
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

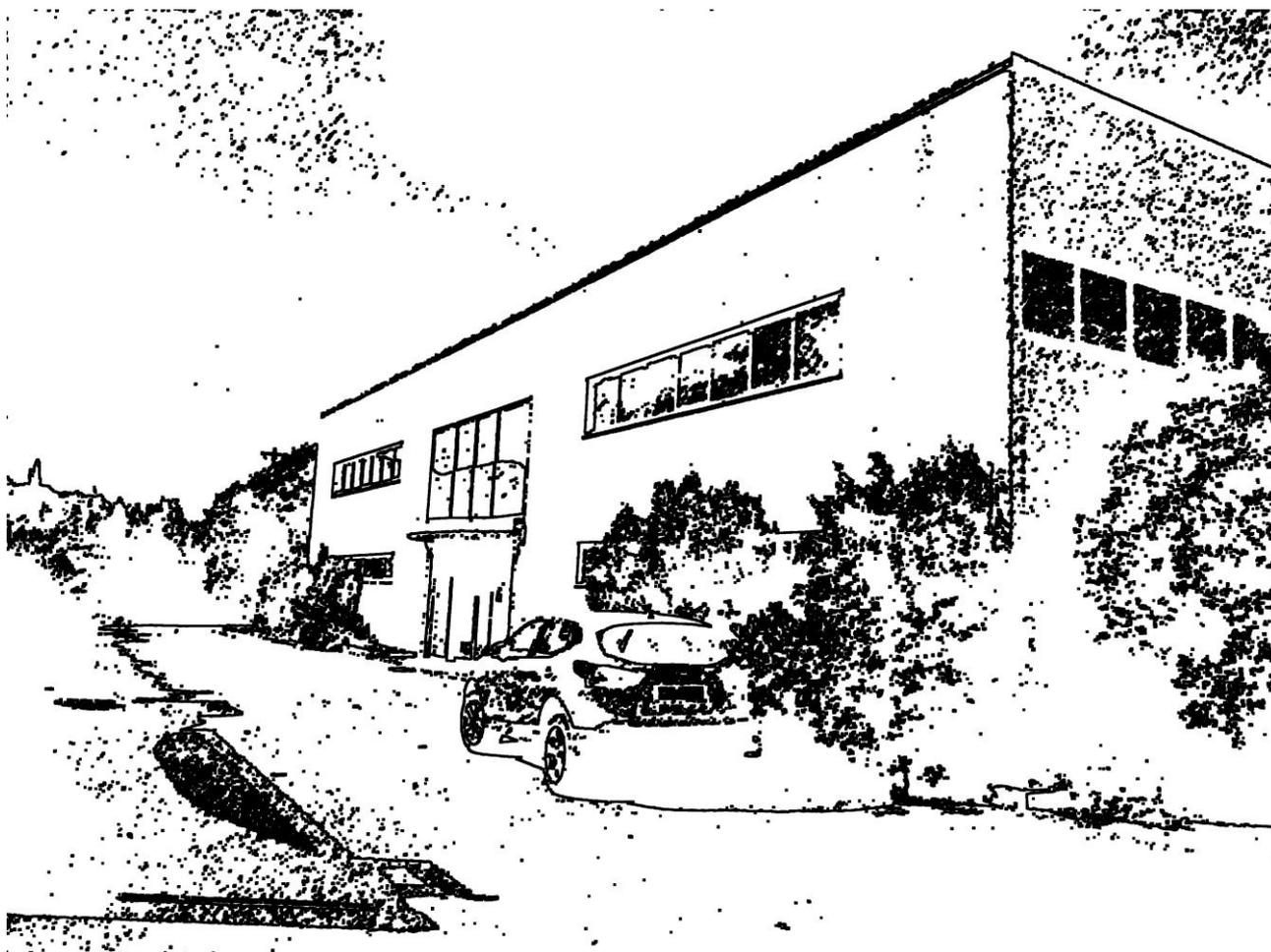
Sezione III Civile

36/2021

G.D. Dr.ssa Marta Sodano

Curatore del fallimento Avv. Walter Russo

Tecnico estimatore arch. Paolo Russo



INDICE

RELAZIONE DI STIMA	4
1.PREMESSA.....	4
1.1 OGGETTO DELLA STIMA.	5
1.2 SCOPO DELLA STIMA	6
2. DATI GENERALI	6
2.1 TITOLO DI PROPRIETA'	6
2.2 INQUADRAMENTO URBANO E TERRITORIALE.....	6
2.3 DATI CATASTALI.....	7
2.4 TITOLI ABILITATIVI - AUTORIZZATIVI - CONFORMITA'	8
3. DESCRIZIONE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE.....	10
3.1 PIANO TERRA	12
3.2 PRIMO PIANO	12
3.3 AREA ESTERNA	13
3.4 DATI METRICI - CONSISTENZA.....	14
3.5 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	15
4. FONDAMENTI TEORICI	16
5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	16
6. STIMA DEL VAL.DI MERCATO CRITERIO DEL VAL. DI RI-PRODUZIONE.	17
6.1 COSTO DI PRODUZIONE KP	17
6.2 COSTI DIRETTI KD.....	19
6.3 COSTI INDIRETTI KI.....	20
6.4 APPLICAZIONE DEL METODO STIMA DEL VALORE DI RI-PRODUZIONE	20
7. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI INTERVENTO VLI.	23
8. VALORE DI MERCARO DEPREZZATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	24
9.DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE	24
9.1 VALORE DI LOCAZIONI MENSILI RILEVATI IN €/MQ DI SUO. LORDA	25
9.2 CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO	25
9.3 VERIFICHE	26
10. STIMA DEI MACCHINARI/ATTREZZATURE E AUTOMEZZI	27
10.1 TABELLA STIMA MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI	29

11. STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO.	32
11.1 DESCRIZIONE DEI TESSUTI	32
11.1.1 TABELLA STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO.....	33
11.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI TESSUTI	43
12. STIMA INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO.	43
12.1 DESCRIZIONE DEI FILATI	43
12.1.1 TABELLA STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO.....	44
12.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI FILATI	46
13. STIMA DEGLI ARREDAMENTI.....	47
13.1 DESCRIZIONE DEGLI ARREDI	47
13.1.1 TABELLA STIMA INVENTARIO ARREDI.....	48
13.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	51
14. STIMA DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO.....	51
14.1 DESCRIZIONE DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO	51
14.1.1 TABELLA STIMA DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO	52
14.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO	53
RELAZIONE FOTOGRAFICA.....	54
CONCLUSIONI.....	108

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Paolo Russo, nato a Matera il 22/06/1959 e residente a Caserta, C.F. RSSPLA59H22F052P - P.IVA 01936560612, con studio professionale sito in Caserta, al c.so Trieste 166/A, pec: paolo.russo@archiworldpec.it, regolarmente iscritto presso l'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n° 462, espone quanto segue:

1. PREMESSA:

- A. In data 03/09/2021 il Curatore del fallimento avv. Walter Russo (in seguito indicato come *Curatore*), presentava istanza alla S.V. Ill.ma per la nomina di un ausiliare esperto, al quale affidare l'incarico di assistere alla compilazione dell'inventario dei beni immobili, mobili, attrezzature, impianti industriali ecc., relativi all'insediamento produttivo oggetto della procedura fallimentare 36/21 - [REDAZIONE] - sito in Piana di Monteverna (CE), loc. Pioppitelli, censito al N.C.E.U. del Comune di Piana di Monteverna - foglio 19 - p.lla 5109, procedendo, in tempi brevi, alla valutazione di tutti i beni acquisiti all'attivo fallimentare e con l'incarico di procedere alla stima dell'indennità di locazione del capannone industriale;
- B. La S.V. Ill.ma, in seguito all'istanza del *Curatore*, ha autorizzato in data 08/09/2021 la nomina del sottoscritto Arch. Paolo Russo per l'espletamento dell'incarico;
- C. Ho ricevuto, dal *Curatore*, notizia dell'incarico in epigrafe in data 08/09/2021, con comunicazione tramite mail ordinaria (arch.russopaolo@gmail.com);
- D. Confermo di non essere in conflitto di interesse, in quanto non sussistono, al momento della redazione del presente documento, altri rapporti di carattere professionale, parentela e affinità né con il *Curatore* né con i soci della società fallita già proprietaria dell'immobile;
- E. Data l'urgenza, ho dato inizio alle operazioni peritali, previo appuntamento concordato col *Curatore*, il giorno 10/09/21 alle ore 9.35, alla presenza dello stesso, del Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. : [REDAZIONE] e del titolare della ditta fallita sig. [REDAZIONE] procedendo ad un sopralluogo presso il complesso immobiliare, sito in Piana di Monteverna, loc. Pioppitelli. Nel corso del sopralluogo, ho potuto acquisire copie di documentazioni relative all'immobile (planimetrie catastali, riduzioni fuori scala dei grafici del progetto strutturale (ALLEGATO 07)) fornite [REDAZIONE] Da tali

documentazioni ho estrapolato i dati di base per eseguire, in studio, gli elaborati grafici (ALLEGATI 01-02-03), utilizzati nel corso dei successivi accessi, per effettuare riscontri su descrizione, dimensioni, stato d'uso dell'immobile e dei beni (arredi, apparecchiature da ufficio, macchinari), in esso contenuti. In pari data, ho iniziato a redigere un elenco dei beni mobili ed eseguito dei riscontri metrici sull'immobile.

- F. Sono stato autorizzato dal *Curatore* ad eseguire accessi in autonomia presso la ditta fallita, come riportato nel verbale d'inventario del 10/09/2021, per cui sono seguiti i sopralluoghi del: 13/09/2021, 14/09/2021, 16/09/2021, 20/09/21, nel corso dei quali, ho potuto completare tutte le operazioni propedeutiche al corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.
- G. In data 13/09/2021 ho ricevuto, dal *Curatore*, con comunicazione tramite mail ordinaria, la seguente documentazione:
- CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE NOTAIO IODICE G. DOMENICO
 - RELAZIONE TECNICA E STIMA DEGLI IMMOBILI ING. DOMENICO D'AGOSTINO
- H. In data 21/09/2021 ho ricevuto, dal *Curatore*, con comunicazione tramite mail ordinaria, la seguente documentazione:
- VERBALE INVENTARIO DEL 04/08/2021
 - VERBALE INVENTARIO DEL 10/09/2021
- I. In data 22/09/2021 ho ricevuto, dal *Curatore*, con comunicazione tramite mail ordinaria, la seguente documentazione:
- VERBALE INVENTARIO DEL 20/09/2021
 - VERBALE INVENTARIO DEL 22/09/2021
- J. In data 06/10/2021 ho ricevuto, dal *Curatore*, con comunicazione tramite mail ordinaria, la seguente documentazione:
- VERBALE INVENTARIO DEL 01/10/2021

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della stima concerne il patrimonio immobiliare ed i beni mobili della società fallita - sito in Piana di Monteverna, loc. Pioppitelli, censito al N.C.E.U. del Comune di Piana di Monteverna - foglio 19 - p.lle 5109- 5105- 5106 - 67 nello specifico:

- 1) Il capannone industriale con uffici e area di pertinenza;
- 2) Gli arredi;
- 3) Le apparecchiature elettriche ed elettroniche da ufficio;
- 4) I macchinari operatori, attrezzature ed impianti dell'opificio;
- 5) Il parco automezzi;
- 6) I beni di magazzino inventariati.

1.2 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente attività è quello di:

- determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni immobili, mobili, attrezzature, impianti industriali ecc.,
- determinare il valore effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione coattiva fallimentare;
- determinare l'importo di una possibile locazione del compendio immobiliare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

2. DATI GENERALI

2.1 TITOLO DI PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti alla Società fallita con rogito per Notar Fabio Provitera - rep. 5029 racc. 2328 del 30/11/2004-. Per maggiori dettagli (*cfr. RELAZIONE ING. D'AGOSTINO PAG. 5*).

2.2 INQUADRAMENTO URBANO E TERRITORIALE

Per una maggiore definizione della valutazione, è importante considerare lo stato dei luoghi ed il contesto urbano e territoriale. Il capannone industriale oggetto di stima, è posizionato nella piana del fiume Volturno (*fig.1*), in area ben esposta, a destinazione prevalentemente agricola, del Comune di Piana di Monteverna. L'area è collegata, percorrendo la traversa di via Pioppitelli (strada parzialmente asfaltata a carreggiata ridotta), alla S.P. 333 per Capua ed, a breve distanza, alla rotonda della S.P. 336 per Caserta, che conducono rispettivamente, con tragitti della durata di circa 20 minuti, ai caselli autostradali della A1 di Santa Maria Capua Vetere e Caserta Nord. Una stradina interpodereale non asfaltata e difficilmente praticabile, rappresenta un ulteriore collegamento alla S.P.336. Il centro abitato del Comune di Piana di Monteverna dista a circa 1.200 metri in linea d'aria (< 5 min. di percorrenza). La zona è servita dalle principali opere di

urbanizzazione (rete elettrica, idrica, telefonica adsl. Le acque reflue, depositate in vasche, sono smaltite periodicamente da ditte specializzate).

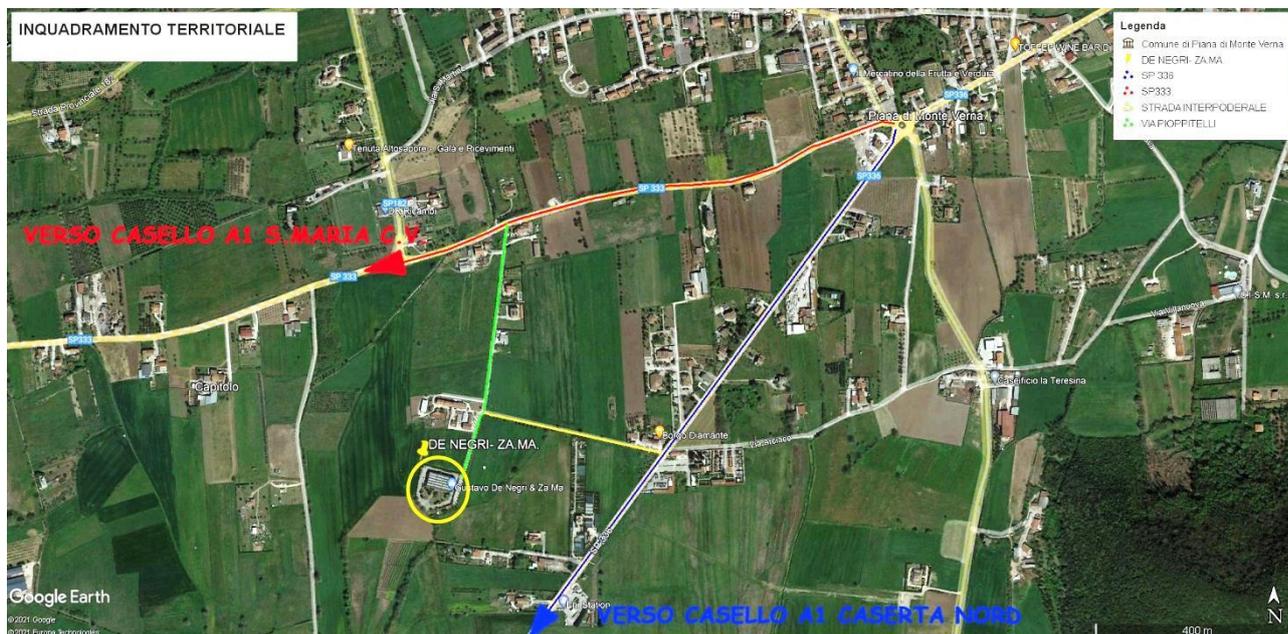
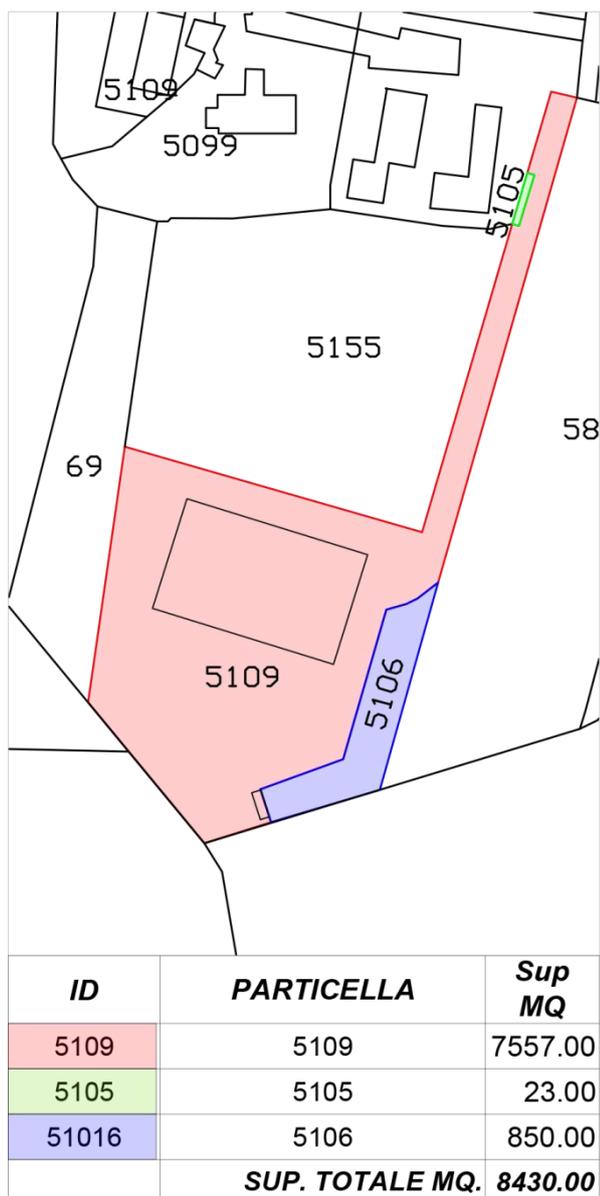


Fig.1- ortofoto di inquadramento territoriale – fonte Google Earth

2.3 DATI CATASTALI (cfr.Fig.2)

Come si evince dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta dal Notaio G. Domenico Iodice, inviatami dal *Curatore* in data 13/09/2021, e da quanto ho potuto accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati, il patrimonio immobiliare della società fallita, attualmente è così riportato nel catasto urbano del Comune di Piana di Monteverna :

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>SUPERFICIE mq</i>
CAPANNONE INDUSTRIALE SU 2 LIVELLI PIANO T-1 DI CIRCA MQ. 1514 SU TERRENO GIA' IN C.T.	19	5109	7.557
TERRENO	19	5105	23
<i>SUP. DELLE PARICELLE DESTINATA ATTIVITÀ PRODUTTIVA TOT .MQ.</i>			7.580
TERRENO AREA DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE - ONERI URBANIZZAZIONE	19	5106	850
TERRENO STRADONE COMUNE INTERPODERALE QUOTA COMPROPRIETA'	19	67	1.110 <i>PROP. IN RAGIONE DI 2/32</i>



In sintesi, gli immobili censiti, sono ubicati nel Comune di Piana di Monteverna (CE) - località Pioppitelli. Sul lotto di terreno, corrispondente alle p.lle 5109 e 5105 con superficie complessiva di mq. 7.580, insistono due distinti corpi di fabbrica regolarmente accatastati che interessano l'attività produttiva,:

- capannone industriale, con superficie coperta pari a mq. 1.514
- cabina di trasformazione, con superficie coperta pari a mq. 19.

Il terreno alla particella 5106, risulta destinato a standard urbanistici e deve essere ceduto gratuitamente al Comune di Piana di Monteverna; il terreno alla particella 67, di cui la società fallita detiene una quota pari a 2/32 si riferisce allo stradone comune interpodereale.

Fig. 2- stralcio planimetria catastale 1:1000

2.4 TITOLI ABILITATIVI - AUTORIZZAZIONI - CONFORMITÀ

L'intero insediamento produttivo (fabbricato ed aree esterne) è stato assentito con:

- Autorizzazione Unica S.U.A.P. del Comune di Piana di Monteverna n°1/2006 prot.3769 e successive varianti ed integrazioni;
- D.I.A. n°3514 del 22/05/2008 di assestamento e finale;
- Comunicazione chiusura lavori del 09/07/2008 prot. 4612;
- Richiesta certificato agibilità del 04/07/08 prot. 4500 con formazione silenzio/assenso dal 04/09/2008 (art.25 comma 4 d.p.r. 380/01 - termine 60 gg.-)¹.

¹ - La giurisprudenza amministrativa ritiene che la **conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie**, costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, come si evince dagli art. 24, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, e 35, comma 20, della legge n. 47 del 1985. Conseguentemente, il **meccanismo del silenzio assenso** non può essere invocato se manca il presupposto stesso per il rilascio del certificato di agibilità, costituito dal carattere non abusivo del fabbricato in relazione al quale sia stata presentata l'istanza tesa ad ottenere il certificato.

Per maggiori dettagli sull'iter autorizzativo: (cfr. *RELAZIONE ING. D'AGOSTINO PAG. 6*).

L'area interessata ricade nella zona D (attività produttive) del P.R.G. (vigente alla data di presentazione delle pratiche edilizie), con NTA:

Np	NUMERO P. FUORI TERRA	2	Sc	SUPERFICIE COPERTA MAX	=Sup x Rc
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	0.5	Ss	SUPERFICIE SCOPERTA	=Sup - Sc
H	H MAX FUORI TERRA	ml. 8	Sup	SUPERFICIE DEL LOTTO	
D	DISTANZA DAI CONFINI	ml.10			

CONFORMITÀ PIANO TERRA

- Nel corso del sopralluogo, ho rilevato la presenza di una costruzione leggera, delle dimensioni di m. 2.45x10.80x2.70, realizzata con struttura metallica e tamponamenti costituiti da pannelli sandwich coibentati, adiacente alla parete sud del capannone. La costruzione, adibita a locale tecnico, contenente i dispositivi richiesti dalle normative vigenti per l'impianto antincendio, risulta completamente priva di una propria autonomia funzionale, anche potenziale. È esclusivamente destinata a contenere gli impianti serventi della costruzione principale, che non possono essere ubicati all'interno di essa. Pertanto ritengo che rientri nella fattispecie dei locali adibiti a vani tecnici e possenga i requisiti richiesti per l'attività edilizia libera.
- Un ulteriore costruzione tecnica coperta, di circa m 5x10x2.70, dove sono ubicate le vasche per accumulo idrico a servizio dell'impianto antincendio, pur avendo simili requisiti funzionali serventi, è stato realizzato esternamente alla recinzione sul lato sud, ed insiste sulla particella 5106, destinata alla cessione gratuita al Comune di Piana di Monteverna. Per tale realizzazione, non sono state fornite documentazioni. Pertanto, l'eventuale necessità di rimozione e ricollocazione del manufatto in area idonea interna alla proprietà (indispensabile per il corretto funzionamento dell'impianto antincendio), comporterà dei

costi aggiuntivi, valutati attraverso un coefficiente di deprezzamento sul valore stimato dell'immobile, calcolato pari a $CI = 0.01$.

