

STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel : 045/8103608

e-mail: info@studio-bastianello.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 31/10/2018

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

FALLIMENTO N°182/2017

“***”**

(P. IVA ***)**

FALLIMENTO N°182/2017 DEL 07/12/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LANNI PIER PAOLO

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO: DOTT. FRAZZA GIORGIO

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. ACCETTURA MICHELANGELO

C.T.U: GEOM. BASTIANELLO GIANLUCA

* * * * *

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.^{mo} Curatore Fallimentare Dott. Accettura Michelangelo del 02/02/2018, redige la presente:

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

INDICE CAPITOLI		
N°	CAPITOLO	PAG.
1	Fallimento	3
2	Predisposizione dei singoli lotti	4
3	Descrizione dei beni immobili	4
4	Consistenza dei beni immobili	22
5	Identificazione catastale beni immobili	22
6	Situazione urbanistica beni immobili	24
7	Iscrizioni e trascrizioni beni immobili	25
8	Determinazione della stima beni immobili	26
9	Determinazione della stima beni mobili	29
10	Conclusioni tecniche	34

1) FALLIMENTO

Come da sentenza dichiarativa di fallimento R.F. n°182/2017 emessa dal Tribunale di Verona in data 07/12/2017, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai **beni tutti (mobili ed immobili)** di proprietà della società "**** ***** ***", quali cespiti asserventi all'attività di realizzazione e commercio in Italia ed estero di mobili ed arredamento in legno di prestigio, consistenti in:

- **fabbricato artigianale / industriale sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Crear n°17;**
- **terreno edificabile sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Villafontana;**
- **beni mobili attinenti l'attività precedentemente svolta (materiale vario semilavorato e grezzo, materie prime, tavole in legno grezzo, materiale di risulta quali mobili danneggiati, parti di ricambio, rimanenze di magazzino, ecc), arredamento d'ufficio, macchinari ed attrezzature, il tutto rilevato presso il capannone sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Crear n°17.**

Si premette che la società Fallita risulta altresì essere "controllante" per l'intera quota di 100%, della società "***** ***** ***", quale società esercitante la medesima attività imprenditoriale, nonché utilizzatrice dei beni, per mezzo di "contratto d'affitto di ramo d'azienda".

Per quanto sopra, lo scrivente CTU dichiara che vi è corrispondenza tra i beni mobili e le quote di proprietà, come descritte nella sentenza di fallimento "de quo".

2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

A seguito di sopralluoghi peritali effettuati in data 08/02/2018 e 12/07/2018, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Accettura Michelangelo e del Funzionario Giudiziario Dott. Frazza Giorgio, accompagnati sul posto per la visione dei beni dal Dott. ***** (già Legale Rappresentante della società fallita); si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **N°03 LOTTI**, data la tipologia, caratura, ubicazione e destinazione d'uso degli stessi, ovvero:

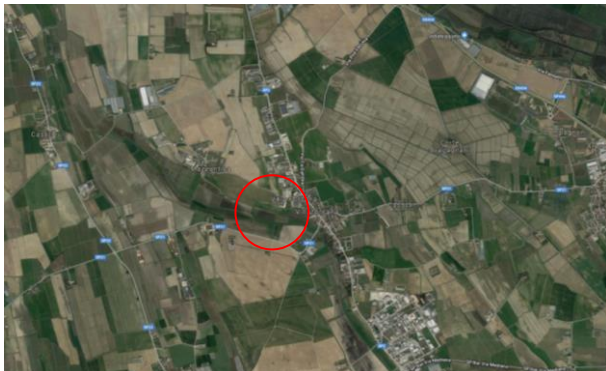
- **___ LOTTO N°01: fabbricati siti in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Crear n°17, proprietà **** ***** **;**
- **___ LOTTO N°02: terreno edificabile sito in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, proprietà ***** ***** **;**
- **___ LOTTO N°03: beni mobili presso il capannone in Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Crear n°17, proprietà **** ***** **.**

3) DESCRIZIONE DE BENI

- LOTTO N°01: capannone in Oppeano (VR)

A seguito di sopralluogo peritale si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima comprende un lotto composto da fabbricato "artigianale / industriale", composto da zona laboratorio produzione, zona deposito ed

annesso magazzino interrato, zona uffici, oltre a corte pertinenziale di ampie dimensioni, il tutto sito in **Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Crear n°17.**



Vista satellitare



Il fabbricato, posto su fronte strada principale Via Crear, ricadente in zona produttiva "D" secondo il Piano Regolamentare del Comune di Oppeano, denota pianta geometrica articolata irregolare, sviluppato su complessivi n°02 piani fuori terra e n°01 piano seminterrato, accessibili per mezzo di scale interne e rampe pedonali / carraie (zona magazzino seminterrato).



