

**STUDIO TECNICO Geometra BASTIANELLO GIANLUCA**

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

Via Napoleone I°, n°9 - 37138 VERONA

Tel/Fax 045/8103608

e-mail: studio.bastianello@libero.it

Cod. Fisc. BST GLC 72M29 L781K

Partita IVA 02 754 580 237

mail pec: gianluca.bastianello@geopec.it

Verona 10/02/2015

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

### **CONCORDATO PREVENTIVO**

### **“BEN. AL. CAR. SRL IN LIQUIDAZIONE”**

(P. IVA 01559100233)

**CONCORDATO PREVENTIVO N° 17/2014**

**GIUDICE DELEGATO: PRESIDENTE DOTT. FERNANDO PLATANIA**

**COMMISSARI GIUDIZIALI: RAG. GIOVANNA BORELLA**

**AVV. ALESSIA PIZZAMIGLIO**

**C.T.U: GEOM. GIANLUCA BASTIANELLO**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geometra Gianluca Bastianello, Perito del Tribunale Civile e Penale di Verona, a seguito d'incarico del Preg.<sup>mo</sup> Presidente G.D. Presidente Dott. Fernando Platania del 19/12/2014, redige la presente:

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

## 1) CONCORDATO PREVENTIVO

Come da **Concordato Preventivo n°17/2014**, a favore della massa dei creditori, si redige la presente stima giudiziaria cui ai beni mobili (macchinari, attrezzature, autocarri) ed immobili di proprietà della società **"Ben. Al. Car. Srl in liquidazione"**, quali cespiti così censiti:

- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°94, sub 1 (abitazione);
- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°94, sub 2 (abitazione);
- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°98, sub 1 (autorimessa);
- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°98, sub 2 (autorimessa);
- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°98, sub 3 (magazzino);
- Ufficio del Territorio del Comune di Villafranca di Verona (VR), foglio 41, mn°98, sub 4 (magazzino);
- Ufficio del Territorio del Comune di Seregno (MI), foglio 10, mn°161, sub 701 (laboratorio);
- Ufficio del Territorio del Comune di Seregno (MI), foglio 10, mn°161, sub 702 (laboratorio);
- Ufficio del Territorio del Comune di Seregno (MI), foglio 10, mn°162 (abitazione);
- Ufficio del Territorio del Comune di Seregno (MI), foglio 10, mn°361 (corte).

Lo scrivente C.T.U. dichiara che vi è corrispondenza tra i beni immobili e le quote di proprietà, come descritte nel concordato preventivo "de quo".

## **2) PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

A seguito di sopralluoghi effettuati in data 29/12/2014 e 22/01/2015, alla presenza del Sig. Benedetti Ruggero e dei Commissari Giudiziari, si ritiene idoneo predisporre la seguente relazione suddividendo il compendio "de quo" in **N°03 LOTTI**, data la tipologia, consistenza ed ubicazione degli stessi, ovvero:

- **LOTTO N°01: Beni immobili in Villafranca (VR);**
- **LOTTO N°02: Beni immobili in Seregno (MI);**
- **LOTTO N°03: Beni mobili (attrezzature e macchinari).**

## **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

Da quanto rilevato presso le documentazioni in atti e ulteriori ricerche effettuate presso gli organi competenti, si precisa che i cespiti "de quo" denotano la seguente identificazione catastale:

<b>LOTTO N°01 - Villafranca di Verona (VR)</b>						
<b>F°</b>	<b>MN°</b>	<b>SUB</b>	<b>CAT.</b>	<b>CL.</b>	<b>CONS.</b>	<b>RENDITA</b>
41	94	1	A/3	5	5,5 vani	€ 383,47
41	94	2	A/3	5	5,5 vani	€ 383,47
41	98	1	C/6	5	58 mq	€ 179,73
41	98	2	C/6	5	58 mq	€ 179,73
41	98	3	C/2	4	22 mq	€ 29,54
41	98	4	C/2	4	22 mq	€ 29,54

