

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo – R.C.P. 14/2014

“CEMIF ENGINEERING SRL”

Presidente Giudice Sezione Fallimentare Dott. Roberto Laudenzi

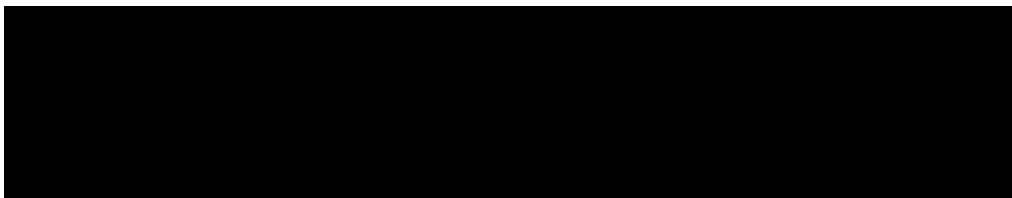
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

**RELAZIONE GENERALE
STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI**

Tecnico incaricato : C.T.U. Geom. 

Sommario generale

Quesito	Pag. 3
Operazioni peritali	Pag. 3
Capitolo 1 : IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	Pag. 4
Capitolo 2 : DESCRIZIONE SOMMARIA 2.1 – Caratteristiche estrinseche generali 2.2 – Caratteristiche intrinseche generali	Pag. 5
Capitolo 3 : BREVI CENNI SULL’ATTIVITA’ SVOLTA DALLA CEMIF ENGINEERING S.R.L.	Pag. 7
Capitolo 4 : METODOLOGIA DI STIMA DELL’INTERO FABBRICATO	Pag. 7
Capitolo 5 : STIMA A : ZONA UFFICI 5.1 Descrizione analitica degli immobili 5.2 Calcolo delle superfici 5.3 Esposizione e manutenzione (Pag. 18) 5.4 Caratteristiche generali	Pag. 8
Capitolo 6 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A – UFFICI 6.1 Criteri di stima 6.2 Misurazioni delle consistenze 6.3 Fonti di informazione 6.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	Pag. 10
Capitolo 7 : STIMA B : ZONA PRODUZIONE 7.1 Descrizione analitica degli immobili 7.2 Calcolo delle superfici 7.3 Esposizione e manutenzione 7.4 Caratteristiche generali	Pag. 13
Capitolo 8 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO B – ZONA PRODUZIONE 8.1 Criteri di stima 8.2 Misurazioni delle consistenze 8.3 Fonti di informazione 8.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	Pag. 15
Capitolo 9 : STIMA C : ZONA MAGAZZINI/FONDI 9.1 Descrizione analitica degli immobili 9.2 Calcolo delle superfici 9.3 Esposizione e manutenzione	Pag. 19
Capitolo 10 : VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO C – ZONA MAGAZZINI 10.1 Criteri di stima 10.2 Misurazioni delle consistenze 10.3 Fonti di informazione 10.4 Valutazione delle superfici e determinazione del valore di stima	Pag. 19
Capitolo 11 : STIMA D : BENI MOBILI 11.1 Attrezzature ed utensili di lavoro	Pag. 21



11.2 Attrezzature uffici ed arredi	
11.3 Scaffalature	
11.4 Merci e beni di consumo	
11.5 Semilavorati	
11.6 Autoveicoli presenti	
Capitolo 12 : RIEPILOGO STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI	Pag. 42
Capitolo 13 : ALLEGATI	Pag. 42

Ill.mo Sig. Giudice della Sezione Fallimentare Dr. Roberto Laudenzi,

Con proprio provvedimento del 10 dicembre 2015 la S.V.I. nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED], libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4498, che in data 15 dicembre, a mezzo PEC riceveva il conferimento dell'incarico, al fine di una stima per la valutazione dei beni tutti, immobili e mobili appartenenti alla CEMIF ENGINEERING s.r.l., con sede in Trevi (PG), Fraz. Matigge, Via Popoli 27/A al fine di verificare la congruità del valore indicato nel ricorso.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ricevuto l'incarico a mezzo PEC in data 15 dicembre 2015, ed acquisito dal Commissario Giudiziale Sig. [REDACTED] le notizie utili al suo svolgimento sono state effettuate le operazioni seguenti

In primo luogo il sottoscritto CTU ha effettuato una visura aggiornata dei beni immobili intestati alla società "CEMIF Engineering Srl" (*Allegato nr 1*) e acquisito presso l'Agenzia delle Entrate le planimetrie catastali ivi presenti, comprensive anche dell'elaborato planimetrico (*Allegato nr 2*), dietro giusta richiesta.

Ha quindi provveduto a contattare il Liquidatore nominato, Sig. [REDACTED] per concordare un sopralluogo nei luoghi oggetto di stima.

Quindi in data 04 gennaio 2016 alle ore 09.30, si è recato in sopralluogo alla presenza del Liquidatore, Sig. [REDACTED]

In tale circostanza si effettuava la rilevazione di tutti i beni immobili oggetto del quesito di stima attraverso apposita strumentazione, acquisendo adeguata documentazione fotografica (*Allegato nr 4*).

Ha poi acquisito, presso il Tribunale di Spoleto settore Concordati Preventivi, la copia della stima dei beni immobili e mobili del tecnico di parte, Geom. [REDACTED], sulla quale verrà eseguita nella presente relazione la congruità del valore assegnato ai beni tutti, immobili e mobili della Cemif Engineering.

In data 29 gennaio 2016 alle ore 9.00, il sottoscritto CTU ha poi predisposto un ulteriore sopralluogo al fine di rilevare tutti i beni mobili presenti, sulla base dell'elencazione effettuata dal tecnico di parte, per verificarne l'effettiva presenza e lo stato attuale al fine dell'attribuzione del loro valore.

Beni posti nel Comune di Trevi

Identificazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

La Cemif Engineering S.r.l. vanta diritti di **piena proprietà** su più beni posti nel Comune di Trevi, in Fraz. Matigge, Via Popoli 27/A, formanti un complesso immobiliare, costituito da fabbricato urbano, con annesse corti pertinenziali formanti un solo corpo, identificati al Catasto Urbano di Trevi nel modo seguente: (come da visure allegate - *Allegato nr 1*):

Lettera ident. stima*	Fg.	P.Ila	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A-C	10	omissis	omissis	Via Popoli omissis	D/1			€ 14.574,00
A-B	10	omissis	omissis	Via Popoli omissis	D/1			€ 9.238,00
B	10	omissis	omissis	Via Popoli omissis	C/2	3	161mq	€ 207,87
B	10	omissis		Via Popoli omissis	Area urbana		1638 mq	
B	10	omissis		Via Popoli omissis	Area urbana		200 mq	

Per complessivi Mq 1.999,00 e con Rendita Catastale di € 24.019,87

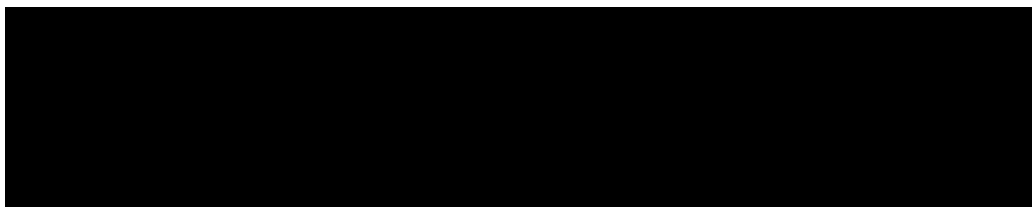
*Le lettere attribuite in questa fase servono per una più chiara lettura della stima interessata del subalterno, come si riprenderà più avanti

Inoltre Al Catasto Terreni la Cemif Engineering S.r.l. vanta diritti di **piena proprietà** sui seguenti beni:

Fg.	P.Ila	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito agrario
10	omissis	seminativo	3	Mq 260,00	€ 1,14	€ 1,21
10	omissis	seminativo	3	Mq 631,00	€ 2,66	€ 2,93
10	omissis	seminativo	3	Mq 50,00	€ 0,21	€ 0,23
10	omissis	seminativo	3	Mq 806,00	€ 3,40	€ 3,75

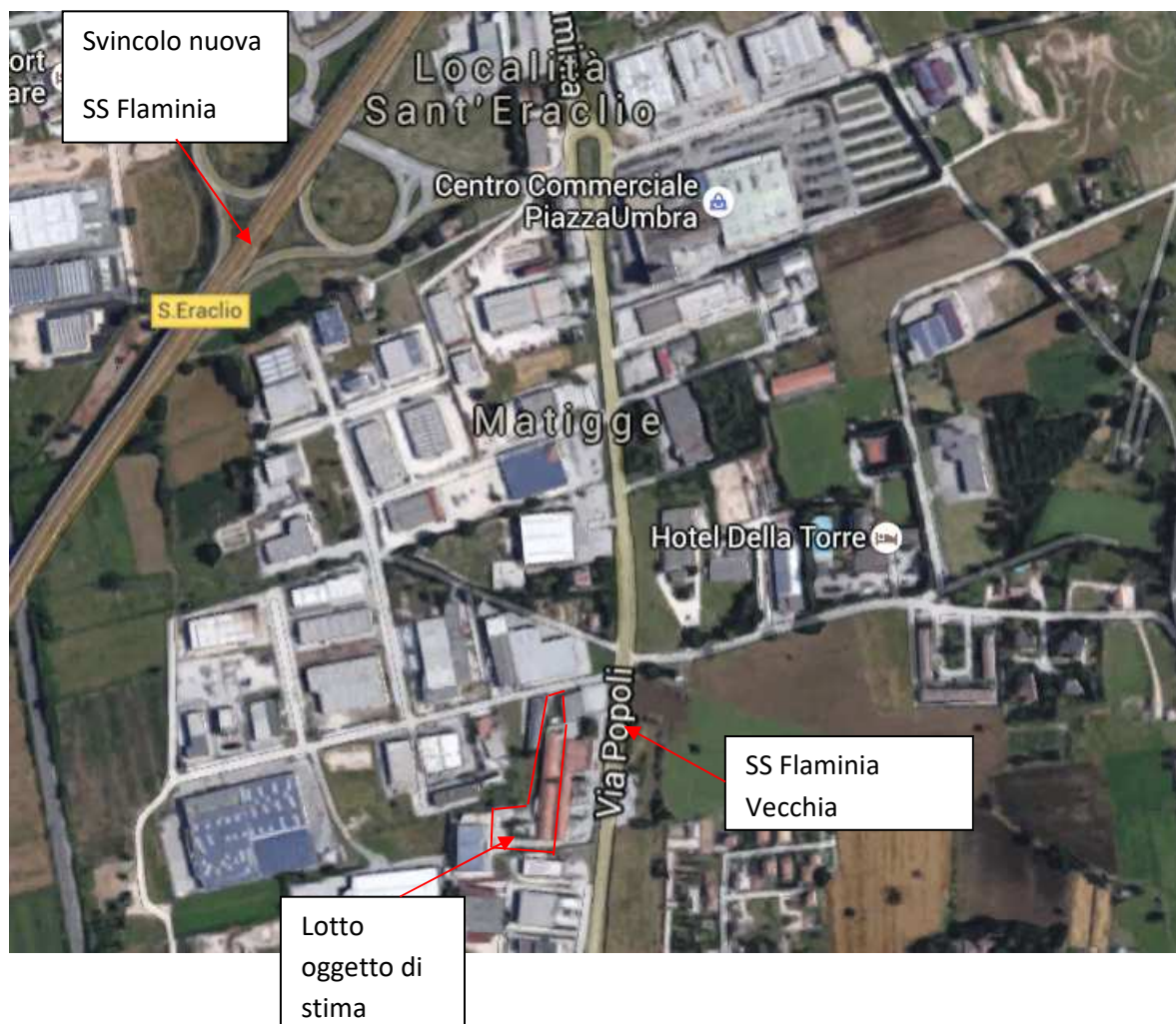
Per complessivi Mq 1.747,00 e con Reddito Dominicale di € 7,41 e Reddito Agrario di € 8,12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA



2.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE GENERALI

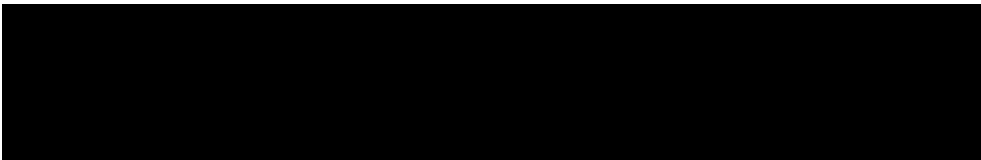
Schema grafico lotto :



Caratteristiche zona : Il lotto si trova nella zona periferica del Comune di Trevi, in località Matigge, distante circa 5 km dal centro storico del Comune di Trevi, in adiacenza alla Strada Statale Flaminia Vecchia, all'altezza del Km 147,00.