Prospetto principale lato Nord



Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Est



Prospetto Est

Prospetto principale
lato Nord, zona
ingresso



Tettoia parcheggi
auto

Il compendio denota **caratteristiche costruttive** tradizionali, con struttura scheletrica in travi e pilastri in cls armato e tamponamenti perimetrali in blocchetti di cls intonacati e dipinti, solai in lastre di "predalle" prefabbricate, manto di copertura con struttura in laterocemento e sovrastanti onduline in fibrocemento contenente amianto; il tutto in **discreto "status manutentivo", abbisognevole di interventi di manutenzione straordinaria programmata** (manutenzione / bonifica manto di copertura, rimozione cabine interne di verniciatura e bonifica sedime sottostante, bonifica varie cisterne interrato dismesse).

Le finiture interne rilevate in sede di sopralluogo, ritenute "discrete e di normale dotazione" per la destinazione d'uso attribuita e stato conservativo del cespite, consistenti in:

□ ZONA LAVORAZIONI:

- pavimentazioni interne in palladiane impastate in opera, con lisciatura superficiale al quarzo;
- pavimentazione e rivestimenti servizi igienici e spogliatoi in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni zona servizi igienici ed uffici in legno e specchiature cieche;
- serramenti esterni in metallo e vetro retinato;
- scaldabagno servizi igienici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto di ventilazione con ventole metalliche a soffitto;
- impianto elettrico tradizionale dell'epoca, con quadro munito di interruttori generali di zona, punti luce a soffitto, interruttori e prese a parete;
- impianto di aspirazione canalizzato, con singole calate per macchinari / attrezzature zona lavorazione, con compressore esterno posto nel cortile, lato Sud;
- impianto antincendio con manichette interne ed esterne.



Zona lavorazioni
Piano Terra

Zona lavorazioni
Piano Terra



Zona lavorazioni
Piano Terra



Zona lavorazioni
Piano Terra



Zona lavorazioni
Piano Terra



Zona lavorazioni
Piano Terra



Cabina verniciature
Piano Terra



Cabina verniciature
Piano Terra



Cabina verniciature
Piano Terra

Vano scale Piano
Terra / Seminterrato



Zona magazzino
Piano Seminterrato

□ **ZONA UFFICI:**

- pavimentazioni interne in marmo (zona ingresso) e piastrelle di grés porcellanato (uffici);
- pavimentazione e rivestimenti servizi igienici in piastrelle ceramiche;
- intonaci interni con lisciatura "a civile" e sovrastante tinteggiatura traspirante;
- serramenti interni in legno e specchiature cieche;
- serramenti esterni in metallo e vetrocamera;
- scaldabagno servizi igienici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico tradizionale dell'epoca, con quadro munito di interruttori generali di zona, punti luce a soffitto, interruttori e prese a parete;
- impianto di climatizzazione con split interni a parete (raffrescamento e riscaldamento) ed unità

motocondenstanti esterne, posizionate nei locali tecnici.



Zona uffici ingresso
Piano Terra



Zona uffici ingresso
Piano Terra



Zona uffici Piano
Terra



Zona uffici Piano
Primo

Sala riunioni
Piano Primo



Corridoio zona uffici
Piano Primo



Zona uffici Piano
Primo

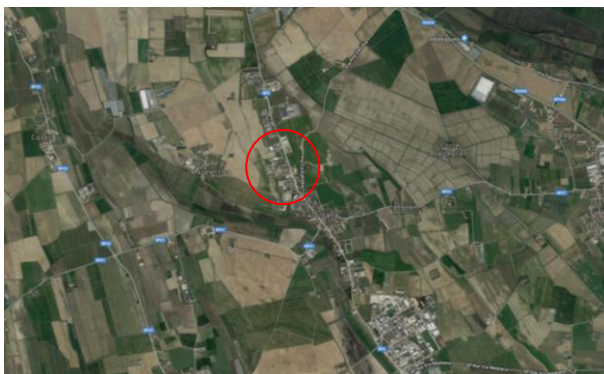
Complessivamente, **il compendio "de quo" risulta in DISCRETO "stato conservativo", abbisognevole di opere di manutenzione straordinaria programmata ed adeguamento degli impianti alle normative vigenti (D.M. 37/2008).**

Alla data del sopralluogo, si è evinto che il compendio "de quo" è attualmente **OCCUPATO / UTILIZZATO dalla società "***** ***** ***"**, con regolare contratto d'affitto di ramo d'azienda.

* * *

- LOTTO N°02: terreno edificabile in Oppeano (VR)

A seguito di sopralluogo peritale si è evinto che l'oggetto della presente perizia di stima comprende un lotto composto da appezzamento di terreno edificabile (composto da complessive n°03 particelle catastali), il tutto sito in **Comune di Oppeano (VR), loc. Villafontana, Via Villafontana.**



Vista satellitare



Trattasi di appezzamento di terreno edificabile avente forma quadrilatera regolare ed andamento altimetrico pianeggiante, composto da complessivi n°03 particelle catastali, avente accesso diretto dalla Pubblica Via Villafontana, ricadente parte in zona "D1/19 -

completamento produttivo" (porzione maggioritaria simile al 90% della caratura complessiva) e parte ricadente in zona "B/94 - *completamento residenziale*" (porzione minoritaria simile al 10% della caratura complessiva).



