

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO - R.F. N° 27/2017

“  s.r.l. ”

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

Giudice Delegato	:	Dott.ssa	SARA FARINI
Curatore fallimentare	:	Dott.	PAOLO DEL FIANDRA
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch.	EUGENIO GIANNETTI



INDICE

PREMESSA pag. 4

PARTE 1^ : I BENI IMMOBILI

1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 5
2 – REFERENZE CATASTALI	pag. 6
3 – CONFINI	pag. 7
4 – PROVENIENZA	pag. 7
5 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 8
6 – LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag. 8
7 – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	pag. 8
8 – SCOPO DELLA STIMA CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 9
9 – FORMALITA' IPOTECARIE	pag. 11

PARTE 2^ : I BENI MOBILI

10 – PREMESSA	pag. 12
11 – INVENTARIO E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 12
12 – SCOPO DELLA STIMA	pag. 13
13 – METODO DI STIMA E STIMA	pag. 13
14 – CONCLUSIONI	pag. 33

ALLEGATI :

PARTE 1^ - BENI IMMOBILI

- 1 - Vista generale del sito (aereofoto da Google)
- 2 - Estratto di mappa n. 1
- 3 - Visure catastali n. 4
- 4 - Elaborato planimetrico n. 1
- 5 - Planimetria catastale n. 1
- 6 - Planimetria stato di fatto n. 1
- 7 - Planimetria con indicazione opere abusive n. 1
- 8 - Planimetria con indicazione zone di inventario n. 1
- 9 - Scia prot. 19815 del 3/6/2002 n. 1
- 10 - Tavola stato di progetto allegata alla SCIA prot. 19185 del 3/6/2002 n. 1
- 11 - Atto di provenienza n. 1
- 12 - Visure ipotecarie n. 2
- 13 - Fotografie dell'immobile n. 8

PARTE 2^ - BENI MOBILI

- 14 - Inventario fornito dalla soc. ██████████ SRL n. 1
- 15 - Inventario redatto dal Curatore e dal CTU n. 1
- 16 - Allegato fotografico attrezzature da lavoro n. 206 fotografie
- 17 - Allegato fotografico attrezzature e mobilio da ufficio n. 7 fotografie
- 18 - Allegato fotografico automezzi n. 6 fotografie
- 19- Querela orale c/o stazione Carabinieri di Avenza

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Eugenio Giannetti, libero professionista, con studio in Massa p.zza Pellerano n. 3, iscritto all'Ordine degli architetti di Massa Carrara al n. 147, in data 07/9/2017 riceveva comunicazione, dal dott. Paolo Del Fiandra, di essere nominato in data 06/9/2017 quale perito estimatore ai sensi dell'art. 87 L.F., oltre alla presa d'atto del Giudice Delegato dott.ssa Sara Farini della suindicata nomina con l'incarico di assistere il curatore ed il cancelliere nella predisposizione dell'inventario e nella stima dei beni inventariati.

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente ha effettuato le dovute indagini presso i pubblici uffici ed i necessari sopralluoghi ed accertamenti direttamente ai beni mobili ed immobili oggetto di stima, quindi si è posto in grado di redigere quanto di seguito esposto.

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato di beni mobili ed immobili di proprietà della società ██████████ s.r.l., nello specifico si tratta di valutare:

BENI IN CARRARA (MS)

- A) N. 1 fondo ad uso magazzino oltre a comproprietà di 1/2 della corte pertinenziale e di 489/1000 delle parti comuni, beni siti in via Covetta n. 40 bis.
- B) Materiale di vario tipo (mobilio, attrezzature da ufficio, materiale termoidraulico ed elettrico, attrezzature da lavoro), il tutto ubicato ed inventariato all'interno dell'immobile sito in Carrara via Covetta.
- C) Automezzo ubicato presso l'autofficina Bonaldi in Carrara via Campo d'Appio.

BENI IN AULLA (MS)

- D) Automezzo ubicato nella piazza del paese di Canova.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nel periodo temporale compreso tra Settembre e Novembre 2017, attraverso sopralluoghi diretti presso il compendio immobiliare di proprietà ed i vari siti in cui sono ubicati gli automezzi.

Gli accessi all'interno dell'immobile sono stati finalizzati sia ai rilievi planimetrici e verifica dello stato di fatto e di diritto degli immobili stessi sul presupposto di una loro collocazione sul mercato indirizzata ad aziende esercitanti la stessa attività lavorativa rispetto all'attuale, sia alla individuazione e catalogazione dei beni mobili.

In considerazione del fatto che si devono dare indicazioni e valutare distinte tipologie di beni (beni immobili e beni mobili), il CTU ritiene opportuno suddividere

la presente relazione in due parti secondo il seguente svolgimento metodologico :

- la **PARTE 1^A**, riguarderà l'analisi dei beni immobili partendo dalla loro descrizione e fornendo dati di inquadramento territoriale e di carattere generale, fino alla specifica dell'immobile ed alla sua stima;
- la **PARTE 2^A**, interesserà i beni mobili ricomprendendo in questi gli automezzi, il materiale termoidraulico ed elettrico, il mobilio e le attrezzature da ufficio e da lavoro inventariate.

I sopralluoghi sono in gran parte stati effettuati alla presenza di personale del curatore dott. Paolo Del Fiandra

PARTE 1^A - BENI IMMOBILI

1. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene immobile posto in Carrara, è inserito in un fabbricato di tipo condominiale ubicato in località Avenza via Covetta n. 40 bis.

La zona, semi periferica, è posta nella parte pianeggiante del territorio del comune di Carrara, la stessa risulta facilmente accessibile, è ben servita dalla viabilità comunale e provinciale ed è collegata in maniera rapida ed agevole con la statale S.S.1 Aurelia e con il vicino casello dell'autostrada A12 (Genova-Livorno).

La zona è distante circa 1.500 ml. dal centro di Marina di Carrara in direzione Sud e circa 800 ml in direzione Est dalla località di Avenza dove si trovano tutti i principali uffici e servizi pubblici e privati (uffici pubblici, banche, poste , negozi ecc...).

L'area è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio misto composto da fabbricati a prevalente destinazione residenziale, ma anche da varie attività commerciali e direzionali.

Per queste peculiarità, per la buona esposizione, per la facilità di accesso, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare di tipo artigianale/commerciale e residenziale.

2. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto di stima si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegate per un più preciso e dettagliato riscontro.

N.C.E.U. - Ditta catastale: ██████████ srl per la quota di 1/1 di Piena Proprietà.

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
89	188	13	1	C/3	7	162	853,39

N.C.T. - Ditta catastale : ██████████ srl per la quota di 1/2 di Piena Proprietà.

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Qualità	Cl.	Cons.	R.C.
89	399	//		Ente Urbano	//	//	//

Si evidenzia che vi sono incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, in particolare :

- a) sono stati realizzati tre vani ed un corridoio tramezzando un vano di più grandi dimensioni posto nella parte Nord-Ovest del sub. 13.
- b) le finestre a vasistas esistenti non sono correttamente rappresentate oltre ad esserci ulteriori finestre rispetto a quelle indicate.
- c) È stata realizzata una apertura finestrata prospiciente l'ingresso comune.
- d) Sulla corte pertinenziale insiste una tettoia realizzata con strutture precarie.
- e) Le altezze interne indicate in ml. 3,10 sono superiori a quelle effettive di ml. 2,96 e ml. 2,86.
- f) Non è rappresentata una piccola scala e pianerottolo che permettono l'accesso alla porta posta lato Est nel magazzino.

Relativamente alle comproprietà sulle parti comuni queste risultano censite con i seguenti dati catastali.

N.C.E.U. per la quota di 489/1000 di Piena Proprietà

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
89	188	14	//	B.C.N.C.	//	//	//
89	398	1	//	B.C.N.C.	//	//	//

3. - CONFINI

Il fondo sub. 13 confina con : mappale n. 397, mappale n. 396, mappale n. 188 sub. 14, mappale n. 188 sub. 16, tutti del foglio 89, s.s.a.

4. - PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società " [REDACTED] s.n.c." con atto a rogito notaio Giorgio Gianaroli del 30/01/2003 rep. 139602 racc. 11026 registrato a Carrara il 06/2/2003 al n. 121 e trascritto a Massa il 08/2/2003 al par. 956.

Successivamente la suindicata società con atto di " Mutamento di denominazione o ragione sociale " a rogito notaio Alessandra Bianchi del 16/12/2009 rep. 122976 ha modificato la denominazione in " [REDACTED] s.r.l. ".

5. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a magazzino (fg. 89 mapp. 188 sub. 13) con comproprietà di annessa corte pertinenziale adibita a parcheggio (fg. 89 mapp. 399) e ulteriore comproprietà di parti comuni adibite a scivolo carrabile ed ingresso (fg. 89 mapp. 188 sub. 14 e 398 sub. 1).

Il bene è posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale costruito all'inizio degli anni '70 composto di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, oltre ad un piano seminterrato a destinazione artigianale.

L'edificio presenta strutture portanti in travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti parte in laterizio intonacato, parte in mattoni faccia vista, parte in cemento armato faccia vista, infissi in metallo al piano seminterrato ed in legno con avvolgibili ai piani superiori.

L'Unità Immobiliare oggetto di stima, di forma irregolare, ma assimilabile ad una L, si presenta composta da un grande vano adibito a magazzino/laboratorio, due antibagni, tre bagni, un disimpegno e tre vani utilizzati come ufficio, il tutto per una Superficie Utile di mq. 164 ca. ed una Superficie Lorda di circa 178 mq ed altezze di ml. 2,96 nel magazzino/laboratorio e ml. 2,86 nella zona uffici.

Le caratteristiche di finitura ed impiantistiche del fondo sono le seguenti:

- Tamponamenti/tramezzature : tamponature in laterizi forati, intonacati al civile

e tinteggiati;

- Pavimenti : in battuto di cemento nel magazzino/laboratorio, in ceramica nei bagni, in parquet in poliammide simil legno nella zona uffici;
- Infissi: in alluminio, in parte apribili e in parte fissi.
- Impianti : impianto idrico, igienico sanitario, impianto elettrico, di condizionamento nella zona uffici con unità esterne ed inverter ad alimentazione elettrica.

