei costi di movimentazione e trasporto, nonché delle modalità di vendita ipotizzabili in un contesto di cessione in blocco o comunque non assistita dalle ordinarie garanzie commerciali.

Particolare rilievo è stato attribuito all'età delle giacenze, alla loro permanenza in deposito per un periodo prolungato, all'eventuale esposizione agli agenti atmosferici, all'obsolescenza tecnica o commerciale di alcune categorie di beni e alla circostanza che la loro alienazione debba ragionevolmente avvenire in lotti omogenei e senza le garanzie normalmente offerte dal circuito commerciale ordinario. Tali elementi incidono inevitabilmente sul valore effettivamente conseguibile in sede di vendita rispetto ai valori teorici di listino o ai costi storici di acquisizione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, i valori di riferimento desunti dalla precedente perizia sono stati opportunamente aggiornati mediante l'applicazione di coefficienti di abbattimento differenziati per categoria merceologica, determinati in funzione della specifica commerciabilità dei beni, del loro stato di conservazione, della facilità di realizzo e delle condizioni

del mercato di riferimento. I valori così ottenuti rappresentano, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di realizzo dei beni nelle condizioni rilevate alla data del sopralluogo.

Per tali ragioni ai valori desunti dalla precedente relazione sono stati applicati coefficienti di abbattimento differenziati in funzione delle caratteristiche delle singole categorie merceologiche, tenendo conto della maggiore o minore facilità di collocazione sul mercato, dello stato di conservazione e della prevedibile tempistica di realizzo.

In particolare, i maggiori abbattimenti hanno riguardato le categorie caratterizzate da elevata vetustà, limitata domanda commerciale, difficoltà di movimentazione o installazione e ridotta platea di potenziali acquirenti, quali travi prefabbricate, attrezzature industriali, materiali da costruzione a lenta rotazione e beni usati. Per contro, riduzioni più contenute sono state applicate ai manufatti che presentano un migliore stato di conservazione e una maggiore probabilità di collocazione sul mercato. I valori così ottenuti rappresentano, ad avviso dello scrivente, il più probabile valore di realizzo dei beni nelle condizioni rilevate alla data del sopralluogo.

Criteri di valutazione

La stima è stata condotta mediante criterio sintetico-comparativo, facendo riferimento:

- ai correnti valori di mercato dei beni usati;
- ai prezzi medi di realizzo rilevabili in procedure concorsuali analoghe;
- alle quotazioni del settore dell'usato industriale ed edilizio;
- allo stato di conservazione e manutenzione dei beni;
- alla concreta possibilità di collocamento commerciale.

I coefficienti di riduzione applicati variano dal **5% al 25%** in funzione della tipologia merceologica, della specificità del bene e della sua appetibilità sul mercato.

Per i manufatti prefabbricati, i blocchi in cemento, i loculi e gli altri materiali da costruzione, si è tenuto conto non soltanto del valore intrinseco dei beni ma anche delle difficoltà operative connesse alla loro movimentazione, al trasporto e alla successiva commercializzazione.

Per gli impianti industriali e le attrezzature produttive è stata considerata la significativa svalutazione derivante dall'evoluzione tecnologica intervenuta nel settore e dalla circostanza che tali beni risultano destinati ad una platea ristretta di operatori economici.

Per gli arredi e le attrezzature d'ufficio la valutazione è stata effettuata secondo criteri particolarmente prudentiali, trattandosi di beni caratterizzati da modesto valore unitario e da elevata deprezzabilità commerciale.

Formazione lotti

Al fine di agevolare le operazioni di liquidazione e massimizzare le possibilità di realizzo dell'attivo, i beni rinvenuti sono stati raggruppati in lotti omogenei sotto il profilo funzionale e merceologico e precisamente:

- lotto 1: magazzino e materiali edili;
- lotto 2: impianti ed attrezzature industriali;
- lotto 3: mobili e attrezzature per ufficio e per appartamento

La suddivisione in lotti è stata effettuata tenendo conto della natura dei beni, della loro destinazione economica, della commerciabilità sul mercato e della presumibile platea di potenziali acquirenti. La vendita per lotti omogenei appare maggiormente idonea a garantire una migliore valorizzazione dei cespiti rispetto ad una vendita frazionata dei singoli beni.

Lotto n. 1 – magazzino e materiali edili

Il lotto è costituito dalle rimanenze di magazzino effettivamente rinvenute nel corso del sopralluogo e comprende materiali edili, manufatti prefabbricati in cemento, elementi per opere di urbanizzazione e sistemazione esterna, componenti per solai e opere strutturali, nonché ulteriori beni destinati alla commercializzazione o all'impiego nel settore delle costruzioni.