Accesso dalla
Pubblica Via
Villafontana

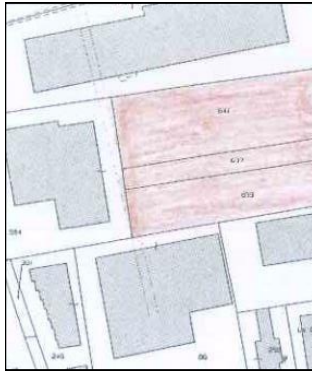


Accesso dalla
Pubblica Via
Villafontana



Terreno
edificabile

Data la conformazione dei luoghi, destinazione d'uso delle singole particelle catastali (cfr CDU del 05/06/2018), si ritiene che l'appezzamento edificabile "de quo" possa tecnicamente essere considerato nel suo insieme a destinazione d'uso "completamento produttivo".



Estratto mappa
catastale



Estratto mappa
P.R.G. vigente

Alla data del sopralluogo, si è evinto che il compendio
"de quo" è attualmente **LIBERO da persone e/o cose.**

* * *

- LOTTO N°03: beni mobili presso il capannone in Oppeano

(VR), Via Crear

A seguito di molteplici sopralluoghi peritali, si è evinto
che l'attività imprenditoriale svolta dalla Fallita "****
***** **", consta nella lavorazione e
commercializzazione di mobilificio ed elementi di arredo,
negli ultimi anni prevalentemente concentrata nell'export
di "materiale finito".

Successivamente, l'azienda veniva ceduta con contratto di
affitto di ramo d'azienda, alla società "*****
***** **", interamente **controllata al 100%** dalla fallita "****
***** **".

Nello specifico, l'attività "de quo" consta nell'acquisto
di materiale grezzo e/o semilavorato, successivamente

lavorati, finiti e stoccati presso il capannone in Oppeano (VR), i quali venivano in seguito venduti presso la citata sede (ove vi sono alcuni c.d. "showroom" con prodotti finiti in esposizione), nonché esportati all'estero, su commissione.

Il **compendio mobiliare** della società Fallita è dato da:

- *macchinari ed attrezzature per la lavorazione;*
- *materie prime (tavole ed assi di legno);*
- *mobili grezzi e semilavorati (sedie, tavoli, armadi);*
- *mobili finiti (in esposizione presso showroom);*
- *scaffalature metalliche di ampia portata, per stoccaggio materiale;*
- *mobilio, suppellettili ed arredamento uffici.*



stanza showroom DX



stanza showroom SX

stanza showroom centrale



stanza showroom mini
(camera da letto)



stanza showroom mini
(zona giorno)

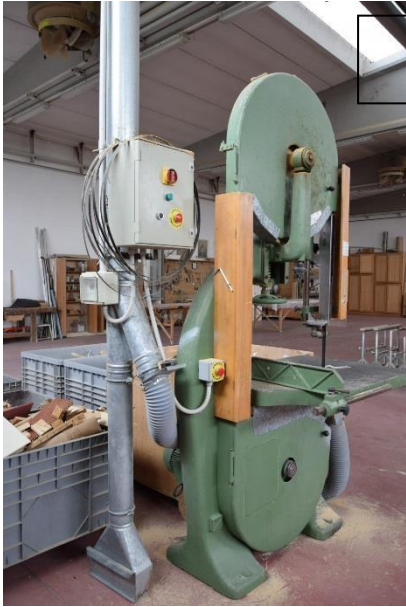


stanza showroom mini
(locale studio)

mobili ufficio



mobili ufficio



macchinari ed attrezzature



macchinari ed attrezzature



materiale vario su scaffalature



materiale vario su scaffalature



materiale vario semilavorato



materiale vario semilavorato

materie prime (assi e tavole di legno)



materiale vario
semilavorato

Alla data del sopralluogo, si è evinto che i beni mobili tutti sono attualmente siti presso il capannone in Oppeano (LOTTO N°01) e, nello specifico, risultano **in possesso alla procedura fallimentare**.

Per quanto attiene alla merce costituente il magazzino (mobili semilavorati e materie prime), la stessa risulta stoccata su scaffalature metalliche al Piano Terra, oltre a moderata quantità di mobilio "grezzo", stoccato nel locale magazzino seminterrato.

4) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di stima denotano le seguenti carature e superfici lorde commerciali:

LOTTO N°01: capannone Oppeano (VR), Via Crear		
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE
magazzino	P°S1	mq 1.930,00
capannone lavorazioni	P°T	mq 5.990,00

zona carico / scarico	P°T	mq 365,00
zona uffici	P°T	mq 345,00
porticato zona uffici	P°T	mq 13,00
zona uffici	P°1	mq 345,00
corte pertinenziale	P°T	mq 10.080,00

LOTTO N°02: terreni edificabili Oppeano (VR)		
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE
terreni edificabili (sup. coperta max 60%)	-	mq 7.379,00

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

A seguito di ricerche effettuate presso gli organi competenti, si precisa che i beni immobili "de quo" denotano la seguente intestazione catastale:

<u>LOTTO N°01 (capannone) - Comune di Oppeano (VR)</u>							
Catasto Fabbricati							
F°	MN°	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP.CAT.	RENDITA
26	182	6	D/7	-	-	-	€ 49.011,00
<u>Intestazione catastale dei cespiti:</u>							
**** ***** *** (quota 1/1 proprietà)							
<u>Conformità catastale:</u>							

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, si rileva che vi è conformità globale tra lo "status quo" dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Oppeano (VR); fatta eccezione per talune modifiche interne di modesta entità, non rilevanti al fine della valutazione estimativa e non influenti sulla commerciabilità del cespite.

Catasto Terreni

F°	MN°	QUALITA'	CL	SUPERF.	R.D.	R.A.
24	637	semin arb	2	952 mq	7,38	4,43
24	639	semin arb	2	2.526 mq	19,57	11,74
24	641	semin	2	3.901 mq	30,22	18,13

6)

Intestazione catastale dei cespiti:

***** ***** *** (quota 1/1 proprietà)

Conformità catastale:

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000 e seguenti, si rileva che **vi è conformità globale** tra lo "status quo" dei luoghi e la mappa catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Oppeano (VR).

SITUAZIONE URBANISTICA BENI IMMOBILI

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano (VR), effettuate le necessarie indagini e disamina documentale, si sono evinte le seguenti autorizzazioni: **LOTTO N°01: capannone in Oppeano (VR)**

- concessione edilizia in sanatoria n°220, n°2027/86/prot. del 23/02/1993;
- certificato di agibilità del 04/01/1993;
- certificato di agibilità n°383/2008 del 17/03/2008;
- denuncia inizio attività n°72/07, n°3242/prot. del 07/03/2007;
- permesso di costruire n°6827, n°4027/prot. del 25/10/2006;
- permesso di costruire n°6594, n°4520/prot. del 26/07/2005;
- permesso di agibilità n°112/2003 del 20/06/2003;
- concessione edilizia n°4684/1993, n°9385/prot. 18/02/1994;

- concessione edilizia n°4682/1993, n°9384/prot. del 18/02/1994;
- concessione edilizia n°4089/1991, n°6522/prot. del 09/07/1992;
- concessione edilizia n°4088/1991, n°6523/prot. del 09/07/1992;
- concessione edilizia n°3653/1990, n°10086/prot. del 17/03/1994;
- concessione edilizia n°2689/1986, n°418/prot. del 10/03/1986;
- concessione per la esecuzione di opere del 23/10/1979;
- licenza di costruzione n°847 del 27/06/1975; - licenza di costruzione in variante n°890 del 18/12/1975, successivamente prorogata di mesi 12 in data 02/02/1977.

LOTTO N°02: terreni edificabili in Oppeano (VR) -
 certificato di destinazione urbanistica n°8765/prot. del 05/06/2018.

Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che vi è regolarità globale tra lo "status quo" dei luoghi e gli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppeano (VR); fatta eccezione per modeste difformità interne, le quali non denotano particolare impedimento nella commercializzazione dei beni immobili "de quo".

7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IMMOBILI

A seguito di ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si sono evinte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili oggetto di stima.

Elenco formalità – **** ***** **
TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/1981 - Registro Particolare 931 Registro Generale 1127 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/1986 - Registro Particolare 12276 Registro Generale 16899 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/1991 - Registro Particolare 23881 Registro Generale 33264 Pubblico ufficiale SARTORI MARIO Repertorio 5859 del 04/12/1991 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in OPPEANO (VR)
ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2007 - Registro Particolare 13203 Registro Generale 52756 Pubblico ufficiale BORIO ELENA Repertorio 3651/2596 del 30/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in OPPEANO (VR)
ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2008 - Registro Particolare 4751 Registro Generale 22787 Pubblico ufficiale BORIO ELENA Repertorio 4537/3274 del 29/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in OPPEANO (VR)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2009 - Registro Particolare 9099 Registro Generale 14820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2242 del 09/05/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in OPPEANO (VR)
ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2010 - Registro Particolare 9128 Registro Generale 41421 Pubblico ufficiale BORIO ELENA Repertorio 7893/5611 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in OPPEANO (VR)

* * *

Elenco formalità – *** ***** *****

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2008 - Registro Particolare 28492
Registro Generale 45421
Pubblico ufficiale BORIO ELENA Repertorio 5126/3662 del 20/10/2008
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Immobili siti in OPPEANO (VR)

8) DETERMINAZIONE DELLA STIMA BENI IMMOBILI

A giudizio dello scrivente Geometra, la stima più appropriata per gli immobili "de quo", è il valore risultante dalla STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE, utilizzando il metro quadro (mq), quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili a quelli in oggetto.