Al bene si accede scendendo un ampio scivolo carrabile e percorrendo un piccolo tratto orizzontale che si collega a via Covetta, da cui è separata da un cancello scorrevole. A lato del tratto orizzontale è ubicata l'area adibita a parcheggio parzialmente coperta da una tettoia in ferro e lastre in plastica.

L'intera area scoperta è recintata e pavimentata in battuto di calcestruzzo.

Sia il fabbricato nel suo complesso che il fondo oggetto di stima si presentano in normali condizioni di manutenzione.

6. – LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il fabbricato nel quale è ubicato il fondo è stato costruito in seguito al rilascio di varie autorizzazioni edilizie :

- Licenza edilizia n. 68 del 27/4/1970 (fabbricato C) per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione.
- Variante in corso d'opera del 09/7/1974 prot. 2601/136 (fabbricato C).
- D.I.A. n. 353/02 prot. 19815/3492 del 04/06/2002 con successiva comunicazione di fine lavori – certificato di conformità del 20/5/2011 prot. 26398.

7. – ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Dal confronto tra i grafici allegati alle suindicate Autorizzazioni Edilizie e lo stato di fatto si evidenziano alcune modeste difformità :

- Realizzazione di alcune tramezzature atte ad ottenere un corridoio e tre vani laddove era previsto il deposito attrezzi;
- Modifiche alle finestre a vasistas poste lato Sud ed Ovest della Unità Immobiliare;

- Realizzazione di una apertura finestrata sulla parete prospiciente l'ingresso comune;
- Realizzazione di una piccola scala con pianerottolo per accedere alla porta posta lato Est del fondo sub. 13.
- Realizzazione di una tettoia in struttura in ferro e copertura in lastre in plastica sull'area adibita a parcheggio (mapp. 399).
- Modifica alle altezze interne ridotte da ml. 3,10 a ml. 2,96 nel magazzino e ml. 2,86 nella zona di servizio.

Le opere abusive suindicate possono essere sanate dal punto di vista edilizio con la presentazione di una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 136 LRT 65/2014 comma 6, per la quale si prevede una spesa tra sanzione, diritti di segreteria, oneri professionali di ca. €. 5.000,00.

8. - SCOPO DELLA STIMA – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

SCOPO DELLA STIMA

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; TECNOBORSA- Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC- International Valuation standards) vi è il Postulato dello scopo "*il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima*", conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Nella presente perizia, si considera che lo scopo della stima sia quello di determinare il valore dei beni immobili di pertinenza del "fallimento" della soc. ██████████ srl, nel caso in cui la continuità aziendale ormai è venuta meno e ci si trovi nello scenario di una liquidazione fallimentare.

In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni sia il **Valore di Immediato Realizzo (VIR)** ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. Prevedendo quindi una vendita tramite liquidazione forzata, da eseguirsi, cioè, in tempi molto rapidi, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere i beni senza la normale tempistica.

METODO DI STIMA E STIMA

Per procedere alla stima del Valore di Immediato Realizzo , si è assunto un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni.

Il procedimento nel suo svolgimento logico comprende tre fasi :

1^ fase : determinazione del valore di mercato (**V.M.**) del bene. In questo caso si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, denominato “**Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)**”, tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili, a tale scopo è stata effettuata un'indagine di mercato di immobili posti in vendita in agenzie immobiliari locali :

Calcolo del parametro unitario mediante indagine di mercato

Venditore	Ubicazione	Importo	Superficie	Val. Unitario €/mq.
Agenzia Casanova IMM.	Loc. Avenza	290.000,00	380	763,00
Agenzia Nuova Domus	Loc. Avenza	500.000,00	500	1.000,00
Agenzia R.V. immobiliare	Loc. Avenza	230.000,00	255	901,00
Media dei valori unitari				888,00

Calcolo del valore di mercato

Oggetto	Superficie mq.	Parametro	Prezzo unitario €/mq	Prezzo totale €.
Laboratorio magazzino	P.T. mq. 178	1	888,00	158.064,00
Corte in comproprietà per 1/2 Mapp. 399	P.T. mq. 140	1	89,00/2	6.230,00
* VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI				164.294,00

***Nel valore complessivo è compresa la comproprietà delle parti comuni distinte al mapp. 188 sub. 14 e mapp. 398 sub. 1.**

2^ fase : determinazione di un coefficiente di svalutazione (**C.SV.**), ricavato da un'indagine conoscitiva svolta presso il Tribunale di Massa esaminando alcune vendite di immobili non residenziali relative a Fallimenti, effettuate negli ultimi tre anni (2015-2016-2017) e rapportando il prezzo di stima con il prezzo di aggiudicazione.

Procedura	Beni	Valore di Perizia	Valore di aggiudicazione
Fall. █████ r.f. 18/2007	Fabbricato ad uso uffici A Massa – via Massa Avenza	2.100.000,00	680.000,00
Fall. █████ r.f. 2/2011	Compendio industriale A Carrara – V.le Zaccagna	1.500.000,00	1.171.000,00
Fall. Ecsel r.f. 38/2014	Compendio industriale A Carrara	3.523.000,00	1.813.000,00
Fall. █████ █████ srl r.f. 24/2014	Compendio industriale in Massa via San Colombano	2.230.000,00	1.243.000,00
TOTALI		9.353.000,00	4.907.000,00

$$\text{C.SV.} = 9.353.000,00 : 4.907.000,00 = 0,5246$$

3^ fase : elaborazione dei suddetti valori e parametri mediante la formula :

$$\text{VIR} = (\text{VM} \times \text{CSV})$$

al fine di individuare il valore di Immediato Realizzo dei vari beni.

$$\text{VIR} = 164.294,00 \times 0,5246 = 86.188,63 \text{ arrotondato} \dots\dots\dots = \text{€. } 86.000,00$$

$$\text{VIR detratto spese di sanatoria (} 86.000,00 - 5.000,00 \text{)} \dots\dots\dots = \text{€. } 81.000,00$$

9. – FORMALITA' IPOTECARIE

Relativamente ai beni oggetto di perizia, a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara risultano iscritte e/o trascritte le seguenti formalità :

- 1) Ipoteca Volontaria di €. 206.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa del 30/172003 par. 202 (fg. 89 mapp. 188 sub. 13) con annotazione di cancellazione totale del 31/7/2013 par. 763.
- 2) Ipoteca volontaria di €. 217.500,00 a favore di Cassa di Risparmio De La Spezia spa del 26/11/2015 par. 1330 (fg. 89 mapp. 188 sub. 13).

PARTE 2^A

10. - PREMESSA

Ai fini della stima dei beni mobili, il C.T.U. ha proceduto mediante due distinte fasi:

PRIMA FASE

Consistente nella redazione dell'inventario dei beni mobili (mobilio ed attrezzature d'ufficio, materiale termoidraulico ed elettrico ed attrezzature da lavoro, automezzi) cespiti ubicati in gran parte la sede della soc. "██████████ srl" in Carrara via Covetta n. 40 ad esclusione di un automezzo ubicato presso l'autofficina Bonaldi in Carrara via Campo D'Appio ed un altro automezzo parcheggiato nella piazza del paese di Canova in comune di Aulla.

SECONDA FASE

Consistente nella individuazione dello scopo della stima, del metodo di stima e nella stima vera e propria.

11. - INVENTARIO E DESCRIZIONE DEI BENI

I sopralluoghi ai beni, ai fini della verifica ed acquisizione delle informazioni e dati necessari, si sono svolti contemporaneamente alle operazioni che hanno interessato i beni immobili nel periodo tra il Settembre ed il Novembre 2017, il CTU è stato accompagnato per la gran parte dei sopralluoghi dal dott. Paolo Del Fiandra.

Preliminarmente, si è acquisito l'elenco del "magazzino al 31/12/2016" fornito dalla soc. "██████████ srl", sulla base di tale elenco si è eseguito l'inventario effettivo dei beni rinvenuti presso la sede della società in Carrara via Covetta n. 40 e per gli automezzi anche presso l'autofficina ██████████ di Carrara e il paese di Canova in comune di Aulla.

Trattasi di un insieme di beni di molteplice tipologia e varietà, funzionali all'attività della società fallita che operava nel settore dell'impiantistica termoidraulica.

Tali beni comprendono mobilio da ufficio, attrezzature da lavoro e da ufficio, materiale termoidraulico ed elettrico.

Come già anticipato è stato consegnato al CTU un elenco dei beni alla data del 31/12/2016, ma questi risulta molto approssimativo, essendoci indicati

esclusivamente una breve descrizione ed il valore, senza alcun riferimento al numero e pochissime indicazioni sulla marca dei beni stessi.

Pertanto il CTU in accordo con il Curatore ha ritenuto opportuno operare riscontrando ed inventariando fisicamente i beni presenti, pur in una situazione oggettivamente difficile per la mancanza di energia elettrica e il caos in cui versa il deposito di via Covetta n. 40 bis in cui sono in grandissima parte ubicati i beni mobili. L'inventario per facilità di lettura è stato impostato in una tabella di 7 colonne in cui si danno le seguenti indicazioni per ogni cespite :

Numero progressivo; numero della foto in cui è rappresentato; breve descrizione; indicazione sullo stato di manutenzione; quantità; valore unitario; valore complessivo.

12. - SCOPO DELLA STIMA

Per queste tipologie di beni valgono le stesse considerazioni generali espresse per i beni immobili a cui si rimanda, per cui trattandosi di un "Fallimento" la categoria economica individuata, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del **Valore di Immediato Realizzo (VIR)**.

13. - METODO DI STIMA E STIMA

Il CTU, tenuto conto della natura dei beni mobili inventariati, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello scopo dell'incarico peritale, anche in questo caso ha ritenuto opportuno adottare un metodo di stima di tipo sintetico per comparazione diretta.

Si è quindi operato Individuando il **Valore di Mercato (VM)** – prezzo del bene, ricavato con il metodo Comparativo ossia mediante la Comparazione dei beni oggetto di stima con beni identici o simili il cui valore è stato possibile rinvenire sul mercato. La ricerca di tale valore è risultata di estrema difficoltà in considerazione dell'elevatissimo numero di beni e della loro varietà tipologica, la stessa è stata condotta attraverso la consultazione di aziende operanti nel settore, aste giudiziarie, rivenditori on-line, a tale prezzo per trovare il **Valore di Immediato Realizzo (VIR)** è stato applicato prudenzialmente un coefficiente di svalutazione variabile dal 30 al 50% che tiene conto della generale vetustà dei beni, della loro cattiva conservazione e obsolescenza tecnologia, della necessità di carico, trasporto e scarico, della considerazione che è consigliabile per l'economia della procedura fallimentare procedere alla vendita del "magazzino" in un lotto unico.