CONFORMITÀ PRIMO PIANO

- Le divisioni interne (pareti in cartongesso), risultano coerenti con la planimetria catastale fornita. Fanno eccezione le pareti mobili in alluminio e vetro che delimitano i due ambienti, privi di aerazione ed illuminazione diretta, identificati nell'elaborato grafico (ALLEGATO 02) con i numeri 53 e 66. Ritengo plausibile supporre che la loro realizzazione sia avvenuta posteriormente alla data di chiusura dei lavori autorizzati ed alla presentazione della relativa pratica di accatastamento.

Nel merito va sottolineato che, quando si parla di "ambienti", qualunque sia il materiale che li delimita, si fa riferimento sempre a luoghi che devono rispettare le normative prescritte. Dunque, indipendentemente dal regime autorizzativo in cui può essere collocato l'intervento, gli ambienti di lavoro devono sempre rispettare le norme igienico sanitarie e di sicurezza. Andrà pertanto valutata tale circostanza, che nell'uno (pratica CILA in sanatoria e variazione catastale) o nell'altro caso (smontaggio delle strutture per mancato rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza) comporterà dei costi aggiuntivi valutati attraverso un coefficiente di deprezzamento sul valore stimato dell'immobile, calcolato pari a $C2 = 0.004$.

3. DESCRIZIONE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE (cfr.Fig.3)

Il fabbricato oggetto della valutazione, è costituito da un capannone industriale, di forma rettangolare, con i lati che misurano m. 30.40 x 49.80. Insiste, con giacitura N-S (lato corto), nella zona più a nord dell'area di terreno recintata (p.lla 5109), ed occupa una superficie lorda di circa mq. 1.514. Il capannone è stato realizzato in parte con utilizzo di elementi prefabbricati, forniti dalla ditta MANINI PREFABBRICATI S.P.A. (pilastri, copertura, solaio e tamponature esterne), ed in parte in opera (palificata, fondazioni, scala interna, impianti, finiture, infissi, sistemazione area esterna). La struttura prefabbricata in c.a.p., è costituita da una maglia strutturale formata da pilastri a sezione quadrata, posti su plinti a bicchiere, fondati su palificata profonda (in opera), collegati in sommità da travi in c.a.p.. I tamponamenti perimetrali sono realizzati con pannelli in c.l.s., già sagomati e predisposti per l'alloggiamento degli infissi esterni in alluminio e vetro e/o i vani per l'alloggiamento dei portali scorrevoli di accesso (sui lati sud, ovest ed est).

La copertura impermeabilizzata (MANINI ONDAL NEW), è costituita da tegoli in c.a., coppelle shed sandwich e coppelle sandwich.

Il corpo di fabbrica è suddiviso in due livelli, piano terra (opificio), di mq. 1.514 con altezze variabili (m. 3.50 e m 7.65), e primo piano di mq. 585 (uffici), con altezza al controsoffitto di m. 2.70. I livelli sono collegati internamente dalla scala principale in c.a. e da una scala di servizio in metallo e lamiera stirata.

In generale, la struttura si presenta in buone condizioni di efficienza, seppur in evidente mancanza di manutenzione ordinaria e pulizia degli ambienti (in particolar modo al piano terra).

Gli impianti fissi presenti (elettrico, idrico, scarico, trattamento aria c/f, antincendio, antintrusione), ad un esame a vista, sembrano perfettamente funzionanti, la rispondenza degli stessi alla normativa vigente, seppur non verificata, si può ragionevolmente presupporre in quanto obbligatoria per lo svolgimento dell'attività produttiva (svolta fino a tempi recentissimi).



Fig. 3- superfici lorde ed altezze interne del fabbricato

3.1 **PIANO TERRA** (cfr. ALL.1)

Al piano terra, sul lato est, si trova l'ingresso principale della struttura. Vi si accede attraverso una porta in vetro scorrevole a doppio battente, con automatismo di apertura, che introduce direttamente nella hall di ingresso. Da qui parte la scala in c.a., costituita da tre rampe ortogonali, con ringhiera in vetro multistrato, che conduce alla reception al primo piano. Una porta tagliafuoco, posta al di sotto dell'intradosso del pianerottolo ammezzato della scala, funge da ingresso/filtro ai locali destinati ad opificio e a magazzino, che risultano pavimentati con lastroni di cemento di tipo industriale. Da questi si accede ai locali di servizio (cucina/mensa e wc/spogliatoi) con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Le pareti interne, che suddividono le aree destinate ad opificio, magazzino e servizi, sono realizzate in muratura e tinteggiate. I locali sono intercomunicanti, provvisti di impianto di riscaldamento/raffrescamento. L'impianto elettrico (che alimenta macchinari, illuminazione, riscaldamento) è comandato attraverso quadri elettrici generali. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera.

Ad integrazione dell'impianto antincendio fisso, sono dislocati nelle varie aree di lavoro, estintori portatili, secondo le prescrizioni del piano antincendio. Per comodità di lettura delle tabelle e dell'elaborato grafico (ALLEGATO 01), che riporta il layout delle macchine e le inquadrature degli scatti fotografici eseguiti, ho assegnato a ciascuno dei locali (L) del piano terra, un codice alfanumerico, identificandoli univocamente nel seguente modo:

IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
PT-L0	HALL DI INGRESSO
PT-L1 / PT-L2 / PT-L3// PT-L5	OPIFICIO/MACCHINARI
PT-L4	MAGAZZINO/DEPOSITO
PT-L6	LOCALE CUCINA/MENSA
PT-L7	LOCALE DI SERVIZIO
PTWC1 / PT-WC2	SERVIZI IGIENICI U/D

3.2 **PRIMO PIANO** (cfr. ALL.02)

Al primo piano, si accede dalla scala principale, che smonta direttamente al livello della zona reception. Da quest'ultima, attraverso una porta in vetro scorrevole a doppio battente, con automatismo di apertura, si accede alle zone di: uffici, archivi, servizi e rappresentanza. Le stanze sono pavimentate con parquet tipo prefinito, controsoffittate con pannelli quadrati in fibra minerale, plafoniere ad incastro per l'illuminazione ed unità interne dei climatizzatori ad incasso. I tre locali dei servizi igienici, di cui uno predisposto con apparecchi per i diversamente abili, hanno

pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. La divisione degli ambienti è realizzata con pareti in cartongesso, rifinite e tinteggiate. Gli infissi esterni (a nastro) sono in alluminio con vetrocamera, gli infissi interni in legno tamburato. Tutte le stanze sono dotate impianto elettrico, illuminazione, rete lan e climatizzatori. Ad integrazione dell'impianto antincendio fisso, sono dislocati nelle varie aree di lavoro estintori portatili, secondo le prescrizioni del piano antincendio.

Per comodità di lettura delle tabelle e dell'elaborato grafico (ALLEGATO 02), che riporta il layout di arredo e le inquadrature degli scatti fotografici eseguiti, ho indicato ciascuna stanza al primo piano, con un codice numerico, riprendendo la numerazione assegnata dal cancelliere, sig.ra Carmela Orlando, nel verbale del 04/08/2021 (da 50 a 61). Ho integrato, inoltre, tale numerazione progressivamente, per identificare univocamente tutti gli ambienti, (da 62 a 74 + R+WC) come riportato di seguito:

ID STANZA	DESTINAZIONE D'USO	ID STANZA	DESTINAZIONE D'USO
50	SHOWROOM	62	CAD
51	CAMPIONI	63	CLIENTI
52	RESP. COMMERCIALE	64	RECEPTION
53	SALA RIUNIONI	65	SEGRETERIA
54	UFFICIO IMPIEGATI	66	DISIMPEGNO ARCHIVIO
55	UFFICIO DIRIGENTI	67	ARCHIVIO CAMPIONI
56	AMMINISTRAZIONE	68	DISIMPEGNO 1
57	PRODUZIONE	69	DISIMPEGNO 2
58	COLORI CAMPIONI	70	DISIMPEGNO 3
59	SERVER	71	DISIMPEGNO 4
60	CUCINA/MENSA	72	DISIMPEGNO 5
61	STANZA IMPIEGATI	73	DISIMPEGNO 6
		74	ZONA FILTRO
		R	RIPOSTIGLIO
		WC - 1/2/3	SERVIZI IGIENICI

3.3 AREA ESTERNA (cfr. ALL.03)

Il lotto di terreno, su cui è stato edificato il capannone industriale, è a forma di pentagono irregolare. Presenta una "lunga protuberanza quadrilatera" nell'angolo nord-est, che corrisponde in pratica alla parte non recintata della particelle 5109 (con un residuo di superficie di circa mq. 1.200), utilizzata per la stradina alberata di accesso.

- *Pur non avendone contezza, presumo che su questa, possa gravare una servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella 5106, che dovrà essere ceduta al Comune.*

L'area edificata si presenta pianeggiante e risulta recintata per l'intero perimetro (cfr. INQUADRAMENTO TERRITORIALE pag.4 + ALL.03). Lungo i lati del fabbricato e della recinzione, sono state ricavate delle aiuole, con siepi e piante di piccola/media grandezza.

In particolare sul lato est, si aprono il varco carrabile per l'accesso alla proprietà recintata, munito di cancello scorrevole, ed il varco pedonale, munito di portoncino automatico. Parte dell'area antistante l'ingresso principale è utilizzata come parcheggio. Partendo da questo lato, percorrendo il perimetro in senso orario, si giunge sul lato sud, dove tre ampie aiuole con prato ed alberature di media grandezza, sono divise dalla biforcazione della strada asfaltata interna, che da un lato prosegue perimetralmente e dall'altro porta ad uno dei grandi varchi laterali del capannone. A ridosso della parete sud del capannone è stato realizzato il locale tecnico per l'impianto antincendio, nell'angolo sud/est, sono state alloggiate, su appositi basamenti e rete di protezione, le unità esterne dell'impianto di condizionamento.

A confine con la particella 5106, è stata realizzata la cabina Enel di trasformazione. Continuando, sul lato ovest, la strada si slarga nel piazzale di manovra, ricongiungendosi col tratto nord che riporta al cancello di ingresso.

3.4 DATI METRICI – CONSISTENZA

TAB. 3.4.1			
<i>AREA RECINTATA (AR)</i>	<i>IDENTIFICAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE MQ.</i>	
COPERTA DA FABBRICATI	CAPANNONE	1.514	
	CABINA ENEL	19	
	LOC. ANTINCENDIO	26	
		TOT PARZ. AR1	1.559
SCOPERTA	PAVIMENTATA VIABILITÀ INTERNA	2.579	
	SISTEMATA A VERDE.	2.141	
	RECINZIONE	78	
		TOT PARZ. AR2	4.798

TAB 3.4.2			
<i>AREA NON RECINTATA (ANR)</i>	<i>IDENTIFICAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE MQ.</i>	
SCOPERTA	RESIDUO NON RECINTATO DELLA PARTICELLA 5109	1.200	
	PARTICELLA 1105	23	
		TOT PARZ. ANR	1.223

SUP. DI CALCOLO PER VALORE DEL LOTTO DI INTERVENTO AR1+AR2+ANR			
TOTALE LOTTO DI INTERVENTO (LI)			MQ.7.580
PARTICELLA 1106	DA CEDERE AL COMUNE	TOT	850

TAB. 3.4.3		SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA		
PT OPIFICIO	DESTINAZIONE	H UTILE M.	SUP. LORDA MQ	
PT - L0	HALL DI INGRESSO	3.50	32,90	
PT - L1	OPIFICIO	3.50	321,20	
PT - L2	OPIFICIO	3.50	112,40	
PT - L3	OPIFICIO	7.65	467,40	
PT - L4	MAGAZZINO/DEP.	7.65	421,95	
PT - L5	OPIFICIO	3.50	39,35	
PT - L6	CUCINA	3.50	42,00	
PT - L7	LOC. SERVIZIO	3.50	11,10	
PT - WC1 WC2	SERVIZI IGIENICI	3.50	65,70	
			TOTALE MQ. 1.514,00	

TAB. 3.4.4		SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO		
PI UFFICI	DESTINAZIONE	H UTILE M.	SUP. LORDA MQ	
50	SHOWROOM	2.70	46,97	
51	CAMPIONI	2.70	22	
52	RESP. COMMERCIALE	2.70	22,2	
53	SALA RIUNIONI	2.70	17,15	
54	UFFICIO IMPIEGATI	2.70	18,83	
55	UFFICIO DIRIGENTI	2.70	21,83	
56	AMMINISTRAZIONE	2.70	15,38	
57	PRODUZIONE	2.70	23,58	
58	COLORI CAMPIONI	2.70	19,68	
59	SERVER	2.70	9,92	
60	CUCINA/MENSA	2.70	21	
61	STANZA IMPIEGATI	2.70	21,39	
62	CAD	2.70	40,65	
63	CLIENTI	2.70	54,03	
64	RECEPTION	2.70	42,03	
65	SEGRETERIA	2.70	9,65	
66	DISIMPEGNO ARCHIVIO	2.70	12,4	
67	ARCHIVIO CAMPIONI	2.70	34,16	
68	DISIMPEGNO 1	2.70	37,72	
69	DISIMPEGNO 2	2.70	23,17	
70	DISIMPEGNO 3	2.70	18,26	
71	DISIMPEGNO 4	2.70	24,77	
72	DISIMPEGNO 5	2.70	3,68	
73	DISIMPEGNO 6	2.70	6,23	
74	ZONA FILTRO	2.70	2,94	
R	RIPOSTIGLIO	2.70	2,88	
WC - 1/2/3	SERVIZI IGIENICI	2.70	7,64	
WC - 1/2/3	SERVIZI IGIENICI	2.70	9,63	
			TOTALE MQ. 589,77	

3.5 CALCOLO DELLA SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA DEL CAPANNONE

Per la determinazione della consistenza, si deve innanzi tutto definire il parametro unitario di riferimento che, in questo caso, viene identificato con il *metro quadrato commerciale*, cioè al lordo delle murature ovvero delle opere similari.

La superficie commerciale viene determinata sommando alla superficie dell'unità principale, la superficie ragguagliata delle pertinenze. In questo caso, opificio ed uffici hanno coeff. pari ad 1.

TAB 3.4.5			
SUP. COMMERCIALE DEL CAPANNONE (SC) PT+PI		COEFF.OM.	SUPERFICIE MQ.
PIANO TERRA OPIFICIO	TOT. TAB. 3.4.3	1	1514,00
PRIMO PIANO UFFICI	TOT. TAB. 3.4.4	1	589,77
SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) - TOTALE arrot. MQ.			2.100

4. FONDAMENTI TEORICI

La valutazione di un bene economico, appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti dell'economia.

Rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, trovando, alla fine, la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

Posto quindi, che molteplici sono gli aspetti economici di un bene, altrettanti sono i criteri di stima che trovano la loro definizione, generalmente, nel Valore di Mercato, nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di produzione o ricostruzione che sia) e così via.

Generalmente alla stima sintetico/comparativa per la determinazione del "valore di mercato", può essere ben riconosciuto il vantaggio di poter recepire, con più immediatezza le attese o, per meglio dire, gli "ordinari" orientamenti del mercato.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per questo motivo, al fine di ottemperare nel migliore dei modi all'incarico conferitomi, il primo approccio metodologico si è svolto attraverso un'accurata indagine di mercato, consultando:

- **per la valutazione dell'immobile:** i dati forniti da agenzie immobiliari locali; da siti web di agenzie immobiliari nazionali e locali (cercacasa.it, idealista.it, mitula.it, casa.it ecc.); da siti web specializzati (realestatediscount.it; astegiudiziarie.it; pvp.giustizia.it ecc.); da vari colleghi esperti del mercato immobiliare riferito alla zona in questione, dai dati dell'Agenzia del Territorio OMI - RAPPORTO IMMOBILIARE 2020; da alcune imprese di costruzione di mia conoscenza e fiducia;
- **per la valutazione dei beni mobili:** consultando svariati siti web dedicati alla vendita di beni usati quali: mobilio per ufficio, apparecchiature elettroniche, macchinari tessili usati, contattando direttamente alcuni operatori, attraverso la compilazione dei form predisposti sulle rispettive pagine web, come: (industrialdiscount.it; machinio.com, gadda.it, iweku.com, pvp.giustizia.it; benimobili.it; lafabtessuti.com, ebay.it, icecat.it picclick.it, it-market.com, www.amazon.it, www.foggiato.it, www.onedirect.it, ecc.).

In relazione al complesso edilizio in esame ed alle sue caratteristiche - avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta un carattere di non ordinarietà in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità (che risulta essere al di sotto della potenzialità consentita dagli strumenti urbanistici) - dai dati reperiti, non è stato possibile desumere informazioni indicative e pienamente soddisfacenti, relative a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili. Infatti nel territorio preso in esame, il mercato immobiliare a destinazione "produttiva", si presenta poco dinamico e caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, in special modo negli ultimi tempi, segnati dalla crisi economica innescata dalla pandemia. Pertanto, non apparendo percorribile l'utilizzazione del criterio di stima sintetico/comparativo, sulla base delle precedenti considerazioni, tenuto conto dello stato d'uso, della tipologia, dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità dei beni nella zona in esame e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, degli immobili in oggetto, ritengo che il compendio immobiliare in esame, possa essere stimato utilizzando il criterio del **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (CRD)**.

Questa caratteristica economica immobiliare, si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene, prevedendone la sua ricostruzione e formulando un giudizio di stima sulla base del valore del costo di ri-produzione, applicando infine un deprezzamento.

Il deprezzamento terrà conto della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

6. STIMA DEL COSTO A NUOVO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RI-PRODUZIONE

6.1 COSTO DI PRODUZIONE (KP)

Il *COSTO DI PRODUZIONE* è dato dalla somma:

$$\mathbf{KP = Ca + Ci + Cc + Oc + St + Tr + Of + Up}$$

dove:

Ca = Costo dell'area edificabile; **Ci** = Costi di idoneizzazione; **Cc** = Costo di costruzione; **Oc** = Oneri concessori; **St** = Onorari e spese tecniche; **Tr** = Tributi; **Of** = Oneri finanziari e spese commercializzazione; **Up** = Utile dell'imprenditore promotore.

In linea di massima la sommatoria dei costi si può suddividere in:

- **COSTI DIRETTI** - ovvero l'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, ecc.), occorrenti per realizzare l'opera finita;
 - **COSTI INDIRETTI** - ovvero i costi relativi al valore dell'area, agli oneri concessori, alle spese tecniche, all'allacciamento ai pubblici servizi, all'utile di impresa, valutati attraverso percentuali riferite al valore di riproduzione calcolato.
- *Nel processo di valutazione, ritengo utile considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (oneri finanziari e costo delle opere di idoneizzazione dell'area). In particolare non ho considerato: gli oneri finanziari, supponendo l'intero capitale necessario già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio, per realizzare ex novo l'edificio, sia di pochi mesi; il costo delle opere di idoneizzazione dell'area, in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.*

Per la determinazione del più probabile valore del costo di produzione a nuovo, di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, perseguendo l'obiettivo dell'incarico ricevuto, ho ritenuto utile e pratico contattare direttamente la società fornitrice delle componenti prefabbricate utilizzate per la costruzione, MANINI PREFABBRICATI S.p.A., avendone appreso la denominazione durante i sopralluoghi presso la ditta fallita. Pertanto, nello svolgimento dell'attività di studio, dedicata alla presente relazione, attraverso la consultazione del sito web della società costruttrice dei prefabbricati, ho inoltrato una richiesta di informazioni tramite il *form* predisposto. In breve tempo sono stato chiamato telefonicamente dal tecnico di zona della MANINI s.p.a., il quale, attraverso la mia dettagliata descrizione, ha individuato perfettamente la tipologia del capannone in parola. Essendo un ottimo conoscitore del relativo mercato locale, ha potuto fornirmi le informazioni richieste sul più probabile costo unitario espresso in €/mq, per un fabbricato con medesime caratteristiche di quello periziato, risultato essere pari a **180/200 €/mq** (costo riferito esclusivamente alle componenti prefabbricate fornite e poste in opera). Nel corso del colloquio telefonico, ho richiesto ulteriori indicazioni su quale fosse l'incidenza percentuale dei manufatti prefabbricati sull'intera realizzazione dell'opera. A tale richiesta, in forza delle numerose esperienze sul campo in cantieri

similari, il tecnico interpellato, ha affermato, con ridotti margini di variabilità, che tale incidenza è pari al **25%** dell'intero costo della costruzione.

6.2 COSTI DIRETTI (KD)

Sulla scorta delle informazioni ricevute, nel caso in esame, per le caratteristiche dell'immobile, ritengo che il costo di riferimento unitario, da considerare per la realizzazione della sola struttura prefabbricata fornita e posta in opera, che come accertato rappresenta il **25%** di spesa nel processo produttivo dell'intero fabbricato, si possa stabilire nel valore medio del range di costi (min-max), accertato, corrispondente a **€/mq 190,00**. Pertanto, considerando la superficie di calcolo parametricamente omogenea, pari a mq. **2.100** (cfr. tab 3.4.5) avremo:

TAB 6.2.1	COSTO UNITARIO DEL PREFABBRICATO	COSTO IN OPERA DEL PREFABBRICATO - €
<i>SUPERFICIE DI CALCOLO MQ.</i>	<i>€/MQ</i>	<i>A=25%</i>
2.100	190,00	399.000,00
COSTO IN OPERA DEI COMPONENTI PREFABBRICATI €		€ 399.000,00

Per cui in considerazione della percentuale di incidenza della lavorazioni pari al 25% avremo :

TAB 6.2.2	<i>RIF. TAB 6..2.1</i>	COSTO PER IL COMPLETAMENTO DEL CAPANNONE	COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE (KD) €
	<i>A=25%C</i>	<i>B=75%C</i>	<i>A+B = C=100%</i>
	399.000,00	1.197.000,00	1.596.000,00
TOTALE COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE - (KD)			€ 1.596.000,00

Riporto di seguito il costo d'incidenza delle componenti funzionali, espresso in percentuale in relazione ai costi diretti di costruzione.