LOTTO N°02 - Seregno (MI)						
F°	MN°	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA
10	161	701	C/3	6	-	€ 1.506,61
10	161	702	C/3	6	-	€ 922,49
10	162	-	A/7	3	8,5 vani	€ 1.031,62
10	361	-	area urb.		-	-

Catastalmente, i beni immobili sopraccitati denotano la seguente intestazione:

- LOTTO N°01: BENEDETTI GUIDO e BENEDETTI RUGGERO per  $\frac{1}{2}$  ciascuno e complessivamente per la piena proprietà;
- LOTTO N°02: BEN. AL. CAR. SRL per la piena proprietà.

**Secondo l'art. 75 del D.P.R. N°445/2000, si rileva che vi è conformità globale tra lo "status quo" dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso i rispettivi Uffici del Territorio dei Comuni di Villafranca di Verona (VR) e Seregno (MI).**

#### **4) SITUAZIONE URBANISTICA BENI IMMOBILI**

##### **- LOTTO N°01: Beni immobili in Villafranca (VR)**

Per quando attiene alla costruzione del cespite in oggetto, si rilevano le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Villafranca di Verona (VR):

- *Licenza Edilizia n°5085 del 08/10/1976;*
- *Certificato di Abitabilità n°1562/3 del 04/02/1979.*

##### **- LOTTO N°02: Beni immobili in Seregno (MI)**

Per quando attiene alla costruzione dei cespiti in oggetto, si rileva che gli stessi sono stati realizzati in data antecedente al 1° Settembre 1967 e, successivamente, sono state eseguite opere conformi alle

seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Seregno (MI):

- Pratica Edilizia n°20/96 del 10/01/1996;
- Pratica Edilizia n°311/96 del 24/04/1996;
- Variante n°836/96 del 23/10/1996;
- Pratica Edilizia n°922/97 del 22/10/1997;
- Pratica Edilizia n°145/98 del 25/02/1998;
- Richiesta di Permesso di Costruire P.E. n°560/2012.

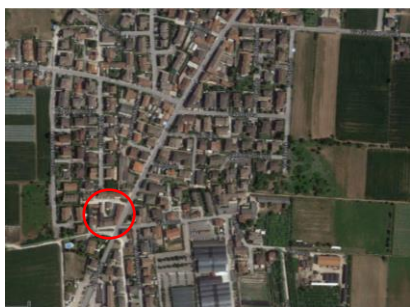
Per quanto attiene alla P.E. n°560/2012, la stessa non è mai stata ritirata a cura del Richiedente; pertanto, ad oggi è da ritenersi "prescritta".

## 5) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

### - LOTTO N°01: Beni immobili in Villafranca (VR)

A seguito di sopralluogo eseguito in data 22/01/2015, si è evinto che oggetto della presente perizia di stima comprende **n°02 abitazioni con accessorie n°02 autorimesse e n°02 magazzini con cantine, sito presso il Comune di Villafranca di Verona (VR), Via La Rizza 248.**

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale "a corte", di remota origine, avente pianta a forma geometrica quadrilatera regolare, sviluppato su complessivi n°02 piani fuori terra, oltre ad accessori quali autorimesse e magazzini.



Lo stesso è realizzato con struttura portante mista in cls e pietra con pareti perimetrali portanti, solai in laterocemento, manto di copertura a falde inclinate e sovrastanti tegole.

Le finiture interne cui alle unità abitative rilevate in sede di sopralluogo, considerate buone per la destinazione d'uso attribuita e "status manutentivo" dei cespiti, sono le seguenti:

- intonaci interni con lisciatura "a civile" e sovrastanti tinteggiature traspiranti;
- pavimentazioni in piastrelle ceramiche;
- rivestimenti cucina e wc in piastrelle ceramiche;
- serramenti interni in legno con specchiature in vetro decorato;
- serramenti esterni in vetro e vetro semplice, con avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaie interne a gas metano ed elementi radianti a parete (P°T modello "Nike 21", P°1 modello "Saunier Duval");
- impianto di climatizzazione (P°1) con unità motocondensante esterna e split interno a parete (modello "Comfeè");
- impianti elettrici tradizionali, con interruttori differenziali generali, punti luce a soffitto e prese a parete.