ELENCO MOBILIO ED ATTREZZATURE DA LAVORO

ZONA A

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
1	1	Pompa elettrica marca Calpeda	Scarso	2	30,00	60,00
2	1	Pompa elettrica marca Nocchi	Rottame	1	0,00	0,00
3	1	Pompa elettrica marca Fiotec	Rottame	2	0,00	0,00
4	1	Convertitore/condizionatore marca Olimpia Splendid modello Unico	Rottame	1	0,00	0,00
5	2	Diffusore circolare	Normale	1	10,00	10,00
6	3	Termo-condizionatore marca Ocean mod. cd 11306	Scarso	1	15,00	15,00
7	3	Condizionatore/macchina esterna marca Technoclima	Scarso	1	15,00	15,00
8	3	Condizionatore marca Delonghi Climaveneta	Scarso	1	15,00	15,00
9	3	Convert-termoventilatore ceramico marca Convex Siwer modello TC-SP 2000	Scarso	1	15,00	15,00
TOTALE						130,00

ZONA A1

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
10	4	Trapano marca Bosh modello SB4502	Scarso	1	20,00	20,00
11	4	Martello perforatore marca Hitachi modello DH24PB	Scarso	1	20,00	20,00
12	4	Frullino marca Makita modello 9524NB	Scarso	1	15,00	15,00
13	4	Frullino colore nero	Rottame	1	0,00	0,00
14	5	Cavalletto per filettature manuali	Scarso	1	50,00	50,00
15	5	Martello perforatore marca Bosh modello GDH24VRE	Scarso	1	100,00	100,00
16	5	Taglia tubi manuale	Scarso	1	15,00	15,00
17	5	Martello perforatore marca Makita modello DHR200	Scarso	1	75,00	75,00
18	5	Martello demolitore rosso	Scarso	1	75,00	75,00
19	5	Martello perforatore marca Einhell modello BBH850	Scarso	1	75,00	75,00
20	6	Saldatrice marca Telwin marca Nordika 1850	Scarso	1	120,00	120,00
21	7	Piega tubi di rame manuale marca CBC	Rottame	1	30,00	30,00
22	7	Martello demolitore marca Hitachi modello DH38YB	Scarso	1	100,00	100,00
23	7	Martello demolitore marca Wurth modello Master ABH20-SLI	Scarso	1	150,00	150,00
24	7	Saldatrice tubi in PVC e plastica marca Aquatherm mat. 1284	Scarso	1	25,00	25,00
25	7	Martello demolitore marca Atlas copco modello Kango 950 KV	Scarso	1	150,00	150,00
26	8	Martello demolitore marca Vigor modello VBH32	Scarso	2	50,00	100,00

27	8	Trapano marca Hitachi modello DH24PB	Scarso	1	35,00	35,00
28	8	Martello demolitore marca Einhell modello BBH 850/1	Scarso	1	75,00	75,00
29	9	Filetatrice elettrica	Rottame	1	0,00	0,00
30	10	Collari Rei 180	Buono	-		
		Diametro 75		2	30,00	60,00
		Diametro 90		2	35,00	70,00
		Diametro 110		3	40,00	120,00
		Diametro 125		4	45,00	180,00
		Diametro 160	2	50,00	100,00	
31	11	Collettore marca Mitsubishi elettric citymulti	Buono	2	50,00	100,00
32	12	Comando a distanza aria condizionata marca Mitsubishi modello PAR-21-MAA	Buono	10	70,00	700,00
33	13	Interfaccia marca Mitsubishi aria condizionata modello m-net interface MAC-3991F-E	Buono	2	40,00	80,00
34	14	Sanitari in ceramica:	Normale	-		
		vasi		4	40,00	160,00
		bidet		2	40,00	80,00
		lavandino		1	50,00	50,00
		bagno turca		1	40,00	40,00
35	15	Sanitari in ceramica:	Scarso/ normale	-		
		vaso con cassetta		1	10,00	10,00
		lavandino		1	25,00	25,00
		sospensione	1	40,00	40,00	
36	15	Pompa elettrica marca Nocchi	Rottame	1	0,00	0,00
TOTALE						3.045,00

ZONA A2

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
37	16	Mobile in laminato plastico a 4 ante e 4 scoparti	Scarso	2	15,00	30,00
38	16	Sedia in plastica e metallo	Rottame	3	0,00	0,00
39	17	Computer marca Olidata	Rottame	1	0,00	0,00
40	17	Computer assemblato	Rottame	1	0,00	0,00
41	17	Monitor marca AOC con tastiera	Rottame	1	0,00	0,00
42	18	Mobile angolare con ripiano in marmo	Scarso	1	30,00	30,00
43	19	Bombola gas marca Rivoira da 12,5 litri e bombola blu	Normale	1	20,00	20,00
		1 piena		1	15,00	15,00
		1 vuota		1	15,00	15,00
		1 vuota		1	15,00	15,00
TOTALE						110,00

ZONA A3

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
44	20	Box incasso caldaia marca Emmeti	Buono	5	80,00	400,00
45	20	Split marca Nankaj nature (manca staffa e scheda)	Normale	1	100,00	100,00
46	21	Tube doppia parte in acciaio inox L.100 diametro 130-180	Buono	1	30,00	30,00

47	22	Citofono marca Urmet mod. 1130-1	Buono	2	15,00	15,00
48	22	Interruttore marca Living M4001	Buono	20	3,00	60,00
49	22	Alimentatore marca Biticino mod. terrano	Buono	1	40,00	40,00
50	22	Citofono marca Urmet modello 1129/2	Buono	1	15,00	15,00
51	23	Placche marca Vimar serie Plana di varie dimensioni e colori	Normale	150	0,60	90,00
52	24	Centralini da incasso marca :		-		
		Vimar V53024.B	Normale	1	2,50	2,50
		Vimar V53124.B		1	2,50	2,50
		Vimar V53012.B		1	2,50	2,50
		Gewiss GW40239TB		1	2,50	2,50
53	25	Centralina marca Elkrom HPA701, sirena da esterno	Normale	1	30,00	30,00
54	25	Coperchi per scatole elettriche di varie dimensioni marca Gewiss	Scarso	12	1,00	12,00
55	26	Scatole elettriche di varie dimensioni	Scarso	50	1,00	50,00
56	27	Copriforo modulo marca Vimar	Normale	15	1,00	15,00
57	27	Copriforo modulo marca Gewiss	Normale	30	1,00	30,00
58	27	Contatti magnetotermici:		-		
		marca STS elettronica	Normale	10	3,00	30,00
		marca Urmetec		20	3,00	60,00
59	27	Amplificatore marca Fracarro MAp 206	Scarso	1	5,00	5,00
60	27	Connettori vari	Normale	50	0,10	5,00
61	27	Trasformatore marca Elettro system fase 1	Normale	1	30,00	30,00
62	27	Misto bobine di minima tensione	Scarso	30	2,50	75,00
63	28	Minuteria varia : flange, attacchi, viti, dadi ecc. comprende tutta la minuteria variamente sparsa nel magazzino	Normale	A corpo	50,00	50,00
64	29	Segnaletica uscita di sicurezza marca OVA	Normale	1	20,00	20,00
65	29	Luce led marca Beghelli modello Granluce led	Buono	1	70,00	70,00
66	29	Faretto da terra marca Simes modello Loft tondo	Buono	1	25,00	25,00
67	29	Lampada di emergenza marca Linergy mod. Step	Buono	1	20,00	20,00
68	30	Blocco differenziale marca Schneider	Normale	1	45,00	45,00
69	30	Miscelatore amplificatore marca Comelit	Normale	1	60,00	60,00
70	30	Interruttore magnetotermico marca ABB system Pro M	Buono	4	10,00	40,00
71	30	Interruttore magnetotermico modulare marca Biticino	Buono	1	10,00	10,00
72	30	Modulo a sei ingressi marca BPT	Buono	3	100,00	100,00
73	30	Livello statico elettronico di blocco marca Fantini Cosmi modello Ao3m	Normale	1	40,00	40,00
74	30	Fusibili cilindrici marca Italtel weber 10,3x38:		-		
		10 Ampere	Normale	20	0,5	10,00
		16 Ampere		11	0,6	6,60
75	30	Bobina di minima tensione marca ABB modello S2C-H6R	Buono	12	20,00	240,00
76	30	Interruttori salvavita vari	Normale	8	7,00	56,00
77	30	Parabola satellitare marca Fracarro modello UX Octo Lte	Buono	1	20,00	20,00
78	30	Parabola satellitare marca Offel modello LNB universal twin	Buono	1	20,00	20,00
79	30	Interruttore per impianto antincendio marca Lince	Normale	1	10,00	10,00

80	30	Sonda marca Fantini Cosmi	Normale	3	4,00	12,00
81	30	Morsettiera di ripartizione : marca ABB marca Legrand marca Arrow	Normale	- 1 1 1	15,00 15,00 15,00	15,00 15,00 15,00
82	31	Prese industriali di varie dimensioni e marche	Scarso	36	1,00	36,00
83	32-33	Tubo pieghevole corrugato di varie dimensioni e colori	Normale	ml. 150	0,10	15,00
84	34	Cavi elettrici di varie dimensioni	Normale	A corpo	40,00	40,00
85	35	Tubazioni per impianto a pavimento PE-Ea e PE-Xc (giallo e blu) e guaine di varie dimensioni	Normale	A corpo	100,00	100,00
86	36	Pannello isolante per impianto a pavimento marca Mt e Rotex	Normale	80	5,00	400,00
87	37	Tubazioni per canna fumaria alluminata di varie dimensioni	Scarso	40	3,00	120,00
88	38	Coppella coibente in elastomero rivestita Al Clad per tubazioni, varie dimensioni	Scarso	34	10,00	340,00
89	39	Elemento per impianto a pavimento marca Emmeti	Normale	100	0,10	10,00
90	39	Elemento per impianto a pavimento marca Emmeti	Normale	50	0,10	5,00
91	39	Elemento per impianto a pavimento marca Emmeti	Normale	200	0,10	20,00
92	40	Curve coibentazione in poliuretano	Scarso	50	1,00	50,00
93	41	Elementi in lamiera zincata per componenti di canna fumaria	Scarso	A corpo	10,00	10,00
94	42	Elementi in lamiera zincata per componenti di canna fumaria	Scarso	A corpo	10,00	10,00
95	43	Vasi di espansione caldaia marca Zilio Industries n. 2 + Elementi canna fumaria in lamiera zincata	Scarso	A corpo	50,00	50,00
96	44	Gruppo attacco autopompa in linea	Scarso	4	50,00	200,00
97	45	Tubo corrugato per impianto elettrico di varie dimensioni	Scarso	A corpo	10,00	10,00
98	46	Tubo coibentato canna fumaria in acciaio coibentato marca Idrotrade diametro 29 e 36	Buono	2	100,00	200,00
TOTALE						3.617,60