Per quanto attiene alla valutazione estimativa del compendio immobiliare cui al **LOTTO N°01 (capannone in Oppeano)**, si è tenuto in debita considerazione lo "status quo" dei luoghi, "status conservativo" ed interventi manutentivi necessari per adeguamento degli impianti alle normative vigenti, oltre alle estese superfici commerciali del cespite, il tutto causando notevole deprezzamento del valore unitario attribuito.

Per quanto attiene alla valutazione estimativa del compendio immobiliare cui al **LOTTO N°02 (terreno edificabile in Oppeano)**, si è tenuta in debita considerazione la c.d. "potenzialità edificatoria" dell'appezzamento, ovvero superficie virtualmente edificabile a destinazione d'uso prevalentemente "produttiva", come da P.R.G. vigente alla data odierna.

Si precisa altresì che la presente valutazione estimativa tiene in considerazione la concreta possibilità di rinvenire nel sottosuolo (LOTTO N°01 e LOTTO N°02), la presenza di sostanze chimiche e/o nocive, quali elementi derivanti dall'attività svolta in precedenza, ovvero in funzione della zona di appartenenza.

Per quanto sopra, da attenta analisi condotta sul mercato circostante i cespiti, prendendo in esame recenti compravendite di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, si esprime di seguito **il più probabile valore medio prudenziale di mercato**, compatibile con l'attuale flessione del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	COEFF. DEST. D'USO	SUP. MQ	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
LOTTO N°01: Capannone artigianale - industriale					
magazzino	P°S1	0,40	1.930,00	€ 200,00	€ 154.400,00
zona capannone	P°T	1,00	5.990,00	€ 200,00	€ 1.198.000,00
zona carico / scarico merci	P°T	0,15	365,00	€ 200,00	€ 10.950,00
zona uffici	P°T	1,00	345,00	€ 450,00	€ 155.250,00
porticato zona uffici	P°T	0,15	13,00	€ 450,00	€ 877,50
zona uffici	P°1	1,00	345,00	€ 450,00	€ 155.250,00
corte pertinenziale	P°T	0,01	10.080,00	€ 200,00	€ 20.160,00
Totale capannone artigianale industriale - LOTTO N°01					€ 1.694.887,50
LOTTO N°02: Terreni edificabili					

terreni edificabili (sup. coperta max 60%, destinazione produttiva)	-	1,00	7.379,00	€ 20,00	€ 147.580,00
Totale terreni edificabili - LOTTO N°02					€ 147.580,00
<u>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</u>					<u>€ 1.842.467,50</u>

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo degli stessi; si esprime **il più probabile valore medio prudenziale del compendio immobiliare, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, composto da complessivo n°02 lotti in complessivi ed arrotondati Euro 1.842.000,00, ovvero:**

LOTTO	DESCRIZIONE	PROPR.	VALORE PRUDENZIALE
LOTTO N°01	capannone produttivo in Oppeano (VR)	**** ***** ***	€uro 1.695.000,00
LOTTO N°02	terreno edificabile in Oppeano (VR)	***** ***** ***	€uro 147.000,00
TOTALE	-	-	€uro 1.842.000,00

Quanto alla c.d. "appetibilità commerciale" dei beni immobili, valutate attentamente le caratteristiche tutte intrinseche ed estrinseche degli stessi, considerata l'ubicazione, caratura e destinazione d'uso attribuita, si ritiene la stessa:

- "SCARSA" per il capannone produttivo cui al LOTTO N°01;
- "DISCRETA" per il terreno cui al LOTTO N°02.

9) DETERMINAZIONE DELLA STIMA BENI MOBILI

A seguito di attenta ricerca di mercato, si è evinto che l'insieme dei **beni mobili (LOTTO N°03)**, di proprietà della società "**** ***** **", denota dei valori medi di mercato così prudenzialmente riassunti, tenendo presente lo stato d'uso degli stessi, specificità commerciale e di utilizzo (nel caso delle attrezzature e macchinari), nonché scarsa possibilità di collocazione e vendita a "mercato libero", determinanti per il caso di specie una **scarsa appetibilità commerciale**; si esprime di seguito **il più probabile "valore medio prudenziale"**, **nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.**

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI MOBILI – LOTTO N°03			
<u>descrizione articolo</u>	<u>q.tà</u>	<u>€/unit.</u>	<u>valore</u>