**Complessivamente, le unità "de quo" risultano di remota e modesta origine, in discrete condizioni manutentive, abbisognevole di opere di manutenzione ordinaria programmata.**

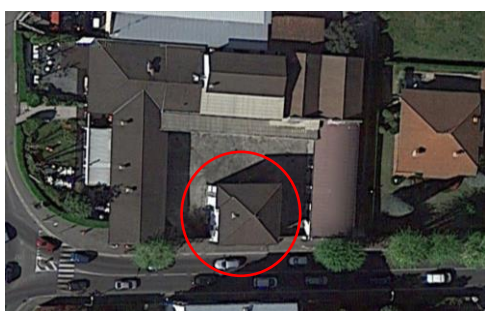
**- LOTTO N°02: Beni immobili in Seregno (MI)**

A seguito di sopralluogo eseguito in data 29/12/2014, si è evinto che oggetto della presente perizia di stima comprende **n°01 abitazione (tipo "villino") n°01 laboratorio produttivo, il tutto sito presso il Comune di Seregno (MI), Via Stoppani n°46.**



**ABITAZIONE:**

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare, di remota origine, avente pianta a forma geometrica quadrilatera regolare, sviluppato su complessivi n°02 piani fuori terra e n°01 piano interrato, oltre a corte pertinenziale.

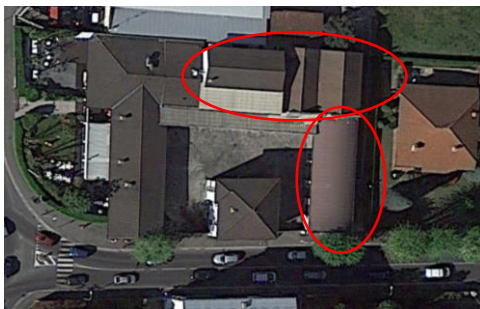


Lo stesso è realizzato con struttura portante mista in cls e pietra con pareti perimetrali portanti, solai in laterocemento, manto di copertura a falde inclinate e sovrastanti tegole, **il tutto in pessimo "status manutentivo", in stato di abbandono e fatiscenza,** abbisognevole di completa ristrutturazione ed

adeguamento degli impianti alle normative vigenti (D.M. n°37/2008).

**LABORATORIO:**

Trattasi di fabbricato artigianale / industriale di medie dimensioni, avente pianta a forma geometrica regolare a "L", sviluppato in parte su unico piano fuori terra e parte su n°02 piani fuori terra, oltre a corte pertinenziale.



Lo stesso è realizzato con struttura scheletrica costituita da travi e pilastri in cls armato, tamponamenti con pannelli di cls prefabbricati, solai in lastre di cls armato prefabbricate e sovrastanti tegole, precedentemente utilizzato quale laboratorio per macellazione carni, **il tutto in pessimo "status manutentivo", in stato di abbandono e fatiscenza,** abbisognevole di completa ristrutturazione ed adeguamento degli impianti alle normative vigenti (D.M. n°37/2008).

**6) CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

I cespiti "de quo" denotano le seguenti carature e superfici lorde commerciali:



LOTTO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE
LOTTO N°01 Villafranca	<b>abitazione "A"</b>		
	abitazione	Terra	mq 90,00
	autorimessa	Semint.	mq 35,00
	magazzino	Semint.	mq 13,00
	cantina	Int.	mq 20,00
	<b>abitazione "B"</b>		
	abitazione	Primo	mq 93,00
	poggiolo	Primo	mq 3,00
	autorimessa	Semint.	mq 35,00
	magazzino	Semint.	mq 13,00
	cantina	Int.	mq 20,00
LOTTO N°02 Seregno	<b>abitazione</b>		
	abitazione	Terra	mq 120,00
	abitazione	Primo	mq 120,00
	poggioli	Primo	mq 4,00
	cantina	Int.	mq 75,00
	<b>laboratorio</b>		
	laboratorio	Terra	mq 573,00
	laboratorio	Primo	mq 94,00
	porticato	Primo	mq 60,00
	tettoia	Terra	mq 90,00
	corte	Terra	mq 430,00