ZONA A4

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
99	47	Elementi per canna fumaria in acciaio e lamiera zincata : curvi dritti	Normale	- 11 19	6,00 3,00	66,00 57,00
100	48	Valvole in ghisa	Scarso	2	60,00	120,00
101	49	Pompa disostruente impianti idraulici marca Idrhoaus	Scarso	3	80,00	240,00
102	50	Split in ottone per impianto antincendio Splinker	Normale	39	6,00	234,00
103	50	Rubinetto di arresto	Normale	5	8,00	40,00
104	51	Filtro per aria condizionata	Normale	8	8,00	64,00
105	51	Canala in acciaio	Scarso	1	5,00	5,00
106	52	Raccordo in ghisa marca Caleffi	Normale	2	80,00	160,00

107	53	Curve aperte in plastica di colore bianco modello MB014	Normale	28	6,00	168,00
108	54	Curve ed elementi in acciaio per canna fumaria	Normale	7	7,00	49,00
109	55	Sedili per Water: marca Ideal Standard marca Friges marca Pozzi Ginori marca Idrotrade marca Duravit Senza marca	Normale	- 2 1 1 1 1 1	- 25,00 20,00 25,00 20,00 20,00 15,00	- 50,00 20,00 25,00 20,00 20,00 15,00
110	56	Sanitari in ceramica: Wc marca Ideal Standard modello Tesi Bidet sospeso marca Duravit Elementi di sospensione Pilozzo Lavandino marca Duravit Colonna per lavandino marca Ideal Standard	Scarsa	- 1 1 2 1 1 1	- 90,00 100,00 50,00 40,00 90,00 40,00	- 90,00 100,00 100,00 40,00 90,00 40,00
111	57	Raccordi, manicotti e curve in plastica e PVC di varie forme e dimensioni, marche: Geberit, CBM, Coestiven, Comer, Nicolle, Valsir	Scarsa	250	0,20	50,00
112	58	Attrezzatura marca Emmeti	Scarsa	1	10,00	10,00
113	59	Pompa marca Ebara tipo 2CDX/A	Scarso	2	30,00	60,00
114	59	Vaso espansione marca Xilmet	Buono	1	20,00	20,00
115	60	Raccordo marca Geberit diametro 200	Buono	5	8,00	40,00
116	61	Cassette antincendio: modello PK45 modello Expo 45	Normale	- 2 1	- 40,00 40,00	- 80,00 40,00
117	61	Manichette	Scarso	2	15,00	30,00
118	61	Cassette antincendio (grandi) marca Ziggiotto	Normale	5	35,00	175,00
119	61	Elemento canna fumaria a doppia parete, coibentato, in acciaio inox diametro 250	Normale	1	100,00	100,00
120	61	Cartellonistica antincendio	Normale	40	1,00	40,00
121	61	Sistemi fissi antincendio marca Ziggiotto	Normale	2	50,00	100,00
TOTALE						2.559,00

ZONA A5

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
122	62	Novalux modello 9000:NONCABL 300 mmL680 codice A9325BDI	Normale	1	50,00	50,00
123	63	Componenti per canna fumaria	Scarso	3	10,00	30,00
124	63	Coperchi in plastica bianca di varie dimensioni	Scarso	16	0,50	8,00
125	64	Radiatore in ghisa n. 13 elementi, h 65 cm	Normale	1	250,00	250,00
126	64	Radiatore in alluminio n. 4 elementi, h 87 cm	Normale	1	32,00	32,00
127	64	Radiatore in alluminio n. 5 elementi, h 87 cm	Normale	1	40,00	40,00
128	64	Radiatore in alluminio n. 3 elementi, h 60 cm	Normale	1	18,00	18,00
129	64	Radiatore in alluminio n. 3 elementi, h 70 cm	Normale	1	21,00	21,00
130	64	Radiatore in alluminio n. 6 elementi, h 70 cm	Normale	1	42,00	42,00

131	64	Radiatore in alluminio n. 2 elementi, h 65 cm	Normale	2	12,00	12,00
132	64	Termo arredo bagno dimensioni cm 50x75	Buono	1	40,00	40,00
133	65	Piatto doccia marca Ideal Standard misure cm 70x90	Buono	1	70,00	70,00
134	66	Guaine di varie dimensioni	Scarso	50	1,00	50,00
135	66	Canalette rigide per impianto elettrico di varie forme e dimensioni	Scarso	40	0,30	12,00
136	66	Tubazioni in plastica per scarichi	Scarso	30	0,50	15,00
137	67	Collettore speciale per impianti antincendio, Comparato Lello sas	Scarso	1	250,00	250,00
138	68	Tubazione per gas	Scarso	A corpo	10,00	10,00
139	68	Tube pieghevole corrugato diametro 60	Scarso	A corpo	10,00	10,00
TOTALE						960,00

ZONA A6						
Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
140	69	First box portoncino in metallo bianco laccato marca Emmeti e metal box	Buono	1	15,00	15,00
141	69	Tubazione a doppia parete coibentata in acciaio inox diametro 250	Normale	2	100,00	200,00
142	69	Tubazione per impianto a pavimento PE-Ea e PE-Xc	Scarso	A corpo	25,00	25,00
143	70	Elementi per canna fumaria in lamiera zincata di varie dimensioni	Scarso	10	50,00	50,00
144	71	Curve FF diametro 45 BW marca Emmeti	Buono	40	5,00	200,00
145	71	Clip a cavaliere marca Emmeti	Buono	50	0,10	5,00
146	71	Curva di supporto per tubo DN 16/18	Buono	30	5,00	150,00
147	71	Manicotto marca Emmeti diametro 75	Buono	4	8,00	32,00
148	71	Presa aspirante Oblò marca Emmeti	Buono	2	20,00	40,00
149	71	Supporto per aggancio placche elettriche marca Emmeti	Normale	11	0,50	5,50
150	71	Tubazioni varie marca Emmeti	Buono	A corpo	10,00	10,00
151	71	Supporto per condizionatore	Rottame	2	0,00	0,00
152	72	Pompa marca Lowara	Scarso	1	30,00	30,00
153	72	Pompa marca Nocchi modello Dominator 4"	Normale	1	150,00	150,00
154	73-74	Tubazioni, raccordi, curve a T, curve aperte, manicotti diametro da 75 a 125, marche: Valsir, Geberit, Rheau di varie dimensioni e colori	Scarso	530	0,50	265,00
155	75	Tubazioni, curve e raccordi marca Emmeti diametro 45	Scarso	60	0,50	30,00
156	75	Terminali e raccordi per canne fumarie in metallo verniciato e plastica	Normale	12	3,00	36,00
TOTALE						1.243,50

ZONA A7

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
157	76	Guarnizioni in gomma di varie dimensioni	Scarso	40	0,05	2,00
158	77	Elettropompa marca Salmson Italia tipo EM.40-15T hp 17	Scarso	2	300,00	600,00
159	78	Macchina per vuoto marca Wigam modello SF50S/V/A1/4	Scarso	1	250,00	250,00
160	78	Elettropompa marca Calpeda modello NM12/AE 5,5 hp	Scarso	1	30,00	30,00
161	79	Coperchio di protezione dagli intonaci	Buono	1	2,00	2,00
162	80	Pannello frontale PER/EPD marca Emmeti clima 24 pi	Normale	1	35,00	35,00
163	80	Diffusore/filtro marca Sabbiana	Normale	1	40,00	40,00
164	80	First box sportello marca Emmeti e metal box cod. 28151082	Normale	1	15,00	15,00
164	80	Supporto per condizionatore	Normale	1	10,00	10,00
165	80	Piatto doccia dimensioni 80x70	Normale	1	70,00	70,00
166	80	Coperchio di protezione dagli intonaci	Normale	1	2,00	2,00
167	80	Bocchetta marca Zehnder mod. Air Flow housing CLD80	Normale	5	45,00	225,00
168	81	Pompa marca Nocchi modello Dominator 4" 55/50	Buono	1	150,00	150,00
169	82	Coperchio di protezione degli intonaci	Scarso	6	2,00	12,00
170	82	Elementi per canna fumaria in acciaio smaltato	Normale	2	5,00	10,00
171	82	Scaldabagno elettrico marca Bandini, 80 litri	Scarso	1	30,00	30,00
172	83	Bulloni di varie lunghezze e dimensioni	Scarso	60	0,15	9,00
173	83	Gruppi attacco per autopompa impianto antincendio	Scarso	2	35,00	70,00
174	84	Curve per canna fumaria in acciaio di varie dimensioni	Normale	3	5,00	15,00
175	84	Collari in acciaio per aggancio a parete di canna fumaria	Normale	18	0,50	9,00
176	85	Pannelli per impianto a pavimento di varie dimensioni	Scarso/normale	74	5,00	370,00
177	85	Insegna Culligan	Buono	1	10,00	10,00
178	86	Attacco per impianto antincendio UNI9485	Normale	1	600,00	600,00
179	86	Guarnizioni in gomma di varie dimensioni	Scarso	70	0,05	3,50
180	87	Caldaia a condensazione marca Vailant mod. ECOBLOCK PRO VMW226	Scarso	1	250,00	250,00
181	87	Caldaia marca Emmeti mod. 24 K tipo C13 C33 C43 C53	Scarso	1	300,00	300,00
182	88	Vaso di espansione marca Storm, 35 litri	Scarso	1	10,00	10,00
183	88	Sensore marca Engelmann	Normale	2	15,00	30,00
184	89	Cassetta scarico wc ad incasso marca Storm wall mod. idrotrade	Buono	2	150,00	300,00
185	90	Scossaline in alluminio color rame	Scarso	3	10,00	30,00
186	90	Profilati in alluminio di varie dimensioni	Scarso	15	2,00	30,00
187	91	Coperchi di varie forme e dimensioni	Scarso	8	20,00	20,00
188	92	Rubinetti da 1/ ¼ PN25	Normale	2	8,00	16,00
189	92	Giunto da 1/ ¼	Normale	2	5,00	10,00
190	92	Comando a parete marca Sabbiana modello ATLAS9007616	Buono	3	35,00	105,00