Tale zona ultimamente ha subito un notevole incremento edilizio, con lo sviluppo di attività commerciali ed artigianali di diverso tipo, favorite anche dalla recente realizzazione della nuova superstrada Flaminia, che come si evince dallo schema grafico sopra riportato, ha il suo svincolo proprio nelle vicinanze del lotto oggetto di stima. Questo ha avuto ed ha, un notevole impatto significativo per il traffico locale, regionale e nazionale.

Caratteristiche zone limitrofe : La zona dove sorge è prettamente ad uso commerciale-industriale. E' fornita di tutti beni di prima necessità, banche, poste, farmacie anche grazie alla presenza del centro commerciale di recente costruzione. La zona limitrofa è la parte periferica del Comune di Trevi, collinare e di scarso insediamento urbano.



Principali collegamenti pubblici : A fianco del lotto, è collocata la SS Flaminia Vecchia dalla quale si transita per accedervi sia come ricezione clienti sia per il transito dei veicoli per il carico-scarico delle merci. Come detto il lotto è situato in una posizione strategica per il nuovo innesto della Superstrada Flaminia che lo rende molto più appetibile sul mercato.

2.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE GENERALI

Il lotto oggetto di stima come detto, è formato da un complesso immobiliare con annesse corti pertinenziali.

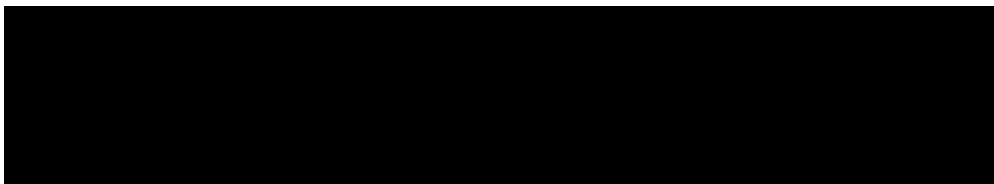
Il fabbricato si sviluppa su due piani, uno seminterrato e l'altro rialzato rispetto al piano originale del terreno, che nel proseguo della relazione, ai fini delle stime, verranno indicati come piano primo sottostrada e piano terra.

Il piano primo sottostrada può essere utilizzato sia come magazzini, che come fondi o anche come rimessa autoveicoli all'occorrenza e si estende per mq complessivi 302,47. E' costituito da 3 locali collegati tra di loro, con altezza di metri lineari 3,00 e con un unico accesso carrabile posto sul prospetto nord dell'edificio (*Allegato 4 - Documentazione fotografica – Foto n. 4*)

Il piano terra è invece destinato a uffici e reparto lavorazione (nel proseguo della relazione verrà chiamata "zona produzione"). Come si può evincere dall'allegata planimetria rilevata (*Allegato nr. 3*) ha forma pressoché rettangolare con delle propaggini a sud (in fondo alla zona produzione dove catastalmente è a destinazione magazzino al sub. 3 (*Allegato nr. 2 Planimetrie catastali*)), nord (zona uffici) ed est (zona produzione). Sono locali tutti comunicanti tra di loro e hanno diversi ingressi:

- Sul prospetto nord-est l'accesso pedonale agli uffici;
- Sul prospetto nord un accesso carrabile al piano primo sottostrada, che essendo rialzato rispetto al piano stradale può essere usato solo per il carico e scarico delle merci;
- Sul prospetto ovest un ulteriore accesso carrabile da corte esclusiva per la zona produzione.

Una migliore e più esaustiva descrizione sarà esposta più avanti all'interno delle singole stime.



3. BREVI CENNI SULL'ATTIVITA' SVOLTA DALLA CEMIF ENGINEERING S.R.L.

A titolo informativo a corredo della presente stima, anche al fine dell'attribuzione del valore, è opportuno precisare che l'intero fabbricato, così come si presenta, ben si presta all'oggetto dell'attività svolta dalla società Cemif Engineering S.r.l.

Difatti, nel corso dei sopralluoghi effettuati, parlando anche con il personale presente, si è venuti meglio a conoscenza di tale attività. La stessa ha per oggetto la progettazione, costruzione e commercio dei mobili. Segue pertanto tutto il ciclo produttivo dall'approvvigionamento dei materiali (legno, acciaio), alla loro lavorazione per la realizzazione di strutture portanti dei mobili e per fini estetici. Il tutto in coordinamento con gli uffici del personale preposto per la loro progettazione.

Risulta quindi che il complesso edilizio, nella sua disposizione, ben si presta alle necessità pratiche dell'attività. Inoltre è suscettibile anche di migliorie.

4. METODOLOGIA DI STIMA DELL'INTERO FABBRICATO

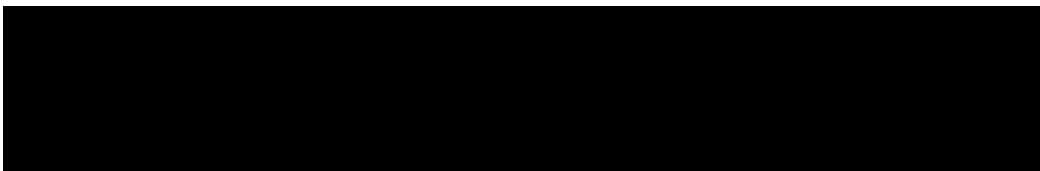
Dovendo arrivare all'attribuzione complessiva del valore di mercato di tutti i beni immobili e mobili di proprietà della Cemif Engineering srl, si è ritenuto opportuno per una migliore comprensione, di dividere la stima in 4 parti.

Più precisamente verranno valutati con stime a parte la zona degli uffici, la zona produzione e la zona magazzini/fondi, riportando per ciascuna le sue caratteristiche intrinseche, lo stato d'uso e di manutenzione, ed una descrizione degli elementi costruttivi e di rilievo.

In forma tabellare verrà riportata la superficie lorda e netta dell'intera zona (*disponibile anche nelle planimetrie rilevate e diseguate – Allegato nr 3*), la metratura dei vani e applicando un parametro per ogni singolo vano, verrà calcolata la superficie sulla quale applicare il giusto valore di mercato (superficie parametrata).

Poi con le considerazioni dovute ai fini dell'individuazione del più probabile valore, verranno elencate le fonti di acquisizione e di riferimento, ed infine si procederà all'applicazione del valore di mercato al mq, e se ne calcolerà il valore complessivo.

Verrà poi eseguita una stima a parte per i mobili presenti anche sulla scorta della Perizia allegata al Ricorso, molto esaustiva, e che ha permesso di rintracciare gli elementi ivi presenti in sede di secondo sopralluogo. Sarà corredata da piccole foto illustrative senza allegati.



5. STIMA A : ZONA UFFICI

5.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI :

Gli uffici sono situati al piano terra del complesso immobiliare. Fanno parte del sub 1 (Categoria D/1) insieme ad una larga parte della zona produzione, che sarà oggetto della STIMA B.

Seguendo l'allegata planimetria rilevata (*Allegato nr. 3*) e l'allegata documentazione fotografica (*Allegato nr. 4- Foto dalla 11 alla 22*) si può evincere come il loro ingresso sia stato realizzato sulla facciata principale esposta a nord-est, attraverso una serie di scalini.

La loro distribuzione interna viene facilitata dal locale d'ingresso e dal disimpegno centrale che collega tutti gli uffici e la zona produzione a cui si può accedere sia dal disimpegno n. "9" sia anche dalla saletta n. "11" della planimetria rilevata, locale adibito a sale riunioni o a piccoli ristori.

Sono stati inseriti in questa stima anche i locali presenti all'interno della zona produzione, in quanto rientrano in questa tipologia e sono usati più che altro per archivio pratiche e per la conservazione delle merci e dei beni di consumo che saranno trattati nella STIMA D.

La zona oggetto della presente stima, si compone di 4 uffici principali, di cui il numero "7" indicato nella planimetria rilevata, ovvero quello posto in adiacenza l'ingresso, riservato all'amministrazione, mentre gli altri sono dedicati alla progettazione o all'occorrenza a sale riunioni. Hanno tutti un'altezza utile di 2,95 metri dotati di controsoffitto.

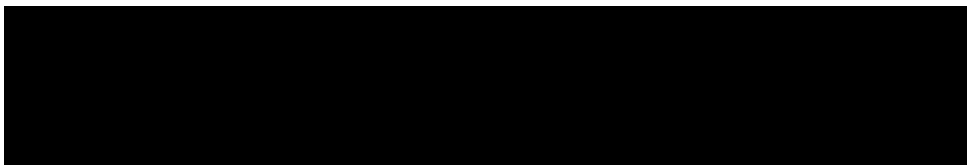
5.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo vano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano valutato come principale e con uno stato di manutenzione molto buono.

Nel nostro caso gli unici vani a non avere il coefficiente "1" sono i due locali adibiti alla custodia dell'inventario delle merci, in quanto sprovvisti di molti elementi di finitura.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva della zona nel paragrafo 6.4.



ZONA UFFICI – PIANO TERRA					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	altezza media	parametro	Sup.parametrata
Ufficio (1)*	57,21	54,33	2,95	1	57,21
Ufficio (2)*	27,45	24,32	2,95	1	27,45
Ufficio (3)*	22,84	21,03	2,95	1	22,84
Disimpegno (4)*	15,07	14,05	2,95	1	15,07
Ripostiglio (5)*	10,11	9,38	2,95	1	10,11
Sala (6)*	20,12	19,21	2,95	1	20,12
Ufficio (7)*	35,48	31,96	2,95	1	35,48
Ingresso (8) *	15,46	14,00	2,95	1	15,46
Disimpegno (9)*	3,64	3,27	2,95	1	3,64
Bagno (10)*	9,60	8,33	2,95	1	9,60
Sala (11)*	27,13	24,41	2,95	1	27,13
Totale Superficie	244,11	224,29			244,11
ALTRI UFFICI/MAGAZZINI PRESENTI NEI PRESSI DELLA ZONA PRODUZIONE – PIANO TERRA					
Magazzino (12)*	47,18	45,15	3,00	0,6	28,30
Ufficio (13)*	45,13	43,33	3,00	0,6	27,07
Ufficio-archivio(14)*	45,06	42,92	3,00	1	45,06
Totale Superficie	137,37	131,40			100,43
Totale superficie lorda	381,48		Totale superficie parametrata		344,54
*numerazione progressiva sulle planimetrie allegate					

5.3 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Gli uffici rappresentano la parte di maggior pregio dell'intero complesso immobiliare. Probabilmente sono stati realizzati o ristrutturati, in un periodo molto recente in quanto tutti gli elementi presentano un'ottimo stato di manutenzione e non necessitano di alcun intervento (*Allegato nr. 4 Documentazione fotografica – Foto dalla 11 alla 22*). Ciò rappresenta un fattore decisivo nella scelta del valore più probabile di mercato, in quanto molto appetibili.

5.4 CARATTERISTICHE GENERALI

In particolare i locali si fanno apprezzare per le finiture.

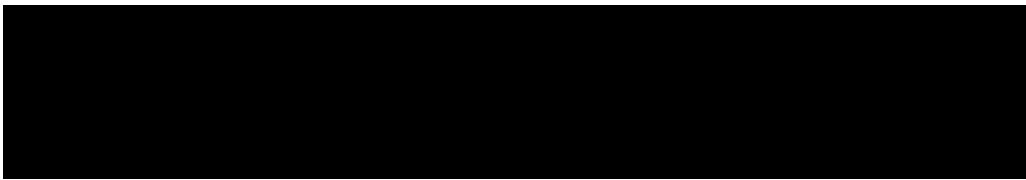
I pavimenti sono in listelli di parquet per gli uffici principali compreso il numero "14" all'interno della zona produzione, mentre l'ingresso, il disimpegno e gli altri locali sono rivestiti in piastrelle di ceramica. I locali di cui ai numeri "12" e "13" della planimetria (*Allegato nr 3*) hanno solamente il massetto e anche per questo si è detratto il valore di parametro di cui al paragrafo 5.2.

Notevoli sono anche l'intonaco e la tinteggiatura che non presentano alcuna usura.

Quasi tutti i locali sono dotati di controsoffitto che consente di avere in ogni caso un'altezza di 2,95 ml, ben consona alle esigenze dell'attività.

La struttura di copertura presenta un solaio in latero-cemento piano, eccezion fatta per i locali all'interno della zona produzione.