<u>mobili uffici</u>			
tavolo in legno circolare, con 4 gambe	1,00	€ 20,00	€ 20,00
lampadario in metallo, con 6 punti luce	1,00	€ 10,00	€ 10,00
libreria in legno massello, con 10 ripiani e 5 ante	1,00	€ 20,00	€ 20,00
scrivania in legno rettangolare	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedie in plastica e seduta in tessuto	2,00	€ 3,00	€ 6,00
libreria con 2 vetrine, 2 ante e 4 cassetti	1,00	€ 30,00	€ 30,00
libreria con 15 ripiani, 4 ante e 4 cassetti	1,00	€ 40,00	€ 40,00
cassettiera da scrivania con 3 cassetti	1,00	€ 10,00	€ 10,00
tavolo in legno rettangolare	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedie in plastica e seduta in tessuto, muniti di ruote e braccioli	3,00	€ 3,00	€ 9,00
lampadario in vetro, con 8 punti luce	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobile cassettiera, con 6 cassetti	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedia in legno con seduta impialacciata	1,00	€ 5,00	€ 5,00
credenza in legno con 3 cassetti e 4 cassettoni, con sovrastante specchio ovale	1,00	€ 30,00	€ 30,00
tavolino in legno, circolare, con 2 sedie in legno e seduta in cuoio	1,00	€ 20,00	€ 20,00
scrivania ovale in compensato	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobiletto a 4 ante, munite di serratura a chiave	1,00	€ 5,00	€ 5,00
scrivania angolare in compensato	1,00	€ 5,00	€ 5,00
sedia in plastica, con seduta in stoffa	1,00	€ 2,00	€ 2,00
armadio in legno lamellare 4 ante	1,00	€ 10,00	€ 10,00
scrivania in legno, ovale, con 2 gambe	1,00	€ 20,00	€ 20,00

sedie in legno (colore bianco) con seduta in stoffa	5,00	€ 4,00	€ 20,00
sedia in plastica, con seduta in stoffa rossa, munito di ruote	1,00	€ 3,00	€ 3,00
armadietto porta documenti, a due ante	2,00	€ 5,00	€ 10,00
armadietto ad anta singola	3,00	€ 5,00	€ 15,00
mobiletto a 4 cassetti	1,00	€ 10,00	€ 10,00
stampe varie a colori, incorniciate	1,00	€ 20,00	€ 20,00
espositore verticale	1,00	€ 0,00	€ 0,00
scrivania rettangolare in legno compensato	1,00	€ 5,00	€ 5,00
pc Fujitsu completo di unità, monitor, tastiera e mouse	1,00	€ 10,00	€ 10,00
plotter Epson a colori	1,00	€ 50,00	€ 50,00
impianto di illuminazione costituito da neon tubolari a soffitto, con supporti metallici colore arancione	1,00	€ 0,00	€ 0,00
scrivanie piccole angolari	5,00	€ 5,00	€ 25,00
pc Primergy completo di monitor (catodico), tastiera, unità e mouse	1,00	€ 10,00	€ 10,00
pc Fujitsu Siemens completo di unità, monitor, tastiera e mouse	1,00	€ 10,00	€ 10,00
ventilconvettore a parete, marca Aermec	1,00	€ 5,00	€ 5,00
telefono fisso Avava	1,00	€ 0,00	€ 0,00

libreria / vetrina in legno massello, a 2 ripiani e 2 cassetti	1,00	€ 20,00	€ 20,00
portavaso in legno d'orato, con scultura	1,00	€ 10,00	€ 10,00
divano a 2 posti, con struttura in legno, seduta in stoffa	1,00	€ 30,00	€ 30,00
tavolino basso in legno, forma ovale, con 4 piedini	1,00	€ 15,00	€ 15,00
mobiletto a 4 ante e 4 cassetti, in legno massello	1,00	€ 30,00	€ 30,00
vasi in vetro trasparente	2,00	€ 5,00	€ 10,00
postazione "reception", composta da mobiletto angolare in legno, armadietto a vetrina con 2 ante in vetro opaco e 2 ante in legno, scrivania ad angolo, sedia in legno con seduta in stoffa, cassetiera a 4 cassetti, tavolino "ad isola" in legno, postazione PC Fujitsu Siemens completa di unità, monitor, tastiera e mouse, telefono fisso, fax Samsung	1,00	€ 80,00	€ 80,00
scrivanie in legno, ovali di ampie dimensioni, con piedistali metallici	2,00	€ 30,00	€ 60,00
attaccapanni in legno, colore bianco	1,00	€ 3,00	€ 3,00
armadietto porta documenti, a singola anta	7,00	€ 5,00	€ 35,00
mobiletti porta documenti, a singola anta	9,00	€ 5,00	€ 45,00
cassetiera da scrivania, a 4 cassetti	1,00	€ 5,00	€ 5,00