Nella tabella che segue vengono riportati i beni rientranti nel suddetto lotto con il valore di stima attribuito

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Blocchi pieni cemento 20x20x40	1.248 + 384 scarto	4.138,83	15%	3.518,01
Blocchi pieni cemento 10,5x25x40 FV	768	282,34	15%	239,99
Blocchi pieni cemento 12,5x25x30	3.840	1.296,00	15%	1.101,60
Blocchi pieni cemento 12x25x40	3.366	1.252,22	15%	1.064,39
Blocchi pieni cemento 11x25x40	3.552	1.114,87	15%	947,64
Blocchi pieni cemento 15x25x50	4.992	2.496,00	15%	2.121,60
Blocchi pieni cemento 20x25x40 rossi	90	24,30	15%	20,66
Blocchi pieni cemento 10,5x25x45	1.248	549,12	15%	466,75
Mattoni cemento 6x12x24	2.545	531,12	15%	451,45
Blocchi pieni rossi (scarto)	33	18,15	50%	9,08
Blocchi forati cemento 25x40x20	460	177,62	15%	150,98

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Blocchi forati cemento multicamera	768	412,14	15%	350,32
Blocchi forati cemento 30x40x20	1.188	595,79	15%	506,42
Blocchi forati argilla espansa 8x20x50	396	172,97	15%	147,02
Blocchi forati argilla espansa termici	216	335,72	15%	285,36
Lastre pavimenti 50x50	7	21,42	10%	19,28
Passerelle rombo/goccia grigie	50	312,61	10%	281,35
Passerelle rombo/goccia colorate	34	334,31	10%	300,88
Recinzioni mod. Bari	4	106,91	10%	96,22
Cordoli marciapiede	2	3,84	10%	3,46
Loculi tipo fornello	30	9.000,00	5%	8.550,00
Loculi tipo parete	2	400,00	5%	380,00
Canna fumaria 25x25	20	132,98	10%	119,68
Canna fumaria 30x30	20	206,60	10%	185,94
Mattone comune anticato	200	8,75	10%	7,88
Pali da vigna mt 2,50	34	138,72	10%	124,85
Pali da vigna mt 3,00	30	136,80	10%	123,12
Pavé tipo onda	10 mq	37,40	10%	33,66
Pavé tipo pavone antracite	220 mq	974,50	10%	877,05
Pavé tipo pavone ocra	40 mq	289,20	10%	260,28
Pignatte argilla espansa H20	528	405,50	10%	364,95
Pignatte laterizio H15	155	62,00	10%	55,80
Pignatte laterizio H11	52	15,60	10%	14,04
Pozzetto cemento 30x30	25	86,60	15%	73,61
Pozzetto cemento 70x70	6	124,18	15%	105,55
Coperchio pozzetto 30x30	17	25,65	15%	21,80
Tubo cemento D.50	5	48,68	15%	41,38
Tubo cemento D.100	1	23,38	15%	19,87
Anelli, pozzetti e chiusini nuovi	59 pezzi	1.960,00	10%	1.764,00
Pannelli prefabbricati	120 mq	996,00	10%	896,40
Cordoli prefabbricati 2x0,40	90	360,00	10%	324,00
Cordoli marciapiede nuovi	308	924,00	10%	831,60
Protezioni scarpata in cemento	48	480,00	10%	432,00

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Canaline per scarpate	20	100,00	10%	90,00
Travi a traliccio varie misure	197	1.137,20	10%	1.023,48
Travi precomprese varie misure	91	2.773,00	10%	2.495,70
Terra armata con ganci	50	1.250,00	10%	1.125,00
Totale		37.337,49		32.424,10

Il valore attribuito al Lotto n. 1 è stato determinato partendo dai valori inventariali risultanti dall'inventario del 01/10/2024 e applicando coefficienti di riduzione differenziati in funzione della natura dei beni, della loro vetustà, della commerciabilità, dello stato di conservazione e delle modalità di vendita tipiche della liquidazione giudiziale. I coefficienti di deprezzamento applicati risultano compresi tra il 5% ed il 15%, con una riduzione media ponderata pari a circa il 14,30%, determinando un valore finale di realizzo pari ad **€ 32.000,00**.

Lotto n. 2 – impianti e attrezzature industriali

I beni risultano costituiti prevalentemente da impianti destinati alla produzione di manufatti prefabbricati in cemento, nonché da macchinari e attrezzature caratterizzati da una specifica destinazione produttiva.

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Tavolo vibrante anno 1999	1	1.102,22	15%	936,89
Mescolatore Lorev	1	4.839,20	15%	4.113,32
Silos marca Poggi	2	4.286,59	10%	3.857,93
Mescolatore marca Cacciamani	1	359,71	20%	287,77
Tramoggia Beton Service	1	371,85	20%	297,48
Impianto Travi Marca Comeal	2	5.164,56	15%	4.389,88
Carrelli elevatori DETAS	2	16.784,85	10%	15.106,37
Stampi marca Omega	1	454,30	20%	363,44
Totale		33.363,30		29.353,08

Nonostante la vetustà di alcuni beni, il lotto mantiene un apprezzabile valore economico in quanto costituisce un compendio produttivo sostanzialmente completo e potenzialmente utilizzabile da operatori del settore dei manufatti prefabbricati. La possibilità di alienazione in lotto

unitario consente di preservare una quota significativa del valore originario, riducendo l'incidenza dei costi di smontaggio e aumentando l'interesse commerciale dell'intero compendio. Per tale ragione il deprezzamento applicato è stato contenuto entro limiti prudenziali e coerenti con le condizioni del mercato dell'usato industriale.