TAB 6.2.3	INCIDENZA PERCENTUALE	COSTO €
CATEGORIA DELLE OPERE		
SCAVI E REINTERRI	4,00%	63.840,00
PALIFICATA E FONDAZIONI	5,00%	79.800,00
PAVIMENTAZIONE	2,50%	39.900,00
FOGNATURE	1,50%	23.940,00
PANNELLI E COPERTURA PREFABBRICATI MANINI	25,00%	399.000,00
SERRAMENTI - MURATURE INTERNE - FINITURE	30,00%	478.800,00
IMPIANTO IDROSANITARIO	3,00%	47.880,00
IMPIANTO ELETTRICO - ANTINTRUSIONE	8,00%	127.680,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO/AERAZIONE OPIFICIO	9,00%	143.640,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO/ CLIMA UFFICI	5,00%	79.800,00
LOCALE/IMP. ANTINCENDIO - CABINA ENEL	3,00%	47.880,00
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA - RECINZIONE	4,00%	63.840,00
TOTALE COSTI DIRETTI DI COSTRUZIONE - (KD)	100,00%	€ 1.596.000,00

6.3 COSTI INDIRETTI (KI)

TAB 6.3.1		
	INCIDENZA % SU (KD)	COSTO €
DETTAGLIO VOCI		
COSTO ONERI CONCESSIONARI	2,00%	31.920,00
COSTO GESTIONE - ONORARI TECNICI	4,00%	63.840,00
COSTO ALLACCIAMENTI PUBBLICI	1,00%	15.960,00
UTILE DI IMPRESA	10,00%	159.600,00
TOTALE COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE (KI)		€ 263.340,00

La somma dei costi diretti e indiretti così calcolati, rappresenta il Costo di Produzione (a nuovo) **KP** del fabbricato.

TAB 6.3.2	COSTO DI PRODUZIONE (KP)	
		COSTO €
	COSTI DIRETTI KD	1.596.000,00
	COSTI INDIRETTI KI	263.340,00
TOTALE COSTO (DIRETTI+INDIRETTI) DI COSTRUZIONE		€ 1.859.340,00

6.4 APPLICAZIONE DEL METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (VRIP)

Ai costi a nuovo (del capannone) vanno, ovviamente, detratti i fattori di deprezzamento, che sono:

- a) *Il deterioramento fisico* - deprezzamento dell'immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto dell'usura (vetustà)
 - indicato con il coefficiente per vetustà (**Ve**);
- b) *L'obsolescenza funzionale* - perdita di valore dell'immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle proprie funzioni in maniera ottimale per cause variabili, (modifiche nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche)
 - indicata con il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (**Ob**);
- c) *L'obsolescenza economica* - dettata da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima
 - indicata con il coefficiente di obsolescenza economica (**Oe**).

6.4.1 DETERMINAZIONE (Ve)

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio. Può calcolarsi con la seguente formula, che deriva dall'andamento della curva di deprezzamento al variare dell'età fisica del manufatto. Questa formula (empirica), è stata proposta nel 1966 dall'Unione Europea Esperti Contabili (UEEC):

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 \quad \text{dove:}$$

$D = (Ve)$ - rappresenta il deprezzamento per vetustà espresso in percentuale sul valore a nuovo;

A - esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato, rispetto la sua vita utile (80-100 anni).

Pertanto, considerando una vita utile del capannone industriale in oggetto, pari a circa 80 anni e che lo stesso ha ormai trascorso i 13 di vita, si ottiene il seguente valore:

$$A = 13/80 = 0.16$$

Applicando la formula sopra riportata, ne consegue il valore percentuale ricercato:

$$D = Ve = [(0,16+20)^2 / 140] - 2.86 = \mathbf{0,04} - \text{valore espresso in percentuale (4\%)}$$

6.4.2 DETERMINAZIONE (Ob)

L'obsolescenza funzionale, riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne. In generale, per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello richiesto dal mercato, occorre ricorrere ad opere di manutenzione straordinaria (talvolta vere e proprie ristrutturazioni), da operare su impianti, strutture e finiture. Ad esempio: per l'adeguamento a sopravvenute norme per il risparmio energetico, per il superamento delle barriere architettoniche, oppure tecniche; o ancora: adeguamenti a nuove tecnologie, dovuti ad usura dei componenti ecc.. Ne consegue che l'obsolescenza ha un diverso peso se posta in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione). Nel caso specifico, tenuto conto delle caratteristiche di età, stato d'uso e inquadramento territoriale dell'immobile, dalle risultanze dei sopralluoghi, dalla elaborazione dei dati acquisiti e dalle considerazioni fin qui condotte, ritengo congruo assegnare ad **Ob** un valore pari a :

$$\mathbf{Ob = 0.12} - \text{valore espresso in percentuale (12\%)}$$

6.4.3 DETERMINAZIONE (Oe)

Nel periodo 2019/2021, le misure necessarie per arginare la pandemia, hanno determinato uno shock sull'economica mondiale che ha riguardato sia l'offerta (chiusura di attività e interruzione delle catene del valore), sia la domanda (crollo dei consumi, diminuzione dell'occupazione, riduzione dei redditi). Nello specifico, come riportato nel - RAPPORTO SULLA COMPETITIVITA' DEI SETTORI PRODUTTIVI 2021 ISTAT- (ALLEGATO 04), tra i più penalizzati risulta il settore manifatturiero tessile, con un crollo medio del fatturato pari a circa il 23%.

Tale quadro, associato alla difficoltà riscontrate del mercato immobiliare locale, riferito alla vendita di capannoni industriali, si ripercuote sull'obsolescenza economica del bene.

Per cui ritengo congruo assegnare ad **Oe** un valore pari a:

Oe = 0.25 - valore espresso in percentuale (25%) - Avremo dunque:

Cd = Ve + Ob + Oe → **Cd = 0.04+0.12+0.25 = 0.41** - valore espresso in percentuale (41%)

Dove **Cd** rappresenta il **Coefficiente di deprezzamento globale** attribuito all'immobile.

Alla luce di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, pervenuto attraverso l'utilizzo del metodo del (CRD) comporta la soluzione della seguente espressione:

$$\boxed{\mathbf{Vdep = KP \times (1 - Cd)}} \text{ dove:}$$

Vdep - rappresenta il Valore del Costo di Produzione Deprezzato;

KP - rappresenta il costo di produzione a nuovo del fabbricato stimato (cfr. TAB 6.3.2);

Cd - rappresenta il coefficiente di deprezzamento. → Per cui:

Vdep = € 1.859.340,00 x (1-0.41) = € 1.097.010,60 → arrotondato ad **€ 1.100.000,00**

VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO Vdep	EURO UNMILIONECENTOMILA//00
---	------------------------------------

che espresso in valore del costo a mq. → € 1.100.000/mq. 2.100 = **524 €/mq**

N.B. - Tale importo, in linea di massima, corrisponde al dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI -, relativo alla *quotazione media Capannoni (Area Sud - Campania)* riportata nel - RAPPORTO IMMOBILIARE 2020 - IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA, COMMERCIALE E PRODUTTIVA - (ALLEGATO 05) - pari a **514,00 €/mq.**

7. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI INTERVENTO (VLI) (Cfr TAB 3.4.2 pag 13)

Il lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali) sarà stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione). Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, terrò conto dell'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use).

Non è possibile, infatti, trascurare che l'area su cui sorge il complesso industriale, classificata in zona D, presenti una residua suscettibilità edificatoria aggiuntiva. In particolare, tenuto conto che, come indicato nelle NTA, il Rapporto di Copertura massimo è pari a 0,50, vi è la possibilità, per il lotto in questione, di realizzare ulteriore superficie coperta (oltre 2.000 mq). Non a caso, in ragione di tale possibilità, il lato est del capannone, nel progetto strutturale della MANINI PREFABBRICATI S.P.A., è stato predisposto per la costruzione in adiacenza di un eventuale ampliamento. Dall'indagine di mercato svolta all'uopo, pur non rilevando una quantità di dati consistente, ho potuto accertare che, nella zona di Capua/Vitulazio/Caiazzo, i terreni edificabili in zona industriale, hanno una valutazione di circa 30/50 €/mq.. Considerandone caratteristiche ed ubicazione, posso ragionevolmente stimare, per il terreno in parola un costo pari ad €35/mq.

TAB. 7.1		<i>COSTO LOTTO DI INTERVENTO (KLI)</i>	
<i>DETTAGLIO VOCI</i>	<i>€/MQ</i>	<i>SUP. MQ.</i>	<i>COSTO €</i>
SUP. TOT. INTERVENTO	35.00	7.580	
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI INTERVENTO ARR. (KLI)			€. 265.300,00

Il Costo del lotto, calcolato in tabella 7.1, considerando particolare la situazione, legata alle incertezze dei tempi e dei modi per l'approvazione di una eventuale procedura autorizzativa, per la staticità nel mercato immobiliare e negli investimenti delle imprese produttive generata dal prolungarsi della pandemia, andrà decurtato di una percentuale di deprezzamento ponderata di circa il 30%.

Per cui possiamo stabilire

$$\mathbf{Vdep\ KLI = €. 265.300,00 \times (1-0.30) = € 185.710,00 \rightarrow arrotondato\ ad\ € 185.000,00}$$

VALORE DEL COSTO DEL LOTTO DI INTERVENTO Vdep KLI	EURO CENTOTTANTACINQUEMILA//00
--	---------------------------------------

che espresso in valore del costo a mq. $\rightarrow € 185.000/mq.7.580 = 24.40\ €/mq$

N.B. - Tale importo, in linea di massima, corrisponde con la valutazione sintetica adottata *dell'ing. D'Agostino* nella RELAZIONE TECNICA E STIMA DEGLI IMMOBILI (Cfr. pag.8), pari ad **25.00 €/mq**.

8. VALORE DI MERCATO DEPREZZATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato deprezzato dei beni oggetto di stima, pervenuto attraverso l'utilizzo del metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD) è il seguente:

TAB. 8.1			
DETTAGLIO VOCI	Coeff.		VALORE €
CAPANNONE (<i>Vdep</i>)			€. 1.100.000,00
- C1*	- 0.010 x <i>Vdep</i>		- €. 11.000,00
- C2*	- 0.004 x <i>Vdep</i>		- €. 4.400,00
DEL LOTTO DI INTERVENTO (<i>Vdep</i> KLI)			€. 185.000,00
VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO INDUSTRIALE - VdepTOT.			€. 1.269.600,00

** (Cfr. NOTA pagg. 9/10)*

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
VdepTOT,(arrotondato)	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 1.270.000,00	EURO UNMILIONEDUECENTOSETTANTAMILA//00

NOTA

Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato (TAB. 8.1) , costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

9. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Circa la determinazione del più probabile canone di locazione, mi riferirò ad una indagine di mercato condotta in relazione ad immobili simili per caratteristiche. Nel caso specifico, per la zona in questione, il mercato dei fitti nel comparto industriale è risultato poco attivo, parimenti a quello delle compravendite. Ho potuto reperire maggiori informazioni sul mercato delle locazioni di complessi immobiliari industriali con caratteristiche riconducibili a quelle del bene da valutare, in una zona più ampia presa come oggetto di indagine. In sintesi i valori reperiti ed elaborati in riferimento alle diverse caratteristiche tipologiche, dimensionali, di ubicazione e stato d'uso dei beni immobili presi in esame, per una stima sintetico/comparativa sono i seguenti:

9.1 VALORI DI LOCAZIONE MENSILI RILEVATI IN €/MQ DI SUP. LORDA:

TAB 9.1.1	DETTAGLIO VOCI	VALUTAZIONE		
			MIN	MAX
		€/mq.	1.00	3.00
AREA SCOPERTA RECINTATA - PARAMETRO DI OMOGENEIZZAZIONE - 10%				

TAB. 9.1.2	SUPERFICI DI CALCOLO				
	RIF.	MQ.	PARAMETRO	MQ. CALCOLO CANONE	
CAPANNONE	TAB. 3.4.1	AR2	2.100	100%	2.100
AREA SCOPERTA RECINTATA	TAB. 3.4.5	SC	4.798	10%	480
TOTALE SUPERFICIE DI CALCOLO PER LOCAZIONE MQ.					2.580

9.2 CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

Oltre alle caratteristiche tipologiche e funzionali descritte in precedenza, bisogna tener in debito conto, della difficoltà oggettiva di un comodo accesso degli automezzi al compendio industriale . Come rilevato in precedenza, via Pioppitelli risulta parzialmente asfaltata e con una limitata larghezza della carreggiata (anche le auto talvolta procedono in senso alternato), mentre la stradina interpodereale per il trasporto merci non è assolutamente percorribile. Ciò comporta, in pratica, una seria riduzione delle possibilità di utilizzo, orientato verso un'eventuale riconversione produttiva del sito (penso alla difficoltà di accesso e manovra di un autoarticolato). Ne consegue una minor appetibilità sul mercato delle locazioni. Pertanto è possibile affermare che, l'immobile oggetto di stima, possiede le caratteristiche per l'applicazione di un canone di locazione mensile, al mq. ragguagliato, scaturente dal valore medio riferito ai dati reperiti, con l'applicazione, però, per i motivi suesposti, di un coefficiente di decurtazione pari a 0.60. Per cui avremo:

Per il capannone + area scoperta recintata → $VL = (3,00 + 1,00) / 2 = 2,00 \times 0.60 = 1,20 \text{ €/mq}$

TAB 9.2.1	MQ.	VALORE A €/MQ.	STIMA €	ARROT.
CAPANNONE INDUSTRIALE	(2100+480) = 2.580	1,20	3.096,00	
AREA SCOPERTA RECINTATA				
IMPORTO STIMATO CANONE DI LOCAZIONE MENSILE - VL mese			€3.096,00	€3.000,00

In base al valore di locazione mensile in €/mq per superficie lorda, precedentemente specificato, avremo che, il più probabile valore di mercato del canone locativo annuo è pari a:

IMPORTO STIMATO CANONE DI LOCAZIONE ANNUO - VL annuo	
IN CIFRE	IN LETTERE
(VL mese) € 3.000 x 12 mesi = 36.000,00 €/anno	EURO TRENTASEMILA/00

9.3 VERIFICHE

Come già evidenziato, i dati reperibili in merito ai valori di locazione di immobili industriali nella zona in esame, sono stati, seppur attendibili, relativamente pochi. Ritengo utile, dunque, procedere ad una verifica, percorrendo una “strada” diversa, per stimare il valore di mercato del compendio industriale, allo stato d’uso, applicando il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO, utilizzando il dato relativo al reddito annuo stimato precedentemente, pari ad € 36.000.

Se le stime coincideranno, significherà che anche il canone mensile di fitto, stimato in € 3.000,00 può ritenersi congruo.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Nel caso in esame, per la natura comparativa del calcolo, considerando trascurabile il discostamento derivante dall’applicazione canonica di formule di matematica finanziaria, adatterò una procedura di calcolo sintetica, ma non per questo meno indicativa. Sulla scorta del valore di locazione mensile stimato, pari ad € 3.000,00, e dunque, con una rendita annua lorda pari ad € 36.000,00, per determinare il reddito effettivo annuo su cui operare la capitalizzazione, si dovranno detrarre le spese per manutenzioni che non sono a carico del conduttore, gli oneri per imposte e tasse, le quote per sfitto ed inesigibilità. La somma di tutte le detrazioni descritte si può ritenere, per il caso in esame, pari al 15% e pertanto il reddito netto annuo diventa :

- **Reddito netto annuo RAn € 36.000,00 x 0,85 = € 30.600,00**

Per un piccolo centro, come Piana di Monteverna, assumiamo un saggio di capitalizzazione riferito alla tipologia edilizia in esame pari a:

- **Saggio di capitalizzazione Rm = 2,5%**

Si ottiene, dunque, il probabile valore di mercato col metodo della capitalizzazione, adottando la formula: **$Vm = RAn / Rm$**

- **VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**
= € 30.600,00 / 2,5% = **Vmci € 1.224.000,00.**

Le stime sul valore allo stato d’uso dell’immobile, ottenute con i due metodi descritti, utilizzando diversi dati, sostanzialmente coincidono

- **VdeptOT € 1.269.600,00 ~ Vmci € 1.224.000,00), per cui:**

IL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE sito nel comune di Piana di Monteverna (CE) - alla via Pioppitelli, di proprietà del Fallimento Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile è **stimato** in cifra tonda in :

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
IN CIFRE	IN LETTERE
€ 3.000,00	EURO TREMILA//00

10. STIMA DEI MACCHINARI/ATTREZZATURE E DEGLI AUTOMEZZI

La stima in parola, si riferisce ai beni inventariati dal *Curatore* e dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. sig.ra Carmela Orlando, coadiuvati dal Sig. Gustavo De Negri della ditta fallita, come riportato nel verbale di inventario del 04/08/2021. Il calcolo di stima, prenderà, dunque, in considerazione i beni evidenziati sugli elenchi allegati al verbale: ALL. NN°1/3.

I parametri di base per la valutazione di una “MACCHINA” si identificano nella:

- **VITA UTILE:** che dipende dalla tipologia e dalla funzione della macchina stessa. La macchina anche se smantellata conserva, comunque, un VALORE DI RECUPERO e, se ancora in grado di funzionare, può avere un VALORE RESIDUO maggiore rispetto al valore di recupero.
- **OBSOLESCENZA TECNOLOGICA:** Nel caso in esame, i macchinari e le attrezzature, pur conservando la funzionalità operativa, sono da considerarsi, nella quasi totalità *vecchi e/o obsoleti*, in quanto l’offerta tecnologica, meccanica, gestionale, moderna ed avanzata, è riferita a macchinari con maggiori potenzialità, con tempi di esecuzione del ciclo lavorativo ottimizzato e conseguente riduzione dei costi. Altro fattore da considerare nella valutazione di impianti ed attrezzature, è quello della loro rispondenza alla normativa vigente (Direttiva Macchine 2006/42/CE - D.Lgs 27 01/2010, n. 17). In merito va sottolineato che, nel mese di aprile 2021, è stata pubblicata la proposta di regolamento europeo, definita *Regolamento Macchine*, che andrà a rimpiazzare, si ipotizza dal 2023, la *Direttiva Macchine* e le norme oggi in vigore. Il *Regolamento* prevede norme tecniche più specifiche ed innovative, da applicare anche ai prodotti che hanno subito “modifiche sostanziali” (anche software), ovvero tali da influenzarne i requisiti, che comporteranno l’emissione di una Dichiarazione di Conformità UE, al posto della CE prevista attualmente, con conseguente aumento dei costi di “REVAMPING”.

Di norma, un valido criterio di stima, soprattutto per la valutazione di impianti, macchinari ed attrezzature, che possono essere facilmente oggetto di sostituzione, è il CRITERIO DI SURROGAZIONE, che permette la determinazione del valore del bene, in rapporto ad un altro che possa sostituirlo e che sia in grado di esplicitare la stessa utilità di cui è capace il bene oggetto della stima. Individuato il bene sostitutivo, se ne considera la riduzione di valore, che una qualsiasi macchina subisce in conseguenza della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica, attraverso l'applicazione di coefficienti parametrici, dettati dalle caratteristiche proprie della macchina oggetto di valutazione. Tale metodo presuppone, come punto di partenza, la conoscenza del prezzo di mercato (o di listino) del bene a cui applicare coefficienti di deprezzamento, legati alle variabili tempo/tecnologia. Nel caso in esame, gran parte delle case produttrici dei macchinari rilevati ed elencati, non operano più sul mercato da anni. Ad esempio, i marchi maggiormente presenti nell'opificio, come *VAMATEX/PROMATEX*, sono stati acquisiti dalla società *ITEMA*, che dal 2012 è leader del mercato. Ciò, non ha comportato il semplice cambio del listino, con la variazione di denominazione, codici identificativi e prezzi delle macchine, ma, attraverso il repentino sviluppo tecnologico/informatico, ha trasformato radicalmente le caratteristiche dei prodotti, rendendo improponibile la comparazione tra nuovi e vecchi modelli. Pertanto ho ritenuto maggiormente valido adottare il criterio di stima SINTETICO/COMPARATIVA, attingendo informazioni direttamente dalle quotazioni sul mercato dell'usato (principalmente da siti web di rivenditori, aste giudiziarie ecc.), mercato che in questo campo è particolarmente attivo e offre spunti ed indicazioni soddisfacenti. In questo modo, soprattutto attraverso contatti diretti, ho potuto reperire le quotazioni medie riferite ai macchinari e delle attrezzature oggetto della stima. Bisogna altresì considerare che il valore delle macchine in oggetto, *vecchie/obsolete* ma funzionanti, assume una doppia valenza se consideriamo le stesse utilizzate in *loco* o *delocalizzate* (con un aggravio del deprezzamento rilevato, in quest'ultimo caso, quantificato con il coefficiente $\delta=0.45$, dovuto a smontaggio - trasporto - revisione - rimontaggio). Utilizzato sul posto, ogni singolo macchinario funzionante, prescindendo da valutazioni sulla vetustà e sull'obsolescenza, assume un maggior valore, in quanto parte di un ciclo produttivo, calibrato e progettato nelle sue componenti, sotto il profilo della sostenibilità, del rapporto costi/benefici e del profitto. Per questo motivo ho classificato in due colonne separate, i valori di stima (UTILIZZO IN OPIFICIO - UTILIZZO DELOCALIZZATO) riportati nelle seguenti tabelle di calcolo (TAB.10.1):

NOTA: il parametro δ non è stato utilizzato per la valutazione delle macchine per trasporto, che è stata condotta attraverso la consultazione di siti di vendita auto e/o mezzi d'opera usati, mediando i valori riscontrati.

TAB.10.1	Q.TA'	STIMA MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI						UTILIZZO IN OPIFICIO	$x\delta$	UTILIZZO DELOCALIZZATO
PT/L1		COD ID	DESCRIZIONE	PRODUTTORE	MATRICOLA	MODELLO	ANNO	VALUTAZIONE €		VALUTAZIONE €
FOTO N°										
L1-01/04	1	L1-A	ORDITOIO+CANTRA	TAIANA	254	TF104	1996	3.300,00	0.45	1.500,00
L1-02	1	L1-B	TRAPANO A COLONNA					110,00	0.45	50,00
	1	L1-C	MACCHINA TAGLIACAMPIONI	KAPPA	51112	51NA	1988	220,00	0.45	100,00
L1-03	1	L1-D	CARRELLO PORTA SUBBI	FERBER	A11791	ETR-S-EE	2005	450,00	0.45	200,00
	1	L1-E	MACCHINA PULIZIA ROCCHETTI	O.M.E.C.	8003			220,00	0.45	100,00
L1-05	1	L1-F	ROCCATRICE	TAIANA	253	TF90	1999	220,00	0.45	100,00
L1-10	1	L1-G	ORDITOIO PER CIMOSSE + 2 CANTRE	OFF.MEC. CASTELLI	032-01		2001	220,00	0.45	100,00
L1-07	1	L1-H	GIOSTRA PORTA SUBBI + 18 SUBBI					450,00	0.45	200,00
	1	L1-I	GIOSTRA PORTA SUBBI + 12 SUBBI					450,00	0.45	200,00
						TOTALI COLONNE	TO1	5.640,00	TD1	2.550,00

PT/L2	Q.TA'	STIMA MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI						UTILIZZO IN OPIFICIO	$x\delta$	UTILIZZO DELOCALIZZATO
FOTO N°		COD ID	DESCRIZIONE	PRODUTTORE	MATRICOLA	MODELLO	ANNO	VALUTAZIONE €		VALUTAZIONE €
L2-02	1	L2-A	RITORCITOIO	LEMA	30161	BRC	2001	550,00	0.45	250,00
L2-03	1	L2-B	ROCCATRICE 20 TESTE	FADIS	0133-SX	TUAN/D-E	2004	450,00	0.45	200,00
	1	L2-C	ROCCATRICE 24 TESTE	FADIS	0170-DX	TUAN/D EVO.	2006	450,00	0.45	200,00
						TOTALI COLONNE	TO2	1.450,00	TD2	650,00
NOTA:										
Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle macchine si ritiene che la maggior parte di esse siano funzionanti essendo state utilizzate con regolarità fino alla recente chiusura dell'attività della ditta fallita.										
In caso di vendita andranno comunque verificate sotto l'aspetto tecnico/normativo dal potenziale acquirente.										