sedia in plastica, munita di braccioli e ruote, con seduta in stoffa	12,00	€ 3,00	€ 36,00
cassettiera con 2 cassetti, in legno compensato, munita di ruote	2,00	€ 0,00	€ 0,00
scrivania in legno multipostazione, forma rettangolare, con piedistalli in metallo	1,00	€ 40,00	€ 40,00
PC completo Fujitsu, completo di unità, monitor piatto, tastiera e mouse	3,00	€ 10,00	€ 30,00
calcolatrice Olivetti Logos 814T	2,00	€ 2,00	€ 4,00
telefono fisso Avava	3,00	€ 0,00	€ 0,00
fotocopiatrice multifunzione Oki	1,00	€ 20,00	€ 20,00
scrivania rettangolare singola postazione	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedia in plastica, munita di braccioli e ruote, con seduta in stoffa arancione	2,00	€ 3,00	€ 6,00
mobiletto cassettiera portafascicoli, a 3 cassetti	1,00	€ 3,00	€ 3,00
tavolo sala riunioni, forma ad "U", realizzato con pianale in legno massello, munito di 30 sedie in plastica con braccioli e seduta in stoffa	1,00	€ 100,00	€ 100,00
mobile a 4 ante in legno massello	1,00	€ 30,00	€ 30,00
telo di proiezione rettangolare, munito di supporto metallico	1,00	€ 30,00	€ 30,00
appendini espositivi, in metallo, muniti di quote	12,00	€ 0,00	€ 0,00
vetrina sala riunioni, realizzata "su misura", con ante con vetro trasparente e cassetti	1,00	€ 40,00	€ 40,00
scrivanie angolari in legno compensato	4,00	€ 30,00	€ 120,00
armadietto porta documenti a singola anta	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobiletto cassettiera portafascicoli, a 3 cassetti	2,00	€ 10,00	€ 20,00

mobiletto cassettiera portafascicoli, a 2 cassetti	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobiletto a singola anta	3,00	€ 5,00	€ 15,00
tavolino circolare monogamba	1,00	€ 5,00	€ 5,00
sedia con struttura metallica e seduta in stoffa rossa	2,00	€ 3,00	€ 6,00
armadietti portadocumenti in legno, con singola anta	8,00	€ 10,00	€ 80,00
scrivania angolare in compensato	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedia con struttura metallica e braccioli, seduta in stoffa blue	2,00	€ 3,00	€ 6,00
armadietto porta fascicoli a 2 ripiani	1,00	€ 5,00	€ 5,00
stampante Oki G5780	1,00	€ 20,00	€ 20,00
PC completo Fujitsu, completo di unità, monitor piatto, tastiera e mouse	1,00	€ 10,00	€ 10,00

telefono fisso Avava	1,00	€ 0,00	€ 0,00
calcolatrice Olivetti Logos 814T	1,00	€ 5,00	€ 5,00
scrivania rettangolare in legno massello, con porzione di scrivania angolare in compensato	1,00	€ 20,00	€ 20,00
sedia in plastica, munita di braccioli, con ruote, seduta in stoffa	1,00	€ 3,00	€ 3,00
cassettiera di piccole dimensioni, da scrivania, con ruote, 5 cassettini	1,00	€ 5,00	€ 5,00
armadi portadocumenti a singola anta (ante rotte)	2,00	€ 0,00	€ 0,00
scrivania angolare in compensato	1,00	€ 20,00	€ 20,00
armadi portadocumenti a singola anta	2,00	€ 10,00	€ 20,00
mobiletto portadocumenti a singola anta	1,00	€ 10,00	€ 10,00
tavolino porta stampante	1,00	€ 5,00	€ 5,00
stampante Oki C5750	1,00	€ 20,00	€ 20,00
fotocopiatrice multifunzione Kyocera KM-3035	1,00	€ 40,00	€ 40,00
PC completo Fujitsu, completo di unità, monitor piatto, tastiera e mouse	1,00	€ 10,00	€ 10,00
scrivania rettangolare in legno massello, con 4 gambe in legno	4,00	€ 10,00	€ 40,00
sedia in plastica con ruote, seduta in stoffa	1,00	€ 2,00	€ 2,00
armadio libreria / vetrina, 4 ante in vetro trasparente, 12 ante in legno, 4 ripiani aperti	1,00	€ 20,00	€ 20,00
scrivania angolare in legno bianco (composta da 2 scrivanie rettangolari)	1,00	€ 5,00	€ 5,00
mobile vetrina, 2 ante in vetro trasparente, 5 ripiani interni	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobile scaffale aperto, 6 ripiani	2,00	€ 5,00	€ 10,00
tavolino in legno compensato e struttura metallica	2,00	€ 3,00	€ 6,00
stampante Oki	1,00	€ 10,00	€ 10,00
librerie espositive a due ante	3,00	€ 10,00	€ 30,00
fotocopiatrice Kyocera Ecosys	1,00	€ 20,00	€ 20,00
scrivania rettangolare in legno massello, con 4 gambe in legno	1,00	€ 10,00	€ 10,00
mobiletto cassettiera a 7 cassetti, munito di ruote	1,00	€ 0,00	€ 0,00
tavolo in legno colore bianco	1,00	€ 10,00	€ 10,00