## 7) SITUAZIONE DI POSSESSO - DIRITTI REALI

Alla data del sopralluogo, i beni tutti, mobili ed immobili, di proprietà della ditta "de quo", denotano la seguente situazione:

- **LOTTO N°01:** Immobili **locati** con regolari contratti di affitto;
- **LOTTO N°02:** Immobili **liberi** da persone e/o cose;
- **LOTTO N°03:** Beni mobili in **affitto di ramo d'azienda** con regolare contratto.

## 8) VALUTAZIONE ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

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

Da attenta analisi, condotta sul mercato circostante il complesso immobiliare, prendendo in esame recenti compravendite di beni simili a quelli in oggetto, si esprime di seguito il più probabile valore medio prudentiale, compatibile con l'attuale gravosa flessione del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI IMMOBILI					
DESTINAZIONE D'USO	PIANO	COEFF. DEST. D'USO	SUP. MQ	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
<b>LOTTO N°01 - Villafranca di Verona (VR)</b>					
<b>abitazione "A"</b>					
abitazione (mn°94 sub 1)	P°T	1,00	90,00	€ 850,00	€ 76.500,00
autorimessa (mn°98 sub 1)	P°S	0,40	35,00	€ 850,00	€ 11.900,00
magazzino (mn°98 sub 4)	P°S	0,40	13,00	€ 850,00	€ 4.420,00
cantina (mn°98 sub 4)	P°-1	1,00	20,00	a corpo	€ 2.000,00
<b>totale abitazione "A"</b>					<b>€ 94.820,00</b>
<b>abitazione "B"</b>					
abitazione (mn°94 sub 2)	P°1	1,00	93,00	€ 850,00	€ 79.050,00
poggioli (mn°94 sub 2)	P°T	0,40	3,00	€ 850,00	€ 1.020,00
autorimessa (mn°98 sub 2)	PS	0,40	35,00	€ 850,00	€ 11.900,00
magazzino (mn°98 sub 3)	P°S	0,40	13,00	€ 850,00	€ 4.420,00
cantina (mn°98 sub 3)	P°-1	1,00	20,00	a corpo	€ 2.000,00
<b>totale abitazione "B"</b>					<b>€ 98.390,00</b>
<b>Totale LOTTO N°01 - Villafranca di Verona (VR)</b>					<b>€ 193.210,00</b>

<b>LOTTO N°02 - Seregno (MI)</b>					
<b>abitazione</b>					
abitazione	P°T	1,00	120,00	€ 900,00	€ 108.000,00
abitazione	P°1	1,00	120,00	€ 900,00	€ 108.000,00
poggioli	P°1	0,40	4,00	€ 900,00	€ 1.440,00
cantina	P°-1	0,40	75,00	€ 900,00	€ 27.000,00
<b>totale abitazione</b>					<b>€ 244.440,00</b>
<b>laboratorio</b>					
laboratorio	P°T	1,00	573,00	€ 700,00	€ 401.100,00
laboratorio	P°1	1,00	94,00	€ 700,00	€ 65.800,00
tettoia	P°T	0,40	90,00	€ 700,00	€ 25.200,00
porticato	P°1	0,40	60,00	€ 700,00	€ 16.800,00
corte pertinenziale	P°T	0,20	430,00	€ 700,00	€ 60.200,00
<b>totale laboratorio</b>					<b>€ 569.100,00</b>
<b>Totale LOTTO N°02 - Seregno (MI)</b>					<b>€ 813.540,00</b>
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE</b>					<b>€ 1.006.750,00</b>