Pertanto, alla luce dei risultati delle tabelle di calcolo avremo:

VALORE DI MERCATO DEI MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI OPIFICIO	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 205.000,00	EURO DUECENTOCINQUEMILA/00

VALORE DI MERCATO DEI MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI DELOCALIZZATI	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 92.000,00	EURO NOVANTADUEMILA/00

VALORE DI MERCATO DELLE MACCHINE PER TRASPORTO	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 3.900,00	EURO TREMILANOVECENTO/00

NOTA

Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato per impianti delocalizzati, costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

10. STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

La stima in parola si riferisce ai beni inventariati dal *Curatore* e dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. [REDACTED], coadiuvati dal personale della ditta fallita, come riportato nei verbali di inventario del 10/09/2021(ALL. A1), del 20/02/2021 (ALL. A2) e del 22/09/2021 . Il calcolo di stima, prenderà, in considerazione i beni evidenziati sugli elenchi allegati ai verbali (in giallo ALL. A1 ed in verde ALL. A2), riportando le correzioni e le integrazioni a scritte a mano dal verbalizzante, poste a margine delle pagine. I beni elencati nel verbale del 22/09/2021, trattandosi di rotoli di risulta e tирelle campione, verranno valutati forfetariamente in blocco.

11.1 DESCRIZIONE DEI TESSUTI

Da un esame a vista, nel corso dei sopralluoghi eseguiti, i tessuti oggetto dell'inventario, sono arrotolati in pezze di diversa lunghezza, catalogati per articolo, collocati e conservati: in parte al primo piano, su appositi cavalletti e/o pannelli a muro metallici ed in parte al piano terra, nel locale L4 (magazzino), posti in piano sugli scaffali bassi. Entrambi gli ambienti risultano asciutti, areati e idonei per lo stoccaggio. Le pezze sono spesso avvolte o coperte con fogli di plastica o tessuto, non presentano odori particolari o segni di muffe. Pur non essendo posizionati nelle parti alte degli scaffali, ritengo prudente considerare uno scarto di 50 cm per rotolo, per garantire l'eliminazione di tratti danneggiati dall'eventuale presenza di polvere o di scoloriture nella parte più esposta, garantendo l'uniformità e la qualità del prodotto. Lo scarto può essere quantificato, in circa m. 200 in totale ed il valore corrispondente, calcolato con il prezzo medio dei prodotti inventariati. I tessuti presenti sono di diversa tipologia, come si evince nelle seguenti tabelle di calcolo (TAB11.1.1):

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

	TAB. 11.1.1		PEZZA	SCAFFALE	SCARICO	SCARICO	RIMANENZA	PREZZO UNITARIO	VALORE TOTALE
N°	DISEGNO	VARIANTE	MT.		2	3	MT.	EURO	EURO
1	MULTICOLOR SCOZZESE	121	55	A					€ -
2	7600	4	10	A				€ 26,00	€ 260,00
3	6580	TAUPE	34,2	A				€ 26,00	€ 889,20
4	6580	CAMEL	33,5	A				€ 26,00	€ 871,00
5	6580	HEIGHT	30	A				€ 26,00	€ 780,00
6	6580		34,6	A				€ 26,00	€ 899,60
7	7733	505	16	A				€ 36,00	€ 576,00
8	7600	BEIGE	11,8	A				€ 26,00	€ 306,80
9	6580	TAUPE	39	A				€ 26,00	€ 1.014,00
10	6580	PARME	34,5	A				€ 26,00	€ 897,00
11	6580	BEIGE	33,8	A				€ 26,00	€ 878,80
12	6580	8	34,8	A				€ 26,00	€ 904,80
13	6580		36,7	A				€ 26,00	€ 954,20
14	7600		30	A				€ 26,00	€ 780,00
15	7452			A				€ -	€ -
16	6580		31,2	A				€ 26,00	€ 811,20
17	6580		7	A				€ 26,00	€ 182,00
18	6580	BEIGE	35,6	A				€ 26,00	€ 925,60
19	6580		36	A				€ 26,00	€ 936,00
20	6580		30,9	A				€ 26,00	€ 803,40
21	6580		21,5	A				€ 26,00	€ 559,00
22	6580		27	A				€ 26,00	€ 702,00
23	6580	10	40,8	A				€ 26,00	€ 1.060,80
24	6580	10	41,8	A				€ 26,00	€ 1.086,80
25	6580	13	19	A				€ 26,00	€ 494,00
26	6580		39,3	A				€ 26,00	€ 1.021,80
27	6580	4	28,5	A				€ 26,00	€ 741,00
28	6580		16,7	A				€ 26,00	€ 434,20
29	6580	CREME	10	A				€ 26,00	€ 260,00
30	6580		11	A				€ 26,00	€ 286,00
31	6580	11	32,5	A				€ 26,00	€ 845,00
31B	TAFFETAS NOIRE'		105,7	A				€ 29,00	€ 3.065,30
32	6580	11		A				€ -	€ -
33	6580		36,7	A				€ 26,00	€ 954,20
34	7600		29,7	A				€ 26,00	€ 772,20
35	6580	MARTELLATO	23,5	A				€ 29,00	€ 681,50
36	6580	MARTELLATO	15,5	A				€ 29,00	€ 449,50
37	6580		9	A				€ 26,00	€ 234,00
38	6580	CREME	6,6	A				€ 26,00	€ 171,60
39	7600	5	9	A				€ 26,00	€ 234,00
40	5756	COCOA	21	A				€ 32,00	€ 672,00
41	5863		12	A				€ 34,00	€ 408,00
42	5865		21	A				€ 30,00	€ 630,00

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

43	6580	MARTELLATO	31,8	A			€	29,00	€	922,20
44	6714	LILLAC		A			€	-	€	-
45	6714	COCOA	17	A			€	44,00	€	748,00
46	6707	COCOA	20	A			€	42,00	€	840,00
47	6580		32,7	A			€	26,00	€	850,20
48	5801		47	A			€	42,00	€	1.974,00
49	5801		39	A			€	42,00	€	1.638,00
50	5801		37,2	A			€	42,00	€	1.562,40
51	6580			A			€	-	€	-
52	6791		20	A			€	40,00	€	800,00
53	5756	WHITE	16,6	A			€	32,00	€	531,20
54	6714	COCOA	37,9	A			€	44,00	€	1.667,60
55	6791	COCOA	20,5	A			€	-	€	-
56	6791	KHAKI	20	A			€	-	€	-
57	RASO 5	NYLON LISCIO	60	A			€	14,00	€	840,00
58	RASO 5	NYLON LISCIO	11	A			€	14,00	€	154,00
59	6196			A			€	-	€	-
60	7653		32	A			€	34,00	€	1.088,00
61	7452		36,6	A			€	26,00	€	951,60
62	7452		13	A			€	26,00	€	338,00
63	7399			A			€	-	€	-
64	8502	spedito a Banelli il 07/09/2017		A	9	-9	€	-	€	-
65	8365	5	16,8	A			€	32,00	€	537,60
66	6580		10	A			€	26,00	€	260,00
67	5565	HEIGHT	62	A			€	34,00	€	2.108,00
68	5838			A			€	-	€	-
69	5096		48	A			€	34,00	€	1.632,00
70	6389		36	A			€	27,00	€	972,00
71	6389		37	A			€	27,00	€	999,00
72	6018	PRUGNA	62	A			€	42,00	€	2.604,00
73	7503	305		A			€	-	€	-
74	5192	SABBIA		A			€	-	€	-
75	RASO 5	NYLON LISCIO	6	A			€	14,00	€	84,00
76	8365	BEIGE	17,8	A			€	29,00	€	516,20
76B	6791		13,4	A			€	40,00	€	536,00
77	7064		24,9	A			€	26,00	€	647,40
78	8262	TOPO	9,5	A			€	42,00	€	399,00
79	7396	TOPO	15,2	A			€	44,00	€	668,80
80	RASO 5	NYLON LUCIDO	21,7	A			€	14,00	€	303,80
81	6389			A			€	-	€	-
82	5565		57	A			€	34,00	€	1.938,00
83	8518		48,6	A			€	36,00	€	1.749,60
84	8518		53,9	A			€	36,00	€	1.940,40
85	7305			A			€	-	€	-
86	7305			A			€	-	€	-
87	8518			A			€	-	€	-
88	5511		68	A			€	34,00	€	2.312,00
89	6801	6769/17	68	A			€	44,00	€	2.992,00
90	8072	14	34,6	A			€	30,00	€	1.038,00

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

91	7324		61	A			€	45,00	€	2.745,00
92	7739			A					€	-
93	8154			A					€	-
94	8154			A					€	-
95	7454	4	9,6	A			€	26,00	€	249,60
96	RASO 5	NYLON OPACO	35,6	A			€	14,00	€	498,40
97	7064		15	A			€	26,00	€	390,00
98	8154	SILVER		A					€	-
99	8182			A					€	-
100	5096		49,3	A			€	34,00	€	1.676,20
101	5801			A					€	-
102	5801		49,2	A			€	42,00	€	2.066,40
103	6280	campione ceduto a cliente		A	2,4	-2,4			€	-
104	6280			A					€	-
105	5077		27,7	A			€	42,00	€	1.163,40
106	7348	campioni per finissaggio		A	4,5	-4,5			€	-
107	6980		27	A			€	42,00	€	1.134,00
108	5497		89	A			€	24,00	€	2.136,00
109	5132		21,5	A			€	34,00	€	731,00
110	5801		47,3	A			€	42,00	€	1.986,60
111	5746		48,5	A			€	42,00	€	2.037,00
112	5732			A					€	-
113	5746		34	A			€	42,00	€	1.428,00
114	5746		53	B			€	42,00	€	2.226,00
115	5040		58	B			€	42,00	€	2.436,00
116	5272		58	B			€	30,00	€	1.740,00
117	5272		46,5	B			€	30,00	€	1.395,00
118	5746		52	B			€	42,00	€	2.184,00
119	5995		47,5	B			€	32,00	€	1.520,00
120	5096		51,4	B			€	34,00	€	1.747,60
121	5096		51,8	B			€	34,00	€	1.761,20
122	5746		50,7	B			€	42,00	€	2.129,40
123	6196	ORO	67	B			€	34,00	€	2.278,00
124	6196			B					€	-
125	5801		50	B			€	42,00	€	2.100,00
126	5094		63,6	B			€	34,00	€	2.162,40
127	5946		63	B			€	30,00	€	1.890,00
128	5946			B					€	-
129	6196		54,8	B			€	34,00	€	1.863,20
130	5801		48	B			€	42,00	€	2.016,00
131	RIGA 126		62	B			€	18,00	€	1.116,00
132	5077		25,5	B			€	42,00	€	1.071,00
133	5998		15	B			€	42,00	€	630,00
134	5872			C					€	-
135	5077		15,8	C			€	42,00	€	663,60
136	5077		40	C			€	42,00	€	1.680,00
137	5077		26	C			€	42,00	€	1.092,00
138	5077		27	C			€	42,00	€	1.134,00
139	5077		29,2	C			€	42,00	€	1.226,40

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

140	5077		16,9	C			€	42,00	€	709,80
141	5076		50	C			€	42,00	€	2.100,00
142	6060		53,5	C			€	42,00	€	2.247,00
143	5372		24,9	C			€	30,00	€	747,00
144	5077		6,5	C			€	42,00	€	273,00
145	7622		48	C			€	36,00	€	1.728,00
146	8067		24	C			€	36,00	€	864,00
147	7305		16,5	C			€	45,00	€	742,50
148	7730		8	C			€	36,00	€	288,00
149	7673		16,5	C			€	36,00	€	594,00
150	7673		26	C			€	36,00	€	936,00
151	8063		23,6	C			€	36,00	€	849,60
152	7634		49,7	C			€	36,00	€	1.789,20
153	8058		23,4	C			€	34,00	€	795,60
154	7945		23,6	C			€	36,00	€	849,60
155	7452		35	C			€	26,00	€	910,00
156	7452		26,7	C			€	26,00	€	694,20
157	7452		38,6	C			€	26,00	€	1.003,60
158	7452			C			€	-	€	-
159	8696			C			€	-	€	-
160	8262			C			€	-	€	-
161	7454		22,6	C			€	26,00	€	587,60
162	8752		62	C			€	27,00	€	1.674,00
163	7454	VENDITA SACHO		C	37,5	-37,5			€	-
164	7454	VENDITA SACHO		C	37,5	-37,5			€	-
165	7454	VENDITA SACHO		C	34	-34			€	-
166	6930			C					€	-
167	6717		62,7	C			€	44,00	€	2.758,80
168	6717			C					€	-
169	8752			C					€	-
170	8072		35,9	C			€	30,00	€	1.077,00
171	5715		29,5	C			€	42,00	€	1.239,00
172	5801		38,9	C			€	42,00	€	1.633,80
173	5865		34,5	C			€	30,00	€	1.035,00
174	5218		21	C			€	42,00	€	882,00
175	5117	ECRU'	18,2	C			€	30,00	€	546,00
176	7675		15,8	C			€	36,00	€	568,80
177	5732			C					€	-
178	7285			C					€	-
179	6514		17,8	C			€	42,00	€	747,60
180	8166	AZZURRO		C					€	-
181	7229	LINEN	7	C			€	42,00	€	294,00
182	7241	x tirella-camp.		C					€	-
183	6199		11,5	C			€	42,00	€	483,00
184	5765	DIS	22	C			€	34,00	€	748,00
185	7522		27,6	C			€	28,00	€	772,80
186	MANCA DISEGNO		36,8	C			€	28,00	€	1.030,40
187	5565		26	C			€	42,00	€	1.092,00
188	8288			C					€	-

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

189	7106			C				€	-	
190	7398	GOLD		C				€	-	
191	5681		13,5	C			€	42,00	€	567,00
192	RASO	SETA/COTONE	10	C			€	36,00	€	360,00
193	6683		54,8	C			€	34,00	€	1.863,20
194	7784		13	C			€	28,00	€	364,00
195	RASO	NYLON CINIGLIA		C					€	-
196	7381		33	C			€	23,00	€	759,00
197	6998			C					€	-
198	6318		29	C			€	42,00	€	1.218,00
199	8704	BLU		C					€	-
200	6795	KHAKI	17	C			€	42,00	€	714,00
201	5131	69	9,5	C			€	42,00	€	399,00
202	6113		11,9	1			€	42,00	€	499,80
203	6110			1					€	-
204	6118	PRUGNA	66	1			€	42,00	€	2.772,00
205	8697			1					€	-
206	6496		24	1			€	38,00	€	912,00
207	5730		41	1			€	42,00	€	1.722,00
208	5089		63,5	1			€	42,00	€	2.667,00
209	5117		14,2	1			€	42,00	€	596,40
210	6196		53	1			€	36,00	€	1.908,00
211	5512		14,8	1			€	34,00	€	503,20
212	7241	CAMPIONATURE		2	2	-2			€	-
213	5374			2					€	-
214	TAFFETTAS COTONE		49,8	2			€	18,00	€	896,40
215	5497		44,5	2			€	34,00	€	1.513,00
216	5756		30,2	2			€	34,00	€	1.026,80
217	8052 blu	spedizione campioni		2	7	-7			€	-
218	5203			2					€	-
219	7055			2					€	-
220	7784			2					€	-
221	7951T			2					€	-
222	TAFFETTAS RIGA 126			2					€	-
223	6991			3					€	-
224	5131		23,3	3			€	42,00	€	978,60
225	LISERE'		66	3			€	22,00	€	1.452,00
226	6494		15,9	3			€	42,00	€	667,80
227	6275	BORDEAUX	56,4	3			€	30,00	€	1.692,00
228	5048			3					€	-
229	5931			3					€	-
230	TAFFETTAS COTONE		26,3	3			€	18,00	€	473,40
231	7399			3					€	-
232	TAFFETTAS COTONE		32,2	3			€	18,00	€	579,60
233	7521		48	4			€	28,00	€	1.344,00
234	6177			4					€	-
235	5943		44,3	4			€	34,00	€	1.506,20
236	5801		37,1	4			€	42,00	€	1.558,20
237	5988		7,2	4			€	34,00	€	244,80

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

238	6860			4				€	-		
239	7360	MARRONE	35,2	4				€	42,00	€	1.478,40
240	TAFFETTAS 100% SETA		70,2	4				€	30,00	€	2.106,00
241	8035			4						€	-
242	6209	CIELO	9,4	4				€	42,00	€	394,80
243	5565	VERDE		4						€	-
244	7399	GIALLO		5						€	-
245	2301 x campionatura	VERDE		5	3	-3				€	-
246	DAMASCO SETA COTONE	AZZ/MARRONE	18,2	5				€	42,00	€	764,40
247	TAFFETTAS SETA		19,8	5				€	30,00	€	594,00
248	5565	ROSSO	60,8	5				€	42,00	€	2.553,60
249	5832	MARRONE	10,2	5				€	34,00	€	346,80
250	DAMASCO MARRONE			5						€	-
251	LAMPAS COTONE ROSSO		9	5				€	34,00	€	306,00
252	8752	ECRU'		5						€	-
253	LAMPAS COTONE ROSSO			5						€	-
254	LAMPAS SETA AZZURRO		13	5				€	42,00	€	546,00
255	6954	PRUGNA		6						€	-
256	TAFFETTAS RIG AZZURRO			6						€	-
257	LAMPAS SETA		13,5	6				€	42,00	€	567,00
258	5801		39	6				€	42,00	€	1.638,00
259	5205		11,9	6				€	16,00	€	190,40
260	DAMASCO		16	6				€	18,00	€	288,00
261	DAMASCO			6						€	-
262	5372		16,8	6				€	24,00	€	403,20
263	DAMASCO		62,5	6				€	18,00	€	1.125,00
264	5565	GIALLINO	56	6				€	26,00	€	1.456,00
265	5077		14,2	7				€	18,00	€	255,60
266	DAMASCO	campione ceduto a cliente		7	0,5	-0,5				€	-
267	DAMASCO		18,5	7				€	18,00	€	333,00
268	8291			7	11,5	-11,5				€	-
269	6706			7						€	-
270	7155	errore di codice (5495)	22	7				€	24,00	€	528,00
271	DAMASCO		18	7				€	18,00	€	324,00
272	DAMASCO		23	7				€	18,00	€	414,00
273	DAMASCO			7						€	-
274	5832			8						€	-
275	DAMASCO	LAMPAS	12	8				€	32,00	€	384,00
276	LAMPAS	CESSIONE A TITOLO DI CAMPIONE		8	8	-8				€	-
277	DAMASCO		62,7	8				€	18,00	€	1.128,60
278	LAMPAS			9						€	-
279	6791		14	9				€	32,00	€	448,00
280	DAMASCO		15	9				€	18,00	€	270,00
281	6183	LAMPAS	10,4	9				€	32,00	€	332,80
282	6791		30	9				€	32,00	€	960,00
283	5118		62	9				€	18,00	€	1.116,00
284	6791		33,5	9				€	32,00	€	1.072,00
285	5301		13,9	9				€	18,00	€	250,20
286	5077		16	9				€	18,00	€	288,00

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

287	5865		37,2	9			€	22,00	€	818,40
288	DAMASCO			10					€	-
289	6706			10	1	-1			€	-
290	6706			10					€	-
291	6791		15,1	10			€	32,00	€	483,20
292	DAMASCO		12,7	10			€	18,00	€	228,60
293	6707		14	10			€	18,00	€	252,00
294	6714		7,5	10			€	18,00	€	135,00
295	DAMASCO		14,6	10			€	18,00	€	262,80
296	DAMASCO		7	10			€	18,00	€	126,00
297	LAMPAS		13	10			€	18,00	€	234,00
298	5077		33,8	10			€	18,00	€	608,40
299	DAMASCO			11					€	-
300	DAMASCO		23,4	11			€	18,00	€	421,20
301	6714	campione ceduto a cliente	2,5	11	6,1	-3,6	€	24,00	-€	86,40
302	6714		14,6	11			€	24,00	€	350,40
303	DAMASCO		5,8	11			€	18,00	€	104,40
304	DAMASCO		13	11			€	18,00	€	234,00
305	DAMASCO		8,6	11			€	18,00	€	154,80
306	5123		32	11			€	22,00	€	704,00
307	DAMASCO			11					€	-
308	DAMASCO		11	11			€	18,00	€	198,00
309	DAMASCO		16,6	11			€	18,00	€	298,80
310	DAMASCO		9,3	12			€	18,00	€	167,40
311	DAMASCO			12					€	-
312	DAMASCO		10,8	12			€	18,00	€	194,40
313	DAMASCO		15,9	12			€	18,00	€	286,20
314	DAMASCO		17	12			€	18,00	€	306,00
315	DAMASCO			12					€	-
316	6791		20	12			€	18,00	€	360,00
317	LAMPAS		6,5	12			€	32,00	€	208,00
318	LAMPAS			12					€	-
319	DAMASCO		14	12			€	18,00	€	252,00
320	5077		20,8	12			€	22,00	€	457,60
321	5077		16,1	13			€	22,00	€	354,20
322	5677		12,5	13			€	22,00	€	275,00
323	DAMASCO			13					€	-
324	DAMASCO		10,1	13			€	18,00	€	181,80
325	DAMASCO			13					€	-
326	DAMASCO			13					€	-
327	DAMASCO		6,7	13			€	18,00	€	120,60
328	7093			13					€	-
329	DAMASCO		6,7	13			€	18,00	€	120,60
330	DAMASCO			13					€	-
331	LAMPAS		59	13			€	18,00	€	1.062,00
332	DAMASCO		7,1	14			€	18,00	€	127,80
333	DAMASCO			14					€	-
334	DAMASCO			14					€	-
335	DAMASCO		9,2	14			€	18,00	€	165,60