191	92	Testa termostatica a sensore liquido marca IRSAP	Buono	3	15,00	45,00
192	92	Elementi in acciaio Tappi Giunti	Buono	- 8 2	- 0,60 0,50	- 4,80 100
193	92	Vaso di espansione Elbi, 25 litri	Normale	1	25,00	25,00
194	92	Kit per scarico caldaia marca Emmeti codice 07400054	Buono	2	20,00	40,00
195	92	Valvola progressiva più termometro	Buono	15	30,00	450,00
196	92	Quadro elettrico marca Emmeti mod. Floor control box	Buono	2	60,00	120,00
197	93	Termostato meccanico marca Emmeti codice 02001014	Buono	9	15,00	135,00
198	93	Contatore per acqua	Scarso	1	20,00	20,00
199	93	Termostato marca Emmeti codice 0201804400001	Buono	7	25,00	175,00
200	93	Manometro D.80 10 bar	Buono	3	15,00	45,00
201	93	Misuratore di portata 0,4 litri al minuto	Buono	3	10,00	30,00
202	93	Orologio marca Grasslin modello MILL 72	Buono	1	50,00	50,00
203	93	Corpo valvola da ¾	Buono	1	10,00	10,00
204	93	Prolungamento per presa aspiranti	Buono	2	1,50	3,00
205	93	Elettrovalvola per gas marca Emmeti tipo M16/RM	Buono	1	40,00	40,00
206	93	Rilevatore marca Emmeti controlgas	Buono	1	50,00	50,00
207	93	Rilevatore di ossido di carbonio marca Air detector	Buono	2	30,00	60,00
208	94	Gruppo isolante per Topway	Buono	4	15,00	60,00
209	94	Coperchio in plastica	Scarso	1	1,00	1,00
210	95	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diametro 32: Dritto intermedio Curve Tee	Scarso	- 40 5 2	- 4,50 7,00 11,00	- 180,00 35,00 22,00
211	95	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 25-20: Dritto intermedio Curve Tee	Scarso	- - 24 32 34	- - 2,00 2,50 8,00	- - 48,00 80,00 272,00
212	95	Tenuta Pex	Scarso	16	1,00	16,00
213	96	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 20 e 14: Dritto intermedio Curve Tee	Scarso	- - 45 14 45	- - 2,00 2,50 4,00	- - 90,00 35,00 180,00
214	96	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 40: Tee Gomito Diritto maschio Diritto intermedio	Scarso	- 20 2 12 12	- 25,00 16,00 13,00 14,00	- 500,00 32,00 156,00 168,00
215	96	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 63: Diritto intermedio	Normale	- 4	- 36,00	- 144,00
216	96	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 50: Tee Diritto intermedio Gomito	Normale	- 1 1 1	- 41,00 22,00 24,00	- 41,00 22,00 24,00
217	97	Ganci per termosifoni	Normale	24	1,00	24,00
218	97	Borchie metalliche marca Wurth	Normale	100	0,50	50,00

219	98	Valvola di chiusura marca KSB Italia 200x1/4 linea eco tipo 2110 dim3352	Scarso	2	60,00	120,00
220	99	Raccordi a pressare per acqua e/o gas diam 26: Tee Raccordi intermedi	Scarso	- 2 7	- 7,00 3,50	- 14,00 24,50
221	99	Dadi a pressare marca Emmeti 18x2	Normale	32	1,00	32,00
222	99	Dritto maschio diametro 40	Normale	1	13,00	13,00
223	99	Raccordi a pressare per acqua e/o gas 18/2: Tee Curve Raccordo intermedio Raccordo semplice	Normale	- 11 55 22 34	4,50 2,50 2,00 1,50	49,50 137,50 44,00 51,00
224	99	Testa elettrotermica marca Giacomini	Normale	1	21,00	21,00
225	99	Giunto girevole 1 ¼	Normale	4	10,00	40,00
226	99	Kit detentore per collettori	Normale	4	3,00	12,00
227	99	Raccorderia varia in ottone per radiatori	Normale	6	1,50	9,00
228	99	Tappi e raccordi per radiatori	Normale	4	1,00	4,00
229	100	Raccordi a pressare metallici : Curva aperta diametro 45 Curva aperta diametro 55 Curva a 90° diametro 45 Curva a 90° diametro 55 Tee diametro 40 Tee diametro 35 Tee diametro 55 Manicotto diametro 40 Manicotto diametro 55 Riduzioni diametro da 50 a 40 Manicotto diametro 75	Normale	5 15 7 3 3 3 2 7 6 2 1	7,00 8,00 11,00 14,00 11,00 7,00 13,00 3,50 4,00 5,00 17,00	35,00 120,00 77,00 42,00 33,00 21,00 26,00 24,50 24,00 10,00 17,00
230	100	Raccordi in acciaio inox a pressare diametro 40	Normale	6	25,00	150,00
231	100	Raccordi in acciaio inox a pressare diametro 30	Normale	10	11,00	110,00
232	100	Curve, tee, curve aperte, curve a 90°, manicotti, raccordi a pressare metallici di varie dimensioni	Normale	35	7,00	245,00
233	100	Raccordi a pressare metallici per impianto di riscaldamento	Normale	61	3,00	183,00
TOTALE						8.942,30

ZONA A8

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
234	101	Lavandino marca Ideal Standard	Scarso	2	25,00	50,00
235	102	Colonne per lavandino	Scarso	4	20,00	80,00
236	102	Wc in ceramica	Scarso	1	45,00	45,00
237	102	Cassetta in ceramica per wc	Scarso	1	30,00	30,00
238	103	Kit di aspirazione minima per pompe sommersibili Minimum suction kit	Normale	2	20,00	40,00
239	103	Kit valvola Pro marca Emmeti da 1/¼	Normale	1	10,00	10,00
240	103	Coppia staffe doppie da 1/¼	Normale	1	11,00	11,00
241	103	Viti per fissaggio scaldia salviette	Normale	2	1,00	2,00

242	103	Blister marca Oter per radiatori	Buono	26	1,50	39,00
243	103	Collare antincendio marca Promat modello Promastop unicollar	Buono	1	135,00	135,00
244	103	Kit per supporti marca Emmeti, supporti mixer	Normale	10	0,30	3,00
245	104	Raccordi a pressare per acqua e/o gas marca Marra RM:	Normale	-	-	-
		Curva a 90° diametro 54		16	27,00	432,00
		Curva aperta diametro 40		2	15,00	30,00
		Curva a 90° in metallo diametro 40		6	20,00	120,00
		Dritto intermedio diametro 30		12	4,00	48,00
		Dritto intermedio diametro 35		4	5,00	20,00
		Dritto intermedio diametro 25		5	4,00	20,00
		Dritto intermedio diametro 45		3	2,00	6,00
		Riduzione semplice diametro da 45 a 25		2	8,00	16,00
		Riduzione semplice diametro da 70 a 50		2	10,00	20,00
		Curva a 90° in ottone e metallo diametro 25		2	19,00	38,00
		Curva a pressare diametro 45		1	19,00	19,00
		Tee a pressare diametro 40		1	24,00	24,00
		Tee a pressare diametro 35		2	12,00	24,00
		Tee a pressare diametro 25		2	4,00	8,00
Manicotto con valvola in ottone	1	3,00	3,00			
Raccordo maschio/femmina in ferro diametro 55	2	5,00	10,00			
Curva aperta diametro 25	3	2,00	6,00			
Tee diametro 50	2	29,00	58,00			
246	104	Manicotto intermedio metallico marca Turbostill diametro 75	Normale	3	40,00	120,00
247	104	Manicotto intermedio metallico marca Turbostill diametro 45	Normale	1	8,00	8,00
248	105 - 106	Pannello isolante per impianto a pavimento varie marche e spessori	Scarso/normale	96	5,00	480,00
TOTALE						1.955,00

ZONA A9

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
249	107	Split unità esterna marca Nankaj modello nature R407 C	Normale	1	150,00	150,00
250	108-109-110	Tubo per impianti tecnici sanitari marca Emmeti mod. ALPERT PE-RT/AL/PE-RT type II 16x2	Normale	ml. 1500	0,50	750,00
251	111	Tubo marca Rotex Duo mod. 13/9.5 x 1,2 DDPE	Normale	ml. 240	1,00	240,00
252	111	Tubo marca Giacomini PE-RT 17x2	Normale	ml. 200	0,50	100,00
253	111	Tubo marca Emmeti mod. PE-X 17x2 EN ISO 15875-2	Normale	ml. 200	0,50	100,00
254	111	Tubazioni in rame o plastica coibentata	Normale	A corpo	20,00	20,00
255	112	Contatore marca Zenner	Buono	4	13,00	52,00
256	113	Scarico per wc marca Geberit	Buono	7	8,00	56,00
257	114	Viti a pressione	Buono	20	0,25	5,00
258	114	Tappo per valvole a incasso Collaudo	Normale	5	3,00	15,00
259	115	Scarico per piatto doccia marca Grandform	Normale	1	9,00	9,00
260	115	Scarico a pavimento	Normale	2	8,00	16,00

261	115	Termometro	Normale	6	4,00	24,00
262	115	Umidostato elettronico da incasso marca Emmeti	Normale	1	70,00	70,00
263	115	Maniglione da vasca Azzurra	Scarso	1	10,00	10,00
264	115	Staffe per canna fumaria	Normale	3	1,00	3,00
265	115	Scarico per lavatrice	Normale	1	1,00	1,00
266	115	Borchie Michelin	Normale	4	1,00	4,00
267	116	Valvola controllo addolcitore marca Cullwater	Normale	1	10,00	10,00
268	116	Scarico marca Geberit	Buono	1	3,00	3,00
269	117	Coperchi per caldaia marca Comieco	Normale	2	25,00	50,00
270	118	Pozzetto di scarico marca Geberit	Normale	3	12,00	36,00
271	118	Termometro marca Giacomini	Buono	8	8,00	64,00
272	118	Elementi per scarico della lavatrice	Scarso	1	2,00	2,00
273	118	Coperchi in plastica	Buono	5	0,50	2,50
274	119	Coperchietti per scarico della lavatrice	Scarso	12	0,50	6,00
275	119	Griglie per scarico doccia	Buono	2	15,00	30,00
276	119	Attacco scarico lavatrice	Normale	5	3,00	15,00
277	119	Tappi per termosifone	Normale	100	1,00	100,00
278	120	Viti fissaggio wc sospesi e tasselli da muro	Normale	138	1,50	207,00
279	121	Scarichi marca Geberit	Normale	5	2,00	10,00
TOTALE						2.160,50