sedia in plastica con ruote e braccioli, seduta in stoffa	1,00	€ 3,00	€ 3,00
sedia in legno con seduta in stoffa	1,00	€ 5,00	€ 5,00
cassettiera in legno a 5 cassetti	1,00	€ 0,00	€ 0,00
mobiletto a singola anta e 1 ripiano	1,00	€ 0,00	€ 0,00

armadio vetusto, a 4 ante, colore bianco	1,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>macchinari ed attrezzature</u>			
sega a nastro Primultini, completo di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 400,00	€ 400,00
smerigliatrice Primultini (toupie con avanzamento), completa di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 300,00	€ 300,00
banco smerigliatrice circolare	1,00	€ 50,00	€ 50,00
pressa meccanica	1,00	€ 250,00	€ 250,00
banco taglio Primultini, completo di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 400,00	€ 400,00
aspiratore industriale, munito di ruote	1,00	€ 0,00	€ 0,00
carrelli metallici per movimentazione materiale	2,00	€ 5,00	€ 10,00
smerigliatrice Primultini (pialla a spessore), completo di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 400,00	€ 400,00
banco levigatura a nastro Primultini 3000, completo di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 400,00	€ 400,00
squadratrice a carro KS (MC Casadei 3200), completo di impianto di aspirazione polveri	1,00	€ 400,00	€ 400,00
sega circolare da banco Alfa	1,00	€ 50,00	€ 50,00
smerigliatrice a nastro, da banco	1,00	€ 150,00	€ 150,00
impianto di aspirazione canalizzato, con calate realizzate per ogni singolo macchinario (non rimovibile, privo di valore)	1,00	€ 0,00	€ 0,00
strutture soppalchi interni vari, di ampia portata, realizzate per lo stoccaggio del materiale, muniti di scale metalliche verticali di accesso	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
materiale vario semilavorato e grezzo, materie prime (tavole in legno grezzo), materiale di risulta (mobili danneggiati, parti di ricambio, rimanenze di magazzino, ecc), quale merce "stoccata" nei magazzini (merce priva di valore)	1,00	€ 0,00	€ 0,00
<u>mobilio showroom</u>			
stanza DX (armadi a muro, divani, poltrone, tavoli e sedie, accessori vari)	1,00	€ 500,00	€ 500,00
stanza centrale (armadi a muro, divani, poltrone, tavoli e sedie, accessori vari)	1,00	€ 500,00	€ 500,00
stanza SX (armadi a muro, divani, poltrone, tavoli e sedie, accessori vari)	1,00	€ 500,00	€ 500,00
stanze mini (studio, camera da letto, composta da armadi a muro, tavoli e sedie, accessori vari)	1,00	€ 400,00	€ 400,00

TOTALE BENI MOBILI – LOTTO N°03			€ 7.593,00
--	--	--	-------------------

Sommano complessivamente i beni mobili tutti cui al LOTTO N°03, nelle attuali condizioni di fatto e diritto in cui trovansi, per l'intera piena proprietà in ditta alla società **** ***** ***, **totali ed arrotondati Euro 7.600,00.**

* * *

PRECISAZIONI TECNICO – ESTIMATIVE

Le valutazioni unitarie tutte, sia nel caso della valutazione degli elementi di arredo, attrezzature e macchinari, sia nella valorizzazione delle giacenze a magazzino (mobili finiti showroom, mobili grezzi, mobili semilavorati, materie prime), tengono in debita considerazione gli eventuali costi necessari - laddove possibile - per smontaggio, trasporto e stoccaggio dei beni in altri siti; poiché taluni impianti risultano parte integrante dell'immobile e pertanto, non rimovibili (cfr impianto di aspirazione, impianto di ventilazione, impiantistica elettrica-idrica-sanitaria, ecc.).

Per quanto attiene alla merce "magazzino grezzo", in stile "Barocco", la stessa si ritiene priva di valore, data la particolarità del design non più vendibile sull'attuale "libero mercato".

10) CONCLUSIONI TECNICHE

Trattasi di compendio immobiliare e mobiliare, formato da complessivi n°03 lotti, facenti parte della procedura fallimentare "**** ***** ***" - **Fallimento**

n°1182/2017 innanzi il Tribunale Civile e Penale di
Verona, costituito da beni aventi i seguenti valori medi
prudenziali:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE PRUDENZIALE
LOTTO N°01	capannone in Oppeano	€uro 1.695.000,00
LOTTO N°02	terreno edificabile in Oppeano	€uro 147.000,00
LOTTO N°03	beni mobili c/o capannone in Oppeano	€uro 7.600,00
TOTALE COMPENDIO		€uro 1.849.600,00

* * * * *

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività, con relazione di n°35 facciate e fin qui della trentacinquesima.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica beni mobili LOTTO N°03;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione ipocatastale.

Verona 31/10/2018

Con estrema osservanza.

Geom. Gianluca Bastianello