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

336	6706		26,2	14			€	22,00	€	576,40
337	DAMASCO			14					€	-
338	DAMASCO			14					€	-
339	6791		7	14			€	21,00	€	147,00
340	DAMASCO		14,9	14			€	18,00	€	268,20
341	8061		21,86	14			€	20,00	€	437,20
342	6280			15					€	-
343	DAMASCO		6,3	15			€	18,00	€	113,40
344	8124			15					€	-
345	DAMASCO		23,7	15			€	18,00	€	426,60
346	5125			15					€	-
347	7942		6	15			€	22,00	€	132,00
348	DAMASCO			15					€	-
349	7305			15					€	-
350	DAMASCO		41,5	15			€	18,00	€	747,00
351	DAMASCO		6,2	16			€	18,00	€	111,60
352	DAMASCO		6	16			€	18,00	€	108,00
353	DAMASCO		7	16			€	18,00	€	126,00
354	DAMASCO			16					€	-
355	7614		20	16			€	22,00	€	440,00
356	DAMASCO		37,5	16			€	18,00	€	675,00
357	DAMASCO		44,5	16			€	18,00	€	801,00
358	RASO/COTONE			16					€	-
359	5746		51,8	16			€	22,00	€	1.139,60
360	DAMASCO		15,8	17			€	18,00	€	284,40
361	DAMASCO			17					€	-
362	5204	in data 20/12/2017	19,4	17	-2,2	17,2	€	22,00	€	378,40
363	DAMASCO		47,5	17			€	18,00	€	855,00
364	LAMPAS			17					€	-
365	DAMASCO		12,7	17			€	18,00	€	228,60
366	5832			17					€	-
367	DAMASCO		18,9	17			€	18,00	€	340,20
368	8380		20,5	17			€	22,00	€	451,00
369	DAMASCO	campionatura		1					€	-
370	DAMASCO			1					€	-
371	DAMASCO		7,4	1			€	18,00	€	133,20
372	DAMASCO		5,2	1			€	18,00	€	93,60
373	DAMASCO			1					€	-
374	DAMASCO		7,5	1			€	18,00	€	135,00
375	DAMASCO		5,5	1			€	18,00	€	99,00
376		RASO NYLON	18,2	1			€	18,00	€	327,60
377	DAMASCO			1					€	-
378	8459			1					€	-
379	DAMASCO			1					€	-
380	7055		16	1			€	22,00	€	352,00
381	DAMASCO			1					€	-
382	DAMASCO		7	1			€	18,00	€	126,00
383	DAMASCO			1					€	-
384	7452			1					€	-

STIMA INVENTARIO PEZZE DI MAGAZZINO

385	DAMASCO		8,4	1				€	18,00	€	151,20
386	DAMASCO			1						€	-
387	DAMASCO		5,9	1				€	18,00	€	106,20
388	DAMASCO		5,9	1				€	18,00	€	106,20
389	8154		6,4	1				€	22,00	€	140,80
390	DAMASCO	in data 20/12/2017	6	1	-2,2	3,8		€	18,00	€	68,40
391	DAMASCO		3,8	1				€	18,00	€	68,40
392	DAMASCO		5,5	1				€	18,00	€	99,00
393	DAMASCO		5,7	1				€	18,00	€	102,60
394	8154			1						€	-
395	DAMASCO		10	1				€	18,00	€	180,00
396	DAMASCO		7,5	1				€	18,00	€	135,00
397	DAMASCO		10,9	1				€	18,00	€	196,20
398	DAMASCO			1						€	-
399	8154		5,7	1				€	22,00	€	125,40
400	DAMASCO		15,8	1				€	18,00	€	284,40
401	LAMPAS		6	1				€	18,00	€	108,00
402	DAMASCO			1						€	-
403	8213		8,4	1				€	22,00	€	184,80
404	DAMASCO		7,8	1				€	18,00	€	140,40
405	DAMASCO		7,4	1				€	18,00	€	133,20
406	DAMASCO		5,3	1				€	18,00	€	95,40
407	DAMASCO			1						€	-
408	DAMASCO			1						€	-
409	7093	991		2						€	-
410	7634	501		2						€	-
411	7740			2						€	-
412	5801			2						€	-
413	5943	ORO VIOLA		2						€	-
414	5943	AZZURRO MARRONE		2						€	-
415	7622	501		3						€	-
416	5801	BRAUN BEIGE		3						€	-
417	5801	GRUN BRAUN		3						€	-
418	5096	BEIGE SILVER		3						€	-
419	RIGA 126	VERDE ORO		3						€	-
420	5943	BORDEAUX MARRONE		3						€	-
421	5196	RED GOLD		4						€	-
422	5094	FUXIA		4						€	-
423	TAFFETTAS	RED		4						€	-
424	5931	RED BRONZE		4						€	-
425	5999	VISCOSA LINO/COTONE		4						€	-
426	RIGA 117	GIALLO BLU		4						€	-
427	6060	COCOA 078		5						€	-
428	6707	COCOA		5						€	-
429	5077	VERDE		5						€	-
430	5077	TABACCO		5						€	-
431	7614	COCOA		5						€	-
432	7614	LILLAC		5						€	-
433	7522	303		5						€	-

11.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI TESSUTI

L'incarico affidatomi, ha lo scopo di attribuire un valore globale per l'intero magazzino tessuti. Le numerose e qualitativamente diverse tipologie inventariate, hanno in comune: la quantità limitata nei metraggi e la produzione su ordine del committente. Per questo motivo risultano poco richieste. Pertanto, per arrivare ad una stima il più possibile prossima al reale valore di mercato, ho applicato un coefficiente di deprezzamento omogeneo sull'intero stock pari a $\delta=0.60$

Sulla scorta dei calcoli eseguiti e di quanto riportato precedentemente avremo:

TAB 11.2.1 STIMA INVENTARIO PEZZE	€	δ	STIMA €	ARROT.
STIMA TOTALE ROTOLI	233.404,50	0.6	€.140.042,70	
IMPORTO STIMATO STOCK ROTOLI			P1	€.140.000,00

TAB 11.2.2 STIMA INVENTARIO PEZZE			STIMA €	ARROT.
STIMA ROTOLI DI RISULTA E TIRELLE	FORFAIT STOCK		€.2.500,00	
IMPORTO STIMATO			P2	€.2.500,00

VALORE DI MERCATO PEZZE A MAGAZZINO (P1+P2)	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 142.500,00	EURO CENTOQUARANTADUEMILA500/00

NOTA

Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato per pezze a magazzino, costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

10. STIMA INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO

La stima in parola, si riferisce ai beni inventariati dal *Curatore* e dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. sig.ra Carmela Orlando, coadiuvati dal Sig. Gustavo De Negri della ditta fallita, come riportato nel verbale di inventario del 01/10/2021. Il calcolo di stima, prenderà, dunque, in considerazione i beni evidenziati sugli elenchi allegati al verbale: *ALL.A4 - ALL.A5 - ALL.A6*.

12.1 DESCRIZIONE DEI FILATI A MAGAZZINO

I filati oggetto dell'inventario, risultano custoditi:

- in parte presso il magazzino della ditta fallita, contenuti in cartoni (CT), catalogati per articolo, collocati e conservati nel locale L4 (magazzino), posti sugli scaffali ripiani 1-2-3-4.
- In parte presso la soc. *LA PREALPINA SRL - LURATE CACCIVO (CO) - VIA BULGARO 17*
- In parte presso la soc. *TINTORIA LA SERENA SRL - CANTU' (CO) - VIA BENGASI 7*

Dagli elenchi allegati al verbale, si evince che si tratta di prodotti di varia quantità, qualità e tipologia, come meglio specificato nelle seguenti tabelle di calcolo (TAB 12.1.1):

ALL A4/1	INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO RIPIANO N. 1					NOTA CT = CARTONI	ALL A4/2	INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO RIPIANO N. 2				
	Q.TA' CT	DESCRIZIONE FILATO	NOTE	KG./ CT	KG. TOT			Q.TA' CT	DESCRIZIONE FILATO	NOTE	KG./ CT	KG. TOT
1	22	COTONE COLORI VARI	A 1	7,5	165	PESO MEDIO STIMATO X CARTONE KG.7,5	1	25	COTONE	A 2	7,5	187,5
2	20	COTONE COLORI VARI	B 1	7,5	150		2	10	COTONE	B 2	7,5	75
3	12	FILATI VARI	C 1	7,5	90		3	24	COTONE	C 2	7,5	180
4	7	FILATI VARI	D 1	7,5	52,5		4	8	LINO / FIOCCO	D 2	7,5	60
5	21	NYLON	E 1	7,5	157,5		5	20	VISCOSA	E 2	7,5	150
6	13	FILATI VARI	F 1	7,5	97,5		6	22	LINO	F 2	7,5	165
7	13	FILATI VARI	G 1	7,5	97,5		7	18	FILATI VARI	G 2	7,5	135
8	25	RAYON VISCOSA	H 1	7,5	187,5		8	24	VISCOSA	H 2	7,5	180
9	16	FILATI VARI	I 1	7,5	120		9	17	FILATI VARI	I 2	7,5	127,5
10	10	FILATI VARI	L 1	7,5	75		10	19	POLIESTERE	L 2	7,5	142,5
11	5	FILATI VARI	M 1	7,5	37,5		11	10	POLIESTERE	M 2	7,5	75
12	20	FIOCCO VISCOSA COLORI VARI	N 1	7,5	150		12	24	FIOCCO	N 2	7,5	180
13	24	FIOCCO VISCOSA COLORI VARI	O 1	7,5	180		13	24	FIOCCO	O 2	7,5	180
14	13	FILATI VARI	P 1	7,5	97,5		14	9	COTONE / FIOCCO	P 2	7,5	67,5
15	0	(VUOTO)	Q 1	7,5	0		15	18	ORGANZINO (SETA)	Q 2	7,5	135
16	0	(VUOTO)	R 1	7,5	0		16	24	ORGANZINO (SETA)	R 2	7,5	180
17	16	TREVIRA CS COLORI VARI	S 1	7,5	120		17	19	TREVIRA CS	S 2	7,5	142,5
18	16	TREVIRA CS COLORI VARI	T 1	7,5	120		18	24	TREVIRA CS	T 2	7,5	180
19	21	TREVIRA CS COLORI VARI	U 1	7,5	157,5		19	12	FILATI VARI	U 2	7,5	90
20	3	FILATI VARI	V 1	7,5	22,5		20	0	(VUOTO)	V 2	7,5	0
21	28	FILATI VARI	Z 1	7,5	210		21	21	FILATI VARI	Z 2	7,5	157,5
TOT.	305				2287,5		TOT.	372				2790

ALL A4/3	INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO RIPIANO N. 3					ALL A4/4	INVENTARIO FILATI A MAGAZZINO RIPIANO N. 4					
	Q.TA' CT	DESCRIZIONE FILATO	NOTE	KG./ CT	KG. TOT		Q.TA' CT	DESCRIZIONE FILATO	NOTE	KG./ CT	KG. TOT	
1	19	COTONE	A 3	7,5	142,5	1	25	COTONE	A 4	7,5	187,5	
2	22	COTONE	B 3	7,5	165	2	14	COTONE	B 4	7,5	105	
3	14	COTONE	C 3	7,5	105	3	27	COTONE	C 4	7,5	202,5	
4	13	FILATI VARI	D 3	7,5	97,5	4	24	FILATI VARI	D 4	7,5	180	
5	22	FILATI VARI	E 3	7,5	165	5	12	VISCOSA	E 4	7,5	90	
6	22	FILATI VARI	F 3	7,5	165	6	20	FILATI VARI	F 4	7,5	150	
7	20	FILATI VARI	G 3	7,5	150	7	21	FILATI VARI	G 4	7,5	157,5	
8	24	VISCOSA	H 3	7,5	180	8	24	VISCOSA	H 4	7,5	180	
9	11	FILATI VARI	I 3	7,5	82,5	9	14	FILATI VARI	I 4	7,5	105	
10	24	POLIESTERE	L 3	7,5	180	10	25	POLIESTERE	L 4	7,5	187,5	
11	5	FILATI VARI	M 3	7,5	37,5	11	8	VISCOSA	M 4	7,5	60	
12	19	VISCOSA	N 3	7,5	142,5	12	16	VISCOSA	N 4	7,5	120	
13	23	VISCOSA	O 3	7,5	172,5	13	17	VISCOSA	O 4	7,5	127,5	
14	6	FILATI VARI	P 3	7,5	45	14	6	FILATI VARI	P 4	7,5	45	
15	19	ORGANZINO (SETA)	Q 3	7,5	142,5	15	19	ORGANZINO (SETA)	Q 4	7,5	142,5	
16	24	ORGANZINO (SETA)	R 3	7,5	180	16	24	ORGANZINO (SETA)	R 4	7,5	180	
17	20	TREVIRA CS	S 3	7,5	150	17	34	TREVIRA CS	S 4	7,5	255	
18	24	TREVIRA CS	T 3	7,5	180	18	15	TREVIRA CS	T 4	7,5	112,5	
19	20	FILATI VARI	U 3	7,5	150	19	15	FILATI VARI	U 4	7,5	112,5	
20	0	(VUOTO)	V 3	7,5	0	20	24	VISCOSA / POLIESTERE	V 4	7,5	180	
21	21	FILATI VARI	Z 3	7,5	157,5	21	17	FILATI VARI	Z 4	7,5	127,5	
TOT.	372				2790	TOT.	401					3007,5

ALL A5	INVENTARIO FILATI C/O SOC. LA PREALPINA SRL LURATE CACCIVO (CO) - VIA BULGARO 17			
	ARTICOLO	DESCRIZIONE FILATO	DISEGNO	KG
1	COTONE	CARDATO FIAMMATO *TEOREMA*	10/1	2,20
2	VISCOSA NE	INDONESIA GAS.*TEOREMA*	24/2	171,38
3	VISCOSA NE	INDONESIA GASATA *TEOREMA*	12/2	90,26
4	CIN NM	CS RING *ARFIL*	2.0	24,03
5	CIN NM	COTONE R*ARFIL	2.0	72,02
TOTALE KG.				359,89

ALL A6	INVENTARIO FILATI C/O TINTORIA LA SERENA SRL CANTU' (CO) - VIA BENGASI 7		
	ARTICOLO DESCRIZIONE FILATO	ROCCHES	KG
1	3,5 COT		16,00
2	ARAGONA NM 1/28000	11	11,56
3	CINIGLIA 4000 VISCOSA		7,50
4	CINIGLIA VISCOSA NM 8000		21,80
5	CORDONETTO 900 (330x3)	26	18,20
6	CORDONETTO LINO NM 2.4		139,50
7	COTONE RING GAS 12/3/3		79,00
8	COTONE 16/4 PET GAS		23,00
9	COTONE 24/2 GAS.TO	4	4,00
10	COTONE NE 30/4/3 RING.G		23,70
11	COTONE NE 70/2 GASATO	8	8,00
12	FETTUCCIA Tit.3200		207,00
13	FIOTTO VISCOSA 40/2 GAS	16	17,39
14	GUBBIO TCS Nm.3/6000	4	4,40
15	LINO NM.13000	40	42,60
16	LINO NM 1/26 TIGLIO	6	6,00
17	LINO NM 1/33 (33000)	28	29,35
18	LINO NM20/1 - 20 BRILLAN	12	12,00
19	LINO RITORTO NM 3000		123,51
20	NYLON 6-78/18x3 OPACO	16	15,75
21	POLI.76/24 LUC 600Z	58	61,12
22	POLIESTERE 50/36/800	64	41,92
23	POLIESTERE 76/24/800 TORS	78	56,44
24	POLIESTERE DTEX 167/48	32	20,23
25	POLIESTERE LINO NM 1/18	1	4,20
26	POLIESTEREB LINO NM 1/18	1	4,70
27	POLIESTERE NE 30/1 OPAC	45	25,58
28	POLIESTERE NE 30/2 RING	65	65,30
29	RAYON DEN 300/60x1 (330)	7	4,96
30	RIT.TREVIRA CS NE. 24/2	156	169,79
31	RIT.TREVIRA CS NE.6/4	24	47,04
32	SAMOA NM2/6200	139	186,79
33	TRAMA 20/22 3C	4	13,19
34	TREVIRA 76/32 800 LUC *S*	63	44,99
35	TREVIRA CS 50/32/800	152	95,53
36	TREVIRA CS 70/2	6	5,00
37	TREVIRA DTEX 100/32 500	7	5,22
38	TREVIRA DTEX 72/32/800 TORS	53	35,30
39	TREVIRA NE30/2 NM 50/2	24	25,57
40	TREVIRA NE 74/2 NM 125/2	3	1,51
41	TREVIRA NM 2000	4	3,36
42	VISCOSA 20/2x6 LACCETTO	11	15,75
TOTALE KG		1743,75	

TABELLA RIASSUNTIVA PESO IN KG DEI FILATI	TAB.12.1.1
	KG.
INVENTARIO MAGAZZINO RIPIANO N°1	2287,50
INVENTARIO MAGAZZINO RIPIANO N°2	2790,00
INVENTARIO MAGAZZINO RIPIANO N°3	2790,00
INVENTARIO MAGAZZINO RIPIANO N°4	3000,70
INVENTARIO FILATI C/O LA PREALPINA SRL	359,89
INVENTARIO FILATI C/O TINTORIA LA SERENA SRL	1743,75
TOTALE PESO FILATI INVENTARIATI KG.	12971,84

12.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI FILATI A MAGAZZINO

L'incarico affidatomi ha lo scopo di attribuire un valore per l'intero quantitativo dei filati.

La commercializzazione dei filati, avviene fissando un prezzo unitario al Kg. per tipologia di prodotto. In considerazione di ciò, per la quantificazione in peso dei cartoni (CT), enumerati negli elenchi esaminati, da informazioni attinte in azienda, ho appurato che, al variare del prodotto, il peso del cartone può oscillare tra i 5 ed i 10 Kg. Pertanto ho adottato come riferimento per i calcoli eseguiti, un peso medio per scatola, pari a Kg 7,5.

Per la stima del valore dei beni, da eseguire sul peso totale dei prodotti inventariati, attraverso una breve ricerca, come costo unitario, ho assunto il prezzo medio ricavato dalla somma dei prezzi (min e max), riferiti a varie tipologie di filato similari riportate sul - LISTINO DEI PREZZI ALL'INGROSSO SULLA PIAZZA DI PRATO LUGLIO AGOSTO 2021 - considerato uno dei mercati di riferimento del tessile in Italia (ALLEGATO 06). Il prezzo ricavato è pari ad €/kg 4.40.

Nel calcolo per arrivare ad una stima il più possibile prossima al reale valore di mercato, ho applicato un coefficiente di deprezzamento omogeneo sull'intero stock pari a $\delta=0.40$

Noti peso, prezzo e deprezzamento avremo:

TAB 12.2.1 STIMA INVENTARIO FILATI	KG.	PREZZO	δ	ARROT.
STIMA TOTALE DEI FILATI	12972	4.40 €/KG	0.4	
IMPORTO STIMATO STOCK FILATI				€.22.800,00

VALORE DI MERCATO FILATI	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 22.800,00	EURO VENTIDUEMILAOTTOCENTO/00

NOTA

Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato filati, costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

10. STIMA DEGLI ARREDAMENTI

La stima in parola, si riferisce ai beni inventariati dal *Curatore* e dal Cancelliere del Tribunale di S. Maria C.V. sig.ra Carmela Orlando, coadiuvati dal Sig. Gustavo De Negri della ditta fallita, come riportato nel verbale di inventario del 04/08/2021. Il calcolo di stima, prenderà, dunque, in considerazione i beni evidenziati sugli elenchi allegati al verbale: ALL. NN° 3/6.

13.1 DESCRIZIONE DEGLI ARREDI

Nel corso dei sopralluoghi, ho potuto eseguire il rilievo metrico e fotografico degli elementi di arredo al primo piano (uffici) ed al piano terra (opificio).

- PIANO PRIMO UFFICI - La maggior parte degli arredi risulta in discrete condizioni di usura, sedie mobili e scrivanie sono di produzione industriale media, alcuni ambienti sono arredati con mobili commerciali IKEA, mentre reception (64) e sala clienti (63) sono arredate con mobili artigianali in legno, realizzati su misura. Degni di nota sono alcuni elementi di design: come le sedie, poltrone e sgabelli in polycarbonato trasparente e/o colorato, prodotti dalla ditta Kartell, e le lampade da tavolo Tolomeo, prodotte dalla ditta Artemide. Un blocco cucina con frigo, tavoli e sedie, arreda la sala mensa impiegati (60).
- PIANO TERRA OPIFICIO - Gli elementi di arredo sono costituiti principalmente da scaffalature metalliche di varia dimensione nella zona magazzino; il locale (PT-L6), utilizzato come mensa operai, è attrezzato con un blocco cucina con tavoli e sedie. I servizi/spogliatoi sono arredati armadietti in ferro.

I grafici (ALLEGATI 01/02) e l'elaborato fotografico, in uno con la seguente tabella di calcolo (TAB. 13.1.1), forniscono una miglior comprensione d'insieme della tipologia, dell'ubicazione e dello stato d'uso degli arredi, qui sommariamente descritti.