ZONA A10

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
280	122	Tube scarico fumi coibentato rame/inox diametro 80/100 l. 1000	Buono	2	70,00	140,00
281	122	Tube smaltato semplice diametro 100	Buono	2	15,00	30,00
282	122	Tube a doppia camera diametro 60/100	Buono	2	45,00	90,00
283	123	Adattatore per canna fumaria marca Ariston New adaptator diametro 600-100-80	Buono	16	10,00	160,00
284	123	Kit adattatori marca Vailant diametro 80	Buono	6	8,00	48,00
285	123	Tronchetti Sdop. Flang marca Emmeti diametro 80	Buono	2	12,00	24,00
286	123	Terminale per canna fumaria	Normale	1	5,00	5,00
287	124	Raccordi ad innesto rapido marche Unidelta e Plasson diametro 20:		-		
		Tee	Scarso	13	3,00	39,00
		Curva		5	2,00	10,00
288	124	Raccordi ad innesto rapido marche Unidelta e Plasson diametro 25:		-		
		Tee	Scarso	5	4,00	20,00
		Dritto intermedio		8	2,50	20,00

289	124	Raccordi ad innesto rapido marche Unidelta e Plasson diametro 32: Tee Curva Dritto intermedio Pressa a staffa	Scarso	- - 1 1 5 8	5,00 3,50 3,50 3,00	5,00 3,50 17,50 24,00
290	125	Raccordi ad innesto rapido marche Unidelta e Plasson diametro 50: Tee Curva Dritto intermedio Pressa a staffa	Scarso/ normale	- - 3 2 6 4	11,00 8,00 7,50 4,00	33,00 16,00 45,00 32,00
291	125	Tubazioni ad innesto marche Unidelta e Plasson diametro 40: Tee Curva Dritto intermedio Pressa a staffa	Scarso/no rmale	- - 7 2 1 18	8,00 6,00 5,50 3,50	56,00 12,00 5,50 63,00
292	126	Barre filettate di vari diametri lunghezza ml.1	Normale	50	0,50	25,00
293	126	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 25 marca durafuse: Curve a 90° Dritti intermedi	Normale	- 12 9	4,50 2,00	54,00 18,00
294	126	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili marca Roll Maplast diametro 32: Curve	Normale	- 8	6,00	48,00
295	127	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 40: Curve a 90° Dritto intermedio	Normale	- 4 4	7,00 2,50	28,00 10,00
296	127	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 50: Curve a 90° Dritto intermedio Tee	Normale	- 4 25 2	10,00 3,50 11,00	40,00 75,00 22,00
297	128	Supporto per unità elettronica marca Emmeti	Scarso	4	1,00	4,00
298	129	Elementi ad innesto, curve, dritti intermedi marca Unidelta	Scarso/ rottame	11	1,00	11,00
299	130	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 70 marca Euro standard: Curve Collare Presa Dritto intermedio Riduzioni	Normale	- 8 3 7 5	18,00 12,00 6,00 11,00	144,00 36,00 42,00 55,00
300	130	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 75: Curve Dritto intermedio Collare presa Tee Riduzioni	Normale	- 5 3 3 1 2	18,00 6,00 12,00 18,00 11,00	90,00 18,00 36,00 18,00 22,00
301	130	Manichetta per impianto antincendio	Scarso	1	10,00	10,00
302	130	Ugelli in ottone e rame di varie dimensioni	Scarso	24	8,00	192,00
303	131	Valvola miscelatrice	Normale	1	15,00	15,00
304	131	Raccordi e tronchetti per caldaia in rame	Normale	30	1,50	45,00
305	131	Rubinetto di arresto	Normale	7	6,00	42,00
306	131	Raccordi, giunti, tee in ottone	Normale	37	2,50	67,50
307	131	Raccordi in ottone e acciaio	Normale	4	1,00	4,00
308	131	Rubinetto per termosifoni	Buono	4	3,00	12,00

309	132	Tubazione in polietilene elettrosaldabili diametro 90: Collare presa diametro da 90 a 45 Curve Dritto intermedio	Buono	- 9 2 4	5,00 19,00 7,00	45,00 38,00 28,00
310	132	Tubazione in polietilene elettrosaldabili diametro 110: Curva Dritto intermedio	Buono	- 5 1	20,00 15,00	100,00 15,00
311	133	Raccordi, curve, tee marca Aquatherm diametro da 30 a 75	Normale	30	0,50	15,00
312	134	Tee e dritti intermedi a pressare di varie dimensioni	Scarso	10	0,25	2,50
313	135	Angolo marca Emmeti Canalina Jolly di varie dimensioni	Normale	61	1,50	91,50
314	135	Riduzione di derivazione marca Emmeti	Normale	11	2,00	22,00
315	135	Supporto di bloccaggio marca Emmeti	Normale	110	0,20	22,00
316	136	Giunto coperchio marca Emmeti CanalinaJolly	Normale	85	1,00	85,00
317	137	Angolo marca Emmeti Canalina Jolly	Normale	14	1,50	21,00
318	137	Curva a T marca Emmeti CanalinaJolly	Normale	14	4,00	56,00
319	138	Componenti e scarichi in plastica bianca marca Viega	Normale	9	3,50	31,50
320	138	Dritto intermedio per scarico in plastica	Scarso	4	0,40	1,60
321	139	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili diametro 120: Dritto intermedio Curve	Buono	- 7 5	- 15,00 29,00	- 105,00 145,00
322	140	Guarnizioni e morsetti di varie dimensioni	Scarso	25	0,55	13,75
323	141	Tubo scomponibile per wc	Scarso	10	0,10	1,00
324	142	Tubo sgocciolatore 15 ml	Normale	1	6,00	3,50
325	142	Tubo sgocciolatore 5 ml	Normale	1	2,00	2,00
326	142	Programmatore automatico per irrigatore marca Orbit	Scarso	1	95,00	95,00
327	143	Cappa in lamiera zincata	Normale	1	25,00	25,00
328	144	Coperchio esterno Energy box compact ½ marca Emmeti	Normale	4	19,50	78,00
329	144	Metal box filo muro l. 850 marca Emmeti	Normale	1	85,00	85,00
330	144	Coperchio collettori per impianto a pavimento	Normale	1	19,50	19,50
331	145	Scarico per wc marca Geberit	Buono	5	8,00	40,00
332	146	Sifoni componibili marche Geberit e Lira + innesti vari	Scarso	20	9,00	180,00
333	147	Sifoni doccia marca Geberit	Buono	10	7,00	70,00
334	147	Canotti per wc marca Geberit e Grohe	Buono	6	7,00	42,00
335	148	Elementi in ferro zincato diametro ½: Curve 90° Riduzioni diametro da 25 a 150 Tee Tappi Curva aperta Dritto intermedio	Scarso	- 8 48 2 39 5 11	- 0,30 0,50 0,45 0,30 0,30 0,30	2,40 24,00 0,90 11,70 1,50 3,30
336	148	Elementi in ferro zincato diametro 45: Curve Dritto intermedio Riduzioni diametro da 65 a 45	Scarso	- 4 3 2	0,50 0,40 0,60	2,00 1,20 1,20

337	148	Tubazioni in polietilene elettrosaldabili, vari elementi e diametri marca Geberit	Scarso	25	2,50	62,50
338	149	Rubineti	Scarso	4	4,00	16,00
339	149	Sifone autopulente marca Bonomini	Buono	4	11,00	44,00
340	150	Pulsante incasso per wc marca Geberit	Buono (incompleto)	1 1	17,00 10,00	17,00 10,00
341	150	Colonna vasca con erogazione marca Geberit	Buono	1	20,00	20,00
342	151	Pilozzo doccia marca Geberit	Scarso	1	12,00	12,00
343	151	Rubinetto miscelatore marca Ideal Standard modello Ceraplan	Normale	1	37,00	37,00
344	151	Pilozzo doccia	Scarso	2	12,00	24,00
345	151	Miscelatore marca Hansgrohe modello focus E2	Normale	1	61,00	61,00
346	152	Tubazione in polietilene marca Poloplast :	Normale/ scarso	119	0,25	29,75
		Tee diametro 20		20	0,20	4,00
		Curva diametro 20		11	1,50	16,50
		Curva con filetto metallico		3	0,35	1,05
		Tee diametro 25		13	0,45	5,85
		Tee diametro 32		10	0,25	2,50
347	152	Honeywell 45.006.984-004 Rever scheda Domitop GF 24E	Normale	1	110,00	110,00
348	153	Kit croce marca Ecosolar ZTS	Normale	3	20,00	60,00
349	153	Kit curva ZTS X	Normale	2	15,00	30,00
350	153	Termostato a gambo	Normale	1	17,00	51,00
351	154	Coperchi di protezione dall'intonaco	Buono	5	1,00	5,00
352	154	Sifone marca Geberit (mancante di alcuni pezzi)	Buono	1	10,00	10,00
353	155	Pulsanti per wc di varie dimensioni	Normale	8	2,00	16,00
354	155	Basette in plastica nera rettangolari	Normale	25	0,10	2,50
355	155	Basette in plastica nera tonde	Normale	10	0,10	1,00
356	155	Tappi e scarichi per lavatrice	Scarso	13	2,00	26,00
357	155	Sifoni marca Geberit	Normale	2	11,00	22,00
358	156	Valvola a sfera Top Entry da incasso	Normale	7	8,50	59,50
359	156	Terminali per scarico in acciaio	Normale	13	5,00	65,00
360	156	Filtro scarico per lavatrice	Scarso	7	4,00	28,00
361	156	Pomelli per radiatori	Normale	3	1,50	4,50
362	156	Placche per scarico lavatrice	Scarso	5	0,20	1,00
363	156	Curve, innesto a V in plastica diametro 45	Scarso	5	1,00	5,00
364	156	Tappi per radiatori	Normale	54	0,70	37,80
365	157	Metal box filo muro l. 850 marca Emmeti	Normale	4	85,00	340,00
366	157	Sistema per cassette ad incasso wc marca Geberit codici: 24281400.1 248820242.820.00.1	Normale	7	120,00	840,00
367	157	Guarnizioni di varie dimensioni	Scarso	8	0,05	0,40
368	158	Elementi radiatori H. 75 cm	Buono	8	7,00	56,00