Il cartongesso è l'elemento caratterizzante per i divisori interni, mentre gli infissi sono in alluminio.



Tutte queste caratteristiche si possono ben evincere dall'allegata documentazione fotografica (*Allegato nr 4- Foto dalla 11 alla 22 con particolari esterni alle foto 1-3-5*)

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A – ZONA UFFICI

6.1 CRITERI DI STIMA

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

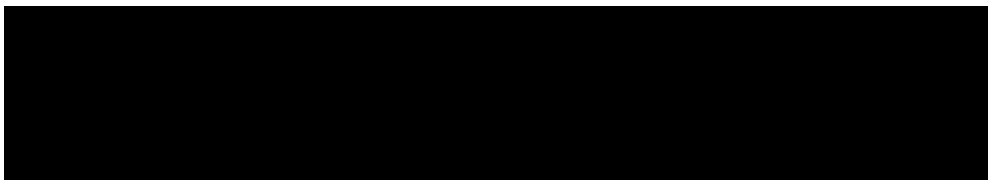
La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d'uso e di manutenzione, e le caratteristiche generali.

Per avere un'idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al paragrafo precedente 5.2.

6.2 MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE



Nel nostro caso ci troviamo di fronte a dei locali ad uso ufficio con accessori, e se ne è valutata la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati con riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei box;
- d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" con riferimento al 4° trimestre 2015 per il territorio di Foligno, dato che non sono presenti i valori del Comune di Trevi; *"Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato e agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria"*. (Allegato nr 5)

E' da considerare che rispetto al Comune di Trevi, il Comune di Foligno gode di ben più ampia appetibilità, quindi la forbice di prezzi può variare.

Seguendo il listino allegato, la destinazione (uffici) e la zona (periferica) si è avuto un riferimento puramente indicativo del valore di mercato.

Inoltre, si è fatto riferimento anche alle quotazioni immobiliari nella banca dati dell'agenzia delle Entrate (Allegato nr 6) per gli immobili uso ufficio.

6.4 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

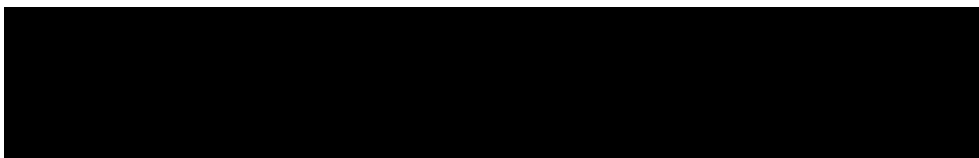
Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 5.2, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata della zona in oggetto.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al metro quadrato, stimato considerando quando esposto nei precedenti sottoparagrafi ed in considerazione della zona periferica di localizzazione della parte di fabbricato oggetto di stima.

Ad aumentare il valore di mercato dei locali, concorre la presenza delle aree urbane di proprietà, quindi la reperibilità di parcheggi oltre al valore delle aree stesse, e la suscettibilità in generale ad essere frazionato in maniera migliore.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione le fonti di informazione di cui al precedente paragrafo 6.3, si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 1.200 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 5.2 e le lettere identificative di cui al paragrafo 1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo vano, si passa alla stima del valore:

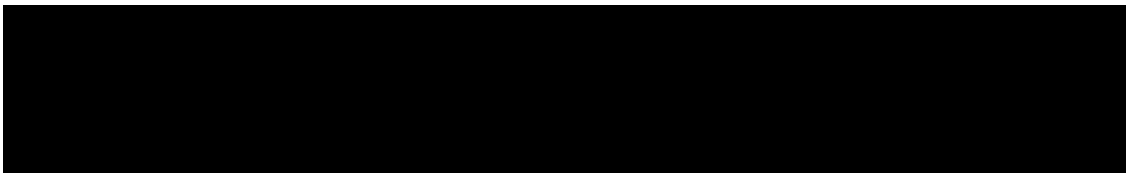


STIMA A : ZONA UFFICI					
Lettera	Destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
A	Uffici	381,48	344,54	1.200	413,448,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

**Totale della stima del lotto "A" € 413.448,00 che si approssima ad € 413.500
(Quattrocentotredicimilacinquecento)**

7. STIMA B : ZONA PRODUZIONE



7.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI :

La zona produzione è la zona prevalente dell'intero complesso immobiliare. Fa parte sia del sub 1 (Categoria D/1) insieme agli uffici, che del sub 2 (Categoria D/1)

Seguendo l'allegata planimetria rilevata (*Allegato nr. 3*) e l'allegata documentazione fotografica (*Allegato nr. 4- Foto dalla 23 alla 32 e le foto esterne n. 1-2-6-7-8-9-10*) si può evincere come abbia due ingressi: il primo sul prospetto nord-est dirimpetto all'ingresso degli uffici (*foto n.2*), anche se tale ingresso può essere utilizzato solo per il carico e scarico delle merci in quanto sopraelevato rispetto alla corte esterna; il secondo sul prospetto ovest (*foto n.10*) dalla corte esclusiva, all'interno del sub 3 (zona magazzino per il catasto).

Inoltre come detto per la STIMA A la zona è ben collegata con gli uffici, ed alcuni di loro sono all'interno di detta zona.

Per la sua vastità e per una migliore facilità di lettura, tale zona è stata divisa convenzionalmente in 4 settori (*15-A/15-B/15-C/15-D nella planimetria di cui all'allegato nr 3*).

Come si vedrà meglio nelle caratteristiche generali al paragrafo 7.3, tali zone hanno strutture simili e sono divise da uno spazio più basso ad uso spogliatoi e bagni tra le zone 15/A e 15/B, locali creati appositamente per i lavoratori.

Si rivela inoltre la presenza di un magazzino in adiacenza alla zona 15/B in cui attualmente sono conservati alcune beni merci di consumo, in particolare il legno.

E' importante sottolineare in questa sede, che il valore di mercato di questa zona, aumenta anche in funzione delle corti pertinenziali ad esso preposte.

7.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI

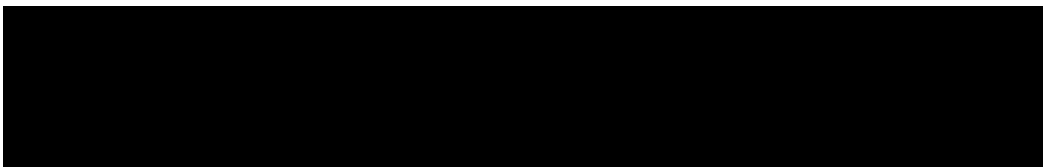
Si riportano di seguito per ogni singolo vano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna (*l'altezza minima e massima è segnalata a corredo della planimetria rilevata – Allegato nr 3*).

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano principale.

Nel nostro caso gli altri vani a non avere il coefficiente "1" sono quelli a corredo della zona produzione.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva della zona nel paragrafo 8.4.

ZONA PRODUZIONE – PIANO TERRA					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	Altezza media	Parametro	Sup.Parametrata



Zona produzione(15A)*	472,60	459,50	6,00	1	472,60
Zona produzione(15B)*	725,00	702,20	6,00	1	725,00
Zona produzione(15C)*	827,11	790,00	6,00	1	827,11
Zona produzione(15D)*	252,38	222,14	5,87	1	252,38
Spogliatoio (16)*	27,46	25,38	2,75	0,4	10,98
Bagni (17)*	14,65	12,50	2,75	0,4	5,86
Magazzino (18)*	90,55	82,38	3,10	0,5	45,27
Ripostiglio (19)*	6,66	6,30	5,00	0,4	2,66
Totale Superficie	2416,41	2300,40	Totale superficie parametrata		2341,86

*numerazione progressiva sulle planimetrie allegate

7.3 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Rispetto agli uffici della stima A, le condizioni dell'intera zona sono mediocri anche se dato il particolare utilizzo a cui è preposta l'attività, sono comunque adeguate. Probabilmente la struttura risale a prima degli anni '70 e non è stata mai oggetto di opere di ripristino, e al momento non necessita di particolare interventi urgenti.

7.4 CARATTERISTICHE GENERALI

La zona produzione è inserita all'interno di 4 tipologie di capannoni industriali avendo la medesima copertura ad "arco", affiancati l'uno all'altro. L'unica parte un po' diversa dalle altre è quella della zona 15/D.

La struttura è realizzata con telai in cemento armato ed elementi prefabbricati sovrastanti, con travature ad elementi SAP o capriate in calcestruzzo sul quale poggia il tavellonato.

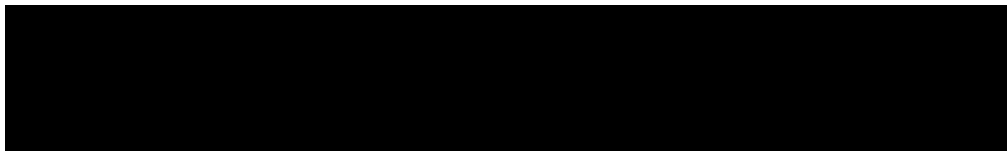
Come si evince dall'allegata documentazione fotografica (*Allegato nr. 4 – Foto 8-10*) il manto di copertura ove il tetto è pendente è in tegole marsigliesi, mentre negli altri tratti è realizzata con teli in asfalto bituminoso.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia usurati dal tempo e dalle lavorazioni in larghe parti.

Per esigenze lavorative sono stati anche creati dei tramezzi in legno auto movibili per apertura e chiusura zone centrali, non riportati all'interno della planimetria (*Allegato nr. 4 – Foto 24-25*)

Non si segnalano elementi di pregio ulteriori, ma nel complesso si conferma l'adattabilità dell'intera zona alle esigenze dell'attività.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO B – ZONA PRODUZIONE



8.1 CRITERI DI STIMA

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

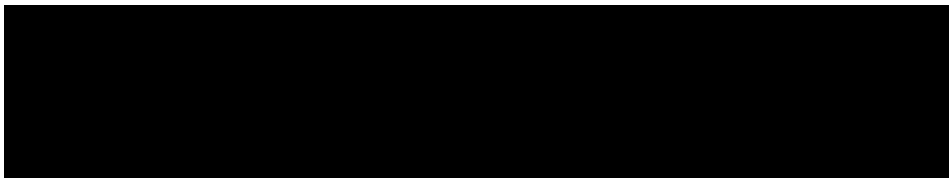
La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, e le caratteristiche generali.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni oggetto di esecuzione, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al paragrafo precedente 7.2.

8.2 MISURAZIONI DELLE CONSISTENZE



Nel nostro caso ci troviamo di fronte a dei locali ad uso lavorativo con accessori, e se ne è valutata la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati con riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell'Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti :

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% dei box;

d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 mq;

Questi dati trovano applicazione nelle prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

8.3 FONTI DI INFORMAZIONE

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al "Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" con riferimento al 4° trimestre 2015 per il territorio di Foligno, dato che non sono presenti i valori del Comune di Trevi; *"Listino edito dalla camera di commercio dell'industria e dell'artigianato a agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell'Umbria"*. (Allegato nr 5)

E' da considerare che rispetto al Comune di Trevi, il Comune di Foligno gode di ben più ampia appetibilità, quindi la forbice di prezzi può variare.

Seguendo il listino allegato, la destinazione (zona produzione-capannoni artigianali/industriali) e la zona (periferica) si è avuto un riferimento del valore di mercato.

Inoltre, si è fatto riferimento anche alle quotazioni immobiliari nella banca dati dell'agenzia delle Entrate (Allegato nr 6) per gli immobili uso destinazione produttiva.

8.4 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

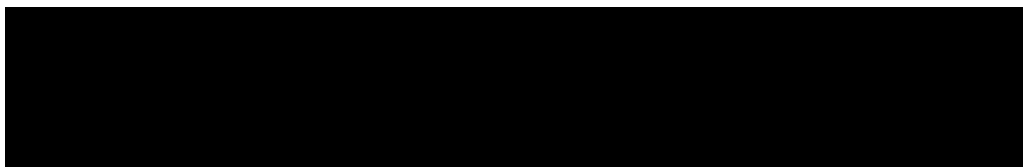
Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 7.2, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata della zona in oggetto.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al metro quadrato, stimato considerando quando esposto nei precedenti sottoparagrafi ed in considerazione della zona periferica di localizzazione della parte di fabbricato oggetto di stima.