L'applicazione dei coefficienti di riduzione determina un deprezzamento medio ponderato pari al 16,08%; il valore finale del lotto è stato prudenzialmente arrotondato ad **€ 28.000,00**, tenuto conto dei costi di smontaggio, movimentazione, trasporto e dei tempi presumibili di realizzo nell'ambito della liquidazione giudiziale. I valori indicati devono intendersi al netto dell'IVA eventualmente dovuta per legge.

Lotto n. 3 – mobili e attrezzature per ufficio e per appartamento

Per detta categoria la valutazione è stata effettuata secondo criteri particolarmente prudenziali, trattandosi di beni caratterizzati da modesto valore unitario e da elevata deprezzabilità commerciale.

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Scrivania 1,80x0,85	2	300,00	20%	240,00
Porta stampante 0,85x0,55	1	50,00	20%	40,00
Stampante MFC L5750 DW	1	250,00	25%	187,50
Scrivania 1,80x0,70	1	120,00	20%	96,00
Armadio in metallo 1,80x2,00	1	180,00	20%	144,00
Mobile metallo ante scorrevoli	2	250,00	20%	200,00
Poltrona scrivania	1	80,00	20%	64,00
Mobile porta documenti	1	70,00	20%	56,00
Scrivania 1,40x0,65	1	100,00	20%	80,00
Scadenzario in ferro	1	60,00	20%	48,00
Computer Vultec	1	250,00	30%	175,00
Schermo Asus	1	120,00	25%	90,00
Calcolatrice Olivetti	1	30,00	20%	24,00
Tastiera Logitech	1	20,00	20%	16,00
Modem	1	20,00	30%	14,00
Tavolo riunioni 2,00x0,90	1	150,00	20%	120,00
Divano stoffa 2,30x1,00	1	300,00	20%	240,00
Tavolo cucina con n. 4 sedie	1	250,00	20%	200,00

Bene	Quantità	Valore inventario 2024 (€)	Deprezzamento	Valore di perizia (€)
Mobile bagno	1	100,00	20%	80,00
Camera da letto completa	1	1.000,00	20%	800,00
Lavatrice	1	250,00	25%	187,50
Mobiletto a due ante	1	80,00	20%	64,00
Cucina completa	1	900,00	20%	720,00
Scrivania 1,80x0,80 in noce	1	200,00	20%	160,00
Mobile libreria	1	200,00	20%	160,00
Mobile letto	1	120,00	20%	96,00
Tavolo da disegno	1	200,00	20%	160,00
Sedie	2	70,00	20%	56,00
Totale	30 beni	€ 5.000,00		€ 4.000,00

Il valore del Lotto n. 3 è stato determinato tenendo conto dell'età dei beni, dello stato d'uso, della normale svalutazione derivante dall'utilizzo e delle quotazioni correnti del mercato dell'arredo e delle attrezzature usate. Per le apparecchiature informatiche è stata applicata una riduzione maggiore rispetto agli arredi tradizionali in considerazione della più rapida obsolescenza tecnologica. Il valore complessivo del lotto è stato pertanto determinato in **€ 4.000,00**, oltre IVA se dovuta per legge.

CONCLUSIONI

Alla luce della documentazione esaminata, delle verifiche effettuate sui beni rinvenuti presso la sede della società, delle risultanze dell'inventario aziendale del 01.10.2024 e dei criteri estimativi adottati, la sottoscritta ritiene congruo determinare il valore dei beni mobili appartenenti alla **Società EDILCASA S.r.l.** in liquidazione secondo i valori di seguito riepilogati.

La valutazione è stata effettuata assumendo quale parametro di riferimento il più probabile valore di realizzo conseguibile nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, tenendo conto dello stato di conservazione dei beni, della loro vetustà, della residua funzionalità economica, della commerciabilità sul mercato dell'usato e delle modalità di vendita tipiche delle procedure concorsuali.

Sono stati esclusi dalla presente valutazione tutti i beni indicati nell'inventario come “non rinvenuti”, “non rivenuti” ovvero privi di effettiva consistenza economica e commerciale.

I beni rinvenuti sono stati raggruppati in tre lotti omogenei, ai quali sono stati attribuiti i seguenti valori di stima:

Lotto	Descrizione	Valore (€)
1	Magazzino e materiali edili	32.000,00
2	Impianti e attrezzature industriali	29.000,00
3	Mobili e attrezzature	3.000,00
Totale		64.000,00

Pertanto il valore complessivo dei beni mobili oggetto della presente relazione viene determinato in **€ 64.000,00**, oltre IVA se e nella misura dovuta ai sensi della normativa vigente: tale importo rappresenta il presumibile valore di realizzo dei beni nell'attuale contesto liquidatorio e costituisce il valore di riferimento per le successive operazioni di vendita nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Si allega copia dell'inventario verbale di sopralluogo ed inventario del curatore del 18.07.2025.

Il sottoscritto stimatore ritiene di aver assolto l'incarico conferito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o precisazione.

Cassino, 08.06.2026

L'esperto
dott.ssa Eliana Altalena