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in oggetto, riportate ai precedenti capitoli, considerato lo "status quo" manutentivo dell'intero compendio immobiliare; si esprime **il più probabile "valore medio prudenziale" di mercato, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui trovasi, in complessivi €uro 1.006.750,00 (€uro Unmilione seimilasettecentocinquanta / 00), per l'intera piena proprietà in ditta alla società "Ben. Al. Car. Srl in liquidazione" ed ai Sig.ri Benedetti Ruggero e Guido, così suddivisi:**

LOTTO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE ESTIMATIVA
LOTTO N°01	Abitazione "A"	€ 94.820,00

Villafranca	Abitazione "B"	€ 98.390,00
	<b>Totale immobili in Villafranca di Verona (VR)</b>	<b>€ 193.210,00</b>
LOTTO N°02 Seregno	Abitazione	€ 244.440,00
	Laboratorio	€ 569.100,00
	<b>Immobili in Seregno (MI)</b>	<b>€ 813.540,00</b>

**PRECISAZIONE TECNICO - ESTIMATIVE:**

**- LOTTO N°01: Immobili in Villafranca di Verona (VR):**

Non si ritiene di dover effettuare particolari precisazioni tecniche per i cespiti cui al LOTTO N°01, trattandosi di due modeste abitazioni residenziali, l'una sovrastante l'altra, aventi accessi autonomi prospettanti corte rurale di remota origine.

L'appetibilità commerciale di detti beni, attesa la caratura e grado manutentivo degli stessi, si ritiene "discreta".

**- LOTTO N°02: Immobili in Seregno (MI):**

L'insieme dei corpi di fabbrica costituenti unico nucleo edilizio in Comune di Seregno, denota il proprio valore commerciale nella caratura complessiva rilevabile allo "status quo" in circa mc 3.800,00, la quale può ricomprendersi in unico piano specifico di intervento, compatibile con le attuali normative edilizie vigenti, quale "Piano di Governo del Territorio".

Allo stato attuale, decaduto l'ex Piano Regolatore Generale (anno 2014) ed il c.d. "Piano Casa" (anno 2013), non è possibile incrementare la volumetria preesistente, bensì esclusivamente la trasformazione della stessa in commerciale / residenziale.

La stima in esame prende pertanto in riferimento tali circostanze intrinseche al bene, attesa altresì la gravosa situazione del mercato immobiliare e la mediocre appetibilità commerciale del lotto unico.

Non è pertanto compatibile, a parere dello scrivente, la stima proposta dalla società Concordataria, poiché si ritiene non aderente agli oggettivi valori medi di mercato della zona, né tantomeno alle valutazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), per fabbricati similari.

## **9) VALUTAZIONE ESTIMATIVA BENI MOBILI**

A seguito di attenta ricerca di mercato, si è evinto che l'insieme dei beni mobili e suppellettili, di proprietà della società "Ben. Al. Car. Srl in liquidazione" e concessi in affitto d'azienda alla società "Ben. Al. Carni Srl", denota dei valori medi di mercato così prudenzialmente riassunti, tenendo presente lo stato d'uso e vetustà degli stessi, nonché il notevole deprezzamento ad essi correlato, data la loro specificità commerciale e di utilizzo.