STIMA COMPONENTI ARREDO		QUANTITA' S. 50	QUANTITA' S. 51	QUANTITA' S. 52	QUANTITA' S. 53	QUANTITA' S. 54	QUANTITA' S. 55	QUANTITA' S. 56	QUANTITA' S. 57	QUANTITA' S. 58	QUANTITA' S. 59	QUANTITA' S. 60	QUANTITA' S. 61	QUANTITA' S. 62	QUANTITA' S. 63	QUANTITA' S. 64	QUANTITA' S. 65	QUANTITA' S. 66	QUANTITA' S. 67	QUANTITA' S. 68	QUANTITA' S. 69	QUANTITA' S. 70	QUANTITA' PT/L0	QUANTITA' PT/L1	QUANTITA' PT/L2	QUANTITA' PT/L3	QUANTITA' PT/L4	QUANTITA' PT/L6	QUANTITA' PT/L7	QUANTITA' PT/WC1	QUANTITA' PT/WC2	TOTAL PZ.	STIMA CAD. €		IMPORTO TOT. €	
																																			RIP.	€ 6.195
MOBILE CONTENITORE LAM. NOCE	137X45X132									1																							1	€ 50	€ 50	
POUF CILINDRO IN TESSUTO	D 54X49									2					1					2													5	€ 5	€ 25	
PANNELLI PORTAROCCHETTI A CAVALLETTO	350X240									1																							1	€ 25	€ 25	
PANNELLI PORTAROCCHETTI A CAVALLETTO	300X240									1																							1	€ 20	€ 20	
PANNELLI PORTAROCCHETTI A CAVALLETTO	200X225									1																							1	€ 15	€ 15	
PANNELLI PORTAROCCHETTI A PARETE	230X240									2																							2	€ 10	€ 20	
PANNELLI PORTAROCCHETTI A PARETE	210X306									2																							2	€ 10	€ 20	
ARMADIETTO METALLICO	120X45X200									2											1					1							4	€ 5	€ 20	
ARMADIO RACK	60X60X120										1																						1	€ 15	€ 15	
ARMADIO RACK	60X75X208										1																						1	€ 20	€ 20	
ARMADIO RACK	60X32X200										1																						1	€ 10	€ 10	
ARMADIETTO METALLICO	100X45X200										1						1									9							11	€ 5	€ 55	
MODULI K - 3BASSI--3PENSILI-1ALTO	240X60X218											1																1				2	€ 250	€ 500		
MICROONDE SAMSUNG												1																					1	€ 25	€ 25	
FRIGO CONGELATORE IBERNA	54X54X142											1																					1	€ 45	€ 45	
IKEA SEDIA GRANA												4																					4	€ 10	€ 40	
DIVANETTO 2 POSTI													1																				1	€ 15	€ 15	
MASCAGNI - MODULO PARETE/MENS./SCRIV.	120X80X200														5																		5	€ 80	€ 400	
MASCAGNI - ARMADIETTO ANTE VETRO	100X47X200														1																		1	€ 50	€ 50	
MOBILE CONTENITORE 2 ANTE	100X45X80														1																		1	€ 35	€ 35	
TAVOLO LAVORO+SCAFF. SOTTOPIANO	300X140X90														1																		1	€ 120	€ 120	
SEDA GIREVOLE IMB.															1																		1	€ 0	€ 0	
SEDA GIREVOLE CUOIO															1																		1	€ 0	€ 0	
SEDA VARIER THATSIT															1																		1	€ 300	€ 300	
MASCAGNI MODULO ARMADIO/SCAFFALI	200X45X200														3																		3	€ 100	€ 300	
MASCAGNI MODULO PARETE/PENS./SCRIV.	100X80X200														2																		2	€ 80	€ 160	
CASSETTIERA	46X55X43														1																		1	€ 5	€ 5	
TAVOLO DA LAVORO CON CASSETTIERA	160X100X73														1																		1	€ 15	€ 15	
MOBILE ESPOSITORE LEGNO-ARTIGIANALE	630X72X150														1																		1	€ 350	€ 350	
MOBILE ESPOSITORE LEGNO-ARTIGIANALE	210X73X150														1																		1	€ 200	€ 200	
MOBILE ESPOSITORE LEGNO-ARTIGIANALE	160X73X150														1																		1	€ 120	€ 120	
MODULO DIVANO CON BRACCIOLO	190X87														2																		2	€ 50	€ 100	
MOBILE BASSO - ARTIGIANALE	180X35X55														1																		1	€ 50	€ 50	
MOBILE BASSO - ARTIGIANALE	90X35X10														1																		1	€ 30	€ 30	
MOBILE BASSO - ARTIGIANALE	80X80X50														1																		1	€ 50	€ 50	
TAVOLO LEGNO - ARTIGIANALE	200X200X100														1																		1	€ 200	€ 200	
																	TOTALE PARZIALE A RIP.													€ 9.600						

STIMA COMPONENTI ARREDO		QUANTITA' S. 50	QUANTITA' S. 51	QUANTITA' S. 52	QUANTITA' S. 53	QUANTITA' S. 54	QUANTITA' S. 55	QUANTITA' S. 56	QUANTITA' S. 57	QUANTITA' S. 58	QUANTITA' S. 59	QUANTITA' S. 60	QUANTITA' S. 61	QUANTITA' S. 62	QUANTITA' S. 63	QUANTITA' S. 64	QUANTITA' S. 65	QUANTITA' S. 66	QUANTITA' S. 67	QUANTITA' S. 68	QUANTITA' S. 69	QUANTITA' S. 70	QUANTITA' PT/L0	QUANTITA' PT/L1	QUANTITA' PT/L2	QUANTITA' PT/L3	QUANTITA' PT/L4	QUANTITA' PT/L6	QUANTITA' PT/L7	QUANTITA' PT/WC1	QUANTITA' PT/WC2	TOTAL PZ.	STIMA CAD. €		IMPORTO TOT. €	
																																			RIP.	€ 9.600
MOBILE CONTENITORE LEGNO - ARTIGIANALE	250X62X70														1																		1	€ 120		€ 120
KARTELL SGABELLO CHARLES GHOST 4899															6																		6	€ 150		€ 900
IKEA EXPEDIT MODULO 2X4	80X44X150														5																		5	€ 5		€ 25
BANCO RECEPTION IN LEGNO - ARTIGIANALE	345X94X113															1																	1	€ 150		€ 150
KARTELL POLTRONA FORM																2																	2	€ 200		€ 400
TAVOLINO CARTONE PRESSATO	85X65															1																	1	€ 0		€ 0
TABELLA LEGNO E ACCIAIO	180X65X5															1																	1	€ 10		€ 10
CASSETTIERA SOTTOPIANO	50X40X55															1																	1	€ 5		€ 5
MOBILETTO LAMINATO	100X48X57																1																1	€ 5		€ 5
TAVOLO METALLO E VETRO	200X50																	1															1	€ 35		€ 35
SEDIA SHABBY CHIC LEGNO E TESSUTO																	2																2	€ 15		€ 30
IKEA EXPEDIT MODULO 4X4	150X44X150																		1														1	€ 5		€ 5
SEDIA METALLO E BVC CON BRACCIOLI																			2														2	€ 0		€ 0
SCRIVANIA LAMINATO	180X90																		1														1	€ 0		€ 0
SCRIVANIA LAMINATO	140X80																		2														2	€ 0		€ 0
TAVOLO METALLO E VETRO	200X85																		1														1	€ 35		€ 35
IKEA BILLY LIBRERIA/SCAFFALI	80X28X202																				13												13	€ 5		€ 65
TELAIO TESSILE D'EPOCA IN LEGNO																						1											1	€ 1.000		€ 1.000
SCAFFALATURA METALLICA	200X60X200																						1										1	€ 25		€ 25
SCAFFALATURA METALLICA	285X60X240																								1								1	€ 30		€ 30
SCAFFALATURA METALLICA	285X60X120																								1								1	€ 20		€ 20
MODULO SCAFFALATURA PALLET	285X100X570																									27							27	€ 50		€ 1.350
MODULO SCAFFALATURA PALLET	240X100X400																									3							3	€ 35		€ 105
TAVOLO LAMINATO/METALLO	100X100											3															2					5	€ 0		€ 0	
SCAFFALATURA METALLICA	240X60X120																											1					1	€ 0		€ 0
ARMADIETTO METALLICO ANTE	100X34X180																													7	4	11	€ 0		€ 0	
ARMADIETTO METALLICO 15 BOX	100X34X180																												1				1	€ 0		€ 0
																		TOTALE STIMA ARREDAM													€ 14.115					

13.2 CRITERIO DI VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Per la stima, ho ritenuto maggiormente valido adottare il criterio di stima SINTETICO/COMPARATIVA, attingendo informazioni direttamente dalle quotazioni del mercato online, piuttosto attivo e che offre buone indicazioni. Per cui ho effettuato una verifica incrociata tra vari siti web specializzati, al fine di reperire venditori che propongono beni simili e/o uguali, nuovi od usati. Nella valutazione ho tenuto conto di caratteristiche quali: “design”, “qualità del prodotto industriale” ecc.; dimensioni e/o ingombri pregiudizievoli per la vendita (arredi su misura); difetti e/o parti usurate (cavillature, graffi, aree scolorite ecc.). Come si evince dalla relativa tabella di calcolo, il prezzo è attribuito unitariamente ad ogni componente di arredo ed è già espressione del valore di mercato attribuibile all’oggetto stimato. Nel caso di vendita all’incanto, potrebbe essere utile un accorpamento in lotti funzionali, principalmente per l’arredo studio/ufficio, ad esempio: - LOTTO XX COMPOSTO DA - SCRIVANIA, MOBILE CONTENITORE, CASSETTIERA SOTTOPIANO, POLTRONA DIREZIONALE, DUE SEDIE OPERATIVE, SCAFFALI - con un prezzo pari alla somma dei singoli elementi calcolata nella presente stima.

Sulla scorta dei calcoli eseguiti e di quanto riportato precedentemente avremo:

TAB 13.2.1 STIMA INVENTARIO ARREDI		€		ARROT.
STIMA TOTALE DEGLI ARREDI		14.115		
IMPORTO STIMATO ARREDI				€.14.000,00

VALORE DI MERCATO DEGLI ARREDI	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 14.000,00	EURO QUATTORDICIMILA/00

NOTA Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato degli arredi, costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

10. STIMA DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO

La stima in parola, si riferisce alle apparecchiature da ufficio rilevate nel corso dei sopralluoghi. È stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

14.1 DESCRIZIONE DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO

Si tratta perlopiù delle postazioni di lavoro composte da monitor, tastiera, mouse, stampante e desktop, delle apparecchiature del server dell’azienda, di apparecchi telefonici e di illuminazione. Il grafico (ALLEGATO 2) e l’elaborato fotografico, in uno con la seguente tabella di calcolo (14.1.1), forniscono una miglior comprensione d’insieme della tipologia, dell’ubicazione e dello stato d’uso delle apparecchiature, qui sommariamente descritte.

APPARECCHIATURE EL. UFFICIO		QUANTITA' S. 52	QUANTITA' S. 53	QUANTITA' S. 54	QUANTITA' S. 55	QUANTITA' S. 56	QUANTITA' S. 57	QUANTITA' S. 59	QUANTITA' S. 61	QUANTITA' S. 62	QUANTITA' S. 64	QUANTITA' S. 65	QUANTITA' S. 67	QUANTITA' S. 69	QUANTITA' PT/L1	QUANTITA' PT/L2	QUANTITA' PT/L3	QUANTITA' PT/L4	QUANTITA' PT/L6	TOTAL PZ.	STIMA CAD. €	IMPORTO TOT. €
TELEFONO DIGITALE FISSO - AASTRA 5370		1	1	1	1	1	1		1	1										8	€ 60	€ 480
TELEFONO DIGITALE FISSO - CISCO SPA504G		1		1	1		1		1											5	€ 60	€ 300
MONITOR ACER X203H		1					1		1											3	€ 50	€ 150
TASTIERA QWERTY USB ACER		1		1		1	1		1											5	€ 5	€ 25
PC DESKTOP ACER		1				1			1	3										6	€ 50	€ 300
FOTOCOP. KONIKA/MINOLTA BIZHUB 163			1																	1	€ 200	€ 200
MONITOR BENQ T904				1																1	€ 50	€ 50
PC DESKTOP TECHMADE - ASSEMBLATO				1		1														2	€ 50	€ 100
MOUSE USB ACER				1		1			1											3	€ 0	€ 0
PC DESKTOP ALLINONE HP																				0	€ 100	€ 0
TASTIERA QWERTY USB HP					1															1	€ 5	€ 5
MOUSE USB HP					1															1	€ 0	€ 0
STAMPANTE HP OFFICEJET 4650					1															1	€ 50	€ 50
ROUTER MAXWELL						1														1	€ 0	€ 0
MONITOR LG						1														1	€ 50	€ 50
MOUSE USB FUJITSU							1													1	€ 0	€ 0
COMPONENTI SERVER/RETE AZIENDA								1												1	€ 250	€ 250
MONITOR SENSEYE LED - BENQ										1										1	€ 50	€ 50
MOUSE USB LOGITECH										1										1	€ 0	€ 0
TAVOLETTA GRAFICA WACOM										2										2	€ 100	€ 200
STAMPANTE STYLUS PHOTO 1290 EPSON										1										1	€ 50	€ 50
MONITOR GNR										1										1	€ 50	€ 50
TASTIERA QWERTY USB MICROSOFT										1										1	€ 5	€ 5
MOUSE WACOM										1										1	€ 0	€ 0
STAMPANTE STYLUS 1270 EPSON										1										1	€ 50	€ 50
MONITOR PHILIPS A TUBO										1										1	€ 0	€ 0
TASTIERA QWERTY TRUST										1										1	€ 5	€ 5
PC DESKTOP WINNER										1										1	€ 50	€ 50
STAMPANTE OFFICEJET 4630 HP											1									1	€ 50	€ 50
MONITOR ASUS											1									1	€ 50	€ 50
VIDEOCITOFONO DA APPOGGIO BTICINO											1									1	€ 25	€ 25
CENTRALINA ALLARME HONEWELL												1								1	€ 250	€ 250
GRUPPO CONT. UPS METASYSTEM														1						1	€ 150	€ 150
ARMADIO QUADRO EL BTCINO	100X50X125														1					1	€ 200	€ 200
RILEVATORE PRESENZE KARPOS															1					1	€ 50	€ 50
ARMADIO QUADRO EL BTCINO	70X20X90																			0	€ 100	€ 0
ARMADIETTO QUADRO EL BTICINO	140X25X215																1			1	€ 50	€ 50
FORNO A MICROONDE CANDY CGM 1773 DW																			1	1	€ 20	€ 20

14.2 **CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO**

Generalmente la vita media dei prodotti informatici risulta essere tra i 3 ai 7 anni, soprattutto per l'obsolescenza dovuta all'introduzione sul mercato di nuovi modelli che presentano una sempre maggiore potenzialità. Per la stima ho ritenuto maggiormente valido adottare il criterio di stima SINTETICO/COMPARATIVA, attingendo informazioni direttamente dalle quotazioni del mercato on line, rilevando un valore di mercato, a prescindere dal funzionamento delle apparecchiature, molto basso.

Il prezzo definito nella precedente tabella è definito per la vendita al dettaglio dei beni. In caso di vendita a corpo in lotti funzionali potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile, ma comunque contenuta entro il 20%, per apparecchiature elettroniche caratterizzate da una più rapida diminuzione del valore a seguito di obsolescenza.

TAB 14.2.1 STIMA APPARECCHIATURE UFF		€		ARROT.
STIMA TOTALE DEGLI ARREDI		3.265		
IMPORTO STIMATO ARREDI				€.3.200,00

VALORE DI MERCATO DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO	
IN CIFRE	IN LETTERE
€. 3.200,00	EURO TREMILADUECENTO/00

NOTA

Nel caso di vendita forzata, il valore di mercato stimato delle apparecchiature da ufficio, costituirà la base di riferimento per gli adempimenti previsti dal CPC.