Ad aumentare il valore di mercato dei locali, concorre la presenza delle aree urbane di proprietà, quindi la reperibilità di parcheggi oltre al valore delle aree stesse, e la suscettibilità in generale ad essere frazionate in maniera migliore.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione i prezzi di listino (Allegato nr 5-6) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di € 700 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 7.2 e le lettere identificative di cui al paragrafo 1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo vano, si passa alla stima del valore :



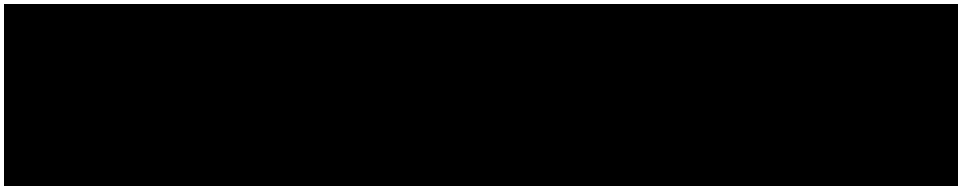
STIMA B : ZONA PRODUZIONE					
Lettera	Destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
B	Zona produzione	2416,41	2341,86	700	1.639.302,00 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

Totale della stima del lotto "B" € 1.639.302,00 che si approssima ad € 1.640.000,00 (Unmilione seicento quarantamila quattrocento/00)

9. STIMA C : MAGAZZINI/FONDI

9.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI :



I magazzini/fondi sono la zona che caratterizza l'intero piano primo sottostrada dell'intero complesso immobiliare, di proprietà della Cemif Engineering s.r.l.. Fanno parte del sub 2 (Categoria D/1) unitamente alla zona produzione.

Seguendo l'allegata planimetria rilevata (*Allegato nr. 3*) e l'allegata documentazione fotografica (*Allegato nr. 4- Foto n.4*) si può evincere come l'unico ingresso carrabile sia posto nel prospetto nord, sotto la zona degli uffici.

La zona è costituita da 3 locali ed in adiacenza insiste la proprietà di terzi soggetti, non separata, e di conseguenza per il calcolo della superficie utile è stata presa quella risultante dalla planimetria catastale.

Sono locali che possono avere la suscettibilità a diversi utilizzi, compreso il posto auto dato che l'apertura consente l'accesso degli autoveicoli.

Durante il sopralluogo non si sono rilevati punti luce e la zona è risultata scura e di difficile rilevabilità.

9.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Si riportano di seguito per ogni singolo vano la superficie lorda e quella netta, con l'altezza utile interna.

Per una migliore lettura e comprensione, per "parametro" si intende il coefficiente applicato per la valutazione del vano in esame rispetto a una scala da 0 a 1, dove 1 rappresenta un vano valutato ad uso magazzino/fondo.

La superficie lorda del vano moltiplicato per questo "parametro" fornisce la superficie parametrata che verrà poi utilizzata per la stima complessiva del lotto nel paragrafo 10.4 .

MAGAZZINI/FONDI – PIANO PRIMO SOTTOSTRADA					
Vano destinazione	Sup.lorda	Sup.netta	Altezza media	Parametro	Sup.Parametrata
Fondo(20)*	113,08	104,03	3,00	1	113,08
Fondo(21)*	93,64	83,28	3,00	1	93,64
Fondo(22)*	95,85	84,33	3,00	1	95,85
Totale Superficie	302,57	271,64	Totale superficie parametrata		302,57

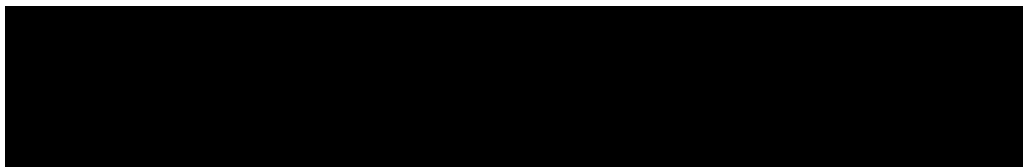
*numerazione progressiva sulle planimetrie allegate

9.3 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le condizioni dell'intera zona sono piuttosto mediocri e non risultano esserci particolari di pregio. Come detto trattandosi di locali ad uso fondi e magazzini non sono richieste particolari opere di manutenzione e sono consoni alla loro destinazione, anche se i materiali di finitura sono scadenti.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO C – MAGAZZINI/FONDI

10.1 CRITERI DI STIMA



Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “sintetico-comparativo”: in pratica raffrontando il bene precedentemente descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi a quello in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L’aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), contenuti nel Red Book di RICS, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Con le caratteristiche descritte nei paragrafi precedenti, al fine di una corretta stima del valore di mercato, si è poi provveduto ad apportare delle aggiunte e/o detrazioni alla stima per lo stato d’uso e di manutenzione, e le caratteristiche generali.

Per avere un’idea più precisa del reale valore di mercato, con il criterio sopra adottato, il sottoscritto ha eseguito un’accurata indagine di mercato nelle zone in cui sono posti i beni in oggetto, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie, prendendo in esame quelle esposte al paragrafo precedente 9.2.

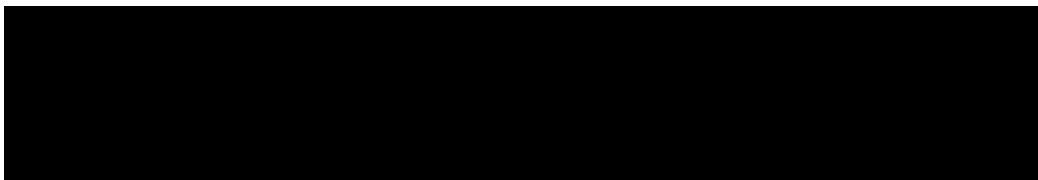
10.2 MISURAZIONE DELLE CONSISTENZE

Nel nostro caso ci troviamo di fronte a dei locali ad uso magazzino/fondi, e se ne è valutata la consistenza attraverso la misurazione dei metri quadrati riparametrati con riferimento ai dettati della Borsa Immobiliare dell’Umbria per il computo delle superfici commerciali di seguito esposti :

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interni e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

10.3 FONTI DI INFORMAZIONE

Come ulteriore fonte di informazione si è fatto riferimento al “Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” con riferimento al 4° trimestre 2015 per il territorio di Foligno, dato che non sono



presenti i valori del Comune di Trevi; “Listino edito dalla camera di commercio dell’industria e dell’artigianato a agricoltura di Perugia su proposta del comitato per il listino della borsa immobiliare dell’Umbria”. (Allegato nr 5)

E’ da considerare che rispetto al Comune di Trevi, il Comune di Foligno gode di ben più ampia appetibilità, quindi la forbice di prezzi può variare.

Seguendo il listino allegato, la destinazione (magazzino/fondi) e la zona (periferica) si è avuto un riferimento del valore di mercato.

Inoltre, si è fatto riferimento anche alle quotazioni immobiliari nella banca dati dell’agenzia delle Entrate (Allegato nr 6) per gli immobili uso magazzini,fondi.

10.4 VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Considerando quando esposto nelle tabelle precedenti di cui al paragrafo 9.2, si riportano nello specchio sottostante la superficie lorda e la superficie parametrata del fabbricato.

Di seguito è indicato il valore ritenuto più idoneo al metro quadrato, stimato considerando quando esposto nei precedenti sottoparagrafi ed in considerazione della zona periferica di localizzazione della parte di fabbricato oggetto di stima.

Ad aumentare il valore di mercato dei locali, concorre la presenza delle aree urbane di proprietà, quindi la reperibilità di parcheggi oltre al valore delle aree stesse.

Premesso questo pertanto, anche prendendo in considerazione i prezzi di listino (Allegato nr 5-6) si ritiene che **il prezzo più giusto da applicare sia di 250 al mq.**

Con le tabelle esposte al paragrafo 5.2 e le lettere identificative di cui al paragrafo 1, riprendendo il totale calcolato delle superfici paramtrate per singolo piano, si passa alla stima del valore :

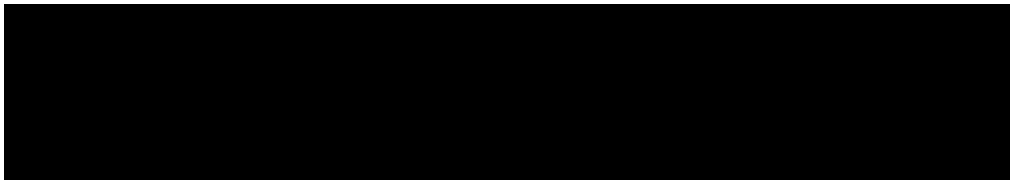
STIMA C : ZONA MAGAZZINI/FONDI					
Lettera	Destinazione	Superficie lorda	Superficie parametrata	Valore al mq	Valore complessivo*
C	Magazzini/Fondi	302,57	271,64	250	75.642,50 €

*Valore complessivo = Superficie parametrata x Valore al mq

Totale della stima del lotto “C” € 75.642,50 che si approssima ad € 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00)

11. STIMA D : BENI MOBILI

Sulla scorta della perizia eseguita dal Geom. [REDACTED], durante il sopralluogo del 29 gennaio 2016, è stata effettuata una verifica generale di tutti i beni mobili appartenenti alla Cemif Engineering s.r.l..



Si sono pertanto raggruppate le voci presenti in tale perizia, e dividendo in 6 gruppi le tipologie di beni mobili nel modo seguente:

1 – ATTREZZATURE E UTENSILI DI LAVORO

2 – ATTREZZATURE UFFICI ED ARREDI

3 – SCAFFALATURE

4 – MERCI E BENI DI CONSUMO

5 – SEMILAVORATI

6 – AUTOVEICOLI PRESENTI

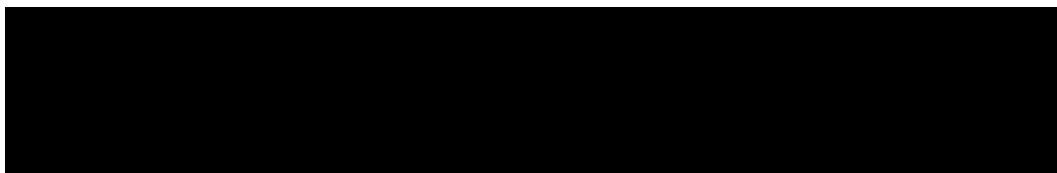
E' opportuno segnalare che per la stesura della precedente perizia , specie per la tipologia "Merci e beni di consumo" sono stati numerati tutti i singoli prodotti per cui si sono potute rinvenire le quantità del materiale presente, considerando fin da ora che stante l'ottima conservazione e il mancato utilizzo da un anno e mezzo a questa parte, non ha deprezzato il valore espresso in precedenza.

Per ogni gruppo, si fornisce poi il criterio di stima.

11.1 ATTREZZATURE ED UTENSILI DI LAVORO

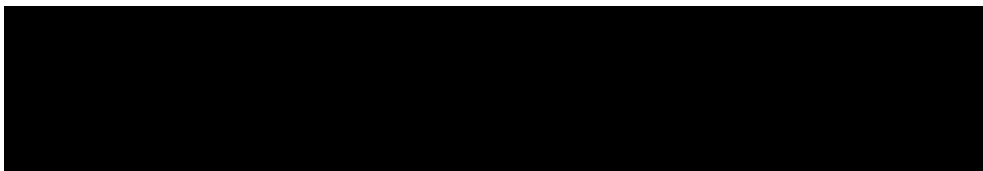
Sono stati controllati i singoli elementi presenti all'interno degli uffici. Nel sottostante elenco, il prezzo di ogni singolo bene è stato valutato tenendo presente il prezzo di acquisto e il normale deprezzamento sul mercato.