A seguito di attenta ricerca di mercato, si è evinto che l'insieme dei beni mobili (macchinari, macchine utensili, attrezzature industriali, automezzi, arredamenti e suppellettili), in ditta tutti alla società "de quo"; data la loro mediocre possibilità di collocazione e vendita a "mercato libero", denota i seguenti valori medi prudenziali.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - BENI MOBILI				
LOTTO N°03 - Beni mobili				
DESCRIZIONE	MARCA / MODELLO	Q.TA'	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
<b>negozio</b>				
banco frigo prodotti alimentari	Costan fp654 e260a sto get ed312 vp	1,00	€ 400,00	€ 400,00
banco frigo prodotti carni fresche	Costan fp554 e260a sto get ed250 vp	1,00	€ 400,00	€ 400,00
banco espositore bibite / gelati	Costan	1,00	€ 300,00	€ 300,00
cella mantenimento carni fresche (priva di valore, poiché compreso nel bene immobile)	Gruppo Freddo & Co.	1,00	€ -	€ -
registratore cassa macelleria	Ditron dt13101569	1,00	€ 30,00	€ 30,00
registratore cassa alimentari	Ditron dt13106004	1,00	€ 30,00	€ 30,00
tritacarne inox	Italiana Macchi tc32rio	1,00	€ 300,00	€ 300,00
pesa macelleria	Italiana Mach 8000	1,00	€ 100,00	€ 100,00
pesa alimentari	Metler Toledo cp65	1,00	€ 100,00	€ 100,00
affettatrice	Oms Italia	1,00	€ 400,00	€ 400,00
condizionatore (privo di valore, poiché compreso nel bene immobile)	Daikin	1,00	€ -	€ -
<b>uffici</b>				
impianto ventilconvettori a parete (privo di valore, poiché compreso nel bene immobile)	Aermec	1,00	€ -	€ -
computer con tre postazioni	Benq	1,00	€ 300,00	€ 300,00
computer monitoraggio celle frigo	Benq	1,00	€ 400,00	€ 400,00
scrivanie ed armadi vari da ufficio	Mascagni	1,00	€ 1.000,00	€ 800,00
fotocopiatrice	Sharp ar 163	1,00	€ 50,00	€ 50,00
fotocopiatrice multifunzione	Sharp arm 236	1,00	€ 200,00	€ 200,00
stampante	HP laser jet 2035	1,00	€ 30,00	€ 30,00
stampante multifunzione	Xerox phaser 6121	1,00	€ 100,00	€ 100,00
impianto telefonico	Nec	1,00	€ 100,00	€ 100,00
<b>laboratorio lavorazioni</b>				
cella cartonato	Gruppo Freddo & Co.	4,00	€ 300,00	€ 1.200,00

cella congelamento	Gruppo Freddo & Co.	5,00	€ 300,00	€ 1.500,00
impianto raffreddamento sala (privo di valore, poiché compreso nel bene immobile)	Gruppo Freddo & Co.	1,00	€ -	€ -
impianto disosso con n°06 tavoli con catena di avanzamento carne disossata, scarti ossa e grasso	D&M inox 600/2000 m0114	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
impianto sottovuoto	Saccardo Arturo sacc/vc 1000	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
pesa a ponte per carico/scarico cartonato	Bilanciai ev 22	1,00	€ 300,00	€ 300,00
computer server con programma	Touchscreen Meteor	1,00	€ 300,00	€ 300,00
pesa con collegamento impianto tracciabilità	Diol Argeo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
stampante impianto tracciabilità	Italora	2,00	€ 50,00	€ 100,00
stampante impianto tracciabilità	TSC TTP 244cm	1,00	€ 50,00	€ 50,00
segaossi	-	1,00	€ 400,00	€ 400,00
bidoni per raccolta scarti ossa e grasso	-	1,00	€ 50,00	€ 50,00
coltelli, mannaie, pistole per abbattimento bestiame	-	1,00	€ 600,00	€ 600,00
carica batteria per muletto Toyota	Micro nuova elettra	1,00	€ 80,00	€ 80,00
<b>zona macellazioni</b>				
catena macellazione composta da pedane e guidovie	-	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
cella abbattimento	Gruppo Freddo & Co.	1,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
cella raffreddamento	Gruppo Freddo & Co.	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
cella sospetti	Gruppo Freddo & Co.	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
impianto raffreddamento sala carico (privo di valore, poiché compreso nel bene immobile)	EVIBI	1,00	€ -	€ -
pesa sala carico	Bilanciai STB 60	1,00	€ 800,00	€ 800,00
pesa mobile sala pelli	Euromibu	1,00	€ 500,00	€ 500,00
pesa mobile sala carico/scarico	Dini Argeo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
pesa a ponte per autocarri (priva di valore, poiché compreso nel bene immobile)	Bilanciai B 200V	1,00	€ -	€ -
ghibli per pulizia	Ghibli na4	2,00	€ 250,00	€ 500,00
impianto distribuzione detergente per pulizia	Foam air system	1,00	€ 400,00	€ 400,00
muletto elettrico	De Carli	1,00	€ 900,00	€ 900,00

<b>autocarri</b>				
autocarro portata 35 qli, targa EF293HN	Mercedes-Benz Sprinter ag 906	1,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
furgone portata 5 qli, targa DP050RM	Peugeot Ranch	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
autocarro portata 135 qli, targa DK151CA	Mercedes-Benz Actros 2544	1,00	€18.000,00	€ 18.000,00
autocarro portata 135 qli, targa DK696ZK	Mercedes-Benz Actros 1843	1,00	€18.000,00	€ 18.000,00
<b>Totale LOTTO N°03 - Beni mobili</b>				<b>€ 68.420,00</b>

Valutate attentamente le attuali condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni mobili oggetto di stima e considerato il loro "status quo" manutentivo, nonché, degrado, vetustà e particolarità dei macchinari e beni, determinanti per il caso di specie una mediocre appetibilità commerciale; si esprime **il più probabile "valore medio prudenziale" di mercato dell'insieme dei beni mobili, nelle attuali condizioni e nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, per l'intera piena proprietà in ditta alla società "Ben. Al. Car. Srl in liquidazione", in complessivi €uro 68.420,00 (€uro Sessantottomilaquattrocentoventi / 00).**

**PRECISAZIONI TECNICO - ESTIMATIVE:**

Per quanto sopra, si precisa che le valutazioni estimative dei precitati beni mobili hanno tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche, atteso che gli stessi risultano asserventi alla specifica attività produttiva in essere, necessitando altresì, ove possibile, per la loro libera commercializzazione, di parziale rimozione, trasporto e stoccaggio in altri siti.



Il "valore di mercato" per il caso di specie, è inteso quale valore dei beni in caso di vendita in blocco e/o in sub-lotti separati, tenuto conto del **ricolloco in sito ad azienda esercitante la medesima attività**, non dovendo la stessa esercitare notevoli costi di rimozione, trasporto e stoccaggio degli stessi.

Quanto agli impianti di aspirazione / climatizzazione rilevati nei laboratori / uffici / negozi di Sant'Anna d'Alfaedo (immobili non oggetto di stima), gli stessi non denotano proprio valore di mercato, poiché ritenuti non rimovibili e facenti parte quale "plusvalore" della struttura immobiliare.

## 10) CONCLUSIONI TECNICHE

Trattasi di compendio formato da beni mobili ed immobili in ditta alla società "Ben. Al. Car. Srl in liquidazione", suddiviso in n°03 lotti, di cui:

RIEPILOGO VALUTAZIONE ESTIMATIVA		
LOTTO	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE ESTIMATIVA
LOTTO N°01 Villafranca	Abitazione "A"	€ 94.820,00
	Abitazione "B"	€ 98.390,00
	<b>Totale immobili in Villafranca di Verona (VR)</b>	<b>€ 193.210,00</b>
LOTTO N°02 Seregno	Abitazione	€ 244.440,00
	Laboratorio	€ 569.100,00
	<b>Totale immobili in Seregno (MI)</b>	<b>€ 813.540,00</b>
LOTTO N°03	<b>Beni mobili</b>	<b>€ 68.420,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 1.075.170,00</b>

\* \* \* \* \*

Tanto, io sottoscritto Geometra, espongo in esito al pregevole incarico affidatomi, eseguito con la massima obiettività sotto il vincolo del giuramento prestato, con relazione di n°18 facciate e fin qui della diciottesima.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione ipocatastale;
- Elaborati grafici immobili in Seregno (VR).

Verona 10/02/2015

Con estrema osservanza.

Il C.T.U. Geom. Gianluca Bastianello