STANZA 50



50-01



50-02



50-03



50-04



50-05



51-01

STANZA 51



51-02



52-01

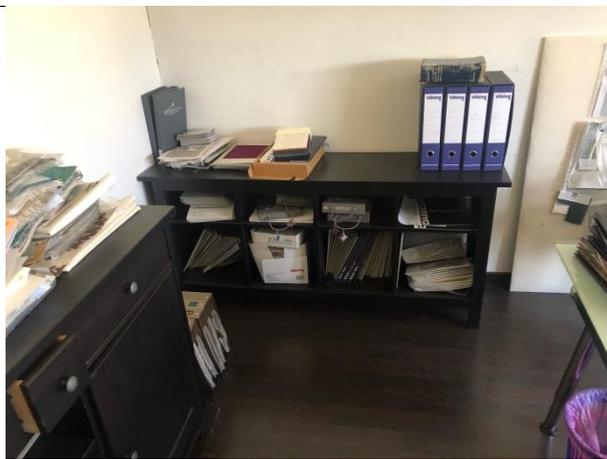
STANZA 52



52-01



52-03



52-04



52-05



52-06



52-07

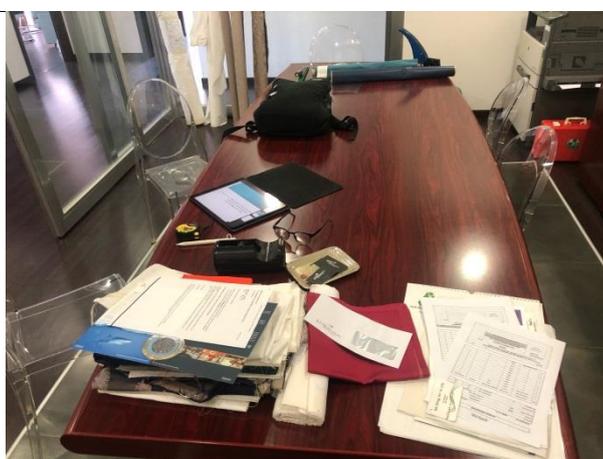


52-08

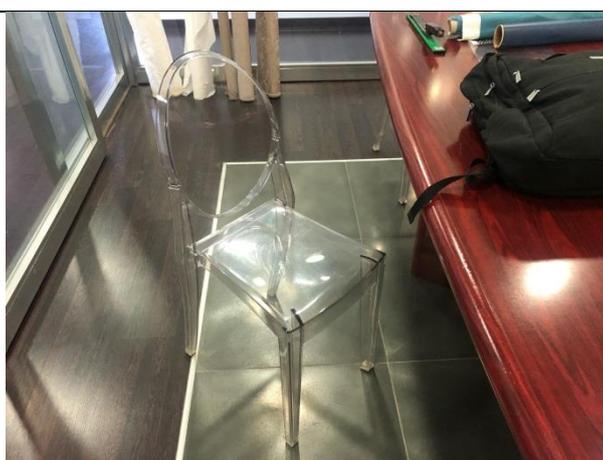
STANZA 53



53-01



53-02



53-03



53-04



53-05



53-06

STANZA 54



54-01



54-02



54-03



54-04



54-05



54-06

STANZA 55



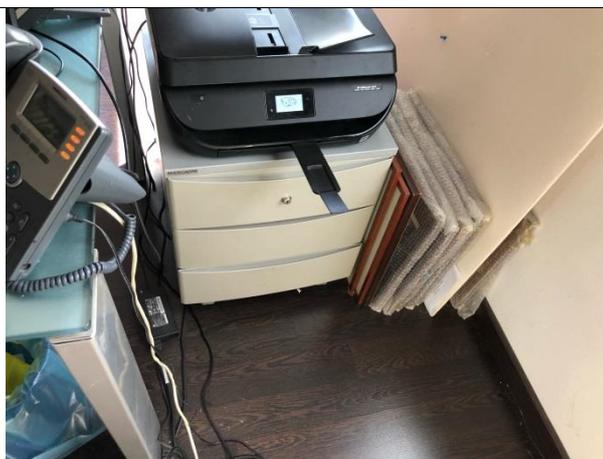
55-01



55-02



55-03



55-04



55-05



55-06

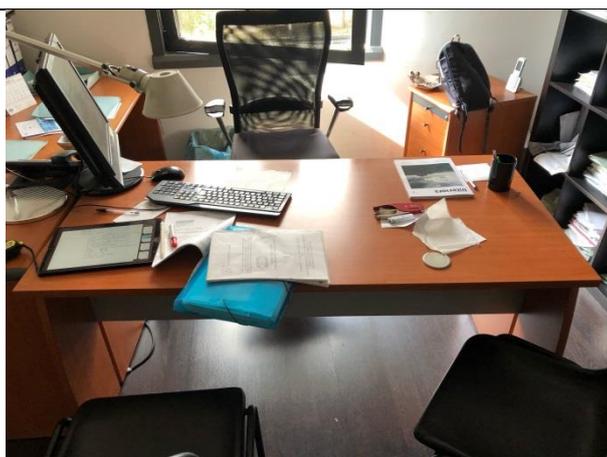
STANZA 56



56-01



56-02



56-03

**56-04****56-05****56-06**

STANZA 57



57-01



57-02



57-03



57-04



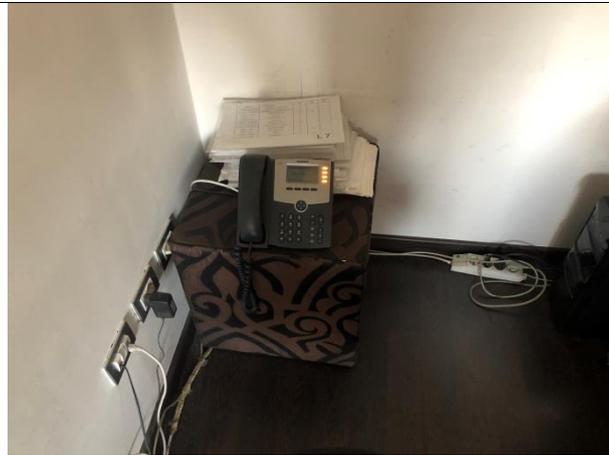
57-05



57-06



57-07



57-08



57-09



57-10



58-01

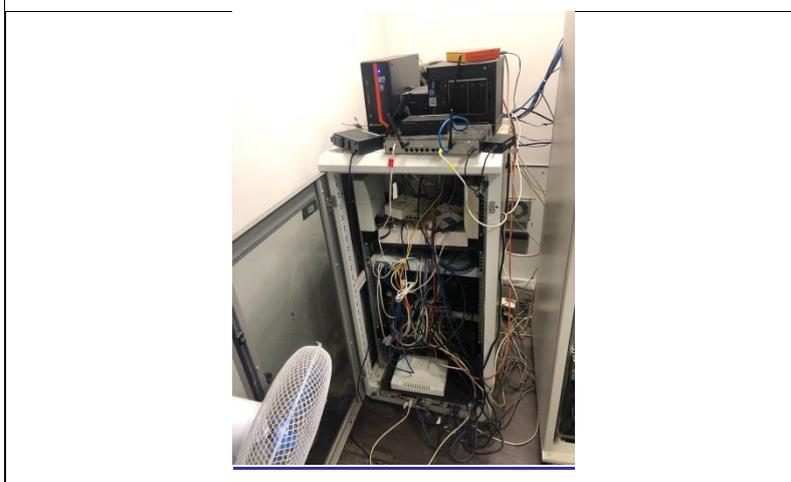
STANZA 58



58-02



58-03



59-01

STANZA 59



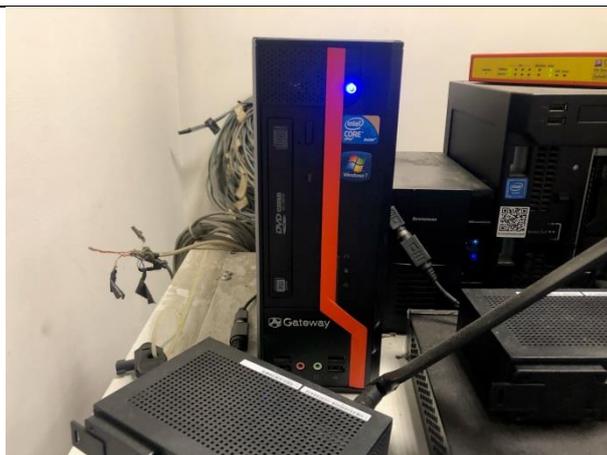
59-02



59-03



59-04



59-05



59-06



59-07



59-08



59-09

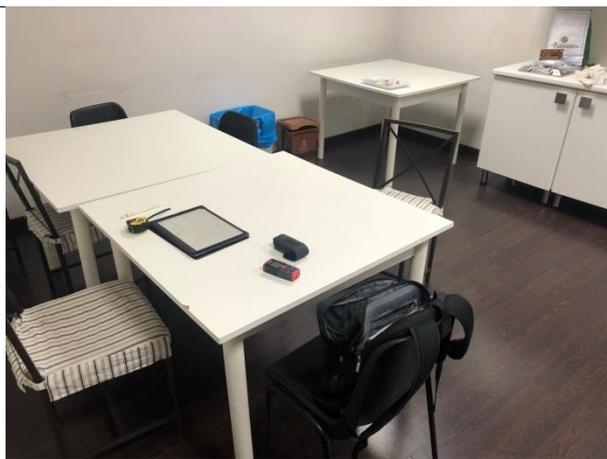


59-10



60-01

STANZA 60



60-02



60-03



60-04

STANZA 61



61-01



61-02



61-03



61-04



61-05



61-06

STANZA 62



62-01



62-02



62-03



62-04



62-05



62-06



62-07



62-08



62-09



62-10



STANZA 63

63-01



63-02



63-03



63-04



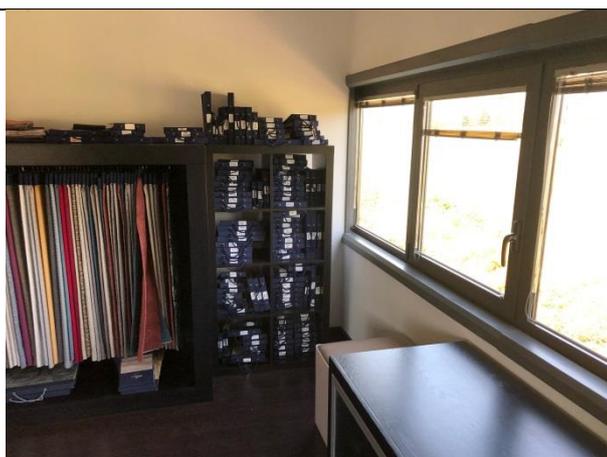
63-05



63-06



63-07



63-08



63-09



STANZA 64

64-01



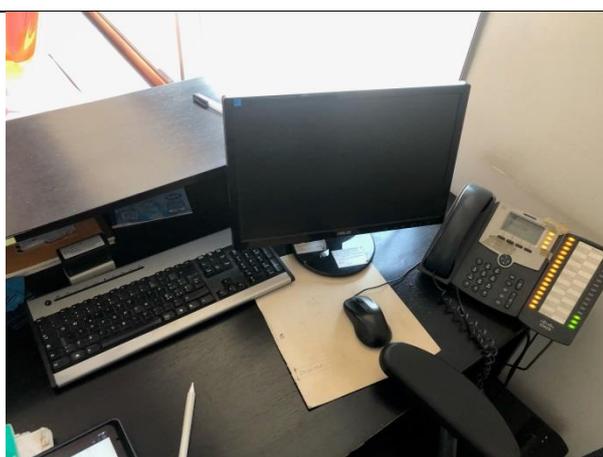
64-02



64-03



64-04



64-05



64-06



65-01

STANZA 65



65-02



65-03



66-01

STANZA 66



67-01

STANZA 67



67-02



67-03



67-04



67-05

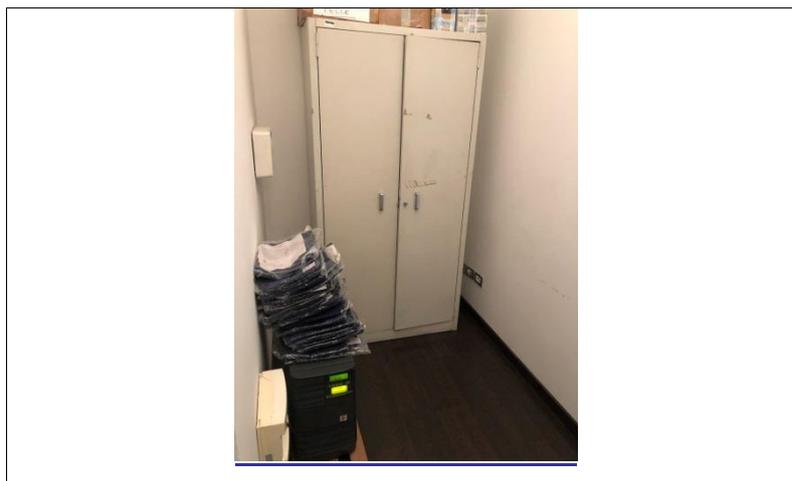


67-06



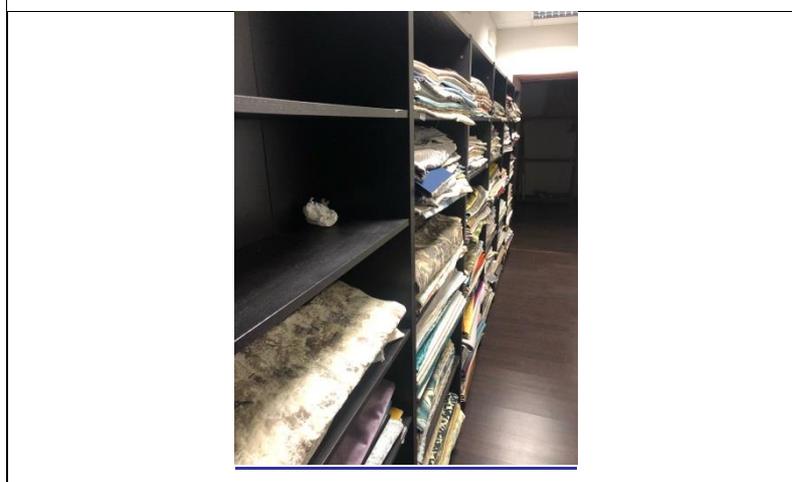
68-01

STANZA 68



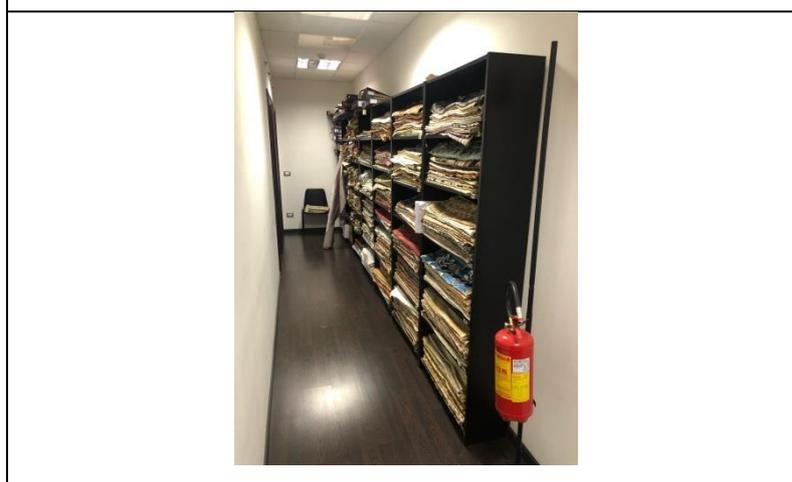
STANZA 69

69-01



STANZA 70

70-01A



70-01B

	WC 1
<p>WC1-A</p>	
	
<p>WC1-B</p>	
	WC 2
<p>WC 2</p>	



WC 3

WC-3

	PT-L0
L0-01	PT-L1
	
L1-01	
	
L1-02	



L1-03



L1-04



L1-05



L1-06



L1-07



L1-08



L1-09



L1-10



L2-01

PT-L2



L2-02



L2-03



L2-04



L2-05



PT-L3

L3-01



L3-02



L3-03



L3-04



L3-05



L3-06



L3-07



L4-01

PT-L4



L4-02



L4-03



L4-04



L4-05



L4-06



L5-01

PT-L5

			PT-L6
L6-01			
			PT-L7
L7-01			
			WC 1
WC1-01			



WC1-01



WC2-01

WC2



WC2-02

ESTERNO



LATO EST - INGRESSO



LATO SUD



LATO OVEST



LATO NORD



CANCELLO INGRESSO CARRABILE



CANCELLO INGRESSO PEDONALE



CABINA ENEL



TETTOIA SERBATOI

Caserta, 12/10/2021

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Paolo Russo



CONCLUSIONI

Sulla scorta dei dati reperiti, dei calcoli e dei riscontri effettuati ho potuto dunque determinare:

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE VdepTOT (arrotondato)	
€. 1.270.000,00	EURO UNMILIONEDUECENTOSETTANTAMILA//00

VALORE DI MERCATO DEI MACCHINARI OPERATORI ED IMPIANTI OPIFICIO	
€. 205.000,00	EURO DUECENTOCINQUEMILA/00

VALORE DI MERCATO DELLE MACCHINE PER TRASPORTO	
€. 3.900,00	EURO TREMILANOVECENTO/00

VALORE DI MERCATO PEZZE A MAGAZZINO (P1+P2)	
€. 142.500,00	EURO CENTOQUARANTADUEMILA500/00

VALORE DI MERCATO FILATI	
€. 22.800,00	EURO VENTIDUEMILAOTTOCENTO/00

VALORE DI MERCATO DEGLI ARREDI	
€. 14.000,00	EURO QUATTORDICIMILA/00

VALORE DI MERCATO DELLE APPARECCHIATURE DA UFFICIO	
€. 3.200,00	EURO TREMILADUECENTO/00

PER UN VALORE PERIZIATO BENI IMMOBILI TOT. PARI AD € 1.270.000

€ Unmilioneduecento settantamila/00

PER UN VALORE PERIZIATO BENI MOBILI TOT. (ARR.) PARI AD € 390.000

€ Trecentonovantamila/00

Ho potuto inoltre determinare:

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
€. 3.000,00	EURO TREMILA//00

Si allegano alla presente relazione:

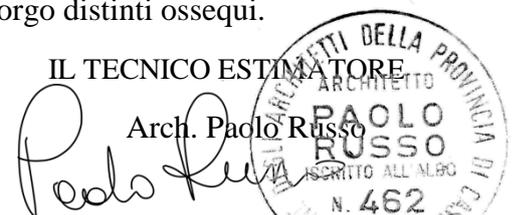
- ALL.01 - PIANTA P.T. SCHEMA ARREDI E MACCHINARI - CONI OTTICI
- ALL.02 - PIANTA P.1. SCHEMA ARREDI E APP. EL. UFF. - CONI OTTICI
- ALL.03 - PLANIMETRIA GENERALE + STRALCIO CATASTALE
- ALL.04 - ESTRATTO RAPPORTO COMPETITIVITA' SETTORI PRODUTTIVI 2021 -ISTAT-
- ALL.05 - ESTRATTO RAPPORTO IMMOBILIARE 2020 -OMI-
- ALL.06 - ESTRATTO LISTINO PREZZI FILATI - LUG/AGO 2021 - PRATO CAM.COM.-
- ALL.07 - DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA SOCIETA' FALLITA

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto conferma di aver proceduto alle necessarie operazioni richieste, al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale ed a completa evasione dell'incarico ricevuto. Rimetto pertanto la presente relazione e rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione. Ringrazio per la fiducia accordatami e porgo distinti ossequi.

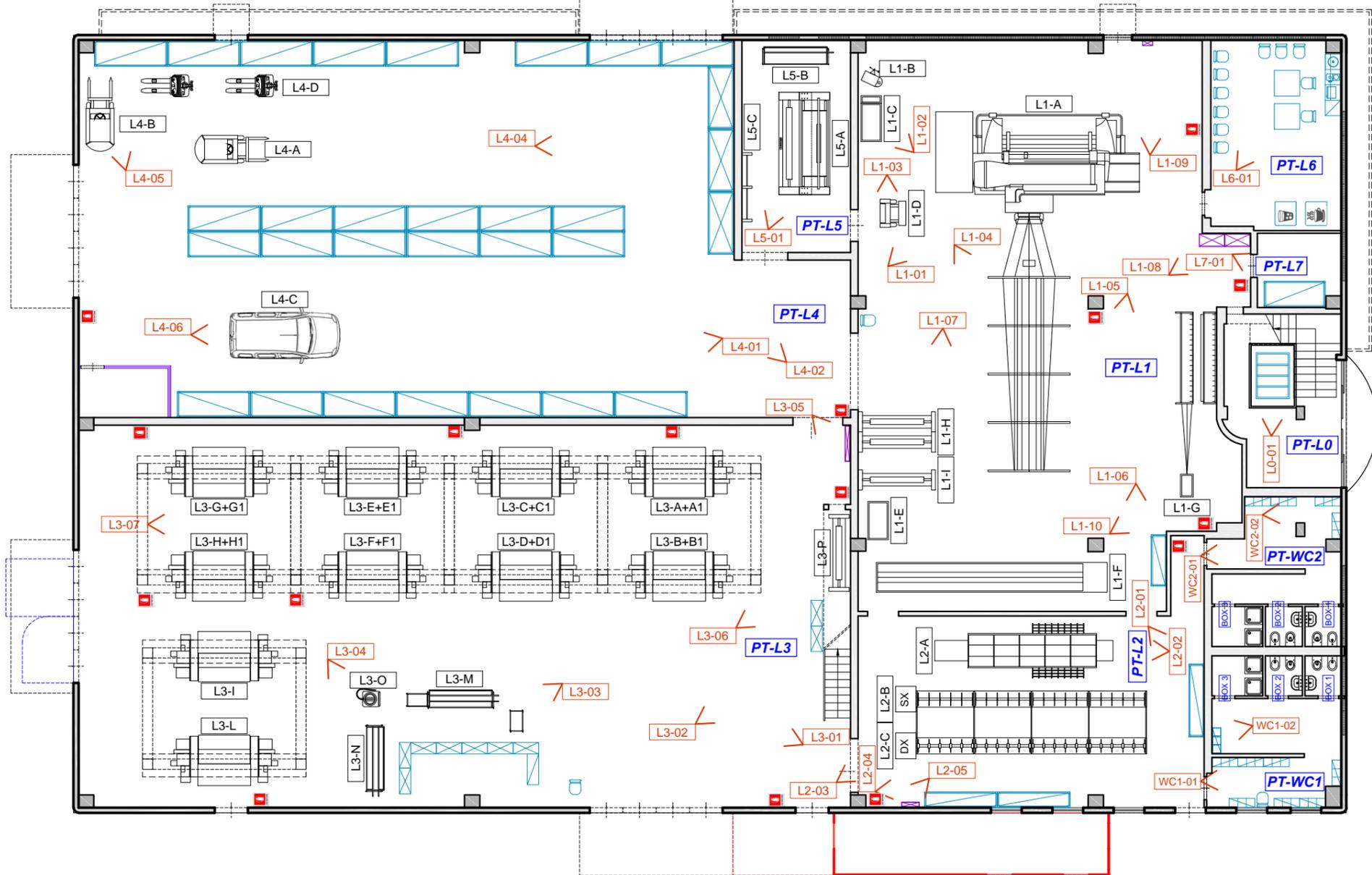
Caserta, 12/10/2021

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Paolo Russo



G.D. Dr.ssa Marta Sojano
Curatore del fallimento Avv. Walter Russo
Tecnico estimatore arch. Paolo Russo



LEGENDA SIMBOLI	
	CODICE IDENTIFICAZIONE LOCALE
	CODICE IDENTIFICAZIONE MACCHINA
	CODICE IDENTIFICAZIONE LOCALE-N° FOTO
	POSIZIONE ED ANGOLO DELLO SCATTO
	POSTAZIONE ESTINTORE

LEGENDA MACCHINARI PT LOCALE 1	
L1-A	ORDITOIO+CANTRA
L1-B	TRAPANO A COLONNA
L1-C	MACCHINA TAGLIACAMPIONI
L1-D	CARRELLO PORTA SUBBI
L1-E	MACCHINA PULIZIA ROCCHETTI
L1-F	ROCCATRICE
L1-G	ORDITOIO PER CIMOSSE+2 CANTRE
L1-H	GIOSTRA PORTA SUBBI + 18 SUBBI
L1-I	GIOSTRA PORTA SUBBI + 12 SUBBI

LEGENDA MACCHINARI PT LOCALE 2	
L2-A	RITORCITOIO
L2-B - SX	ROCCATRICE 20 TESTE
L2-C - DX	ROCCATRICE 24 TESTE

LEGENDA MACCHINARI PT LOCALE 3	
L3-A+A1	TELAIO L.mm.1900 + JACQUARD
L3-B+B1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-C+C1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-D+D1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-E+E1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-F+F1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-G+F1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-H+H1	TELAIO L.MM.1900 + JACQUARD
L3-I	TELAIO LARGH. mm.1900
L3-L	TELAIO LARGH. mm.1900
L3-M	ANNODATRICE + CARRELLO
L3-N	ANNODATRICE + CARRELLO
L3-O	ASPIRATORE INDUSTRIALE
L3-P	GIOSTRA PORTA SUBBI + 8 SUBBI

LEGENDA MACCHINARI PT LOCALE 4	
L4-A	CARRELLO ELEVATORE MIC
L4-B	CARRELLO ELEVATORE CESAB
L4-C	AUTO FURGONE RENAULT
L4-D	TRANSPALLET VE.RI.CA.

LEGENDA MACCHINARI PT LOCALE 5	
L5-A	SPECOLA FERBER
L5-B	SPECOLA ARTIGIANALE
L5-C	GIOSTRA PORTA SUBBIELLI+27 SU.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
 Fallimento Gustavo De Negri & ZA MA. S.r.l.
 Manifattura Tessile n. 36/2021

PLANIMETRIA DIVISIONE INTERNA - CONI OTTICI

SITO IN: PIANA DI MONTEVERNA (CE) CAP.: 81013

VIA: PIOPITELLI TIPOLOGIA: CAPANNONE INDUSTRIALE

FOGLIO: 19 P.LLA N°: 5109 SUB.: ELENCO ELABORATI

RAPP. 1:200

N. 1 TAV. A-01 PIANTA P.T. - LAYOUT ARREDI E MACCHINARI - CONI OTTICI

G.D.