369	158	Diffusore in acciaio bianco	Scarso	1	10,00	10,00
370	158-159	Curve coibentate marca K-Flex Rflex KSystem diametro 76	Normale	8	28,00	224,00
371	159	Contatore di calore marca Controlli modello LQM3	Normale	2	180,00	360,00
372	159-160	Curve coibentate marca K-Flex Rflex KSystem diametro 42	Normale	7	21,00	147,00
373	160	Centralina marca Wilo	Normale	1	50,00	50,00
374	160	Sonda	Normale	2	5,50	11,00
375	161	Coibentazione in gomma marca KeFlex-ST di varie misure e dimensioni	Normale	ml. 30	1,00	30,00
376	162	Curve, Tee, tappi e intermedi in PVC di varie dimensioni UNI 302	Scarso	40	1,00	40,00
377	163	Kit orologio programmatore marca Herman	Normale	1	23,00	23,00
378	163	Tassello a espansione	Normale	40	0,90	36,00
379	163	Scarico per lavandino	Scarso	2	3,50	7,00
380	163	Pozzetti in plastica	Normale	3	1,00	3,00
381	164	Manicotti in ferro	Scarso	80	0,10	8,00
382	164	Collari in ferro di varie dimensioni	Scarso	19	1,50	28,50
383	165-166-167	Raccorderia in ferro zincato , curve, tappi, intermedi, ecc.	Scarso/rottame	A corpo	15,00	15,00
TOTALE						6.765,40

ZONA A11

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
384	168	Curve, raccordi, tee in ottone di varie dimensioni	Scarso	32	1,50	48,00
385	168	Tubo flessibile per lavatrice	Normale	1	2,25	2,25
386	168	Adattatore per tubo multistrato	Normale	4	1,50	6,00
387	168	Staffe per fissaggio marca Irsap	Normale	1	3,00	3,00
388	168	Staffe per fissaggio caldaia marca Schaffeteaux	Normale	2	20,50	41,00
389	169	Curve, tee, raccordi e riduzione in rame di varie dimensioni	Normale	60	0,50	30,00
390	170	Sifoni autopulenti	Buono	8	11,00	88,00
391	171	Elementi in acciaio per lavandini:		-	-	-
		Borchie	Normale	80	0,50	40,00
		Spezzoni di tubo		25	1,50	37,50
		Scarichi		17	3,50	59,50
		Canna per livello		8	3,00	24,00
392	171	Cavallotti/Staffe serraggio tubo	Normale	5	0,40	2,00
393	172	Manicotti in ferro diametro 1 ½	Normale	45	0,30	13,50
394	172	Tappi in ferro diametro 1 ½	Scarso	2	0,20	0,40
395	172	Raccordi e dadi di varie dimensioni	Scarso	7	0,25	1,75
396	173	Curve, tee e tappi diametri da 1 ½ a 4	Scarso	40	0,25	10,00
397	174	Raccorderia in ferro di varie dimensioni	Rottame	A corpo	5,00	5,00
398	175	Collari in gomma	Normale	11	1,00	11,00

399	176	Borchie, canotti e terminali miscelatore in acciaio	Normale	150	1,00	150,00
400	176	Collari in plastica neri di diverse dimensioni	Normale	15	1,00	15,00
401	177	Miscelatore Cristina	Normale	1	33,00	33,00
402	177	Colonna di scarico per lavatrice	Normale	1	3,50	3,50
403	177	Maniglia per miscelatori	Normale	3	5,00	15,00
404	177	Scarico completo di tappo	Normale	1	3,50	3,50
405	178	Collettori per riscaldamento	Normale	3	16,50	49,50
406	178	Sensore esterno marca Outside sensor	Normale	1	12,00	12,00
407	178	Rubinetto per termosifoni	Normale	9	3,50	31,50
408	178	Adattatore per tubo multistrato	Normale	11	1,50	16,50
409	178	Tee per termosifoni	Normale	11	3,00	33,00
410	178	Rubinetto per impianto termico	Normale	2	3,00	6,00
411	178	Fissaggio per radiatori	Normale	1	1,50	1,50
412	178	Kit sifone per lavatrice	Buono	1	2,00	2,00
413	178	Kit ugelli in metallo marca Emmeti	Buono	4	9,00	9,00
414	179	Maniglia lunga Leva modello marca Dolomiti	Scarso	2	35,00	70,00
415	179	Miscelatore leva modello marca Remer	Scarso	1	15,00	15,00
416	179	Supporto a muro tondo marca Paffoni	Normale	1	14,50	14,50
417	179	Miscelatore marca Zucchetti	Normale	1	11,00	11,00
418	179	Maniglia corta	Scarso	3	5,00	15,00
419	180	Rubinetteria marca Giacomini	Normale	13	4,50	58,50
420	180	Horing	Normale	2	0,15	0,30
421	180	Rubinetto per impianto di riscaldamento marca Stuck	Buono	1	3,50	3,50
422	180	Attacchi Marca Caleffi	Buono	9	3,50	31,50
423	180	Rubinetto marca Caleffi	Normale	16	2,50	40,00
424	180	Kit di scarico e carico caldaia marca Emmeti	Normale	1	20,00	20,00
425	181	Raccordi vari marche :Giacomini, R BM, Caleffi	Normale	30	1,00	30,00
426	182	Collari con coibentazione e metallici	Scarso/rot tame	32	3,00	96,00
427	183	Tubo di sorpasso in polietilene per impianto idraulico	Scarso	22	0,75	16,50
428	183	Curve varie dimensioni	Scarso	10	0,50	5,00
429	183	Tee varie dimensioni	Scarso	4	0,75	3,00
430	184	Raccordi, curve, tee in PVC di varie dimensioni	Scarso	25	3,50	87,50
431	185	Sifone Geberit	Normale	1	11,00	11,00
432	185	Adattatore per tubo multistrato, Kit di chiusura e Kit a compressore	Normale	28	1,50	42,00
433	185	Rubinetto di arresto in ottone	Normale	1	7,00	7,00
434	185	Raccordo a muro marca Far	Normale	1	2,50	2,50
435	185	Kit di carico e scarico caldaie marca Emmeti	Normale	1	20,00	20,00
436	186	Rubinetto di arresto di varie dimensioni	Scarso	9	7,00	63,00

437	187	Raccordi, curve, riduzioni in PVC di varie dimensioni	Scarso	8	2,50	20,00
438	187	Terminale per canna fumaria	Scarso	1	15,00	15,00
439	187	Tubo flessibile di varie dimensioni	Normale	7	25,00	175,00
440	187	Tee per tubi a pressione marca Unidelta diametro 110	Normale	1	40,00	40,00
441	188	Curve in rame	Normale	7	5,00	35,00
442	188	Spandi acqua in rame	Normale	3	17,00	51,00
443	188	Doccione in rame	Normale	1	15,00	15,00
444	189	Collari in gomma a scatto	Normale	12	1,50	18,00
445	189	Bocchetta in rame	Normale	8	1,50	12,00
446	189	Staffe di fissaggio pluviali in rame	Normale	18	2,00	36,00
447	189	Staffe di fissaggio pluviali con decoro in rame	Normale	2	8,00	16,00
448	189	Collari in rame diametro 100	Normale	10	2,50	25,00
449	189	Collari in rame diametro 80	Normale	32	2,20	154,00
450	189	Curva a Pressione in rame	Normale	1	65,00	65,00
451	189	Ferri in rame per supporto canale	Normale	3	2,00	6,00
452	190	Ferri di supporto canale in lamiera	Normale	23	1,00	23,00
453	190	Pulsanti per scarico wc	Buono	12	2,00	24,00
454	190	Terminali	Normale	2	2,50	5,00
455	191	Raccordi a pressare in ferro galvanizzato marca Ambo Fittings:	Normale	-		
		Tee diametro 28		10	6,00	60,00
		Curve di varie dimensioni		58	2,50	145,00
		Tee diametro 42		2	8,50	17,00
		Manicotti varie forme e dimensioni		49	1,50	73,50
		Riduzioni diametro da 28 a 18		30	2,00	60,00
		Nipless		1	4,00	4,00
Tee varie dimensioni	18	4,00	72,00			
Riduzioni varie dimensioni	20	2,00	40,00			
456	192	Collari vari diametri	Scarso	A corpo	5,00	5,00
457	193	Tubazioni marca Valsir modello Triplos lunghezza cm 115 diametro 100	Scarso	8	8,00	64,00
458	193	Tubazioni marca Valsir modello Triplos lunghezza cm 100 diametro 80	Scarso	1	6,00	6,00
459	194	Collari in gomma e metallo di varie dimensioni	Normale	37	1,50	55,50
460	195	Viti, perni e tasselli di varie dimensioni	Normale	100	0,10	10,00
461	195	Collari a perno in metallo	Normale	150	1,50	225,00
462	196	Tubazioni marca Valsir modello Triplos lunghezza cm 115 diametro 90	Scarso	12	9,00	108,00
463	197 198	Tubi marca Bluteck Faraplan En Unien Asi in PVC diametro 110 lunghezza ml.6	Scarso	2	40,00	80,00
464	197 198	Tubo in acciaio diametro 70	Scarso	1	2,00	2,00
465	197 198	Canala in rame sviluppo cm 45	Scarso	ml. 5,50	11,50	63,25
466	197 198	Tubo marca Bluteck diametro 60	Scarso	ml. 2	3,00	6,00
467	197 198	Scossalina in acciaio sviluppo cm 45	Scarso	ml. 2	10,00	10,00