Numero e Descrizione del bene		Quantità	Valore complessivo
1	Saldatrice Technology	1	€ 300,00
2	Pompa per vuoto	1	€ 200,00
3	Saldatrice a filo Telmig	1	€ 180,00
4	Impianto plasma Lincoln	1	€ 1.100,00
5	Pistola Aria Calda Rapid	1	€ 30,00
6	Levigatrice Rupes	1	€ 100,00
7	Refilatore De Walt	1	€ 150,00
8	Refilatore Rupes	1	€ 100,00
9	Smerigliatrice angolare	1	€ 30,00
10	Cesoia Bosch	1	€ 150,00
11	Mini smerigliatrice	1	€ 25,00
12	Mini smerigliatrice	1	€ 25,00
13	Motore a regolazione continua	1	€ 500,00
14	Valigia porta attrezzi	1	€ 150,00
15	Trapano	1	€ 100,00
16	Pompa ingrassatrice	1	€ 100,00
17	Trapano ad angolo a batteria	1	€ 100,00
18	Levigatrice a nastro Festo	1	€ 120,00
19	Avvitatore Makita	1	€ 50,00
20	Compressore Squirrel	1	€ 60,00
21	Demolitore Valex	1	€ 30,00



22	Cleantech 100	1	€ 140,00
23	Cerca fughe elettrica	1	€ 250,00
24	Bordatrice manuale	1	€ 300,00
25	Seghetto alternativo Festool	1	€ 125,00
26	Avvitatore Makita	1	€ 50,00
27	Lucidatrice Festo	1	€ 160,00
28	Sega circolare, completa di binario guida	1	€ 280,00
29	Pistola EG 310	1	€ 20,00
30	Ventose a 2 e 3 prese	3	€ 45,00
31	Carrello Fat Max	1	€ 60,00
32	Trapano De Walt	1	€ 30,00
33	Pistola spara grappette	1	€ 30,00
34	Pistola spara grappette	1	€ 30,00
35	Avvitatore 18V	1	€ 80,00
36	Decespugliatore Green	1	€ 60,00
37	Feinmultimaster	1	€ 130,00
38	Scala telescopica	1	€ 100,00
39	Scala telescopica	1	€ 50,00
40	Ponteggio in acciaio tubolare con ripiani	1	€ 250,00
41	Dima di foratura	1	€ 100,00
42	Livella laser	1	€ 30,00
43	Piastra in alluminio per saldatura vaschette	1	€ 170,00
44	Accessori per pantografo		€ 1.400,00
45	Elettrocompressore Ceccato	1	€ 2.300,00
46	Morsetti cm. 200	3	€ 45,00
47	Morsetti cm. 160	6	€ 78,00
48	Morsetti cm. 70	9	€ 90,00
49	Morsetti cm. 40	5	€ 25,00
50	Morsetti cm. 30	10	€ 50,00
51	Morsetti cm. 15	24	€ 120,00
52	Morsetti cm. 60	3	€ 9,00
53	Morsetti varie misure	6	€ 30,00
54	Pistole per silicone	2	€ 6,00
55	Pinze a scatto	9	€ 45,00
56	Scatola contenente 48 punte a tazza e 3 attacchi	1	€ 30,00
57	Sega circolare SCM SI3200	1	€ 3.100,00
58	Sega a nastro per metalli, completa di basamento	1	€ 900,00
		Parziale	€ 14.318,00

CASSA "A"		
Numero e Descrizione del bene	Quantità	Valore complessivo



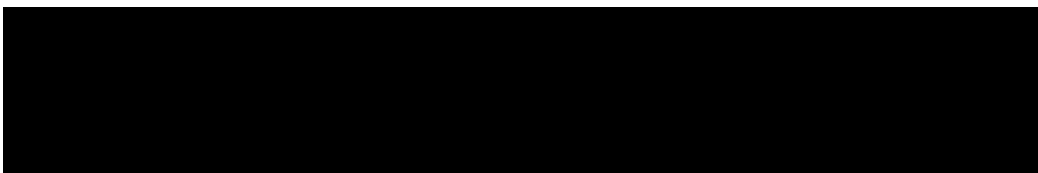
59	Giraviti	50	
59	Scalpelli	12	
59	Martelli	24	
59	Raspe e lime	100	
59	Spazzole	12	
		Parziale	€ 150,00

CASSA "B"			
Numero e Descrizione del bene		Quantità	Valore complessivo
60	False squadre	6	
60	Pinze	9	
60	Seghe	7	
60	Compassi	2	
60	Spatola x colla pavimenti	1	
60	Fili a piombo	2	
60	Spazzole acciaio	2	
60	Metri avvolgibili	4	
60	Punteruoli e scalpelli x ferro	9	
60	Seghe	6	
60	Livelle metalliche	3	
60	Squadrette	9	
60	Squadre	4	
60	Pistole x aria	6	
		Parziale	€ 80,00

Numero e Descrizione del bene		Quantità	Valore complessivo
61	Seghe a nastro	3	€ 36,00
62	Seghe a nastro piccole	2	€ 5,00
63	Seghe a nastro usate	20	€ 60,00
64	Cesoie x lamiera	18	€ 36,00
65	Chiavi a brucola varie dimensioni	30	€ 22,00
66	Chiavi varie misure	85	€ 255,00
67	Scatole porta attrezzi	3	€ 18,00
		Parziale	€ 432,00
		Totale	€ 14.980,00

11.2 ATTREZZATURE E ARREDI UFFICI

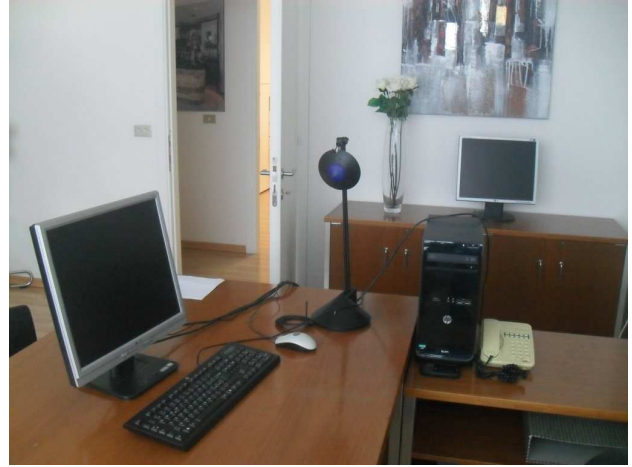
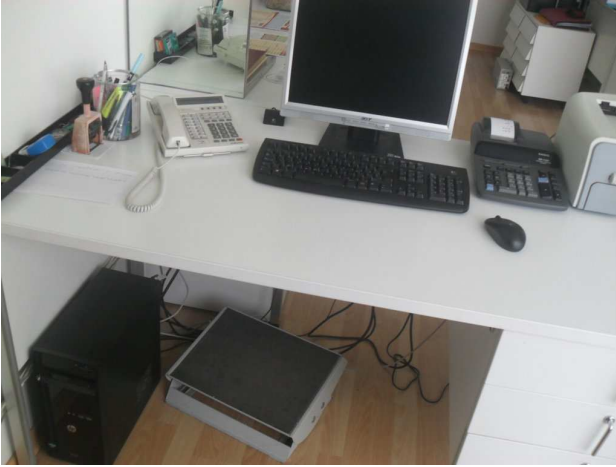
Sono stati controllati i singoli elementi presenti all'interno degli uffici. Molte attrezzature presenti, come ad esempio il plotter per la stampa, non sono di proprietà della Cemif Engineering s.r.l., e di conseguenza non

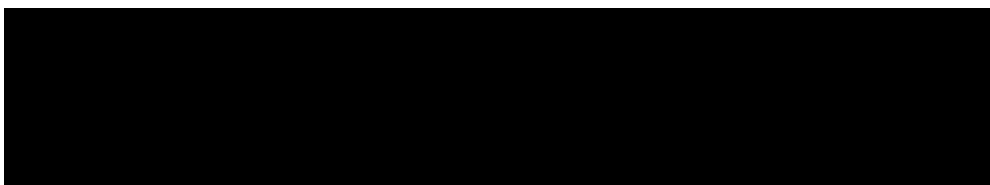


sono stati presi in esame. Nel sottostante elenco, il prezzo di ogni singolo bene è stato valutato tenendo presente il prezzo di acquisto e il normale deprezzamento sul mercato.

Descrizione del bene	Quantità	Valore complessivo
Notebook Acer PEW71	1	€ 120,00
Computer HP CZC10107RZ	1	€ 150,00
Server HP micro G7N40LN HP-5C7132P2NF	1	€ 250,00
Computer Apple IMAC 27	1	€ 480,00
Monitor Philips 244E (€ 60,00 cadauno)	3	€ 180,00
Monitor LG L19505Q	1	€ 80,00
Monitor Acer AL1917	1	€ 20,00
Print server Ausa AU5A 1046005261	1	€ 80,00
Telefono cordless Panasonic 2BBQA	1	€40,00
Fax Samsung SCX-3400F	1	€ 90,00
Server HP	1	€ 200,00
Computer LG (€ 130,00 cadauno)	3	€ 370,00
Computer Acer	1	€ 180,00
Monitor LG (€ 70,00 cadauno)	3	€ 210,00
Monitor Acer	1	€ 70,00
Stampante Samsung ML1710	1	€ 40,00
Fotocopiatrice Lanier 5518	1	€240,00
Sedie girevoli con ruote (€ 20,00 cadauna)	4	€ 80,00
Mobile archivio a giorno	1	€20,00
	Totale	€ 2.900,00





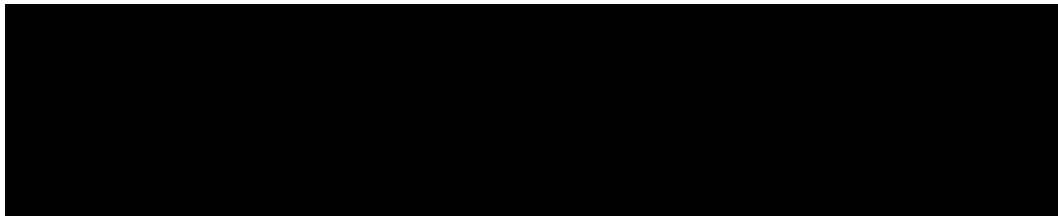


11.3 SCAFFALATURE

Molte di esse sono localizzate nei locali di cui ai numeri "12" e "13" (*Allegato nr 3*) a sistemazione dell'inventario delle merci esposto nel prossimo paragrafo. Dopo una verifica della loro presenza e con la perizia depositata per il ricorso si possono elencare nel modo seguente:

Descrizione del bene	Quantità	Valore complessivo
Scaffalatura ufficio interno fabbrica Mq. 16,80		€ 168,00
Scaffalatura stanza n. 12 per deposito merci		€ 245,00
Armadio in ferro a due sportelli (larghezza cm. 95)	1	€ 40,00
Armadi in ferro ad uno sportello (larghezza cm. 60)	2	€ 90,00
Scaffale porta fogli di legno		€ 1.200,00
Scaffale componibile a 5 cesti	1	€ 25,00
	Totale	€ 1.768,00

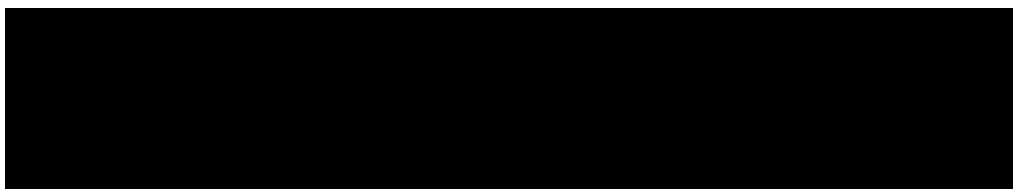




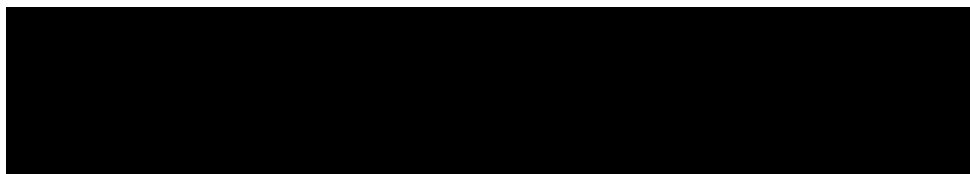
11.4 MERCI E BENI DI CONSUMO

E' stato possibile rinvenire l'inventario eseguito già a suo tempo dal tecnico di parte. Seguendo l'ordine numerico si sono trovati già numerati tutti i beni precedentemente inventariati e si è proceduto al controllo delle merci valutando la loro condizione e se hanno subito deperimenti tali da comprometterne l'utilizzo. Si è quindi valutato il loro prezzo d'acquisto e da quello si è desunto il loro valore attuale. Si riportano di l'elenco di tutte le merci e i beni di consumo con le quantità:

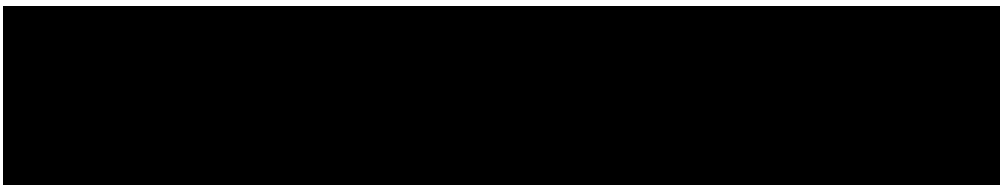
Numero e Descrizione del bene		Quantità	Valore complessivo
1	Coperchio+anello ϕ 21/ ϕ 20	2	€ 28,00
2	Coperchio sorbett. 1040 ϕ 21	2	€ 30,00
3	Coperchio GN 1/1	9	€ 43,50
4	Coperchio GN 1/2	4	€ 8,46
5	Coperchio GN 1/4	4	€ 8,00
6	Bacinella 1/1 H.100	4	€ 55,00
7	Bacinella 1/2 H.100	5	€ 41,50
8	Bacinella 1/2 H.65	4	€ 8,00
9	Bacinella 1/4 H.120	23	€ 78,20
10	Bacinella 1/4 H.65	2	€ 3,50
11	Bacinella 1/4 H.100	1	€ 4,60
12	Bacinella 1/6 H.100 e H. 150	5	€ 22,63
13	Lavello Inox 40x40 h.20	2	€ 54,00
14	Lavello Inox ϕ 38 a saldare	3	€ 61,50
15	Lavello Inox ϕ 42 a incasso	5	€ 78,50
16	Tramoggia Caffè UG4	1	€ 50,00
17	Lavello Inox 40x40 h.20 a incasso	3	€ 60,00
18	Lavello Inox 45x45 h.20 a saldare	2	€ 44,30
19	Lavello per birra e accessori	1	€ 109,40
20	Sportello YG432 BT DX E SX	2	€ 0,60
21	n. 2 Sportello Y504BT + N.1 XA6TN	3	€ 0,90
22	Garapina ϕ 20 h.25	1	€ 9,67
23	Vaschetta Gel. 26 h. 150	24	€ 11,20
24	Vaschetta Gel. 16x32 h. 15	2	€ 0,60
25	Cornici per cassett. SIM3	3	€ 15,00
26	Sportello SIX7D	3	€ 210,00
27	Cassettiera SIK2R	1	€ 110,00
28	Sportello AX2	4	€ 156,00
29	Cassettiera AM13C DOPPIA	1	€ 160,00
30	Cassettiera 2/3 Modulo inox	3	€ 300,00
31	n. 2 Sportello SP60 MOD. INOX + 1 SIXBA3 SILA	3	€ 4,50



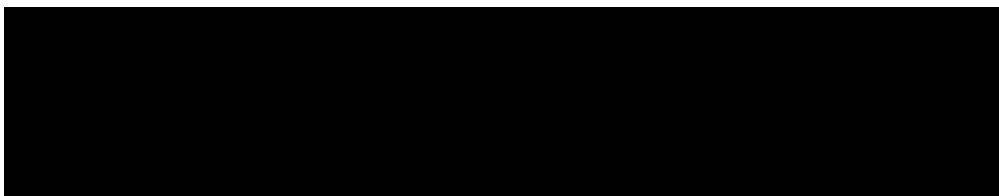
32	Griglie Inox per celle	70	€ 140,00
33	Gomma a bullone basso	Mq 16	€ 1,14
34	N.132 Ganci Piolino Singolo e 287 ganci doppi	419	€ 219,98
35	Lavello 50x50 h.30 a saldare	1	€ 20,00
36	Lavello ϕ 36 a saldare	1	€ 16,00
37	Cassettiera Tripla 1/3 modulo Inox	1	€ 75,00
38	Tramoggia TRR60 Rifiuti Modulo Inox	3	€ 275,00
39	Conchetta Cassa in PST	1	€ 7,00
40	Cassettiera Ronda Tripla 1/3	1	€ 75,00
41	Cassetto ronda SIK6R singolo	4	€ 410,00
42	Cassetto Ronda Doppia 1/3 + 2/3 AZ11	1	€ 164,50
43	n.6 Sportelli Priolinox BT 9000	6	€ 150,00
44	Piani Tavolo Star ϕ 60 (Ciaglia)	3	€ 7,50
45	Gettacarte legno Prod. Cemif	3	€ 75,00
46	Base Tavolo Inox	3	€ 15,00
47	Profilato alluminio per Mont. Led MI 3,00	MI 30,00	€ 75,00
48	Cerniera Metr. 32x3500 – 40x3500	3	€ 45,00
49	Sospens. Art. 1352 Aperta cupola Allum.	4	€ 56,00
50	Colla Henkel Macropl. Kg 48+Kg. 6 Indurit.	Kg 54,00	€ 160,00
51	Sgabello Metalmobil Art. 356	4	€ 10,00
52	Base Tavolo quadrato	1	€ 10,00
53	Disco Tess. Cotone Lrs/2 250x55	122,00	€ 159,21
54	Pasta abrasiva Verde e azzurra	Kg. 60,00	€ 101,40
55	Punti metallici	Scatole 96	€ 144,00
€ 56	Disco Abr. Siatop ϕ 125 Gr. 80	200	€ 30,00
57	Disco Abr. Siatop ϕ 125 Gr. 100	250	€ 37,50
58	Disco Abr. Siaair Velvet	40	€ 6,00
59	Disco Abr. Siafast 1940 14F ϕ 150 Gr. 180 E 80	200	€ 34,40
60	Disco Abr. Siafast 1815 14F ϕ 150 Gr. 120	200	€ 42,40
61	Disco Abr. SAIT 1ax 180X22 Gr. 80 e 100	600	€ 216,00
62	Sia Rotolo 1915 115x50 Gr. 80/100/150	3	€ 69,00
63	Sia 1919 Nastro 120x8300 Varie Grandezze	56,00	€ 235,00
64	Sia Nastro 100x1100 Gr. 80	21	€ 32,50
65	Sai 1919 Nastrone 1150x2100 gr 60/80/100/150	63	€ 465,00
66	Sacchi Asp. ϕ 600 60+18+18x0,12x150	130	€ 130,00
67	Glicone Monoetilenico	Lt 210,00	€ 190,00
68	Cassettiera Priolinox Art. 3021	4	€ 10,00
69	Cassettiera Priolinox Art. 3020/A/43	1	€ 2,50
70	Cassettiera Priolinox Art. 3020/N	5	€ 12,50
71	Gruppo Frigo Dorin Uak100	1	€ 150,00
72	Motore Fabbr. Ghiaccio Icematic F160	1	€ 10,00



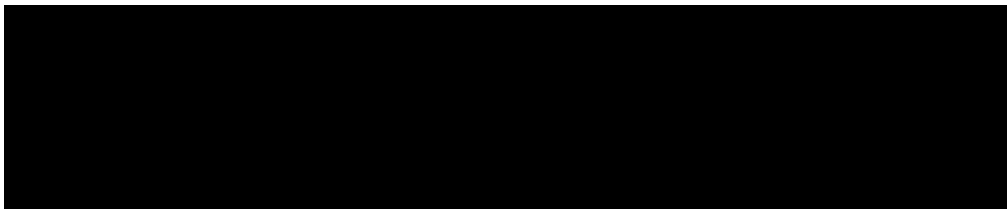
73	Cassett. Pizza 7 cassette + 6 vaschette	1	€ 433,00
74	Nido d'ape vario	1	€ 2,50
75	Cremagliera Inox 3460/150 MM. 1500	33	€ 136,13
76	Ripiani Scaffal. H150 E 120X60	8	€ 12,00
77	n.5 Coprifili Legno MI.3	MI. 15	€ 7,50
78	Pavimento legno uffici	Mq 5,50	€ 5,50
79	Griglia Opal Bianco	1	€ 4,12
80	Banco Cocktail Compact	1	€ 1042,50
81	Cornici Salvadori R1/70	1	€ 5,00
82	Sgabello BF E5164	8	€ 386,48
83	Base Tavolo BF F763	1	€ 2,50
84	Cornici legno (TABIB)	MI 15,00	€ 157,05
85	Tavolo Parall. Vetro/Rame Cemif	1	€ 327,50
86	Pannello Isolante BT 60X125 Sp. 20	Mq 28,50	€ 25,65
86	Pannello Isolante BT 60X125 Sp. 40	Mq 21,75	€ 39,15
86	Pannello Isolante BT 60X125 Sp. 50	Mq 18,00	€ 43,20
87	Pannello Ekosol Lana di Roccia Mm. 20	Mq 5,40	€ 7,86
88	Lampadario Flos Zeppelin	1	€ 825,00
89	Ruota Tessuto 6x80 art. 339.30	21	€ 28.46
89	Vernice Spray 400 MI Rosso/Grigio	4	€ 6,50
89	Serratura Cisa art. 5C 110-35	1	€ 2,50
89	Led Ip20 Bianco Caldo 3200K 60Led/Mt	2	€ 100,00
89	Maniglia Wurth Incasso Piani Caldi	2	€ 3,74
89	Cologna Borchia Liscia Bombata + Femmina	120	€ 132,00
89	Cologna Borchia Liscia Piatta φ 25	96	€ 48,00
89	Cologna Borchia Liscia Piatta φ 15	90	€ 36,00
90	Spugna Abrasiva Sia 95x67	75	€ 19,13
90	Serratura Wurth Cassetti Cilindro	28	€ 126,00
90	Cerniere a molla art. 2975	3	€ 1,50
90	Cerniere a molla art. 30100	2	€ 1,00
90	Cerniera invisibile Cea Art. 2015	8	€ 4,00
91	Coppie di guide per cassette	74	€ 37,00
92	Aste chiusura Wurth 1Mt 0683530712	5	€ 2,50
93	Serrature per porte	18	€ 18,00
94	Cerniera Anuba φ 13 Sfs	89	€ 39,16
94	Reggimensola Art, 656	5	€ 5,00
94	Piastre di giunzione Art. 869	11	€ 1,10
94	Chiusure magnetiche Art. 110652	8	€ 1,28
94	Attrezzi a filo e battente art BBOX	8	€ 4,00
94	Kit Scivola AGB TF16BT	1	€ 2,50
94	Maniglie varie	3	€ 1,50



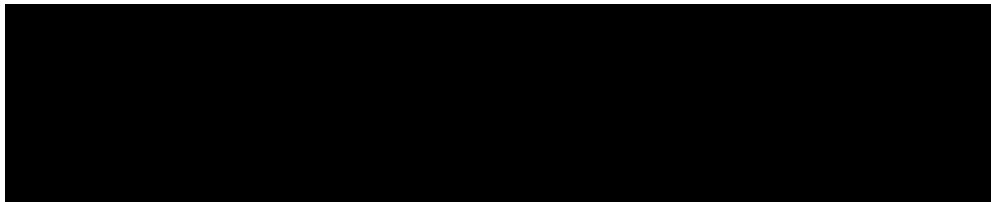
94	Guarnizione rotolo H. CM.5 Sp. 1	MI 10,00	€ 2,50
94	Fresa Art. 706.095.11	3	€ 25,80
94	Fresa Art. 706.096.11	2	€ 17,20
94	Fresa Art. 706.127.11	3	€ 25,39
94	Fresa Art. 711.150.11	1	€ 10,80
94	Fresa Art. 711.180.11	1	€ 10,50
94	Fresa Art. 711.190.11	1	€ 9,17
94	Fresa Art. 712.120.11	1	€ 8,60
94	Fresa Art. 715.095.11	4	€ 33,28
94	Fresa Art. 737.350.11	1	€ 5,00
94	Fresa Art. 907.210.11	1	€ 7,50
94	Fresa Art. 909.260.11	1	€ 7,50
94	Fresa Art. 938.992.11	2	€ 58,40
94	Cuscinetti Art. 541.003.00	10	€ 10,00
94	Coltelli Hm 7,5x12x1,5	39	€ 31,79
94	Coltelli Hm 15x12x1,5	20	€ 18,50
94	Coltelli Hm 20x20x1,5	20	€ 17,90
94	Coltelli Hm 30x12x1,5	19	€ 17,39
94	Cerniera Inox Germani	4	€ 4,00
94	Carrelli Scorrevoli	13	€ 1,30
95	Coltelli Hss 530 18% Doppio Taglio	22	€ 214,50
95	Disco Hm 150x2Z = 36 F35	1	€ 19,90
95	Disco Hm 150x3,2Z = 48 F30	2	€ 32,50
95	Disco Hm 150x2Z = 35 F36	1	€ 15,00
95	Disco Hm 150x1,6Z = 35 F36	1	€ 15,00
95	Disco Hm 100x3,96Z = 22	1	€ 10,00
95	Disco Hm 300x2,5X32 Z220	1	€ 35,00
95	Disco Hm 300x2,5X32 Z32	2	€ 78,50
95	Disco Hm 300x3,2X30 D96	3	€ 105,00
95	Disco Hm 300x3,2X30 D72	1	€ 35,00
95	Disco Hm 350x3,5/2,5X30 Z108	1	€ 32,83
95	Disco Hm 350x3,2 Z108	1	€ 30,00
95	Disco Hm 280x3,2/2,5X30	1	€ 24,93
95	Disco Hm 400x4 Z96	1	€ 32,50
95	Disco Hm 400x40 Z96	1	€ 32,50
95	Disco Hm 350x3,5	3	€ 65,00
95	Disco Hm usati piccoli	13	€ 32,50
95	Disco Hm usati medi	13	€ 97,50
95	Disco Hm usati grandi	19	€ 190,00
96	Ruota Lamellare 60x30 P80 G-A	21	€ 31,01
96	Ruota Lamellare 60x30 P120 G-A	30	€ 44,56



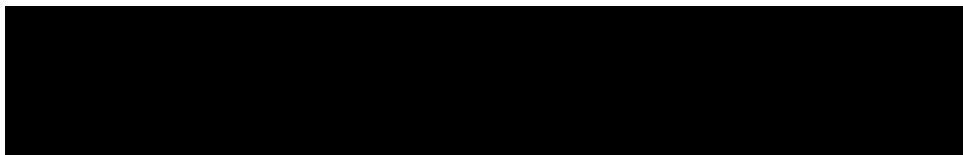
96	Ruota Lamellare 50x20 P80 G-A	10	€ 1,91
96	Ruota Lamellare 50x20 P120 G-A	6	€ 3,00
96	Disco da taglio 115x1x22,2	25	€ 17,04
96	Disco polinox 125x22,2	1	€ 0,68
96	Disco Sait 3° 120 Inox ϕ 165	9	€ 4,50
96	Disco Wurth ϕ 11 Art. 578811560	10	€ 5,00
96	Disco Lamellare P80	3	€ 1,50
96	Disco Lamellare P120 ϕ 125X22,23	9	€ 21,60
96	Disco Rhynogrip ϕ 150 P240	20	€ 10,00
96	Disco CDFR50 Art. EDP43215	17	€ 18,70
96	Disco DCR DR1136Z D80 Art. EDP43215	36	€ 5,22
96	Disco Abr. Combi Varie Granature	92	€ 23,00
96	Disco Sai 165x22,23 P80	6	€ 3,00
97	Punte per trapano nuove ed usate	394	€ 197,00
98	Disco Sait 1AX P120	130	€ 44,38
98	Disco Sait 1AX P100	80	€ 28,84
98	Disco Fibro 125x22 P80	15	€ 7,50
98	Sofim Manicotto 90x100 gr. 80	10	€ 24,00
98	Ruota lamellare non tess. Varie Granature	17	€ 170,00
98	Manicotti abrasivi vari	7	€ 3,50
99	Ruota lamellare Tela Sofim 100x100	9	€ 112,50
99	Nastro Abr. 90x100	9	€ 2,25
99	Nastro Abr. 75x533 diverse granature	32	€ 16,00
99	Manicotto gomma Sofim	1	€ 1,00
100	Rotolo Saitpol 115x10 VFA ml 3	MI 3	€ 1,50
101	Nastro Sia 1919 120x8300	3	€ 10,50
102	Nastro Sia 1919 120x8300 P100	3	€ 12,90
103	Nastro Sia 1919 120x8300 P180	3	€ 12,00
104	Nastro Sia 1919 120x8300 P120	6	€ 30,12
105	Miscelatori Gattoni	22	€ 394,57
106	Miscelatori Art. 16113 Nobili	8	€ 114,81
107	Bocchetta Passacavo ϕ 60	46	€ 15,88
107	Bocchetta Passacavo ϕ 80	26	€ 13,88
108	Riduzioni + Curve varie misure	1	€ 10,00
109	Motore Sifar 2cv	1	€ 20,00
110	Silicone So.Fim	14	€ 14,00
111	Resistenze Piani Caldi 50x40 cm	11	€ 151,25
112	Resistenze a filo Os LG10000 TF1000 71W/Mt	20	€ 75,03
113	Resistenze tavole calde gallo e de lio	20	€ 134,10
114	Valvole Castel	18	€ 190,00
115	Guaina corrugato	MI 100	€ 25,00



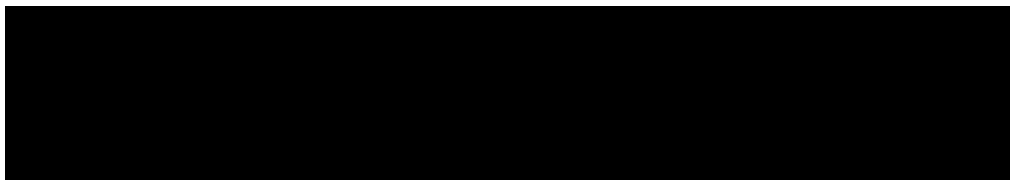
116	Schede Dixell	6	€24,00
116	Termostati vari	15	€ 150,00
116	Termostato Eliwell	2	€ 30,00
116	Valvole Castel	6	€ 30,00
116	Orologi TPM-10A	9	€ 45,00
116	Rubineti per frigoriferi Castel	5	€ 2,50
116	Valvola Castel 0507	6	€ 15,00
116	Valvola Castel 1028/25	4	€ 22,10
116	Valvola V46AA JOHNSON	3	€ 111,24
116	Centralina art 0736L5A	1	€ 5,00
117	Termostati Dixell	23	€ 195,50
117	Filtri Castel	16	€ 56,44
117	Termostato Manuale	6	€ 30,00
117	Valvole 30TS25	6	€ 80,70
117	Filtro NRV105	9	€ 31,50
117	Filtro Castel 4308/2	17	€ 59,93
117	Filtro Castel 3950/22	2	€ 6,63
117	Filtro Castel 5910/33	4	€ 13,00
117	Gomma adesiva rotolo	2	€ 5,00
118	Raccordi vari ottone e rame	1	€ 15,00
118	Ventilatori WFB1212H	7	€ 42,00
118	Ventilatore 52AV 2001	3	€ 23,25
118	Ventilatore delta TH2280-10	10	€ 50,00
118	Ventilatore 492829315	17	€ 42,50
119	Motore Olmo 194/36	3	€ 23,00
119	Ventola Inox	23	€ 37,38
119	Termostati e valvole varie	1	€ 5,00
120	Tubo ϕ 35 Vibratig	1	€ 0,02
120	Tubo ϕ 25 Vibratig	11	€ 0,11
120	Evaporatore	1	€ 0,50
120	Resistenza	1	€ 0,50
120	Compressore	1	€ 5,00
121	Scatola Reggipiani	1	€ 10,00
121	Reggimensola ottone	2	€ 2,00
121	Maniglie vilfa bombate	12	€ 18,00
121	Serrature per porte	8	€ 8,00
121	Maniglie da incasso ϕ 30 mm	25	€ 23,88
121	Maniglie da incasso ϕ 40 mm	9	€ 8,60
122	Tubo idraulico 2 mt ϕ 32	4	€ 6,00
122	Tubo idraulico 2 mt ϕ 40	3	€ 5,00
122	Tubo idraulico 1 mt ϕ 40	4	€ 4,00



123	Tubo inox 1mt ϕ 20 cm	1	€ 1,00
124	Raccordi e giunzioni e curve varie	1	€ 22,00
125	Raccordi idraulici vari	1	€ 25,00
126	Reggipiani x vetro 1 scatola	1	€ 5,00
127	Condensatore ad acqua	1	€ 4,63
128	Evaporatori	3	€ 30,00
129	Neon Varie Misure	1	€ 20,00
130	Prese Trifase con scatole	6	€ 30,00
131	Motoventilatore E252M	1	€ 7,50
132	Materiale elettrico vario	1	€ 200,00
133	Faro illumina MD70W	3	€ 105,00
133	Faretti Reggiani Art. 04896,0010	2	€ 4,26
133	Lampade Sicur. Art. 616 Safety	1	€ 10,00
133	Faro Guzzini Art. 3284,00	2	€ 43,00
133	Trasformatore Ip20	5	€ 17,50
133	Faro Reggiani Art. 06606.0010	5	€ 10,00
133	Lampada art. 64585A	1	€ 0,50
133	Lampada art. 5454380FC	30	€ 15,00
133	Trasformatore 5W D40 PTCd 4024	1	€ 1,50
133	Faretto Modus 6265.32	7	€ 33,53
133	Faretto Series TD20	1	€ 2,00
133	Faro Oktalite art. ZAD6WF8	1	€ 5,00
133	Lampada Osram 26w/41-827	32	€ 24,00
133	Lampada ottonata	1	€ 10,00
134	Pomo ottone art. 12/60	4	€ 2,00
134	Reggitubo	50	€ 50,00
134	Pomelli Ottone	4	€ 40,00
135	Mastice Spruzzo Wurth 15kg	Kg 30	€ 69,30
136	Modulo Refrig. Teco ST13E	1	€ 11,07
137	Unità GA100 HP1	1	€ 25,00
138	Unità Dorin Usato	1	€ 10,00
139	Unità Olio 300CB Matr. 92070734	1	€ 10,00
140	Kit per porta Art. B03985034-B0393445034	2	€ 20,00
141	Guaina Isolante per tubi n.12	1	€ 5,00
142	Corrugato ϕ 60	1	€ 7,50
143	Piano Caldo SRC 5	1	€ 5,00
144	Raccordi idraulici Vari	1	€ 25,00
145	Ricambi per miscelatori	10	€ 25,00
146	Piletta Tea art. 3000004	7	€ 1,75
147	Rubineti idraulici n.19	1	€ 47,50
148	Ottone Kg 135	Kg 135	€ 67,50



149	Pistoni Gilardini	17	€ 32,73
150	Stucco per frigoriferi	1	€ 10,00
151	Contenitori di plastica di varie misure	40	€ 40,00
152	Disco da taglio 115x22,23 80	12	€ 8,18
152	Sega a tazza ϕ 20	2	€ 21,40
152	Sega a tazza ϕ 25	1	€ 9,60
152	Sega a tazza ϕ 30	1	€ 2,87
152	Sega a tazza ϕ 27	1	€ 2,63
152	Sega a tazza ϕ 32	1	€ 7,67
152	Sega a tazza ϕ 40	1	€ 6,13
152	Sega a tazza ϕ 60	3	€ 15,12
152	Sega a tazza ϕ 67	1	€ 2,50
152	Sega a tazza ϕ 70	1	€ 5,46
152	Sega a tazza ϕ 73	4	€ 21,84
152	Sega a tazza ϕ 76	1	€ 14,76
152	Sega a tazza ϕ 78	1	€ 5,22
152	Sega a tazza ϕ 79	8	€ 41,72
152	Sega a tazza ϕ 83	3	€ 30,00
152	Sega a tazza ϕ 89	5	€ 40,85
152	Sega a tazza ϕ 92	1	€ 9,00
152	Sega a tazza ϕ 111	1	€ 13,58
152	Sega a tazza ϕ 140	1	€ 41,40
152	Sega a tazza ϕ 152	1	€ 15,00
	Legno Scaffalatura Fucsia		
	MDF mm. 19 Mogano n.4 278x184-n.3 186x279+n.4 186x272	Mq 56,27	€ 421,46
	MDF mm. 14 282x220	Mq 43,43	€ 99,89
	MDF mm. 19 n.18 366x185 -n.2 184x278	Mq 132,11	€ 363,96
	MDF mm. 19 Wenge' 186x279	Mq 25,95	€ 326,32
	MDF mm. 6 N. 1 Cm. 214x305	Mq 6,53	€ 8,19
	MDF mm. 8 N. 5 Cm. 220x365	Mq 40,15	€ 67,85
	MDF mm. 19 Grigio n.2 186x376	Mq 13,99	€ 68,05
	Listellare mm 30 n.2 188x368	Mq 13,84	€ 71,00
	Truciolare Nero Bifaccia Sp. 19	Mq 31,88	€ 47,82
	Truciolare Nero Bifaccia Sp. 25	Mq 7,97	€ 15,94
	Bordo laminato ABS 1MM Grigio All.	MI 150,00	€ 25,00
	Bordo ciliegio H. 30 Mm. 3	MI 170,00	€ 112,20
	Bordo Wenge' Mm. 3 H. 25	MI 216,00	€ 83,71
	Bordo Wenge' Mm. 3 H. 31	MI 260,00	€ 124,80
	Bordo laminato bianco H 30	MI 100,00	€ 0,00
	Bordo Rovere H. 35	MI 182,00	€ 0,00
	Bordo Lk34 Mtx	MI 85,00	€ 0,00



	Bordi Vari	MI 0,00	€ 0,00
	Asta Cass. Faggio 075x1525	44	€ 126,00
	Asta Cass. Faggio 110x1525	35	€ 144,50
	Asta Cass. Faggio 140x1525	17	€ 79,15
	Fondo cassetti Faggio 1800x500	15	€ 78,84
	Compensato Wenge' Mm. 4 N.25 FF 125X305	Mq 95,31	€ 775,35
	Truciolare N.1 Mm 25x202x372	Mq 7,51	€ 7,51
	Laminato Scaffalatura Fucsia		
	N. 9 ff Laminato Bruno Vulcano 125x305	Mq 34,31	€120,61
	N. 3 ff Laminato Bianco 125x305	Mq 11,44	€ 24,02
	N. 9 ff Laminato Oregon Pine Lk 10	Mq 35,69	€ 74,94
	N. 5 ff Laminato Nero 125x305	Mq 19,06	€ 61,95
	N. 2 ff Laminato Grigio	Mq 7,63	€ 74,31
	N. 14 ff Laminato Rosso 125x305	Mq 53,38	€ 193,75
	N. 3 ff Laminato Viola 125x305	Mq 11,44	€ 11,44
	N.22 ff Laminato vari colori 125x305	Mq 83,88	€ 83,88
	Legno bancale 2		
	MDF mm. 19 Grigio n.13 186x378	Mq 91,40	€ 404,66
	Multistrati mm. 30 n.5 187x252	Mq 23,56	€ 195,92
	Multistrati mm. 35 N.1 187x247 + n.5 186x252	Mq 28,05	€ 300,50
	Legno bancale ripiani		
	Multistrati mm. 14 N.7 186x252	Mq 32,81	€75,62
	Multistrati mm. 25 N.7 186x252	Mq 32,81	€204,90
	Multistrati mm. 30 N.6 186x252	Mq 28,12	€ 233,84
	Multistrati mm. 18 N.5 186x252	Mq 23,44	€ 97,21
	Multistrati mm. 10 N.7 186x252	Mq 32,81	€ 97,41
	Multistrati Flex mm. 8 N.24 122x250	Mq 73,20	€ 322,08
	Legno magazzino stanza		
	N 17 FF Faesite cm 220x360 Sp Vari	Mq 134,64	€ 322,60
	N 10 FF Faesite cm 308x213 Sp 3	Mq 65,60	€ 131,20
	N 18 Compensato Vario Cm 312x125	Mq 65,60	€127,93
	N 2 Pvc Lastra SE 50 Mm. 24 1250x3000	Mq 7,80	€ 39,20
	Impiallacc.Mogano N.20 ml 3x0,2	Mq 12,00	€30,00
	Impiallacc. Frassino N.170 ml 2,25x0,12	Mq 45,90	€ 45,90
	Parete lato serranda		
	Tavole faggio N.2 cm 6x30x250 ca	Mc 0,09	€ 41,85
	Tavole faggio N.1 cm 3,5x35x290 ca	Mc 0,04	€ 10,00
	Tavole faggio N.1 cm 5x30x400 ca	Mc 0,06	€ 22,50
	Tavola rovere N.5 cm 6x45x445	Mc 0,60	€ 324,16
	Tavola rovere N.1 cm 8x173x310	Mc 0,43	€ 231,66
	Tavola rovere N.1 cm 10x30x400	Mc 0,12	€ 81,00

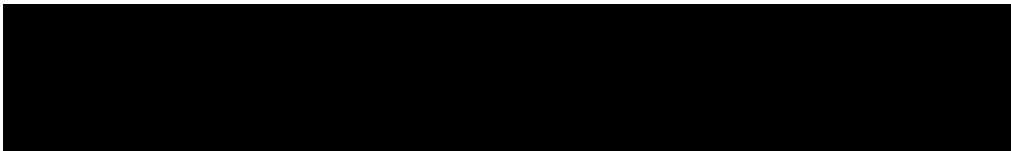
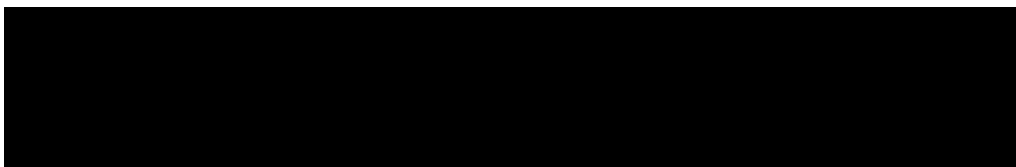


	Tavola rovere N.1 cm 3x30x400	Mc 0,04	€ 9,00
	Tavola rovere N.1 cm 7x25x295	Mc 0,05	€ 24,38
	Tavola rovere N.1 cm 3,5x25x295	Mc 0,03	€ 6,45
	Tavola Wenge' N.1 cm 6x114x418	Mc 0,29	€438,86
	Tavola Frassino N.1 cm 5x20x250	Mc 0,03	€2,50
	Tavola Noce Tanganika n. 1 Cm. 6x25x245	Mc 0,04	€3,68
	Tavola Noce Amazzonia n. 4 Cm. 6x45x255	Mc 0,28	€27,56
	Tavola Abete n. 3 Cm 4,5x25x450	Mc 0,15	€ 32,26
	Tavola Ajous n.1 Cm 6x44x500	Mc 0,13	€ 44,88
	Acciaio inox		
	N. 5,50 Acciaio Lam. 2B 10/10 1000X400	Kg 259,05	€ 369,15
	N. 4 alluminio Lam. Mm. 3 1000x2000	Kg 68,00	€ 126,40
	N. 1 alluminio Lam. Mm. 5 1000x2000	Kg 28,00	€ 52,22
	N. 3 FF Acciaio Lam. SB 12/10 1000X4000	Kg 113,04	€ 171,59
	N. 2 FF Acciaio Lam. BA 10/10 1000X4000	Kg 62,80	€ 96,28
	N. 1 FF Acciaio Lam. BA 6/10 1500X3000	Kg 35,33	€ 60,77
	N. 1 FF Acciaio Lam. BA 6/10 1250X4000	Kg 188,40	€ 383,39
	N. 8 FF Acciaio Lam. SB 12/10 1000X4000	Kg 37,68	€ 57,27
	Nastro acciaio inox 2B 10/10 H.200	Kg 60,00	€ 69,60
	Acciaio Tubo tondo ϕ 30 n.2	MI 12,00	€ 18,30
	Acciaio Tubo tondo ϕ 35	MI 6,00	€ 11,00
	Acciaio Tubo tondo ϕ 40 n.6	MI 36,00	€ 66,60
	Acciaio Tubo tondo ϕ 45	MI 6,00	€ 21,30
	Acciaio tubolare 30x30 n.3	MI 18,00	€ 34,65
	Acciaio tubolare 20x40	MI 6,00	€ 6,00
	Acciaio tubolare 20x20 n.3	MI 18,00	€21,60
	Acciaio Lam. Traforata MI. 2x1	4	€140,00
	Ferro tubolare Mm. 40x60 N.3	MI 18,00	€1,80
	Ferro tubolare Mm. 60x60 N.1	MI 6,00	€0,90
	Tubi rame vari diametri	Kg 60,00	€300,00
	Cerniere Varie	440	€330,00
	Basi Varie	600	€150,00
	Varie		
	Motori elettrici (arredo sapore di montagna)	5	€ 3.500,00
	Viti per legno e ferro	Kg 370,00	€ 555,00
	Chiodi per pistola sparachiodi	Kg 46,00	€ 46,00
	Scarti di lavorazione acciaio	A corpo -1-	€500,00
		Totale	€ 30.752,00





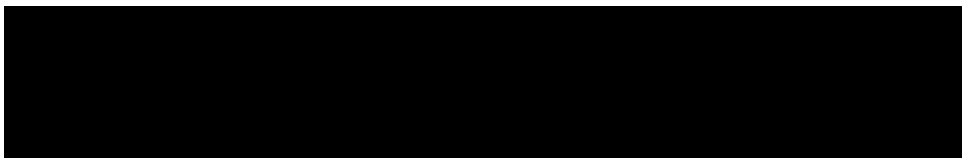


11.5 SEMILAVORATI

I mobili si presentano in ottimo stato di manutenzione, e tenuto conto del loro prezzo di acquisto e del naturale deprezzamento di mercato si stimano nel modo seguente:

Descrizione del bene	Quantità	Valore complessivo
Mobile Bar (arredo SIZSTARS)	1	€ 6.000,00
Mobile Bar prototipo	1	€ 17.000,00
Mobili gelateria (Arredo Fassi)	1	€ 19.600,00
Banco Vetrina alimentari	1	€ 2.000,00
Vetri Curvi di diverse misure e raggiature	18	€ 500,00
	Totale	€ 45.100,00



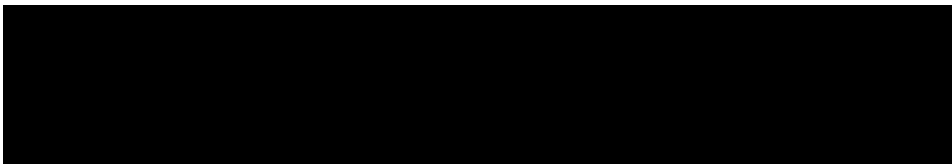


11.6 AUTOVEICOLI PRESENTI

Il prezzo si è ricavato secondo il listino delle quotazioni delle macchine presenti sui siti specializzati con riferimento al modello, all'anno, e in considerazione dell'attuale stato di manutenzione, si sono attribuiti i seguenti valori:

Descrizione del bene	Quantità	Valore complessivo
Autovettura Audi A6 Avant, immatricolata il 24.12.2009, Km 265.000 circa in buono stato di manutenzione	1	€ 7.500,00
Furgone Mercedes-Benz Sprinter cassonato chiuso, immatricolato il 01.08.2003 Km 164.000 circa,	1	€ 3.000,00
Furgone Fiat Scudo, immatricolato il 16.11.2000, depositato attualmente presso carrozzeria "Nuova Flaminia Car", incidentato e non recuperabile, utile per pezzi di ricambio	1	€ 1.000,00
	Totale	€ 11.500,00

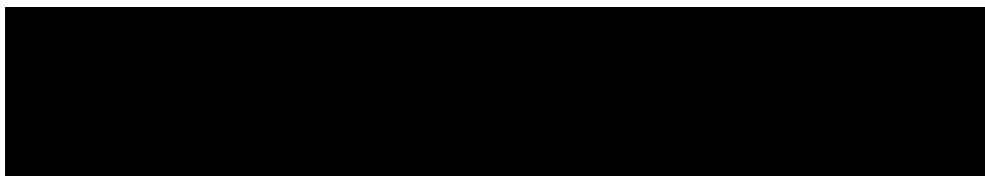




11.7 RIEPILOGO STIMA DEI MOBILI

Sulla base di quanto precedentemente esposto nei vari sottoparagrafi, si riporta lo specchietto riassuntivo di cui sotto:

TIPOLOGIA DEL BENE MOBILE	PREZZO STIMATO
ATTREZZATURE E UTENSILI DI LAVORO	€14.980,00
ATTREZZATURE E ARREDI UFFICI	€ 2.900,00
SCAFFALATURE	€ 1.768,00
MERCI E BENI DI CONSUMO	€ 30.752,00
SEMILAVORATI	€ 45.100,00
AUTOVEICOLI PRESENTI	€ 11.500,00
Totale stima beni mobili	€ 107.000,00



12 RIEPILOGO STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

Sulla scorta di tutte le stime effettuate si riportano l'elenco dei prezzi finali di ciascuna stima, calcolando quindi il valore di mercato totale dei beni immobili e mobili appartenenti alla Cemif Engineering s.r.l.

STIMA E DESCRIZIONE	PREZZO STIMATO
STIMA A – ZONA UFFICI	€413.500,00
STIMA B – ZONA PRODUZIONE	€ 1.640.000,00
STIMA C – ZONA MAGAZZINI/FONDI	€ 75.700,00
STIMA D – BENI MOBILI	€ 107.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 2.236.200,00

**Il totale definitivo dei beni immobili e mobili è di €2.236.200,00
(Duemilioniduecentotrentaseimiladuecento/00)**

13 ALLEGATI

Di seguito gli allegati presenti nella relazione :

- 1) Visure catastali Cemif Engineering s.r.l.;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Planimetrie rilevate (con misurazioni effettuate sul posto);
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Listino immobiliare Camera di Commercio IV trimestre 2015 zona Foligno;
- 6) Quotazioni immobiliari agenzia delle Entrate;

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

La presente si compone di n°42 pagine dattiloscritte su una sola facciata consecutivamente, dalla numero 1 alla numero 42 senza correzione alcuna, inclusa la pagina ove sono elencati gli allegati.

Spoleto, 09 febbraio 2016

Il tecnico
CTU Geom. 