DOTT.SA MARTA SODANO

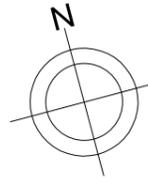
CURATORE DEL FALLIMENTO

AVV. WALTER RUSSO

TECNICO ESTIMATORE

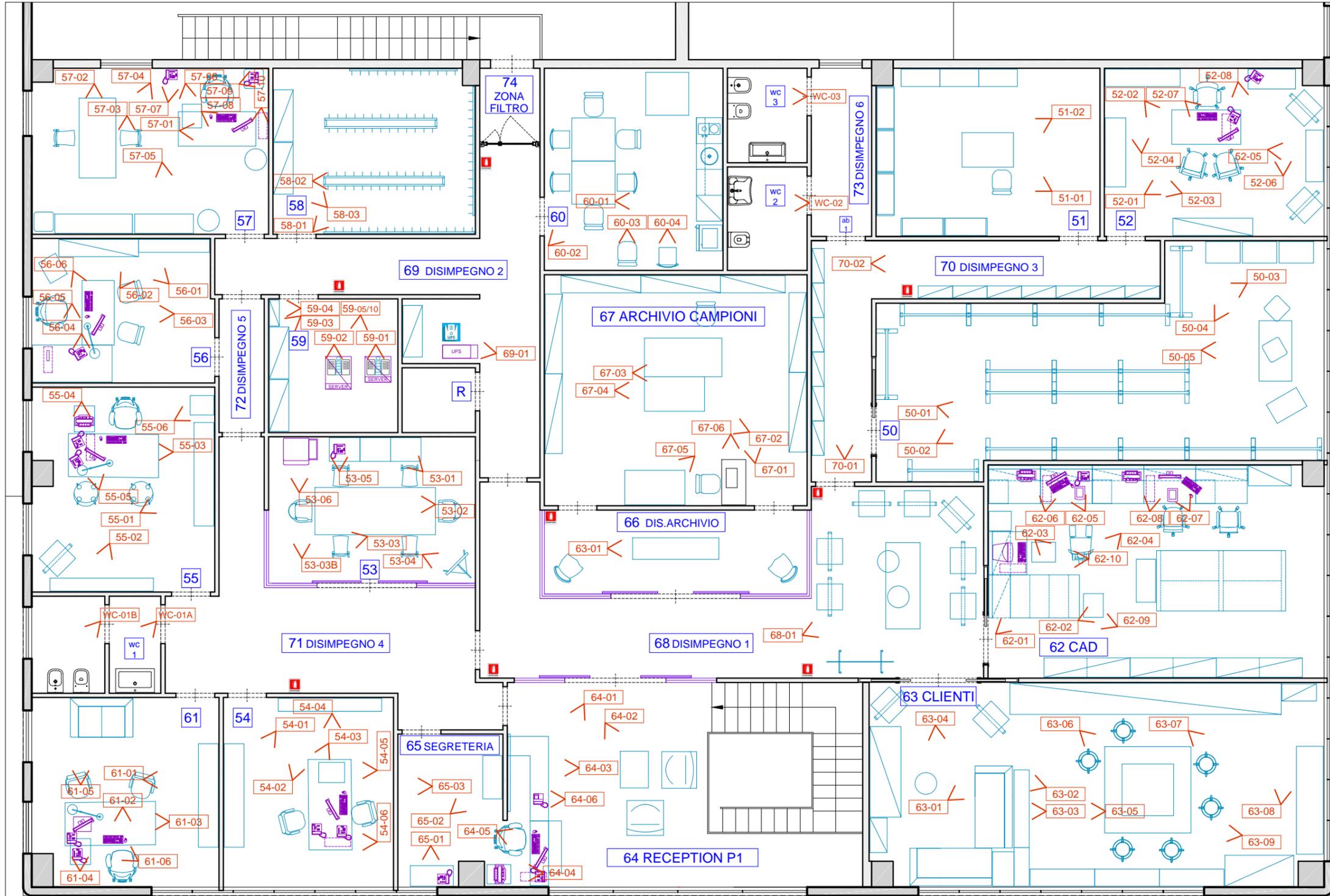
ARCH. PAOLO RUSSO

DATA: 10-2021



ALLEGATO 01

PIANTA P.T. - LAYOUT ARREDI E MACCHINARI - CONI OTTICI



LEGENDA SIMBOLI

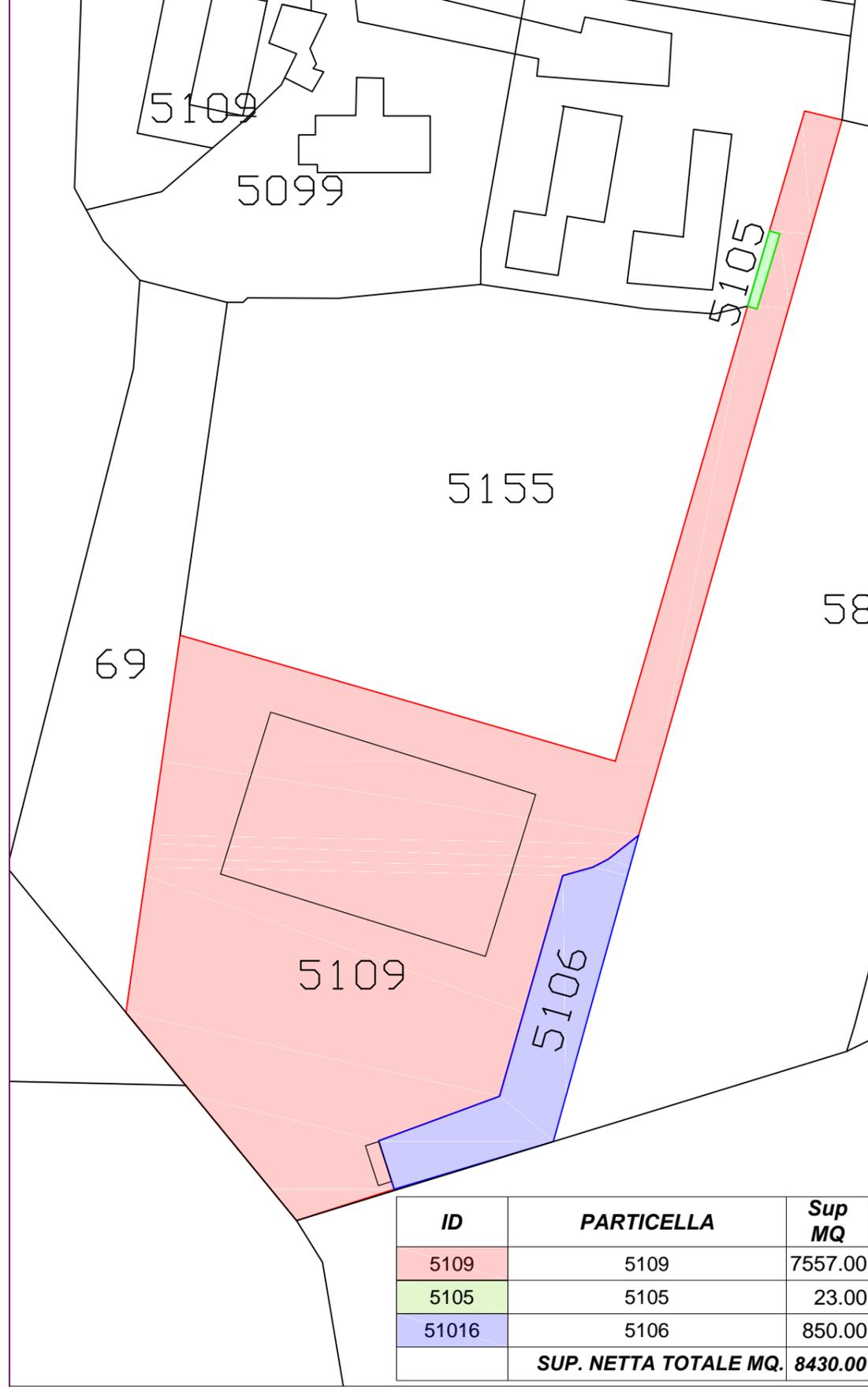
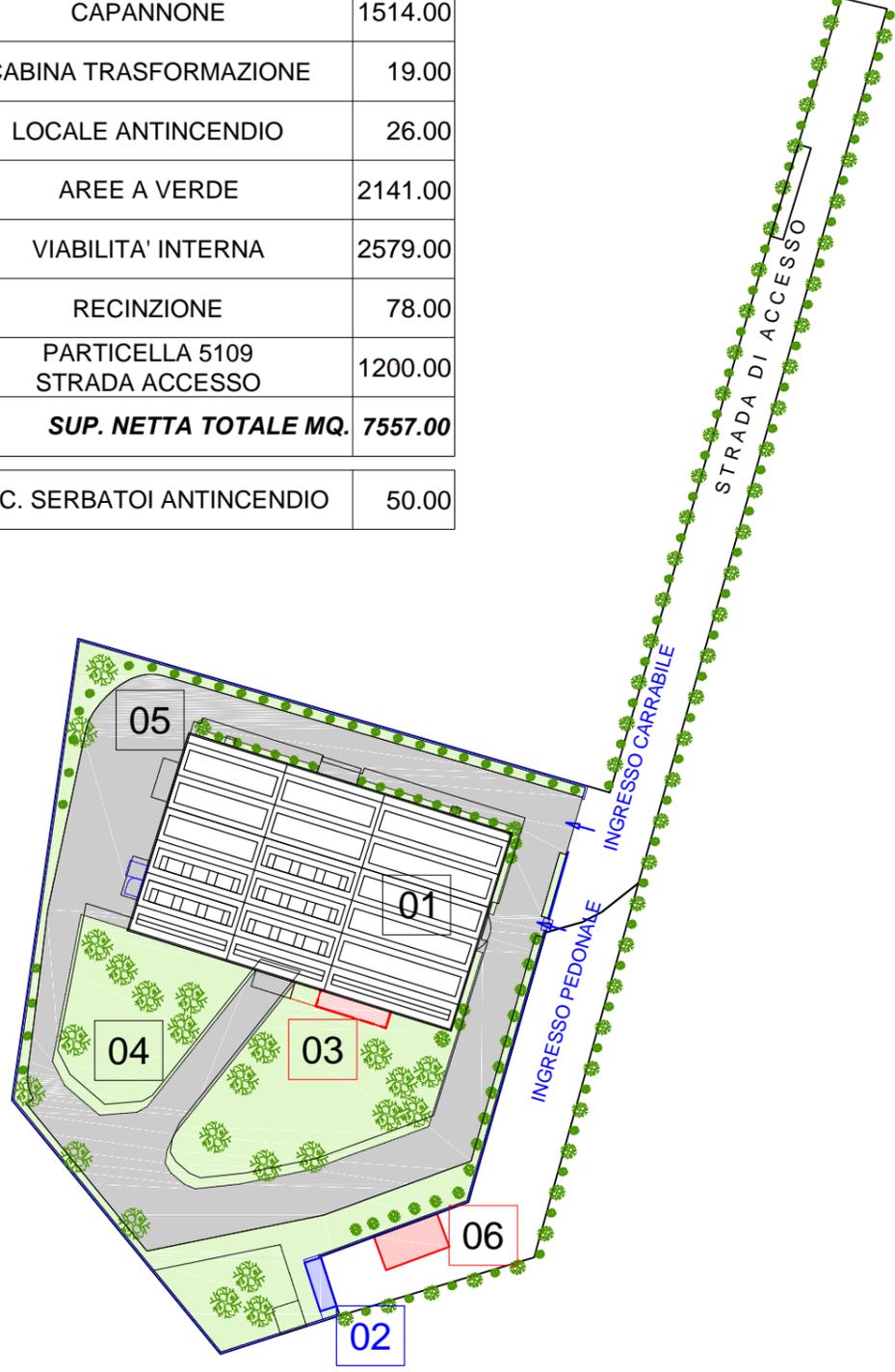
	CODICE IDENTIFICAZIONE STANZA		GRUPPO DI CONTINUITA'
	CODICE IDENTIFICAZIONE STANZA - N° FOTO		SERVER
	POSIZIONE ED ANGOLO DELLO SCATTO		ARREDI
	POSTAZIONE ESTINTORE		APPARECCHIATURE DA UFFICIO

G.D.		DOTT.SA MARTA SODANO	
CURATORE DEL FALLIMENTO		AVV. WALTER RUSSO	
TECNICO ESTIMATORE		ARCH. PAOLO RUSSO	
DATA:		10-2021	
		TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Fallimento Gustavo De Negri & Z.A.MA. S.r.l. Manifattura Tessile n. 36/2021	
		PLANIMETRIA DIVISIONE INTERNA - CONI OTTICI PIANA DI MONTEVERNA (CE)	
SITO IN:	PIOPPETELLI	CAP.:	81013
VIA:		TIPOLOGIA:	CAPANNONE INDUSTRIALE
FOGLIO:	19	P.LLA N°:	5109
SUB:		RAPP.:	1:100
N.	1	PIANTA P.1° - LAYOUT ARREDI E APP. UFFICIO - CONI OTTICI	
TAV.	A-02	ELENCO ELABORATI	

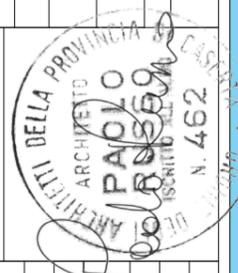
ALLEGATO 02

PIANTA P.1° - LAYOUT ARREDI E APP. UFFICIO - CONI OTTICI

LEGENDA		
ID	IDENTIFICAZIONE	S.L. MQ
01	CAPANNONE	1514.00
02	CABINA TRASFORMAZIONE	19.00
03	LOCALE ANTINCENDIO	26.00
04	AREE A VERDE	2141.00
05	VIABILITA' INTERNA	2579.00
	RECINZIONE	78.00
	PARTICELLA 5109 STRADA ACCESSO	1200.00
	SUP. NETTA TOTALE MQ.	7557.00
06	LOC. SERBATOI ANTINCENDIO	50.00



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Fallimento Gustavo De Negri & ZA.MA. S.r.l. Manifattura Tessile n. 36/2021		G.D. DOTT.SA MARTA SODANO	
ALLEGATO 1 PLANIMETRIA DIVISIONE INTERNA - CONI OTTICI PIANA DI MONTEVERNA (CE)		CURATORE DEL FALLIMENTO AVV. WALTER RUSSO	
DATI IMMOBILE SITO IN: PIOPPETELLI CAP.: 81013 VIA: PIOPPETELLI CAPANNONE INDUSTRIALE		TECNICO ESTIMATORE ARCH. PAOLO RUSSO	
DATI CATASTALI FOGGIO: 19 P.LLEN°: 5109 5105 5106		DATA: 10-2021	
N. TAV. 1 A-03		RAPP. 1:1000	
ELENCO ELABORATI PLANIMETRIA GENERALE + STRALCIO PLAN. CATASTALE DATI SUPERFICI SUPERFICI			



ALLEGATO 04

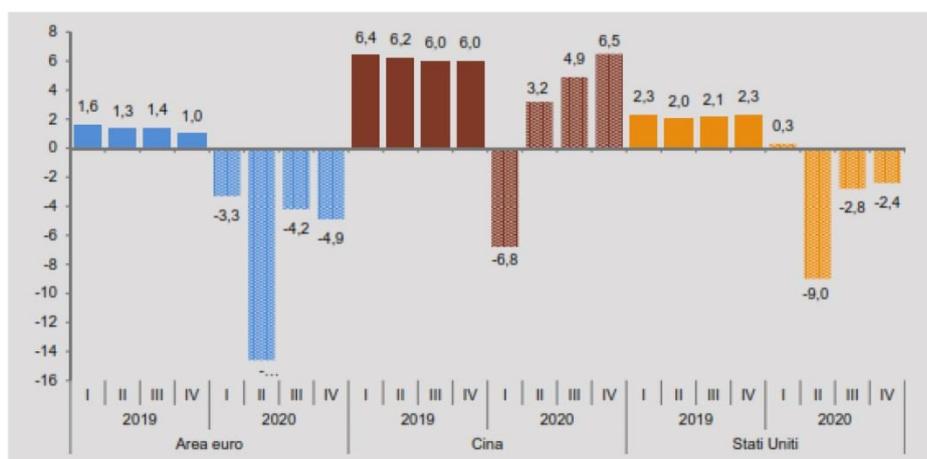


**RAPPORTO SULLA COMPETITIVITÀ
DEI SETTORI PRODUTTIVI
2021**



- In Italia il valore aggiunto è diminuito dell'11,1% nell'industria in senso stretto, dell'8,1% nei servizi, del 6,3% nelle costruzioni e del 6,0% nell'agricoltura.
- Le cadute più marcate si sono registrate in alcuni comparti dei servizi: commercio, trasporti, alberghi e ristorazione (-16%); attività artistiche, di intrattenimento e divertimento, di riparazione di beni per la casa (-14,6%); attività professionali, scientifiche e tecniche, amministrative e servizi di supporto alle imprese (-10,4%).
- ➔ Tra i settori manifatturieri, il comparto del tessile, abbigliamento e calzature ha subito il crollo più grave (-23%), seguito dai macchinari e mezzi di trasporto (-15%). Gli alimentari e il farmaceutico sono stati gli unici settori a registrare incrementi di valore aggiunto (+2 e +3,5% rispettivamente).
- Nel 2020 le esportazioni italiane si sono ridotte del 9,7% in valore, una caduta molto meno ampia di quella del 2009 (-20,9%); la flessione è stata meno accentuata per i beni esportati in Germania e Stati Uniti (-4,8 e -6,7%), più marcata per quelli destinati alla Francia (-11,7%). Molto contenuto il calo verso la Cina (-0,6%).
- Più marcata la flessione delle importazioni (-12,8%), con cali da tutti i principali mercati di origine: -12,0% dalla Germania, -10,1% dalla Francia, -13,1% dagli Stati Uniti.
- L'Italia ha tuttavia mantenuto e/o aumentato quote di mercato in alcuni paesi dell'Ue, in Cina e Svizzera, mentre ne ha perse negli Stati Uniti e nel Regno Unito.
- Le imprese italiane hanno potuto difendere la propria posizione sui mercati internazionali grazie a una presenza su mercati più dinamici (effetto struttura geografica) e a fattori di prezzo e di qualità (effetto competitività).
- Il calo delle esportazioni si è riflesso in una contrazione sia del margine intensivo (valore medio delle esportazioni) sia, in maggior misura, del margine estensivo (numero medio di prodotti o di Paesi in cui si esporta), quest'ultimo guidato dalla riduzione del numero di mercati serviti.
- A partire dal secondo trimestre 2020 si registra un aumento sostanziale dell'offerta di credito, grazie alla copertura offerta da garanzie statali ai prestiti alle imprese; dal terzo risale anche la domanda, in particolare da parte delle piccole e medie imprese, finalizzata alla ristrutturazione del debito pregresso e alla ricerca di maggiore liquidità.

Figura 1.2 - Crescita del Pil nella Zona euro, nel Regno Unito, negli Stati Uniti e in Cina. Anni 2019-2020 (variazioni tendenziali)



Fonte: Elaborazioni su dati Eurostat

ALLEGATO 05

RAPPORTO IMMOBILIARE 2020
Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Tabella 27: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2019 (€/m ²)	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	732	-1,2%	153,5
	Lombardia	558	-1,6%	117,0
	Piemonte	362	-1,5%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,0%	142,7
Nord Ovest		510	-1,3%	107,0
Nord Est	Emilia-Romagna	477	-2,1%	100,0
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,2%	62,1
	Veneto	472	-0,8%	99,0
Nord Est		459	-1,2%	96,3
Centro	Lazio	639	-1,9%	133,9
	Marche	357	-5,4%	74,9
	Toscana	589	-1,4%	123,5
	Umbria	410	-1,6%	86,0
Centro		527	-2,2%	110,5
Sud	Abruzzo	345	-5,7%	72,4
	Basilicata	324	0,2%	67,8
	Calabria	373	0,3%	78,2
	Campania	514	-0,3%	107,9
	Molise	351	0,1%	73,7
	Puglia	389	-0,2%	81,6
Sud		408	-0,9%	85,6
Isole	Sardegna	505	-0,4%	105,8
	Sicilia	375	-0,9%	78,5
Isole		423	-1,1%	88,7
Media nazionale		477	-1,4%	100,0

RILEVAZIONE LUGLIO AGOSTO 2021

Denominazione della merce e qualità	U.M.	MESE PRECEDENTE		MESE CORRENTE	
		MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
		Euro	Euro	Euro	Euro
MATERIE PRIME E SEMILAVORATI TESSILI (segue)					
1. FIOCCHI (segue)					
<i>(Prezzi praticati per merce resa franco magazzino acquirente, IVA escl.)</i>					
c) fiocco poliestere:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 1,5 dtex 38 mm semi opaco	Kg.	0,95	1,15	0,95	1,15
- 3 - 6 dtex tagli vari	Kg.	1,10	1,30	1,10	1,30
d) fiocco acrilico:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 1,5 dtex 38 mm	Kg.	1,60	1,80	1,60	1,80
- 3 dtex 50 mm	Kg.	1,60	1,80	1,60	1,80
e) fiocco viscosa:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 1,5 dtex 38 mm bianco	Kg.	1,60	1,80	1,60	1,80
- 1,5 dtex 38 mm nero	Kg.	1,60	1,80	1,60	1,80
2. FILATI					
<i>(Prezzi praticati per merce resa franco magazzino acquirente, IVA escl.)</i>					
a) di cotone pettinati:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 30/1 (Ne)	Kg.	3,70	3,90	3,70	3,90
- 24/1 "	Kg.	3,50	3,70	3,50	3,70
- 20/1 "	Kg.	3,30	3,50	3,30	3,50
b) di cotone cardati:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 20/1 (Ne)	Kg.	3,30	3,40	3,30	3,40
- 16/1 "	Kg.	3,20	3,30	3,20	3,30
c) di cotone open-end:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 30/1 (Ne)	Kg.	3,10	3,30	3,10	3,30
- 24/1 "	Kg.	3,00	3,20	3,00	3,20
- 20/1 "	Kg.	2,90	3,10	2,90	3,10
d) di viscosa pettinati:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 40/2 (Ne)	Kg.	3,50	3,80	3,50	3,80
- 40/1 "	Kg.	2,90	3,20	2,90	3,20
- 36/1 "	Kg.	2,70	3,00	2,70	3,00
- 30/1 "	Kg.	2,10	2,30	2,10	2,30
e) filo poliestere testurizzato:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 167 dtex 34 bave	Kg.	1,60	1,85	1,60	1,85
- 167 dtex 68 bave	Kg.	1,80	1,90	1,80	1,90
- 70 dtex 68 bave	Kg.	2,30	2,50	2,30	2,50
f) di lana per tessitura:					
(per vendite da commerciante a intermediario o utilizzatore)					
- 2/40 (Nm)	Kg.	14,00	14,90	14,00	14,90
- 2/25 "	Kg.	9,50	10,50	9,50	10,50
- 1/20 "	Kg.	10,50	11,50	10,50	11,50

Tendenza: condizioni di mercato incerte e penalizzate dall'emergenza sanitaria da Covid-19

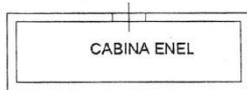
/2010 - n. CE0291038 - Richiedente

genzia del Territorio
TASTO FABBRICATI
fficio Provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n. CE0270055 del 09/06/2008		ALLEGATO 07
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piana Di Monte Verna		
Via Pioppitelli		civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	D'agostino Domenico	
Foglio: 19	Iscritto all'albo:	
Particella: 5109	Ingegneri	
Subalterno:	Prov. Caserta	N. 1505

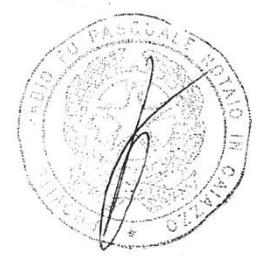
4 Scala 1:200

Allegato "D"
 al rep. n. 10511
 e racc. n. 5634



PIANO TERRA

h=2.70



Mem. Bauam
G. ...
Wesio ...

2010 - n. CE0291038 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. CE0270055 del 09/06/2008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

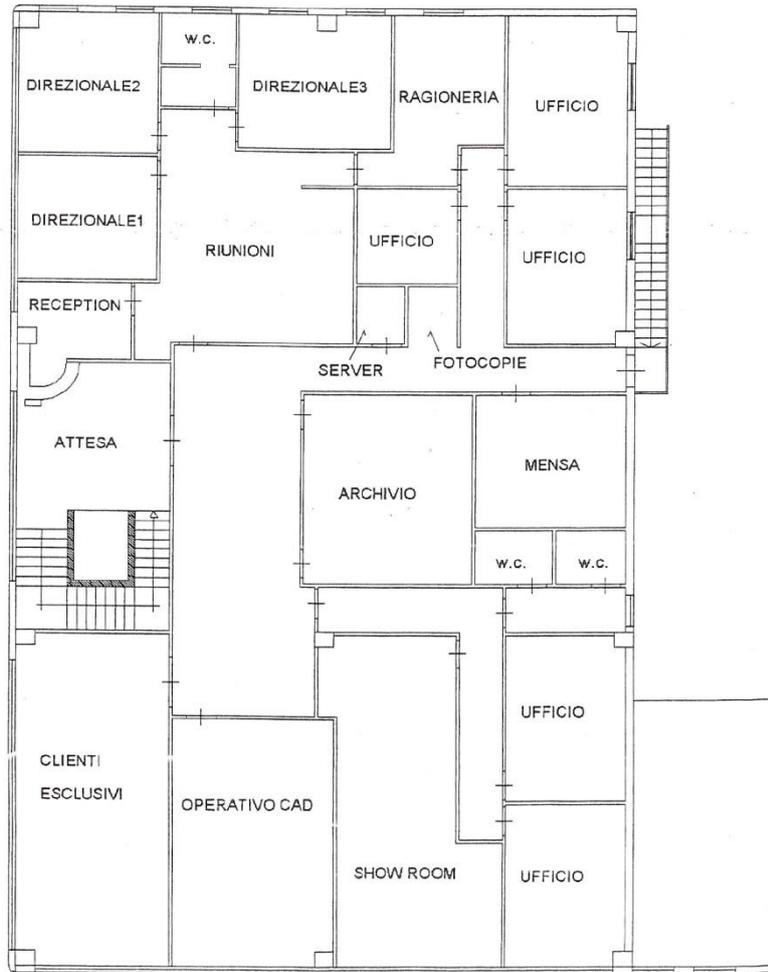
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 5109
Subalterno:

Compilata da:
D'agostino Domenico
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Caserta

Scheda n. 3 Scala 1:200

Allegato "D"
al rep. n. 1015
e racc. n. 56

VIA PICCIPITELLI piano: T-1;



PRIMO PIANO

h=2.95

Atina Planire ma di atti
in n. 26 D. ...
il scheda: 4 - Firmato di rep. A/4/210x207 - Esp. di scala: 1:1

[Handwritten signatures and official stamps]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Caserta

Dichiarazione protocollo n.
(G541) - < Foglio: 19 Particella: 5109
Planimetria di u.i.u. in Com
Via Pioppitelli

Scala 1: 500

PIANO TERRA