468	197 198	Tubo in rame diametro 30	Scarso	ml. 5,80	6,00	34,80
469	197 198	Tubo in rame diametro 80	Scarso	ml. 14,3 0	10,50	150,15
470	197 198	Tubo in rame diametro 50 - n. 6 tubi	Scarso	ml. 11	7,00	77,00
471	197 198	Tubo in rame diametro 60	Scarso	ml. 5,70	9,50	54,15
472	197 198	Canala quadrata in rame l. 80	Scarso	ml. 3,50	15,00	52,50
473	197 198	Curva in rame diametro 60	Scarso	ml. 2	4,00	8,00
474	197 198	Tubo in rame diametro 12	Scarso	ml. 17	2,00	34,00
475	197 198	Tubo in rame diametro 100	Scarso	ml. 1,40	10,00	14,00
476	197 198	Tubo in rame diametro 20	Scarso	ml. 2,50	3,00	7,50
477	197 198	Tubo in rame diametro 40	Scarso	ml. 1,70	5,00	8,50
478	197 198	Tubo in ferro zincato	Scarso	ml. 2,50	1,00	2,50
479	197 198	Tubazione in acciaio per canna fumaria diametro 180	Scarso	ml. 1,50	15,00	27,00
480	197 198	Tubo in acciaio diametro 80	Scarso	ml. 1,50	6,00	9,00
481	197 198	Tubo zincato di colore bianco diametro 80	Scarso	ml. 8	1,00	8,00
482	197 198	Tubo in ferro diametro 50	Scarso	ml. 12	10,00	120,00
483	197 198	Tubo in ferro diametro 90	Scarso	ml. 4	13,00	42,00
484	197 198	Tubo in acciaio diametro 15	Scarso	ml. 6	1,50	9,00
485	197 198	Tubo in acciaio diametro 20	Scarso	ml. 14	2,00	28,00
486	199 200	Tubazioni e spezzoni in PVC di varie dimensioni e lunghezze	Scarso	15	2,50	37,50
487	201 202	Tubazioni marca Acquatherm diametro 50	Scarso	ml. 20	7,00	140,00
488	201 202	Tubazioni marca Acquatherm diametro 40	Scarso	ml. 5	5,00	25,00
489	201 202	Tubazioni marca Emmeti modello Cerpex per impianti termici e sanitari diametri 40,50 e 90	Scarso	A corpo	10,00	10,00
490	203	Controcassa per EPD24-4PI marca Emmeti	Normale	1	50,00	50,00
491	203	Cabina doccia completa	Normale	1	100,00	100,00
492	203	Diffusore per luci a neon	Normale	1	5,00	5,00
TOTALE						4.361,55

VANO MAGAZZINO

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
493	204 205 206	Scaffalature metalliche a quattro ripiani cm 50 x 100	Scarso	49	15,00	735,00
TOTALE						735,00

ELENCO MOBILI ED ATTREZZATURE DA UFFICIO

UFFICIO 1

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
1	1	Computer marca Packard Bell con windows 7 modello IMEDIA s1800	Normale	1	100,00	100,00
2	1	Monitor marca Compass modello NV721CF con tastiera	Normale	1	30,00	30,00
3	1	Telefono marca Promelit modello Progetto NEX30D	Normale	1	10,00	15,00
4	2-3	Mobile in laminato plastico a 8 ante	Normale	1	100,00	100,00
5	2-3	Scrivania in laminato plastico e cassetiera a due cassetti	Normale	2	50,00	50,00
6	2-3	Bancone in laminato plastico	Normale	2	30,00	60,00
7	2-3	Scrivania in laminato plastico e piedi in metallo	Normale	1	50,00	50,00
8	2-3	Mobile basso in laminato plastico a due ante	Normale	2	50,00	100,00
9	2-3	Poltroncina direzionale girevole	Scarso	1	25,00	25,00
10	2-3	Sedia in plastica e tessuto	Scarso	1	10,00	10,00
TOTALE						540,00

UFFICIO 2

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
1	4-5	Armadio in metallo e vetro a due ante scorrevoli	Normale	1	200,00	200,00
2	4-5	Scrivania in laminato similegno	Normale	1	75,00	75,00
3	4-5	Sedia in plastica e metallo	Normale	2	25,00	50,00
4	4-5	Poltroncina direzionale girevole	Scarso	1	25,00	25,00
5	4-5	Telefono marca Promelit modello progetto Next 2s	Normale	1	10,00	10,00
6	4-5	Scanner marca HP modello Scanjet 3800	Scarso	1	20,00	20,00
7	4-5	Calcolatrice marca CASIO modello HR-100ER	Normale	1	10,00	10,00
8	4-5	Lampada in metallo	Scarso	1	25,00	25,00
TOTALE						415,00

UFFICIO 3

Num. Progr.	Foto	Descrizione bene	Stato manutenz.	Q.T.	Valore Unitario	Valore Totale
1	6-7	Scrivania in laminato plastico similegno con cassetiera a due cassetti	Normale	1	40,00	40,00
2	6-7	Telefono marca Siemens modello Gigaset 4010 classic	Normale	1	10,00	10,00
3	6-7	Poltroncina direzionale girevole	Scarso	1	10,00	10,00
4	6-7	Sedia in plastica e tessuto	Normale	1	15,00	30,00

5	6-7	Mobile in laminato plastico con due ante e vetrate	Normale	1	75,00	75,00
TOTALE						165,00

ELENCO E STIMA AUTOMEZZI

N. Foto	MACCHINA	MARCA	MODELLO	ANNO	TARGA	POSIZIONE	Q.T.	VALORE UNIT.	VALORE DI LIQUID.
1-2	Autocarro trasporto cose	MITSUBISHI	MITSUBISHI NA0W	2008	████████	████████na	1	500,00	500,00
3-4	Autocarro trasporto cose	OPEL	ADAM OPEL AG COMBO VAN	2009	████████	Parcheggio a Canova	1	2.000,00	2.000,00
5-6	Autocarro trasporto cose	NISSAN	NISSAN M I VFC23NU VANETTE	1998	████████	Esterno	1	250,00	250,00
	Autocarro trasporto cose	OPEL	ADAM OPEL AG COMBO VAN	2009	████████	Demolito	1	0,00	0,00
TOTALE AUTOVETTURE									2.750,00

RIEPILOGO VALORE BENI MOBILI

TIPOLOGIA DEL BENE	STIMA
- Mobilio ed attrezzature da lavoro	36.584,85
- Mobilio ed attrezzature da ufficio	1.120,00
- Automezzi	2.750,00
VALORE COMPLESSIVO BENI	40.454,85

14. CONCLUSIONI

Il sottoscritto arch. Eugenio Giannetti, riceveva dal dott. Paolo Del Fiandra in qualità di curatore del fallimento " ██████████ srl ", di effettuare una perizia tecnico estimativa dei beni immobili e mobili in proprietà della suindicata società.

Effettuati i necessari ed utili sopralluoghi ai beni e le relative indagini presso i pubblici uffici, il CTU si è posto in grado di esporre quanto segue.

-Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo compreso tra il Settembre ed il Novembre 2017, i sopralluoghi agli immobili sono stati eseguiti in gran parte accompagnato dal dott. Paolo Del Fiandra.

-I beni immobili consistono in : fondo artigianale e comproprietà di aree adiacenti adiacente site in Carrara via Covetta n. 40.

-I beni mobili consistono in : mobilio per ufficio, attrezzature da lavoro e da ufficio, materiale termoidraulico ed elettrico, automezzi siti presso la sede suindicata e per quanto riguarda due automezzi presso l'autofficina ████████ di Carrara e la piazza del paese di Canova in comune di Aulla.

Di seguito si riportano due tabelle riassuntive del valore di immediato realizzo dei beni stimati, con specificato la loro tipologia, ubicazione ed il valore stimato.

BENI IMMOBILI

TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	VALORE COMPLESSIVO
Fondo artigianale e corti pertinenziali distinti al : fg. 89 mapp. 188 sub. 113 (quota 1/1 P.P.); fg. 89 mapp. 399 (quota 1/2 P.P.); fg. 89 mapp. 188 sub. 14 e mapp. 398 sub. 1 (quota di 489/1000). Esistono abusi da sanare.	Carrara – via Covetta n. 40	81.000,00
TOTALE VALORE BENI MOBILI		

BENI MOBILI

TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	VALORE COMPLESSIVO
Attrezzature da lavoro e materiale termoidraulico ed elettrico	Carrara – Via Covetta n. 40	36.584,85
Mobilio ed attrezzature da ufficio	Carrara – Via Covetta n. 40	1.120,00
Automezzi	Carrara - Via Covetta n. 40 Carrara - autofficina ████████	

	Aulla - piazza paese di Canova	2.750,000
TOTALE VALORE BENI MOBILI		40.454,85

Con quanto sopra scritto, il C.T.U. ritiene di avere espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 13/12/2017

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2017

Data: 25/09/2017 - Ora: 11.37.50 Fine

Visura n.: T131145 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
	Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 89 Particella: 188 Sub.: 13

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		89	188	13	1		C/3	7	162 m ²	Totale: 179 m ²	Euro 853,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA COVETTA n. 40B piano: S1;											
Notifica	90887/2002						Partita	-			Mod.58	-	
Annotazioni		rettifica classamento proposto											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/12/2009 Repertorio n.: 122976 Rogante: BIANCHI ALESSANDRA Sede: MASSA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 9017.1/2009)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2017

Data: 02/11/2017 - Ora: 09.31.41 Fine

Visura n.: T30275 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
	Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 89 Particella: 188 Sub.: 14

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	188	14								VARIAZIONE del 17/07/2002 protocollo n. 69421 in atti dal 17/07/2002 DIV (n. 13979.1/2002)
Indirizzo		VIA COVETTA n. 40B piano: S1;										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2017

Data: 02/11/2017 - Ora: 09.29.48 Fine

Visura n.: T29264 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
	Provincia di MASSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 89 Particella: 398 Sub.: 1

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		89	398	1								VARIAZIONE del 17/07/2002 protocollo n. 69421 in atti dal 17/07/2002 DIV (n. 13979.1/2002)
Indirizzo					VIA COVETTA n. 40B piano: S1;							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Massa Carrara
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2017

Data: 02/11/2017 - Ora: 08.49.01 Fine

Visura n.: T11917 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832)
Catasto Terreni	Provincia di MASSA
	Foglio: 89 Particella: 399

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	89	399		-	ENTE URBANO	01 40				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 06/12/1985 (n. 2984)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
 Sezione - SezUrb - Foglio 89 - Particella 99998

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria