

RELAZIONE DI STIMA
del valore delle partecipazioni nella Società
“ORLANDI E PANZERI SRL”

alla data del 30 settembre 2020

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Mauro Panzeri, nato a Lecco (LC) il 16 marzo 1977, Cod. fiscale PNZ MRA 77C16 E507I, iscritto al nr. 388/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Lecco, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al nr. 154872, ha ricevuto incarico da parte del sig. Massimo Panzeri (Cod. fiscale PNZ MSM 69H14 E507E), di stimare il valore della partecipazione da egli detenuta nella Società Orlandi e Panzeri Srl, avente sede legale in Pescate (Lc), Via Roma n. 23, Cod. fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco n. 00343850137 (di seguito Società).

2. Sommario

1. Premessa	2
2. Sommario	2
3. Definizione dell'obiettivo della valutazione.....	3
4. Data di riferimento.....	4
5. Premesse metodologiche	4
6. Estensione del lavoro e limitazioni.....	6
7. L'oggetto di valutazione.....	6
7.1. Dati identificativi	7
7.2. Descrizione dell'attività aziendale.....	8
8. Scelta del metodo di valutazione.....	10
9. Valutazione del capitale economico (W) col metodo patrimoniale.	13
10. Patrimonio Netto Rettificato (PNR o K): criteri di determinazione	14
B.I) Immobilizzazioni Immateriali.....	14
B.II) Immobilizzazioni Materiali	14

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

<i>B.III) Immobilizzazioni Finanziarie</i>	17
<i>C) Attivo Circolante</i>	17
I) Rimanenze.....	17
II) Crediti	18
Disponibilità liquide	19
<i>D) Ratei e risconti attivi</i>	19
<i>A) Patrimonio netto</i>	19
<i>B) Fondi per rischi e oneri</i>	19
<i>D) Debiti</i>	20
<i>E) Ratei e risconti passivi</i>	20
11. Conclusioni.....	23

Il sottoscritto Dott. Mauro Panzeri dopo aver:

- svolto gli accertamenti del caso;
- eseguito i sopralluoghi necessari;
- effettuato i dovuti controlli;
- consultato i documenti e le scritture contabili;



sulla base delle richieste formulate e delle dichiarazioni rese, alla luce degli elementi e dei dati emersi, redige la presente relazione.

3. Definizione dell'obiettivo della valutazione

L'obiettivo della presente valutazione è quello di stabilire il valore della partecipazione detenuta dal sig. Massimo Panzeri nella società Orlandi e Panzeri Srl.

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Il capitale sociale della società Orlandi e Panzeri Srl è pari a complessivi euro 80.000. La quota del sig. Massimo Panzeri è pari euro 40.000 (50% del capitale sociale) ed è oggetto di pignoramento da parte della signora Vece Livia (coniuge da cui il sig. Massimo Panzeri è separato).

Il presente lavoro ha lo scopo di rappresentare il valore della partecipazione del sig. Massimo Panzeri per stabilire in un'ottica più ampia il valore complessivo del patrimonio che il sig. Massimo Panzeri può disporre in condizioni di mercato.



4. Data di riferimento

La data assunta per la valutazione è la più recente al momento disponibile ovvero quella del 30 settembre 2020.

5. Premesse metodologiche

Nell'ambito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha acquisito informazioni dal sig. Massimo Panzeri, che è anche l'Amministratore Unico della società. Inoltre – visto che l'*asset* principale della società Orlandi e Panzeri Srl è costituito da un compendio immobiliare – ho provveduto ad incaricare un tecnico di fiducia, in persona dell'Arch. Giovanni Annoni dell'Ordine di Lecco, allo scopo di acquisire la valutazione immobiliare appropriata.

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Il sottoscritto, per redigere la presente relazione, ha fatto inoltre riferimento alla seguente documentazione della Società, acquisita nel corso delle operazioni peritali:

- assetti societari e titolarità delle partecipazioni;
- bilancio infrannuale al 30 settembre 2020 e bilanci annuali (con dettagli) per gli esercizi 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019;
- piano ammortamento mutuo ipotecario n.1108125 in essere con la Banca Popolare di Sondrio;
- richieste canone occupazione demaniale 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020;
- contratti di locazione CGT Edilia – Red Café;
- preventivo impianto elettrico GR Elettroimpianti di Giulio Ricca – Seregno, del 25 giugno 2020, richiesto dalla C.G.T. Edilizia S.p.a. per il capannone e gli uffici siti in Via Roma n. 23 – Pescate (Lc);
- dichiarazioni fiscali;
- schede contabili;
- situazione affidamenti bancari;

Precisando che l'elencazione sopra riportata non esaurisce l'intera documentazione esaminata.



6. Estensione del lavoro e limitazioni

Ai fini della esecuzione dell'incarico, lo scrivente si è basato sulle scritture contabili della Società nonché sui dati e sulle informazioni fornite.

Le analisi e le valutazioni svolte dallo scrivente escludono ogni eventuale elemento e/o circostanza di natura straordinaria, di cui peraltro lo scrivente non è a conoscenza.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico non sono state svolte procedure di revisione contabile sulle scritture contabili prese a riferimento della presente relazione, né sono state effettuate verifiche e/o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività potenziali di natura fiscale, previdenziale, contrattuale e/o extracontrattuale.

Per quanto riguarda le eventuali difficoltà di valutazione, è necessario sottolineare che una valutazione redatta su basi di oggettività, razionalità e validità intrinseca nel tempo trova il suo limite nell'imprevedibile evoluzione dello scenario economico, sociale e politico (nazionale ed internazionale).



7. L'oggetto di valutazione

In esecuzione dell'incarico, il sottoscritto intende stimare il valore della Società alla data di riferimento in quanto si muove dall'assunto che il valore delle partecipazioni in essa detenute è pari al valore della Società stessa.

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Per tale ragione, attraverso la determinazione del capitale economico aziendale è possibile addivenire al valore delle partecipazioni detenute nella Società. Valendo a tal fine la seguente uguaglianza:

$$\text{Valore partecipazione} = \text{Valore capitale economico aziendale}$$

7.1. Dati identificativi

Società "**Orlandi e Panzeri Srl**", avente sede legale in Pescate (Lc), Via Roma n. 23, cod. fisc., partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Como-Lecco n. 00343850137, Rea n. 116896/Lc, Capitale Sociale Euro 80.000,00.= i.v.

Alla data di riferimento, i Soci sono:

- 1) **Adamoli Angela**, Cod. fiscale DML NGL 35T57 E507O, quota Euro 14.000,00.=-;
- 2) **Panzeri Marcello**, Cod. fiscale PNZ MSM 69H14 E507E, quota Euro 26.000,00.=-;
- 3) **Panzeri Massimo**, Cod. fiscale PNZ MCL 64S18 E507W, quota Euro 40.000,00.= oggetto di pignoramento da parte di **Vece Livia** Cod. fiscale VCE LVI 70M70 Z401X.



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

7.2. Descrizione dell'attività aziendale

La Società, originariamente operante nel campo delle macchine per la movimentazione della terra (mediante la vendita, il noleggio e la riparazione), svolge ora – e da diversi anni, in seguito alla cessione del ramo d'azienda operativo, l'attività di gestione del proprio patrimonio immobiliare, mediante la locazione a terzi; in particolare le proprietà immobiliari della società sono date in locazione alla società C.G.T. Edilizia S.p.a. e alla ditta RED Cafè. Esiste poi una proprietà immobiliare sfitta (un box). Si consideri che la cessione del ramo operativo (vendita, noleggio, riparazione macchine movimentazione terra) è stato effettuato in data 16/01/2014, in seguito ad accordi che hanno consentito alla società di affrontare la situazione di crisi aziendale che si era determinata a causa della crisi del settore edilizio negli anni precedenti. Infatti, guardando ai risultati aziendali storici, si può notare che l'anno 2011 ha chiuso con una perdita di €22.080, l'anno 2012 la situazione è precipitata come dimostra il fatto che l'esercizio ha chiuso con una perdita di €332.494 e anche l'anno 2013 segna una significativa perdita pari a €203.223. L'anno 2014 ha chiuso con un utile di €112.826, ma se non si considera la plusvalenza generata dalla cessione del ramo d'azienda operativo (pari a €524.929), anche l'esercizio 2014 registra una perdita, pari a €412.103. Oltre a ciò, anche la situazione finanziaria segna gravi tensioni. Si evidenziano i seguenti dati di sintesi che rappresentano l'esposizione finanziaria della società a partire dall'esercizio 2010:



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Esercizio	Saldo passivo c/c	Finanziamenti e mutui bancari	Finanziamento CGT	Finanziamento Soci
30/09/2020	26.451	123.976	-	100.000
2019	28.608	126.566	8.360	100.321
2018	30.009	136.596	41.214	100.000
2017	30.123	158.825	69.464	100.000
2016	66.896	452.522	97.804	100.000
2015	67.404	595.863	103.556	100.000
2014	136.245	770.420	-	100.000
2013	425.509	738.850	-	100.000
2012	999.390	461.956	-	-
2011	972.818	660.331	-	-
2010	425.766	736.047	-	-

L'operazione di cessione del ramo operativo a C.G.T. Edilizia S.p.a. ha consentito alla società Orlandi e Panzeri Srl di arrestare il processo di accumulo di perdite operative dovute alla gestione del ramo d'azienda consistente nella vendita, noleggio e riparazione delle macchine di movimentazione della terra. La cessione del ramo d'azienda ha quindi in primis determinato lo stop della causa principale di generazione delle perdite

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

operative. Poi ha consentito di definire un introito fisso dalla C.G.T Edilizia stessa, per via dell'avvio di un contratto di locazione avente a oggetto la sede operativa dell'attività di vendita, noleggio e riparazione di macchine per la movimentazione della terra. Chiaramente l'operazione di cessione del ramo d'azienda ha anche consentito il realizzo di un prezzo di cessione che ha portato una iniezione di liquidità che è stata gestita per riequilibrare la situazione finanziaria. La situazione finanziaria, infatti, come risulta dalla serie sopra riportata, è stata recuperata e pur non essendo ancora risolta, appare evidente a chi scrive che è proiettata verso il definitivo riequilibrio.

8. Scelta del metodo di valutazione

La valutazione di una azienda può essere realizzata con finalità differenti, dalle quali scaturiscono diverse nozioni di valore. Quando si affronta il tema della misurazione del valore aziendale si contrappongono diverse visioni e diversi approcci.

La dottrina ha elaborato il concetto del capitale economico, quale grandezza idonea alla stima oggettiva del valore di un'azienda, intendendo con questa nozione il valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato soddisfacente per la stima del capitale di un'impresa, a prescindere dalle condizioni e dalla natura delle parti in causa, dalla loro forza contrattuale e dagli specifici interessi. Tale definizione sottolinea inoltre l'esigenza di un

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

processo valutativo con caratteri di razionalità, dimostrabilità, neutralità e stabilità.

La valutazione di una azienda si ispira a concetti, criteri e metodi ai quali si chiede di esprimere una valutazione dotata di:

- razionalità, nel senso che essa deve seguire un processo logico, chiaro e convincente, e come tale largamente condivisibile;
- dimostrabilità, nel senso che deve essere possibile attribuire ai fattori che entrano nella formula grandezze supportate da dati controllabili;
- neutralità, nel senso di escludere scelte meramente soggettive, arbitrarie e immotivate, decisioni non disinteressate e perciò influenzanti senza ragione i risultati delle stime;
- sostanziale stabilità, intesa nel senso di evitare continue oscillazioni di valore legate a fatti contingenti o a variazioni di prospettive dipendenti più da opinioni che da modifiche oggettive degli scenari.

In esecuzione dell'incarico, il sottoscritto procederà a stimare il valore del capitale economico della Società in quanto ritenuto la grandezza più razionale, dimostrabile, neutrale e stabile per esprimere il valore aziendale.

La stima del valore aziendale si basa su metodologie sviluppate dalla dottrina e condivise dalla prassi consolidata.

Esistono molteplici metodologie valutative e si distingue tra quelle dirette (dette anche sintetiche) e quelle indirette (dette anche analitiche). I metodi diretti sono i più rapidi, in quanto prevedono ad esempio l'utilizzo di moltiplicatori applicati su determinate grandezze aziendali (Fatturato,

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

EBITDA, NOPAT, ecc.). I metodi indiretti, invece, analizzano più nel dettaglio la realtà aziendale al fine di determinare nel modo più oggettivo possibile la stima del valore aziendale. Tra le metodologie indirette si possono distinguere l'approccio patrimoniale, quello reddituale e quello finanziario. Secondo l'approccio patrimoniale il valore dell'azienda è dato dalla somma del valore economico delle singole componenti che ne costituiscono il patrimonio. Distinguendo in questo approccio metodi che considerano unicamente i beni tangibili facenti parte del complesso aziendale (metodi semplici) e quelli che tengono conto anche dei beni intangibili, quali ad esempio i marchi, i brevetti, il *know how*, l'immagine aziendale, ecc. (metodi complessi). I metodi reddituali e finanziari, invece, consentono la determinazione del valore aziendale quale funzione di grandezze reddituali o finanziarie (flussi di redditi e flussi finanziari).

Una delle critiche rivolte ai metodi di valutazione patrimoniali e reddituali è quella di offrire, nella maggior parte delle situazioni, una visione parziale dell'azienda oggetto del processo valutativo.

La prassi professionale ha così sviluppato metodi di valutazione cosiddetti misti, col chiaro intento di riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali. I metodi misti hanno infatti la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare le peculiarità di entrambe le metodologie. Il metodo misto più diffuso e significativo elaborato è il "metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento".

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Data la pluralità di metodi impiegabili, la scelta del metodo di valutazione, da applicare nel caso di specie, è stata effettuata tenendo conto:

- della natura e delle finalità dell'incarico;
- della natura dell'attività sociale;
- delle caratteristiche dell'azienda, nonché della quantità e qualità dei dati ed informazioni a disposizione.

Lo scrivente, sulla base di quanto sopra, ha quindi ritenuto opportuno e preferibile adottare il "**metodo patrimoniale semplice**".

Il sottoscritto ritiene infatti che la suddetta metodologia valutativa sia quella che meglio si adatta alla realtà in esame, per le finalità per cui è redatta. Secondo tale metodologia valutativa, il valore aziendale è determinato dalla somma degli elementi patrimoniali di attivo e passivo, rettificati secondo gli eventuali plusvalori o minusvalori latenti, tenuto conto anche del relativo effetto fiscale.

9. Valutazione del capitale economico (W) col metodo patrimoniale.

Col metodo in parola il **valore dell'azienda (W)** è dato dal **patrimonio netto contabile rettificato (PNR o K)**.

Si perviene quindi alla seguente formula:

$$W = K$$



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

10. Patrimonio Netto Rettificato (PNR o K): criteri di determinazione

La determinazione del Patrimonio Netto Rettificato è stata effettuata prendendo a base i dati patrimoniali del bilancio infrannuale al 30 settembre 2020 (doc. 1), e procedendo con opportune rettifiche di valore, secondo i criteri e le motivazioni di seguito indicate.

Viene data indicazione dei criteri e delle valutazioni assegnate agli elementi patrimoniali di attivo e passivo, ai fini del presente lavoro.

Attivo

Per quanto attiene le Immobilizzazioni, si fa riferimento alla lista di calcolo degli ammortamenti da cui risulta l'elenco dettagliato delle immobilizzazioni immateriali e materiali (doc. 2).

B.I) Immobilizzazioni Immateriali

Nel bilancio di riferimento la presente posta di bilancio non presenta movimentazioni. L'esame del prospetto di calcolo degli ammortamenti (doc. 2) presenta voci relative a spese di costituzione per complessivi Euro 15.757 e spese per erogazione mutuo per complessivi Euro 6.475, entrambe interamente ammortizzate, per le quali non è necessario esprimere alcun valore nella situazione di riferimento, trattandosi di spese pluriennali.

B.II) Immobilizzazioni Materiali

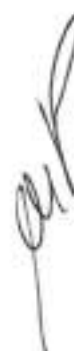
L'asset principale della società Orlandi e Panzeri è dato dal complesso immobiliare di proprietà. Lo scrivente ha incaricato un tecnico di fiducia di

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

valorizzare il complesso immobiliare afferente la società Orlandi e Panzeri. La valutazione è stata affidata all'Arch. Giovanni Annoni, Cod. fiscale NNN GNN 79B10 E507N, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecco con il numero 924, il quale ha individuato quale oggetto della propria valutazione le unità immobiliari, site in Comune di Pescate (Lc), Via Roma n. 23, come di seguito elencate:

- mappale 1879, foglio 2, sub. 702, cat. C/1, rendita €2.802,81;
- mappale 1879, foglio 2, sub. 2, cat. C/6, rendita €945,12;
- mappale 1874, foglio 2, sub. 1, cat. D/1, rendita €8.871,00;
- mappale 1906, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 1907, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 1909, foglio 2, sub. 1, area urbana strada d'accesso;
- mappale 1912, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 749, foglio 9, prato dom 1,16, agr 1,03.



Si rimanda alla relazione valutativa dell'Arch. Giovanni Annoni datata 4 novembre 2020 per tutto quanto concerne il compendio immobiliare in questione (**doc. 3**) e che, segnatamente, giunge a determinare il relativo valore complessivo di **euro 1.090.000**.

Guardando ai documenti contabili esaminati, la valutazione effettuata dall'Arch. Giovanni Annoni va ricondotta ai seguenti elementi patrimoniali:

Fabbricati	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 16.1972.2 di €855.927,68 (costo storico riferito al fabbricato); 16.2011.16 di €70.160,00 (costo storico relativo al rifacimento del tetto)
Terreni (su cui insistono gli	Il valore di questa voce è di €317.500 e si riferisce allo

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

immobili)	scorporo del terreno su cui insistono gli immobili.
Impianti (affidenti gli immobili)	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 19.1991.4 Impianto caldaia; 19.1992.1 Impianto luci magazzino; 20.1993.3 Impianto riscaldamento magazzino; 20.1998.5 Impianto di riscaldamento bruciatore Lazzari; 20.2007.10 Automazione cancello; 20.2009.5 Condizionatore dual split; 20.2015.1 Lavori di idraulica stabile; 20.2015.3 Revisione carroponte; 20.2015.4 Quadro elettrico; 46.2011.25 Impianto solare fotovoltaico; 46.2015.2 Adeguamento impianto fotovoltaico.
Costruzioni leggere	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 30.2007.18 Pensilina; 30.2010.18 Cabine elettriche; 30.2013.2 Tettoia; 30.2013.4 Copertura tetto; 30.2013.5 Bruciatore

La valutazione immobiliare così eseguita deve poi tener conto della fiscalità latente sul plusvalore che ne deriva. L'effetto fiscale generato dal plusvalore immobiliare latente viene stimato in successivo apposito paragrafo esplicativo. C'è anche un altro aspetto da considerare nella valorizzazione del patrimonio aziendale; ovvero esiste un problema relativo all'impianto elettrico che comporta un adeguamento/rifacimento. Per tale attività è stato rilasciato dalla ditta GR Elettroimpianti di Giulio Ricca, di Seregno, un computo metrico che quantifica in Euro 67.375,30.= (esclusa Iva) l'importo dei lavori preventivati. Tale cifra viene inserita tra i fondi rischi e oneri, ma non determina un accrescimento del valore del patrimonio immobiliare che resta sostanzialmente immutato a quanto stabilito dall'Arch. Giovanni Annoni.

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Per quanto attiene gli altri cespiti aziendali, si precisa che sono oggetto di valorizzazione nel presente lavoro unicamente le seguenti voci:

Impianti specifici	Codici:
	20.2015.5 Impianti di lavaggio. Il cui costo storico è di €43.167,17, il fondo ammortamento al 30/09/2020 è di €33.985,53, con un conseguente valore contabile residuo di €9.181,64; Il valore contabile residuo viene assunto ai fini della valorizzazione di questa voce nel presente lavoro.

Tutti gli altri cespiti facenti parte della lista fornita (doc. 2) vengono azzerati, poiché risultano rottamazioni successive alla data di riferimento o perché non esprimono valori apprezzabili ai fini del presente lavoro.

B.III) Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie includono il costo della partecipazione al Conai (€15,58) e la partecipazione nella società CENTRO GENERALE MACCHINE S.R.L. APRILIA - IT – Cod. fiscale 04950920589, quota di €9.232 (pari al 2,12%), il cui il valore in bilancio è stato, da anni, azzerato.

C) Attivo Circolante

D) Rimanenze

Nel bilancio di riferimento è indicata la stessa cifra relativa alle rimanenze indicata nel bilancio 2019. Lo scrivente azzerà questa voce poiché, a seguito di verifica, tali beni non esprimono un valore apprezzabile ai fini del presente lavoro, tant'è che successivamente al 30 settembre 2020 sono stati anche eliminati beni anche per effetto di specifiche rottamazioni.



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

II) Crediti

Per quanto riguarda i crediti, si precisa che la loro valorizzazione è stata effettuata seguendo il criterio del prudentiale valore di realizzo.

I crediti in bilancio sono significativi, poiché la società ha nei propri conti crediti v/clienti per fatture emesse di €310.546,65 e nel contempo un fondo svalutazione collegato ai predetti crediti di €310.546,65. In pratica la società ha azzerato tutti i crediti non riscossi risalenti al periodo in cui si gestiva il ramo d'azienda operativo di vendita, noleggio, riparazione di macchine per la movimentazione della terra. Lo scrivente mantiene la svalutazione in bilancio dei crediti, risalenti a detto periodo. I crediti v/clienti valorizzati nella situazione di riferimento sono pertanto i soli crediti relativi ai contratti di locazione in corso (per la parte maturata alla data di riferimento della situazione infrannuale).

I crediti per anticipi a fornitori terzi (€238,23) e i crediti verso fornitori (€1.393,56) – relativi a pagamenti anticipati di fatture fornitori registrate con data successiva alla data di riferimento (che vanno messe in relazione anche alle fatture da ricevere) vengono mantenuti per il loro valore nominale.

Per quanto attiene i crediti tributari (Erario c/crediti di imposta tributari per €9.531 e Erario c/lres per €7) vengono interamente prudentialmente svalutati.

Il credito di €9.531 in quanto oramai da tempo risultante iscritto in bilancio e non si ha modo allo stato attuale di indagare presso l'Agenzia delle entrate se e in che misura effettivamente dovuto; mentre il credito relativo al conto Erario c/lres di €7 in quanto irrisorio.

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono state valutate al valore nominale, che ha coinciso col valore di iscrizione contabile.

D) Ratei e risconti attivi

Non sono valorizzati nella situazione di riferimento.

Passivo

A) Patrimonio netto

In merito alle voci che compongono il patrimonio netto, si evidenzia che la riserva di rivalutazione è in sospensione d'imposta; la riserva ammonta alla data di riferimento a €541.563,18. Tuttavia, la riserva originaria ammontava a €2.238.278,95.= ed è stata ridotta per la copertura delle perdite d'esercizio subite nel corso degli esercizi passati. Considerato che le perdite fiscali della Società sono pari a €889.615 (dato da Unico 2020) lo scrivente ritiene non necessario introdurre una specifica rettifica di questa posta per il fatto che la stessa è in sospensione d'imposta. In altre parole, ritengo che non si determinerà un carico fiscale nel futuro medio periodo (5 anni) per effetto della circostanza che la riserva di rivalutazione è in sospensione d'imposta. Pertanto, non ritengo appropriata nessuna rettifica per tale ragione.

B) Fondi per rischi e oneri

La voce viene utilizzata dallo scrivente per tener conto della fiscalità latente derivante dalla diversa valorizzazione dei cespiti aziendali rispetto a quanto

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

indicato nella contabilità aziendale. In particolare, il plusvalore derivante dalla valorizzazione del patrimonio aziendale (+€155.440) viene ridotto della fiscalità latente pari alle aliquote fiscali prevedibili per il futuro (24% per Ires e 3,9% per Irap). Sicché: $155.440 * (24+3,9)\% = 43.368$. Questa cifra viene classificata tra i fondi per rischi e oneri per la valutazione del patrimonio netto rettificato.

Oltre a ciò, come già evidenziato nella trattazione delle immobilizzazioni materiali, nel fondo rischi lo scrivente tiene conto anche della cifra relativa al preventivo rilasciato dalla ditta GR Elettroimpianti di Giulio Ricca, di Seregno, per l'adeguamento/il rifacimento dell'impianto elettrico del complesso immobiliare in locazione a CGT Edilizia Spa. L'importo dei lavori preventivati ammonta a Euro 67.375,30.=. Tale cifra viene inserita tra i fondi rischi e oneri, ma non determina un accrescimento del valore del patrimonio immobiliare che resta sostanzialmente immutato a quanto stabilito dall'Arch Giovanni Annoni.

D) Debiti

La valutazione è al valore nominale.

E) Ratei e risconti passivi

Non sono valorizzati nella situazione di riferimento.

In sintesi e schematicamente, di seguito si riportano le valutazioni descritte nei paragrafi precedenti:



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Attivo

Classificazione secondo l'art. 2424 c.c.		Valore contabile	Valore stimato	delta
B)	IMMOBILIZZAZIONI			
	II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
	1) Terreni e fabbricati	889.638	1.090.000	200.362
	Fabbricati strumentali	568.773		
	Terreni edificati	317.500		
	Costruzioni leggere	3.365		
	2) Impianti e macchinario	29.585	9.182	-20.403
	Impianti specifici	15.922	9.182	-6.740
	Altri impianti e macchinari	0	0	
	Macchine per noleggio	0	0	
	Impianto fotovoltaico	13.663	0	-13.663
	3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0	0
	Mobili e arredi	0	0	
	Macchine d'ufficio elettroniche	0	0	
	4) Altri beni	0	0	0
	Altri beni materiali	0	0	
	Attrezzature	0	0	
	5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)	919.223	1.099.182	179.959
	III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
	1) Partecipazioni in:			
	d) altre imprese	16	16	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)	16	16	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	919.239	1.099.197	179.959
C)	ATTIVO CIRCOLANTE			
	I - RIMANENZE			
	4) Prodotti finiti e merci	13.981	-	-13.981
	TOTALE RIMANENZE (I)	13.981	-	13.981
	II - CREDITI			
	1) Verso clienti	2.734	2.734	0
	4-bis) Crediti tributari	9.538	0	-9.538
	5) Verso altri	1.632	1.632	0
	TOTALE CREDITI (II)	13.904	4.366	-9.538
	IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	1) Depositi bancari e postali	18.008	18.008	0
	3) Danaro e valori in cassa	1.265	1.265	0
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)	19.273	19.273	0
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	47.158	23.640	-23.519

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Le.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

	TOTALE ATTIVO	966.397	1.122.837
			156.440

Passivo



Classificazione secondo l'art. 2424 c.c.	Valore contabile	Valore stimato	delta
--	------------------	----------------	-------

A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale	80.000	80.000	-
III - Riserva di rivalutazione	541.563	541.563	-
IV - Riserva legale	20.000	20.000	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate	12.063	12.063	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.887	27.887	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	625.739	625.739	-
X - RIVALUTAZIONE / (SVALUTAZIONE) AL NETTO DI RETTIFICHE DEL PATRIMONIO NETTO		- 8.459	
TOTALE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO		617.280	- 8.459
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) per imposte, anche differite	-	97.524	97.524
4) altri		67.375	67.375
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	-	164.899	164.899
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci per finanziamenti	100.000	100.000	-
4) Debiti verso banche	150.427	150.427	-
7) debiti verso fornitori	41.385	41.385	-
12) Debiti tributari	18.906	18.906	-
14) Altri debiti	29.941	29.941	-
TOTALE DEBITI (D)	340.658	340.658	-
TOTALE PASSIVO	966.398	1.131.297	164.899

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc,
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Conseguentemente si perviene alla seguente determinazione del Patrimonio

Netto:

PROSPETTO VALUTAZIONE PATRIMONIO NETTO		Valore contabile	Valore stimato	delta
	I - Capitale	80.000	80.000	-
	III - Riserva di rivalutazione	541.563	541.563	-
	IV - Riserva legale	20.000	20.000	-
	VII - Altre riserve, distintamente indicate	12.063	12.063	-
	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.887	27.887	-
	X - RIVALUTAZIONE / (SVALUTAZIONE) AL NETTO DI RETTIFICHE DEL PATRIMONIO NETTO		8.459	8.459
VALORE PATRIMONIO NETTO		625.739	617.280	8.459

Da tutto quanto sopra ne consegue che il valore del Patrimonio Netto

Rettificato ammonta complessivamente a €617.280.

11. Conclusioni

La valutazione col metodo patrimoniale semplice porta alla seguente determinazione.

W = K (patrimonio netto rettificato)	€617.280
--------------------------------------	----------

Il sottoscritto arrotonda per difetto la quantificazione (W) sopra riportata e fissa in €617.200,00 (= seicentodiciassettemiladuecento/00,=) il valore complessivo della società Orlandi e Panzeri.



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Posto che si assume il valore della partecipazione detenuta dal sig. Massimo Panzeri nella società Orlandi e Panzeri come rapporto della quota di partecipazione al capitale sociale,

il sottoscritto fissa in **€308.640,00.=** (trecentoottomilaseicentoquaranta/00.=) il valore della partecipazione detenuta dal sig. Massimo Panzeri nella società Orlandi e Panzeri alla data di riferimento del presente lavoro.

Nell'ottica del riequilibrio della situazione finanziaria che è stato evidenziato nel paragrafo 7, e a condizione che la C.G.T. Edilizia S.p.a. mantenga presso le proprietà della Società la propria attività operativa ad almeno le medesime condizioni attuali, il sottoscritto ritiene che il valore della quota stabilito nel presente lavoro alla data del 30 settembre 2020, possa in effetti apprezzarsi nel corso del medio-lungo periodo (5-10 anni).

Lecco, li 06/11/2020

La presente relazione di stima è composta da nr. 24 pagine, compresa la copertina e questa pagina, e consta dei seguenti nr. 3 allegati:

doc. 1: bilancio infrannuale al 30/09/2020 con dettagli;

doc. 2: lista cespiti;

doc. 3: valutazione Arch. Giovanni Annoni;

In fede
Dot. Mauro Panzeri



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Dati generali			
Sede legale:	VIA ROMA 23	23855	PESCATO
Codice fiscale:	00343850137		LC
Partita IVA:	00343850137		

Stampa dettaglio voci

Riferimenti Prospetto		
Esercizio:	2020 .1	Situazione infrannuale al 30/09/2020
Codice Prospetto:	PB2020.1	Bilancio al 30/09/2020
Codice BdV:	BDV2020.1	Bilancio di verifica al 30/09/2020
Codice BdV originale:		

Riferimenti Prospetto di confronto		
Codice Prospetto:	PB2019.0	Bilancio al 31/12/2019
Codice BdV:	BDV2019.0	Bilancio di verifica al 31/12/2019
Codice BdV originale:		

Voce	Descrizione	% Reddito	Periodo al 30/09/2020			Esercizio al 31/12/2019		
			Parziali		Totali	Parziali		Totali
1	ATTIVO				966.397			985.777
1.B	IMMOBILIZZAZIONI				919.239			955.361
1.B.2	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI				919.223			955.345
05.01.07	Fabbricati strumentali		926.087,68	D		926.087,68	D	
05.01.09	Costruzioni leggere		21.217,76	D		21.217,76	D	
05.01.13	Terreni edificati		317.500,00	D		317.500,00	D	
05.03.09	Impianti specifici		113.897,07	D		113.897,07	D	
05.03.51	Altri impianti e macchinari		9.448,02	D		9.448,02	D	
05.03.97	Macchine per noleggio		8.056,90	D		8.056,90	D	
05.03.98	Impianto fotovoltaico		57.450,00	D		57.450,00	D	
05.07.01	Mobili e arredi		18.672,57	D		18.672,57	D	
05.07.05	Macchine d'ufficio elettroniche		34.371,00	D		34.371,00	D	
05.07.51	Altri beni materiali		1.989,38	D		1.989,38	D	
05.07.99	Attrezzatura		5.425,33	D		5.425,33	D	
41.03.03	F.do ammort.fabbricati strumentali		357.314,55	A		336.477,58	A	
41.03.05	F.do ammortamento costruzioni leggere		17.852,65	A		16.890,19	A	
41.03.97	Fondo ammortamento macchine per noleggio		8.056,90	A		8.056,90	A	
41.03.98	Fondo ammortamento impianto fotovoltaico		47.659,38	A		43.787,25	A	
41.05.09	F.do ammortamento impianti specifici		94.102,97	A		83.652,12	A	
41.05.51	F.do ammort. altri impianti e macchinari		9.448,02	A		9.448,02	A	
41.09.01	F.do ammortamento mobili e arredi		18.672,57	A		18.672,57	A	
41.09.05	F.do amm.macchine d'ufficio elettroniche		34.371,16	A		34.371,16	A	
41.09.51	F.do ammortamento altri beni materiali		1.989,39	A		1.989,39	A	
41.09.99	Fondo ammortamento attrezzatura		5.425,34	A		5.425,34	A	
1.B.3	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE				16			16
07.01.07	Partecipazioni in altre imprese		15,58	D		15,58	D	
1.C	ATTIVO CIRCOLANTE				47.158			30.000
1.C.1	RIMANENZE				13.981			13.981
09.01.01	Rimanenze di prodotti finiti		13.980,51	D		13.980,51	D	
1.C.2	CREDITI				13.904			13.879
11.01.01	Fatture da emettere a clienti terzi		2.734,33	D		1.070,41	D	
11.03.01	Clienti terzi Italia		310.546,65	D		316.131,21	D	
15.01.07	Anticipi a fornitori terzi		238,23	D		259,60	D	
33.03.01	Fornitori terzi Italia		1.393,56	D		3.011,46	D	
35.05.13	Erario c/crediti di imposta tributari		9.531,00	D		9.531,00	D	
35.07.01	Erario c/IRES		7,00	D		7,00	D	
43.09.01	Fondo svalutaz. crediti verso clienti		310.546,65	A		316.131,21	A	
1.C.4	DISPONIBILITA' LIQUIDE				19.273			2.140
19.01.01	Banca c/c		18.008,19	D		1.939,10	D	
19.03.99	Cassa		1.265,20	D		201,06	D	
1.D	RATEI E RISCONTI							416
21.01.03	Risconti attivi					415,83	D	

Dati generali			
Sede legale:	VIA ROMA 23	23855	PESCATO
Codice fiscale:	00343850137		LC
Partita IVA:	00343850137		

Stampa dettaglio voci

Voce	Descrizione	% Reddito	Periodo al 30/09/2020		Esercizio al 31/12/2019	
			Parziali	Totali	Parziali	Totali
2	PASSIVO			966.397		985.777
2.A	PATRIMONIO NETTO			625.739		653.626
2.A.1	Capitale			80.000		80.000
23.01.01.01	Capitale sociale		80.000,00 A		80.000,00 A	
2.A.3	Riserve di rivalutazione			541.563		567.647
23.01.03.01	Riserva da rivalutazioni		541.563,18 A		567.647,48 A	
2.A.4	Riserva legale			20.000		20.000
23.01.05.01	Riserva legale (con utili fino al 2016)		5.945,00 A		5.945,00 A	
23.01.05.07	Riserva legale		14.055,00 A		14.055,00 A	
2.A.6	Altre riserve			12.063		12.063
23.01.17.01	Ris.straordin.(con utili fino al 2016)		2.717,50 A		2.717,50 A	
23.01.17.07	Riserva straordinaria		9.344,76 A		9.344,76 A	
23.01.65	Riserva diff. arrotond. unita' di Euro		1,00 A		1,00 A	
2.A.9	Utile (perdita) dell'esercizio			27.887-		26.084-
2.D	DEBITI			340.658		328.268
19.01.01	Banca c/c		26.450,84 A		28.608,42 A	
31.03.05	Finanz.a medio/lungo termine bancari		123.976,10 A		126.566,33 A	
31.03.15	Soci c/finanziamento infruttifero		100.000,00 A		100.321,35 A	
31.03.51	Altri debiti finanziari		38.301,00 A		8.360,00 A	
33.01.01	Fatture da ricevere da fornitori terzi		4.919,28 A		44.883,89 A	
33.01.99	Fatture da ricevere (a paritari)		30.701,60 A			
33.03.01	Fornitori terzi Italia		5.764,10 A		5.917,39 A	
35.01.01	IVA su acquisti		240,83 A			
35.01.11	Erario c/liquidazione IVA		9.746,68 A		13.571,47 A	
35.03.05	Erario c/rit.redd.lav.aut.,agenti,rappr.		558,00 A		39,60 A	
2.E	RATEI E RISCONTI					3.883
45.01.01	Ratei passivi				2.046,78 A	
45.01.03	Risconti passivi				1.836,07 A	
3	CONTO ECONOMICO					
3.A	VALORE DELLA PRODUZIONE			54.611		86.858
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni			41.134		55.262
47.03.61	Vendite feccia				417,00 A	
47.11.03	Prestazioni di servizi		41.134,24 A		54.844,92 A	
3.A.23	Variaz. rimanenze prodotti in corso di lavoraz., semilavorati, finiti e lavori in corso su ordinaz.					
3.A.23.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti					
49.01.01	Rimanenze finali prodotti finiti				13.980,51 A	
51.01.01	Rimanenze iniziali prodotti finiti				13.980,51 D	
3.A.5	Altri ricavi e proventi			13.477		31.596
3.A.5.2	Ricavi e proventi diversi			13.477		31.596
53.01.19.03	Sopravv.attive da gestione ordin.non imp		5.584,56 A		14.151,74 A	
53.01.29	Arrotondamenti attivi diversi		14,01 A		30,57 A	
53.01.35	Rimborsi spese imponibili		7.546,97 A		7.522,26 A	
53.03.01.01	Plusv. da alienazione cespiti impon.				200,00 A	
53.09.03.01	Sopravv.attive imp.da ev.str./es.prec.		331,93 A		9.691,82 A	
3.B	COSTI DELLA PRODUZIONE			79.691		102.388
3.B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			264		393
55.07.01.01	Acquisto beni strument.inf.516,46 ded.		204,10 D		392,62 D	

Dati generali			
Sede legale:	VIA ROMA 23	23855	PESCATO
Codice fiscale:	00343850137		LC
Partita IVA:	00343850137		

Stampa dettaglio voci

Voce	Descrizione	% Reddito	Periodo al 30/09/2020		Esercizio al 31/12/2019	
			Parziali	Totali	Parziali	Totali
55.07.11	Materiali manutenz.impianti e macchinari		60,00	D		
3.B.7	Costi per servizi					24.292
57.09.09	Costi gestione reti interne				164,00	D
57.09.13.01	Energia elettrica		316,74	D		
57.09.15	Riscaldamento		156,76	D		
57.09.17	Acqua potabile		58,36	A		
57.11.01	Spese manut.impianti e macchin.propri		1.470,00	D	6.464,00	D
57.11.03	Spese manutenzione attrezzature proprie				196,19	D
57.13.01.01	Spese manut.fabbricati strumentali		1.500,00	D	8.341,26	D
61.01.01.01	Consulenze ammin.e fiscali (non ordin.)		1.000,00	D	750,00	D
61.01.01.03	Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)				6.572,00	D
61.01.03	Consulenze tecniche				198,00	D
61.01.05	Consulenze legali		1.818,69	D		
61.01.07	Consulenze notarili		60,00	D		
61.01.15.05	Rimb.spese lavorat.autonomi non affer.		88,74	D		
61.01.19.03	Contrib.cassa previd.lav.aut. non affer.		24,75	D	37,92	D
61.01.19.05	Contr.cassa prev.cons.ammin.fisc.(ordin)		337,15	D		
61.05.15	Premi INAIL soci/titolari		78,98	D	78,98	D
63.01.09.03	Sp.alberghi,rist(rappr.con limite ricavi)		114,51	D	503,01	D
63.05.11	Altre spese amministrative		30,00	D	65,00	D
63.05.13.01	Premi di assicuraz.non obblig.deducibili		150,00	D	150,00	D
63.05.51	Spese generali varie		28,69	D	66,71	D
75.01.07	Commissioni e spese bancarie		151,80	D	705,03	D
3.B.10	Ammortamenti e svalutazioni				36.122	48.228
3.B.10.abc	Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali				36.122	48.228
3.B.10.abc.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali				36.122	48.228
80.05.03	Amm.to civilistico fabbricati strument.		20.836,97	D	27.782,63	D
80.05.15	Amm.to civilistico impianti specifici		14.322,98	D	19.129,79	D
80.05.33	Amm.to civilistico costruzioni leggere		962,46	D	1.315,80	D
3.B.14	Oneri diversi di gestione				36.037	29.475
71.01.04	IMU		3.818,84	D	14.954,28	D
71.01.05	Diritti camerali		219,48	D	251,60	D
71.01.07	Imposta di registro e concess. govern.		729,87	D	999,87	D
71.01.17	TASI		545,95	D	2.679,66	D
71.01.51.01	Altre imposte e tasse indirette ded.		6.312,19	D	406,36	D
71.03.01.05	Spese, perdite e sopravv.passive inded.		24.405,62	D	9.203,62	D
71.03.03	Sanzioni, penalità e multe		5,15	D	978,51	D
71.03.17	Arrotondamenti passivi diversi				1,39	D
3.DIFF_TOT	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)				25.080-	15.530-
3.C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI				2.807-	10.554-
3.C.16	Altri proventi finanziari					28
3.C.16.d	Proventi diversi dai precedenti					28
3.C.16.d.5	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese					28
73.13.09	Interessi attivi su c/c bancari				27,97	A
3.C.17	Interessi ed altri oneri finanziari				2.807	10.582
3.C.17.5	Interessi ed altri oneri finanziari verso altre imprese				2.807	10.582
75.01.01	Interessi passivi bancari		54,14	D	2.039,45	D
75.01.13	Commissioni massimo scoperto				171,10	D

Dati generali			
Sede legale:	VIA ROMA 23	23855	PESCATO
Codice fiscale:	00343850137		LC
Partita IVA:	00343850137		

Stampa dettaglio voci

Voce	Descrizione	% Reddito	Periodo al 30/09/2020			Esercizio al 31/12/2019		
			Parziali		Totali	Parziali		Totali
75.01.17	Commissioni disponibilità fondi		484,93	D		59,77	D	
75.03.05	Interessi passivi su mutui		2.033,07	D		3.513,73	D	
75.03.11	Interessi passivi commerciali					4.537,02	D	
75.03.27.01	Inter.pass.di mora pagati (rilev.ROL)		235,00	D		140,13	D	
75.03.29	Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte					121,15	D	
3.RIS_ANTE	Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)				27.887-			26.084-
3.21	Utile (perdita) dell'esercizio				27.887-			26.084-
	Utile (perdita) dell'esercizio (SP)				(27.887,49)			(26.084,30)
	Utile (perdita) dell'esercizio (CE)				(27.887,49)			(26.084,30)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020						
Opzioni di elaborazione																	
Periodo da		1/01/2020	a	30/09/2020 (Giorni 274)						Ragguaglia immobilizzazioni immateriali al periodo		SI					
Coefficiente civilistico				1,000		Calcolo deduzione integrale		SI		Ragguaglia aliquota civilistica immobilizzazioni immateriali ai gg di possesso		NO					
Coefficiente fiscale				1,000		Limite deduzione integrale		0,00		Opzioni dettagliate di calcolo per categoria		NO					
Opzioni dettagliate di calcolo per cespite												NO					
Calcolo SIMULATO (Calcolo ammortamenti simulato 2020)																	
Opzioni di stampa																	
Stampa anomalie		SI		Stampa cespiti completamente ammortizzati		SI		Stampa dettaglio cespiti		SI		Stampa prospetto variazioni fiscali	DETTAGLIATO	Stampa cespiti esclusi dal calcolo ammortamenti	SI		
Categoria/Cespite				Valore ammortizzabile		Quota ammortamento civilistica % Importo		Quota ammortamento fiscale ordinario % Importo		Fondo ammortamento finale		Residuo da ammortizzare finale % Importo		Ammortamento deducibile fiscalmente		Variazioni fiscali	
16 Fabbricati industriali e civili strumentali						3,00		3,00									
1972.2		FABBRICATI MAPP.: 588-a/b COMUNE DI PESCATE		CIV	855.927,68	2,25	19.258,37			338.897,55	60,41	517.030,13					
				FIS	855.927,68			2,25	19.258,37	248.537,17	70,96	607.390,51	19.258,37	0,00			
2011.16		RIFACIMENTO TETTO		CIV	70.160,00	2,25	1.578,60			18.417,00	73,75	51.743,00					
				FIS	70.160,00			2,25	1.578,60	18.417,00	73,75	51.743,00	1.578,60	0,00			
Totali categoria 16				CIV	926.087,68	2,25	20.836,97			357.314,55	61,42	568.773,13					
				FIS	926.087,68			2,25	20.836,97	266.954,17	71,17	659.133,51	20.836,97	0,00			
19 Impianti e macchinari						12,50		12,50									
1991.4		IMPIANTO CALDAIA CALDAIA CARBOFUEL TIPO FA-26		CIV	1.228,29	0,00	0,00			1.228,29	0,00	0,00					
				FIS	1.228,29			0,00	0,00	1.228,29	0,00	0,00	0,00	0,00			
1992.1		IMPIANTO LUCI MAGAZZINO IMPIANTO QUADRO LAVAGGIO		CIV	6.519,73	0,00	0,00			6.519,73	0,00	0,00					
				FIS	6.519,73			0,00	0,00	6.519,73	0,00	0,00	0,00	0,00			
2004.1		IDROPULTRICE		CIV	1.700,00	0,00	0,00			1.700,00	0,00	0,00					
				FIS	1.700,00			0,00	0,00	1.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Totali categoria 19				CIV	9.448,02	0,00	0,00			9.448,02	0,00	0,00					
				FIS	9.448,02			0,00	0,00	9.448,02	0,00	0,00	0,00	0,00			
20 Impianti specifici						15,00		15,00									
1993.2 (*)		VASCA PER PURIFICAZIONE ACQUE DI SCARICO		CIV	6.972,17	0,00	0,00			6.972,17	0,00	0,00					
				FIS	6.972,17			0,00	0,00	6.972,17	0,00	0,00	0,00	0,00			
1993.3 (*)		IMPIANTO RISCALDAMENTO MAGAZZI NO		CIV	2.433,39	0,00	0,00			2.433,39	0,00	0,00					
				FIS	2.433,39			0,00	0,00	2.433,39	0,00	0,00	0,00	0,00			
1998.5 (*)		IMPIANTO DI RISCALDAMENTO BRUCIATORE LAZZARI		CIV	2.133,12	0,00	0,00			2.133,12	0,00	0,00					
				FIS	2.133,12			0,00	0,00	2.133,12	0,00	0,00	0,00	0,00			
2002.5 (*)		N.1 INSEGNA A CASSONE MONO DA CM.300X100 CON TESTI		CIV	1.480,00	0,00	0,00			1.480,00	0,00	0,00					
				FIS	1.480,00			0,00	0,00	1.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
2002.6 (*)		IMPIANTO TELEFONICO		CIV	3.216,49	0,00	0,00			3.216,49	0,00	0,00					
				FIS	3.216,49			0,00	0,00	3.216,49	0,00	0,00	0,00	0,00			

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio 2020		
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica		Quota ammortamento fiscale ordinario		Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale		Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
				%	Importo	%	Importo		%	Importo		
20	Impianti specifici			15,00		15,00						
2003.8 (*)	N.1 CASSONETTO LUMINOSO MONOFACCIALE CM30X100 DECORATO	CIV FIS	850,00 850,00	0,00	0,00			850,00 850,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2007.10 (*)	INSTALLAZIONE NUOVA AUTOMAZIONE CANCELLO	CIV FIS	2.649,99 2.649,99	0,00	0,00			2.649,99 2.649,99	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2009.5 (*)	CONDIZIONATORE DUAL SPLIT	CIV FIS	1.000,00 1.000,00	0,00	0,00			1.000,00 1.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2011.17 (*)	SPESE AMMINISTRATIVE TECNICHE CONNESSIONI B.T.	CIV FIS	100,00 100,00	0,00	0,00			100,00 100,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2015.1	LAVORI DI IDRAULICA STABILE	CIV FIS	1.559,00 1.559,00	11,23	175,08			1.227,41 1.227,41	21,27 21,27	331,59 331,59		0,00 0,00
2015.3	Revisione carroponte	CIV FIS	11.618,74 11.618,74	11,23	1.304,78			9.147,43 9.147,43	21,27 21,27	2.471,31 2.471,31		0,00 0,00
2015.4	Quadro elettrico	CIV FIS	36.717,00 36.717,00	11,23	4.123,32			28.907,30 28.907,30	21,27 21,27	7.809,70 7.809,70		0,00 0,00
2015.5	Impianto di lavaggio	CIV FIS	43.167,17 43.167,17	11,23	4.847,67			33.985,53 33.985,53	21,27 21,27	9.181,64 9.181,64		0,00 0,00
Totali categoria 20		CIV FIS	113.897,07 113.897,07	9,18	10.450,85			94.102,83 94.102,83	17,38 17,38	19.794,24 19.794,24		0,00 0,00
24	Attrezzatura varia e minuta			35,00		35,00						
2003.3	N.1 GIOEL	CIV FIS	1.633,33 1.633,33	0,00	0,00			1.633,33 1.633,33	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2005.2	SPAZZATRICE USATA SILVER 1010S	CIV FIS	3.700,00 3.700,00	0,00	0,00			3.700,00 3.700,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
2009.3	MASCHERA OPTPSWITCH 11 STR	CIV FIS	92,00 92,00	0,00	0,00			92,00 92,00	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
Totali categoria 24		CIV FIS	5.425,33 5.425,33	0,00	0,00			5.425,33 5.425,33	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
26	Mobili e arredi			12,00		12,00						
1992.5	INTERPARETI FORMAZIONE 4 UFFICI MOBILE MM3150 - MM1800	CIV FIS	12.906,26 12.906,26	0,00	0,00			12.906,26 12.906,26	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
1992.6	SEDIA SOVR. CROM. O NE. SED. CUOIO	CIV FIS	63,01 63,01	0,00	0,00			63,01 63,01	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00
1992.7	3 VENEZIANE	CIV FIS	320,02 320,02	0,00	0,00			320,02 305,62	0,00 0,00	0,00 0,00		0,00 0,00

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica %	Quota ammortamento fiscale ordinario %	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale %	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali		
26	Mobili e arredi			12,00	12,00						
2005.9	PARETI MOBILI - PAVIMENTO GALLEGGIANTE	CIV	5.200,00	0,00	0,00	5.200,00	0,00	0,00			
		FIS	5.200,00		0,00	5.200,00	0,00	0,00	0,00		
2007.9	SCAFFALATURE PER UFFICIO VENDITORI	CIV	183,28	0,00	0,00	183,28	0,00	0,00			
		FIS	183,28		0,00	183,28	0,00	0,00	0,00		
Totali categoria 26	MOBILI E ARREDI	CIV	18.672,57	0,00	0,00	18.672,57	0,00	0,00			
		FIS	18.672,57		0,00	18.658,17	0,00	0,00	0,00		
28	Macchine d'ufficio elettroniche			20,00	20,00						
1997.6	N.1 HP LASERJET 6P	CIV	934,79	0,00	0,00	934,79	0,00	0,00			
		FIS	934,79		0,00	934,79	0,00	0,00	0,00		
1998.2	N.1 M4000 DT PII 233 32/2.1	CIV	1.032,91	0,00	0,00	1.032,91	0,00	0,00			
		FIS	1.032,91		0,00	1.032,91	0,00	0,00	0,00		
2000.3	MACCHINA FOTOGRAFICA CANON	CIV	559,49	0,00	0,00	559,49	0,00	0,00			
		FIS	559,49		0,00	559,49	0,00	0,00	0,00		
2000.4	STAMPANTE HP DJ 930C	CIV	170,46	0,00	0,00	170,46	0,00	0,00			
		FIS	170,46		0,00	170,46	0,00	0,00	0,00		
2001.3	SCENIC T P4 1.4GHZ/128/20/CD/ LAN S/N YBTM383330	CIV	1.549,37	0,00	0,00	1.549,37	0,00	0,00			
		FIS	1.549,37		0,00	1.549,37	0,00	0,00	0,00		
2004.4	FOTOCOPIATORE D.COPIA 20	CIV	2.800,00	0,00	0,00	2.800,00	0,00	0,00			
		FIS	2.800,00		0,00	2.800,00	0,00	0,00	0,00		
2004.5	COMPUTER COMPLETO DI MONITOR	CIV	1.377,34	0,00	0,00	1.377,34	0,00	0,00			
		FIS	1.377,34		0,00	1.377,34	0,00	0,00	0,00		
2004.6	COMPUTER NB AMLOPROV7010	CIV	939,09	0,00	0,00	939,09	0,00	0,00			
		FIS	939,09		0,00	939,09	0,00	0,00	0,00		
2004.7	SCENIC P320 P4 HT2.8	CIV	1.174,00	0,00	0,00	1.174,00	0,00	0,00			
		FIS	1.174,00		0,00	1.174,00	0,00	0,00	0,00		
2005.5	PC GOLD ATHLON	CIV	748,33	0,00	0,00	748,33	0,00	0,00			
		FIS	748,33		0,00	748,33	0,00	0,00	0,00		
2005.7	SCENIC P300 P4 HT STAMPANTE EPSON	CIV	1.932,67	0,00	0,00	1.932,67	0,00	0,00			
		FIS	1.932,67		0,00	1.932,67	0,00	0,00	0,00		
2005.8	SCENIC P320 P4 HT2.8	CIV	1.470,00	0,00	0,00	1.470,00	0,00	0,00			
		FIS	1.470,00		0,00	1.470,00	0,00	0,00	0,00		
2006.4	NB PAVILLON DV4354	CIV	893,00	0,00	0,00	893,00	0,00	0,00			
		FIS	893,00		0,00	893,00	0,00	0,00	0,00		

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica % Importo	Quota ammortamento fiscale ordinario % Importo	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale % Importo	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali		
28 Macchine d'ufficio elettroniche				20,00	20,00						
2006.5	GRUPPO DI CONTINUITA' ALLY HF 1600	CIV	750,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00			
		FIS	750,00		0,00	750,00	0,00	0,00	0,00		
2006.6	PC HP PAPILLON T3530 PD	CIV	914,89	0,00	0,00	914,89	0,00	0,00			
		FIS	914,89		0,00	914,89	0,00	0,00	0,00		
2006.7	MONITOR ACER 17" LTD	CIV	226,50	0,00	0,00	226,50	0,00	0,00			
		FIS	226,50		0,00	226,50	0,00	0,00	0,00		
2006.9	LC MONITOR L17 E COMPONENTI VARI	CIV	392,00	0,00	0,00	392,00	0,00	0,00			
		FIS	392,00		0,00	392,00	0,00	0,00	0,00		
2006.10	FIREWALL ZYXEL 2VPN 4 PORTE	CIV	212,00	0,00	0,00	212,00	0,00	0,00			
		FIS	212,00		0,00	212,00	0,00	0,00	0,00		
2007.7	ESPRIMO P2510 S/N YKBB179373 FT. OLISYSTEM SRL NR.382/2007	CIV	620,00	0,00	0,00	620,00	0,00	0,00			
		FIS	620,00		0,00	620,00	0,00	0,00	0,00		
2008.1	COMPUTER PORTATILE NB HP PAV DV9745EL	CIV	1.087,00	0,00	0,00	1.087,00	0,00	0,00			
		FIS	1.087,00		0,00	1.087,00	0,00	0,00	0,00		
2008.2	RISCATTO CONTR.LEASING COMPUTER AD HOC	CIV	270,00	0,00	0,00	270,00	0,00	0,00			
		FIS	270,00		0,00	270,00	0,00	0,00	0,00		
2009.4	PC ESPRIMO P2540 C-E5200 S/N YQKB127634	CIV	846,00	0,00	0,00	846,00	0,00	0,00			
		FIS	846,00		0,00	846,00	0,00	0,00	0,00		
2010.3	NR.1 DDR 2048MB ECC 333MHZ	CIV	199,00	0,00	0,00	199,00	0,00	0,00			
		FIS	199,00		0,00	199,00	0,00	0,00	0,00		
2010.4	NR.1 FOTOCOPIATRICE OLIVETTI 2200MF + ACCESSORI	CIV	2.756,00	0,00	0,00	2.756,00	0,00	0,00			
		FIS	2.756,00		0,00	2.756,00	0,00	0,00	0,00		
2010.6	SWITCH DI RETE 10/100 8 PORTE ZYXEL COD. ES-108A	CIV	25,00	0,00	0,00	25,00	0,00	0,00			
		FIS	25,00		0,00	25,00	0,00	0,00	0,00		
2010.7	NB ESPRIMO MOB V6555 C2 S/N YKLM078643	CIV	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00			
		FIS	500,00		0,00	500,00	0,00	0,00	0,00		
2010.8	AD HOC REV DOCUMENT MANAGEMENT PROGRAMMA MAIL	CIV	507,00	0,00	0,00	507,00	0,00	0,00			
		FIS	507,00		0,00	507,00	0,00	0,00	0,00		
2010.9	NB FUJITSU LB A530 CI3-350M S/N:YL9P068429	CIV	800,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00			
		FIS	800,00		0,00	800,00	0,00	0,00	0,00		
2011.5	PC ESPRIMO P2560 S/N YL4Q27051 +DDR3 RAM+OFFICE 2010	CIV	899,00	0,00	0,00	899,00	0,00	0,00			
		FIS	899,00		0,00	899,00	0,00	0,00	0,00		
2011.6	MONITOR FUJITSU TFT-LCD 19" S/N YV3V011736	CIV	169,00	0,00	0,00	169,00	0,00	0,00			
		FIS	169,00		0,00	169,00	0,00	0,00	0,00		

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI								Esercizio	2020
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica % Importo	Quota ammortamento fiscale ordinario % Importo	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale % Importo	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
28	Macchine d'ufficio elettroniche			20,00	20,00				
2011.7	MULTICARD READER 20IN USB SWITCH ZYXEL 5 PORTE 10/100	CIV	33,50	0,00	0,00	33,50	0,00	0,00	
		FIS	33,50		0,00	33,50	0,00	0,00	0,00
2011.8	RDX DRIVE FSC USB 25MB/S 5.25" INTERNO	CIV	299,00	0,00	0,00	299,00	0,00	0,00	
		FIS	299,00		0,00	299,00	0,00	0,00	0,00
2011.9	AD HOC ANTIEVASIONE IVA, SAP AGGIORNAMENTO SOFTWARE	CIV	1.030,00	0,00	0,00	1.030,00	0,00	0,00	
		FIS	1.030,00		0,00	1.030,00	0,00	0,00	0,00
2011.11	IPAD2 64GB+COVER+CUSTODIA S/N DN6G3UU2DFJ3	CIV	744,00	0,00	0,00	744,00	0,00	0,00	
		FIS	744,00		0,00	744,00	0,00	0,00	0,00
2011.12	ACCESS POINT WIRELESS 100	CIV	119,07	0,00	0,00	119,07	0,00	0,00	
		FIS	119,07		0,00	119,07	0,00	0,00	0,00
2012.2	NR.1 PC ESPRIMO P400 + ASSIST. + MONITOR LG 22" LCD	CIV	1.189,00	0,00	0,00	1.189,00	0,00	0,00	
		FIS	1.189,00		0,00	1.189,00	0,00	0,00	0,00
2012.3	NR.1 APPLE IPAD3 4G 64GB + CUSTODIA	CIV	701,57	0,00	0,00	701,57	0,00	0,00	
		FIS	701,57		0,00	701,57	0,00	0,00	0,00
2012.4	NR.1 SERVER PRIMERGY + SOFTWARE ACCESSORI E ASSISTENZA	CIV	3.500,00	0,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	
		FIS	3.500,00		0,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria 28	MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	CIV	34.370,98	0,00	0,00	34.370,98	0,00	0,00	
		FIS	34.370,98		0,00	34.370,98	0,00	0,00	0,00
29	Escavatori/Pale meccaniche			25,00	25,00				
2006.16 (*)	RAMPE METAMEC M155 MATR.M155/1359	CIV	530,00	0,00	0,00	530,00	0,00	0,00	
		FIS	530,00		0,00	530,00	0,00	0,00	0,00
2006.19 (*)	RAMPE METALMEC 3145 MATRICOLA M145/3457	CIV	465,00	0,00	0,00	465,00	0,00	0,00	
		FIS	465,00		0,00	465,00	0,00	0,00	0,00
2007.15 (*)	SOCOMEK DMS 50 MATRICOLA 010740916	CIV	1.720,00	0,00	0,00	1.720,00	0,00	0,00	
		FIS	1.720,00		0,00	1.720,00	0,00	0,00	0,00
2008.3 (*)	RAMPE CLM 170.40 MATRICOLA 229157/229158	CIV	560,35	0,00	0,00	560,35	0,00	0,00	
		FIS	560,35		0,00	560,35	0,00	0,00	0,00
2008.7 (*)	BENNA COSBEN CODICE 11950GP	CIV	860,00	0,00	0,00	860,00	0,00	0,00	
		FIS	860,00		0,00	860,00	0,00	0,00	0,00
2008.11 (*)	RAMPE CLM 115.35 MATRICOLA 231935/231936	CIV	296,45	0,00	0,00	296,45	0,00	0,00	
		FIS	296,45		0,00	296,45	0,00	0,00	0,00
2009.8 (*)	BRACCETTO 3T CODICE 708552	CIV	1.025,10	0,00	0,00	1.025,10	0,00	0,00	
		FIS	1.025,10		0,00	1.025,10	0,00	0,00	0,00

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020	
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica % Importo		Quota ammortamento fiscale ordinario % Importo		Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale % Importo		Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
29 Escavatori/Pale meccaniche				25,00		25,00						
2011.18	NR. 2 RAMPA DI CARICO NR.SERIE 299467 E 299463	CIV	550,00	0,00	0,00			550,00	0,00	0,00		
(*)		FIS	550,00			0,00	0,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2012.6	NR.1 DEMOLITORE MONOBLOCCO MATR.: 0911963040	CIV	2.050,00	0,00	0,00			2.050,00	0,00	0,00		
(*)		FIS	2.050,00			0,00	0,00	2.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria 29 ESCAVATORI/PALE MECCANICHE			CIV	8.056,90	0,00	0,00		8.056,90	0,00	0,00		
			FIS	8.056,90			0,00	8.056,90	0,00	0,00	0,00	0,00
30 Costruzioni leggere - Opere d'arte				10,00		10,00						
2007.18	PENSILINA CAPANNONE OFFICINA	CIV	8.059,85	0,00	0,00			8.059,85	0,00	0,00		
		FIS	8.059,85			0,00	0,00	8.059,85	0,00	0,00	0,00	0,00
2010.18	NR.3 CABINA ENEL CEMENTO	CIV	925,47	5,00	46,25			925,47	0,00	0,00		
		FIS	925,47			5,00	46,25	925,47	0,00	0,00	46,25	0,00
2013.2	RICOSTRUZIONE TETTOIA CORTILE	CIV	1.972,69	7,49	147,75			1.430,00	27,51	542,69		
		FIS	1.972,69			7,49	147,75	1.430,00	27,51	542,69	147,75	0,00
2013.4	COPERTURA TETTO	CIV	9.359,75	7,49	701,05			6.784,92	27,51	2.574,83		
		FIS	9.359,75			7,49	701,05	6.784,92	27,51	2.574,83	701,05	0,00
2013.5	BRUCIATORE CIB UNIGAS NG 35	CIV	900,00	7,49	67,41			652,41	27,51	247,59		
		FIS	900,00			7,49	67,41	652,41	27,51	247,59	67,41	0,00
Totali categoria 30 COSTRUZIONI LEGGERE - OPERE D'ARTE			CIV	21.217,76	4,54	962,46		17.852,65	15,86	3.365,11		
			FIS	21.217,76			4,54	17.852,65	15,86	3.365,11	962,46	0,00
35 Altri beni materiali				100,00		100,00						
1991.11	MACCHINA PER SCRIVERE ET2200 15" COMPLETA DI ACCESSORI	CIV	464,81	0,00	0,00			464,81	0,00	0,00		
		FIS	464,81			0,00	0,00	464,81	0,00	0,00	0,00	0,00
1992.30	SCATOLE CON TRE TRAVERSINI	CIV	268,00	0,00	0,00			268,00	0,00	0,00		
		FIS	268,00			0,00	0,00	268,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1992.32	FINESTRA PER BOX DOPPIO SPORGERE	CIV	201,42	0,00	0,00			201,42	0,00	0,00		
		FIS	201,42			0,00	0,00	201,42	0,00	0,00	0,00	0,00
1992.39	SPOGLIATOIO METALLICO 2 POSTI RIPIANI METALLICI	CIV	174,05	0,00	0,00			174,05	0,00	0,00		
		FIS	174,05			0,00	0,00	174,05	0,00	0,00	0,00	0,00
1994.3	ATTREZZATURA VARIA	CIV	135,31	0,00	0,00			135,31	0,00	0,00		
		FIS	135,31			0,00	0,00	135,31	0,00	0,00	0,00	0,00
1998.4	N.1 FICHE TESTER	CIV	288,18	0,00	0,00			288,18	0,00	0,00		
		FIS	288,18			0,00	0,00	288,18	0,00	0,00	0,00	0,00
1999.7	ARMADIO METALLICO	CIV	211,91	0,00	0,00			211,91	0,00	0,00		
		FIS	211,91			0,00	0,00	211,91	0,00	0,00	0,00	0,00

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020	
Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica %Importo		Quota ammortamento fiscale ordinario %Importo		Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale %Importo		Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
35 Altri beni materiali				100,00		100,00						
1999.8	N.1 PERFORATORE	CIV	52,03	0,00	0,00			52,03	0,00	0,00		
		FIS	52,03			0,00	0,00	52,03	0,00	0,00	0,00	0,00
1999.9	RISCATTO SOFTWARE CONTR. N.4289668	CIV	188,51	0,00	0,00			188,51	0,00	0,00		
		FIS	188,51			0,00	0,00	188,51	0,00	0,00	0,00	0,00
2003.5	RISCATTO APPARATI RADIOMOBILI	CIV	5,16	0,00	0,00			5,16	0,00	0,00		
		FIS	5,16			0,00	0,00	5,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria 35	ALTRI BENI MATERIALI	CIV	1.989,38	0,00	0,00			1.989,38	0,00	0,00		
		FIS	1.989,38			0,00	0,00	1.989,38	0,00	0,00	0,00	0,00
39 Spese costituzione				20,00		20,00						
2009.18	ATTO 95906 DEL 25/11/09 NOTAIO DONEGANA GIULIO LECCO	CIV	4.100,00	0,00	0,00			4.100,00	0,00	0,00		
		FIS	4.100,00			0,00	0,00	4.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2009.19	PERIZIA STIMA EX ART. 2500-TER E 2465 C.C. PER TRASFORMAZION	CIV	10.409,00	0,00	0,00			10.409,00	0,00	0,00		
		FIS	10.409,00			0,00	0,00	10.409,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2009.20	PERIZIA GEOM. MORLEO	CIV	1.248,00	0,00	0,00			1.248,00	0,00	0,00		
		FIS	1.248,00			0,00	0,00	1.248,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria 39	SPESE COSTITUZIONE	CIV	15.757,00	0,00	0,00			15.757,00	0,00	0,00		
		FIS	15.757,00			0,00	0,00	15.757,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40 Spese erogazione mutuo				33,33		33,33						
2010.19 (*)	SPESE EROGAZIONE MUTUO UNICREDIT	CIV	1.800,00	0,00	0,00			1.800,00	0,00	0,00		
		FIS	1.800,00			0,00	0,00	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2011.24 (*)	SPESE ISTRUTTORIA FINANZ.BPL	CIV	2.050,00	0,00	0,00			2.050,00	0,00	0,00		
		FIS	2.050,00			0,00	0,00	2.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2013.3	SPESE ACCENSIONE MUTUO IPOTECARIO BPS	CIV	2.625,00	0,00	0,00			2.625,00	0,00	0,00		
		FIS	2.625,00			0,00	0,00	2.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria 40	SPESE EROGAZIONE MUTUO	CIV	6.475,00	0,00	0,00			6.475,00	0,00	0,00		
		FIS	6.475,00			0,00	0,00	6.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46 Impianto fotovoltaico				9,00		9,00						
2011.25 (*)	IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO	CIV	57.000,00	6,74	3.841,80			47.446,80	16,76	9.553,20		
		FIS	57.000,00			6,74	3.841,80	47.446,80	16,76	9.553,20	3.841,80	0,00
2015.2	ADEGUAMENTO IMPIANTO	CIV	450,00	6,74	30,33			212,58	52,76	237,42		
		FIS	450,00			6,74	30,33	212,58	52,76	237,42	30,33	0,00
Totali categoria 46	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	CIV	57.450,00	6,74	3.872,13			47.659,38	17,04	9.790,62		
		FIS	57.450,00			6,74	3.872,13	47.659,38	17,04	9.790,62	3.872,13	0,00

(*) Cespite con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA RISULTATI CALCOLO AMMORTAMENTI										Esercizio	2020	
Categoria/Cespitemod. ragg.		Valore ammortizzabile	Quota ammortamento civilistica		Quota ammortamento fiscale ordinario		Fondo ammortamento finale		Residuo da ammortizzare finale		Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
			%	Importo	%	Importo			%	Importo		
TOTALI GENERALI	CIV	1.218.847,69	2,96	36.122,41			617.124,59		49,37	601.723,10		
	FIS	1.218.847,69			2,96	36.122,41	526.749,81		56,78	692.083,48	36.122,41	0,00

(*) Cespitemod. ragg.con variazione politica ammortamento (**) Costi di ricerca e pubblicita' non piu' capitalizzabili (D.Lgs.139/2015)

LISTA CESPITI ESCLUSI DAL CALCOLO AMMORTAMENTI

Esercizio 2020

Opzioni di elaborazione

Periodo da 1/01/2020 a 30/09/2020 (Giorni 274)

Coefficiente civilistico

1,000

Calcolo deduzione integrale

SI

Ragguaglia immobilizzazioni immateriali al periodo

SI

Coefficiente fiscale

1,000

Limite deduzione integrale

0,00

Ragguaglia aliquota civilistica immobilizzazioni immateriali ai gg di possesso

NO

Opzioni dettagliate di calcolo per categoria

NO

Opzioni dettagliate di calcolo per cespite

NO

Calcolo SIMULATO (Calcolo ammortamenti simulato 2020)

Opzioni di stampa

Stampa anomalie

SI

Stampa cespiti completamente ammortizzati

SI

Stampa dettaglio cespiti

SI

Stampa prospetto variazioni fiscali

DETTAGLIATO

Stampa cespiti esclusi dal calcolo ammortamenti

SI

Categoria/Cespite			Valore ammortizzabile civiltico	Valore ammortizzabile fiscale	Fondo ammortamento civiltico	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare civiltico	Residuo da ammortizzare fiscale
29	Escavatori/Pale meccaniche							
2009.6	ESK 130 MATR. 13B084	(*)	18.500,00-	18.500,00-	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali categoria	29	ESCAVATORI/PALE MECCANICHE	18.500,00-	18.500,00-	0,00	0,00	0,00	0,00
45	Terreni Edificati							
1981.5	TERRENO MAPPALE 588/A-B		235.644,00	235.644,00	0,00	0,00	235.644,00	235.644,00
1993.4	ACQUISTO TERRENO PESCATTE ROGITO 118711		81.856,00	81.856,00	0,00	0,00	81.856,00	81.752,71
Totali categoria	45	TERRENI EDIFICATI	317.500,00	317.500,00	0,00	0,00	317.500,00	317.396,71
TOTALI GENERALI			299.000,00	299.000,00	0,00	0,00	317.500,00	317.396,71

PERIZIA DI STIMA Beni siti in Comune di Pesce

Committente:

Dott. **Mauro Panzeri**, nato a Lecco il 16-03-1977, con studio in Lecco, Viale Adamello n. 40, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti.



PREMESSA :

Io sottoscritto Arch. **Giovanni Annoni** nato a **Lecco** il **10.02.1979**, residente ad **Lecco (LC)** in **Via Mazzucconi n°53**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecco con il numero **924**, c.f. **NNN GNN 79B10 E507N**, sono stato incaricato, in data **01-10-2020**, dal Dott. **Mauro Panzeri**, nato a **Lecco (LC)** il **16-03-1977**, al fine di procedere alla stima per la valutazione del Valore di Mercato delle unità immobiliari site in comune di **Pescate**, **Mappale 1879 sub 2-702**, **Mappale 1874 sub 1**, **Mappale 1906, sub 1**, **Mappale 1907 sub 1**, **Mappale 1909 sub 1**, **Mappale 1912 sub 1**, **Mappale 749** proprietà **ORLANDI E PANZERI srl**, con sede in **Pescate**.

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta della documentazione fornita dallo stesso committente e dalla proprietà, dall'analisi delle schede catastali, degli edifici analoghi in vendita in zona, ha eseguito un sopralluogo sul posto il giorno **09-10-2020** all'interno e all'esterno dei beni di proprietà, per accertare l'effettivo stato dei luoghi.

Per meglio identificare il compendio immobiliare oggetto di stima si è scelto di suddividere i beni:

- Unità immobiliare mappale **1879** foglio **2** sub. **702** cat. **C/1** rendita **2.802,81**
- Unità immobiliare mappale **1879** foglio **2** sub. **2** cat. **C/6** rendita **945,12**
- Unità immobiliare mappale **1874** foglio **2** sub. **1** cat. **D/1** rendita **8.871,00**
- Unità immobiliare mappale **1906** foglio **2** sub. **1** area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale **1907** foglio **2** sub. **1** area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale **1909** foglio **2** sub. **1** area urbana strada d'accesso
- Unità immobiliare mappale **1912** foglio **2** sub. **1** area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale **749** foglio **9** prato dom **1,16**, agr **1,03**

FINALITA'

La presente relazione ha lo scopo di attribuire un valore di mercato ai fabbricati oggetto di stima comparando i listini del mercato immobiliare F.I.M.A.A e le valutazioni OMI.

La stima non tiene conto dei titoli edilizi e della regolarità urbanistica, si basa sull'analisi delle condizioni del fabbricato e da una stima delle superfici commerciali del fabbricato.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si trova in comune di Pescate, via Roma, nei pressi del ponte Manzoni e della strada statale 36. Il complesso è edificato in zona a destinazione produttiva con accesso alle direttrici principali verso Milano, Bergamo, Como, Lecco. Il comparto si articola in due destinazioni principali, la parte produttiva che si estende tra la strada e il lago, mentre la parte commerciale affaccia sulla strada di forte passaggio sp. 538.



- Area industriale oggetto di valutazione
- Area commerciale oggetto di valutazione
- Area autorimessa oggetto di valutazione

AREA PRODUTTIVA

L'area produttiva è costituita da un edificio con dotazione di area esterna. Il fabbricato produttivo è stato edificato ante 1970 e mostra la tipologia tipica di immobile industrialeE con al piano soprastante la residenza, non oggetto di stima. L'accesso avviene dalla via Roma (sp. 538) attraverso strada privata di proprietà.



strada privata di proprietà mapp.1909



VENTI3NOVECENTO - lecco

L'immobile produttivo si sviluppa al piano terra con annessa area di manovra in parte destinata a parcheggio. Sul retro del capannone, lato nord, prosegue la strada interna di proprietà che si collega all'area esterna fronte lago.



Area esterna mapp. 1874 - 749



VENTI3NOVECENTO - lecco

Il fabbricato è in buono stato di conservazione, ha una buona dotazione impiantistica ed è completo di carroponte con altezza interna di 7 metri. All'interno del fabbricato ci sono porzioni a servizio dell'attività produttiva quali servizi, spogliatoi, uffici, locali tecnici.



Immobile produttivo mapp. 1874



AREA COMMERCIALE

Oltre alla destinazione produttiva sono presenti, sul lato strada, il fabbricato commerciale locato con aree esterne di pertinenza destinate a parcheggio. L'unità immobiliare è prospiciente ad una zona di forte passaggio, visibile dalla strada e con buona possibilità di sosta.



Immobile commerciale mapp. 1871 con aree esterne mapp. 1906 - 1907



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Ai fini della determinazione della superficie commerciale verrà considerata la superficie reale del fabbricato calcolata interamente per la parte dedicata a produzione ed uffici (fonte: UNI 10750:1998).

- Unità immobiliare mappale 1879 foglio 2 sub. 702 cat. C/1 rendita 2.802,81
- Unità immobiliare mappale 1879 foglio 2 sub. 2 cat. C/6 rendita 945,12
- Unità immobiliare mappale 1874 foglio 2 sub. 1 cat. D/1 rendita 8.871,00
- Unità immobiliare mappale 1906 foglio 2 sub. 1 area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale 1907 foglio 2 sub. 1 area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale 1909 foglio 2 sub. 1 area urbana strada d'accesso
- Unità immobiliare mappale 1912 foglio 2 sub. 1 area urbana parcheggio
- Unità immobiliare mappale 749 foglio 9 prato dom 1,16, agr 1,03

Mappale 1879 foglio 2 sub. 702

Negoziò	mq	90
---------	----	----

Mappale 1906 foglio 2 sub. 1

Area esterna	mq	54
--------------	----	----

Mappale 1907 foglio 2 sub. 1

Area esterna	mq	43
--------------	----	----

Mappale 1874 foglio 2 sub. 1

Capannone	mq	625
-----------	----	-----

Area esterna	mq	1276
--------------	----	------

Mappale 1909 foglio 2 sub. 1

VENTI3NOVECENTO - lecco

Strada d'accesso mq 639

Mappale 1912 foglio 2 sub. 1

Area esterna mq 164

Mappale 749 foglio 9

Area esterna mq 250

CONCLUSIONI:

Al fine della definizione del valore di mercato del comparto in oggetto, si è proceduto alla stesura della perizia estimativa:

INDUSTRIALE

Considerando i valori OMI dell'ufficio provinciale di Lecco anno 2020 I semestre per fabbricati produttivi da € 500 a € 700 nonché il listino FIMA 2019 per i capannoni da € 700 a € 800 e i valori medi ricavati dagli edifici analoghi presenti sul mercato come da prospetto allegato.

In riferimento alle caratteristiche geometriche e alla dotazione impiantistica, e al buono stato di conservazione si ritiene di applicare un prezzo unitario di euro 750 al Mq. risultante dalla media dei valori massimi dei due listini.

Provincia: LECCO

Comune: PESCARATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Cmq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	700	L			
Laboratori	NORMALE	500	700	L			

Quotazioni OMI immobili produttivi

VENTI3NOVECENTO - lecco**COMMERCIALE**

considerando i valori OMI dell'ufficio provinciale di Lecco anno 2020 1 semestre per fabbricati commerciali da € 1150 a € 1600 nonché il listino FIMA 2019 per i negozi da € 1500 a € 1700 e i valori medi ricavati dagli edifici analoghi presenti sul mercato come da prospetto allegato.

In riferimento alle caratteristiche geometriche e alla dotazione impiantistica, e al buono stato di conservazione si ritiene di applicare un prezzo unitario di euro 1500 al Mq. risultante dalla media dei valori massimi dei due listini.

Provincia: LECCO

Comune: PESCATO

Fascia zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (Cmq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	600	L			
Negozi	NORMALE	1150	1600	L	5,4	8,1	L

*Quotazioni OMI immobili commerciali***PESCATO**

	Nuovo		Recente		11/30 anni		> 30 anni	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Residenziale	1.900,00	2.200,00	1.500,00	1.800,00	1.100,00	1.400,00	700,00	1.000,00
Negozi	1.600,00	1.800,00	1.500,00	1.700,00	1.100,00	1.300,00	800,00	1.000,00
Capannoni	850,00	900,00	700,00	800,00	550,00	700,00	450,00	500,00
	Min	Max						
Box a corpo	15.000,00	20.000,00						

Quotazioni F.I.M.A.A. immobili

VENTI3NOVECENTO - lecco

Sulla base di quanto precedentemente relazionato, è mia opinione stimare il valore di mercato dell'unità oggetto di perizia moltiplicando la superficie commerciale delle singole unità per il prezzo unitario.

Tutto meglio dettagliato nella tabella di calcolo allegata.

PRODOTTO					
	min	max	medio		
Valore medio edifici campione			€ 700,00		
Valore medio FIMAA	700,00	800,00	€ 750,00		
Valore medio omi	500,00	700,00	€ 600,00		
Valore unitario medio			€ 683,33		
	euro mq	sup. comm.	coefficiente	sup. ragguagliata	valore
Mappale 1874					
opificio	€ 683,33	625,00	100,00%	625	€ 427.083,33
caldaia	€ 683,33	17,20	100,00%	17,2	€ 11.753,33
spogliatoio	€ 683,33	34,15	100,00%	34,15	€ 23.335,83
opificio	€ 683,33	53,94	100,00%	53,94	€ 36.859,00
ufficio	€ 683,33	94,55	120,00%	113,46	€ 77.531,00
area esterna	€ 683,33	1276,00	10,00%	127,6	€ 87.193,33
Mappale 1909	€ 683,33	639,00	10,00%	63,9	€ 43.665,00
Mappale 1912	€ 683,33	164,00	30,00%	49,2	€ 33.620,00
Mappale 749	€ 683,33	250,00	10,00%	25	€ 17.083,33
Mappale 1879 sub 2	€ 683,33	183,00	100,00%	183	€ 125.050,00
totale parziale					€ 883.174,17

VENTI3NOVECENTO - lecco

COMMERCIALE					
	min	max	medio		
Valore medio edifici campione			€ 1.500,00		
Valore medio FIHAA	1.500,00	1.700,00	€ 1.600,00		
Valore medio omi	1.150,00	1.600,00	€ 1.375,00		
Valore unitario medio			€ 1.491,67		
	euro mq	sup. comm.	coefficiente	sup. raggugiata	valore
Mappale 1879 sub. 702	€ 1.500,00	90,00	100,00%	90	€ 135.000,00
Mappale 1906	€ 1.500,00	54,00	50,00%	27	€ 40.500,00
Mappale 1907	€ 1.500,00	43,00	50,00%	21,5	€ 32.250,00
totale parziale					€ 207.750,00

VALORE COMPLESSIVO

Sup. commerciale e produttiva

€ 1.090.000,00 (unmilionenovantamila) €

Lecco, 04 NOVEMBRE 2020

IL TECNICO

Arch. Annoni Giovanni

ALLEGATE:

- Schede catastali
- Visure
- Estratto mappa

**Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Lecce

Disposizione prototipo n. 1000051 del 28/02/2012
Elaborazione di n. 1.0. in Comune di Taranto
Via Roma

Scala 1: 200

Lecce

dat. 22

Identificativo Catastale:
Revisione:
Foglio: 2
Particella: 1879
Subalterno: 702

Completata da:
Pierluigi Mattia
Incaricato all'atto:
Geometra
Prov. Lecce

M. 788

MAPP 559

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

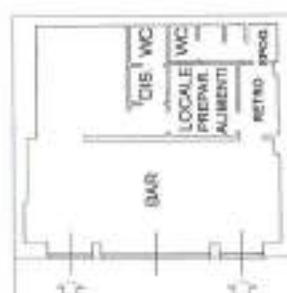
ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

MAPP 558

MAPP 1426

PIANTA PIANO TERRA H= 3.00 m



VIA ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2020 - Comune di PESCATE (G885) - Foglio: 2 - Particella: 1879 - Subalterno: 702 >
VIA ROMA n. 23 piano: T;

Ultima planimetria in atti

MOD. C/85
P. 1 - Ed. 1.1 - 1977

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. 11/10/1977 n. 1402)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PESCAIE Fin ROMA

Data PANZERI SILVANO & ORLANDI VINCENZO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di COMO Scheda N. 206924



PIANTA PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA		Numero della particella	
PROT. N.°	15 FEB. 1978	Sezione o Comune censuaria	
	76	Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Completata dal GEOMETRA
(Tito, capo o regista del lavoro)
HANZONI GIOVANNI
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI n. 487
della Provincia di COMO
data 12 FEB. 1978
Firma: [firma]

Stampato in bianco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2020 - Comune di PESCAIE (G485) - < Foglio: 2 - Particella: 1879 - Subalterno: 2 >
VIA ROMA SNC piano: S1;

Alma planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0227582 del 10/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescate

Via Roma

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 2

Particella: 814

Subalterno: 1

Compilata da:

Carrera Francesco

Iscritto all'albo:

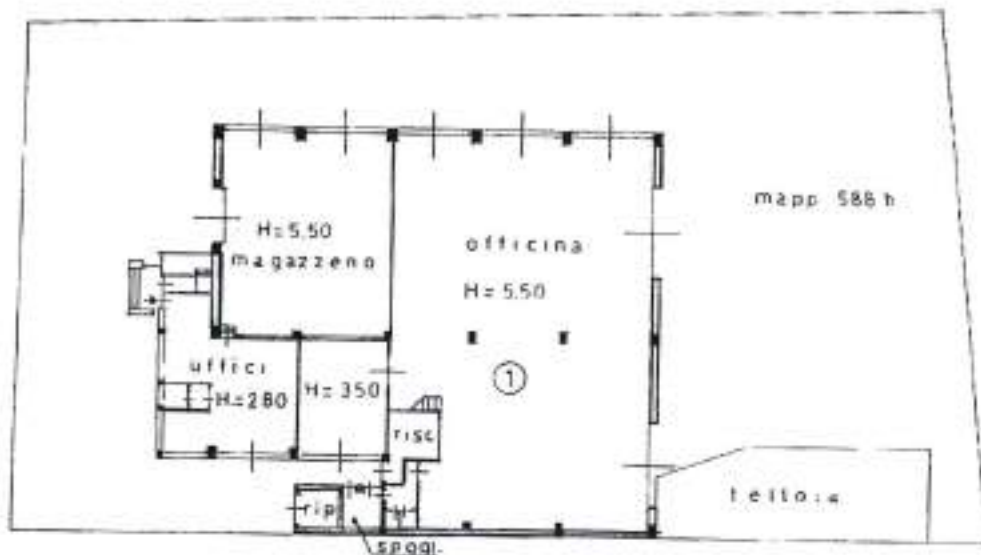
Geometri

Prov. Lecco

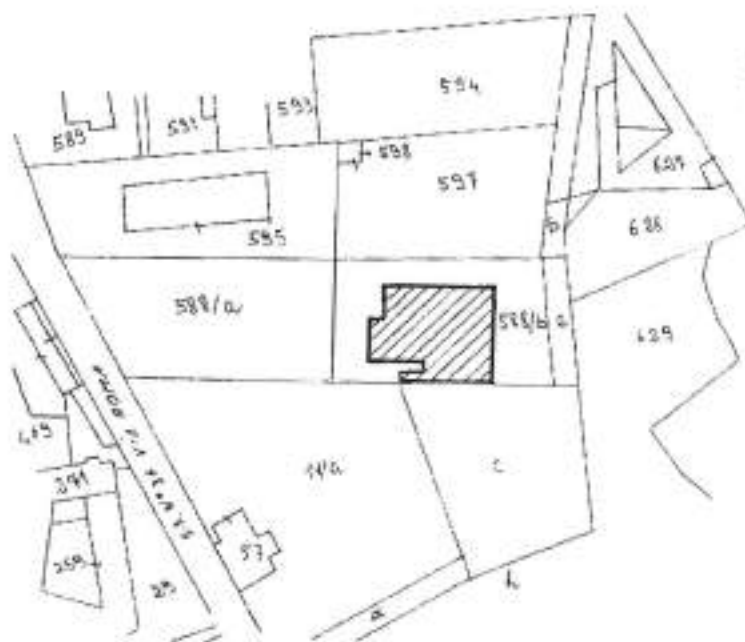
N. 551

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA

SC. 1.2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

PESANTE
2

Ultima planimetria in atti

Data: 30/10/2020 - n. T245920 - Richiedente: CLMMRZ80D30E507N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.42

Visura n.: T102560 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: ORLANDI E PANZERI SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PESCATO (Codice: G485) Provincia di LECCO ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCATO C.F.: 00343850137

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCATO(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	1879	702			C/1	7	90 m ²	Totale: 100 m ²	Euro 2.802,81	VIA ROMA n. 23 piano: T; VARIAZIONE del 21/06/2018 protocollo n. LC0042786 in atti dal 21/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12955.1/2018)	Annotazione Notifica
2		2	1879	2			C/6	2	183 m ²	Totale: 184 m ²	Euro 945,12	VIA ROMA SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.le0029151/2012

Notifica: effettuata il 25/08/2012 con prot. n. LC0120755/2012 del 01/08/12

Immobile 2: Annotazione: di studio: sk n.24 del 1978 - f.o. 232817/09- mod. 58 n.435

Totale: m² 273 Rendita: Euro 3.747,93

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.42

Segue

Visura n.: T102560 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCARA	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2009 protocollo n. LC0250650 Voluti in atti del 17/12/2009 Repertorio n.: 95906 Rogante: NOT. DONEGANA G. Sede: LECCO Registrazione: UR Sede: LECCO n. 6391 del 04/12/2009 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 12693.1/2009)		

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCARA (Codice G485) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 1874	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria Bv1	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 8,871,00	Indirizzo Dati derivanti da VIA ROMA n. 23 piano: T; Variazione del 25/06/2015 protocollo n. LC0061873 in atti del 25/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21748.1/2015)	Dati ulteriori Annotazione
1													

Immobile 1: Annotazione:

classamento e rendita validati (d. m. 701/94); di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez figl 2 pla 814 sub 1 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCARA	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.42
Visura n.: T102560 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCATO(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		2	1906	1			area urbana		54 m²			VIA ROMA SNC piano: T; (ALTRE) del 03/08/2017 protocollo n. LC0054749 in atti dal 04/08/2017 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 762.1/2017)	

Intestazione degli Immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCATO	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 03/08/2017 protocollo n. LC0054749 in atti dal 04/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 762.1/2017)			

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCATO(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 1908	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 26 m²	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1												VIA ROMA SNC piano: T; (ALTRE) del 10/08/2017 protocollo n. LC0055991 in atti dal 10/08/2017 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 793.1/2017)	

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.42

Segue

Visura n.: T102560 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCADE [ALTRE] del 10/08/2017 protocollo n. LC0055990 in atti dal 10/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 793.1/2017)	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1

5. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCADE(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micr Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		2	1907	1			area urbana		43 m ²			VIA ROMA SNC piano: T; (ALTRE) del 10/08/2017, protocollo n. LC0055990 in atti dal 10/08/2017 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 794.1/2017)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCADE [ALTRE] del 10/08/2017 protocollo n. LC0055990 in atti dal 10/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 794.1/2017)	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.43

Segue

Visura n.: T102560 Pag: 5

6. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCAATE(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da		Dati ulteriori
1		2	1912	1			area urbana		164 m²			VIA ROMA SNC piano: T; (ALTRE) del 10/08/2017 protocollo n. LC0055993 in atti dal 10/08/2017 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 795.1/2017)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCAATE	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 10/08/2017 protocollo n. LC0055993 in atti dal 10/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 795.1/2017)	

7. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCAATE(Codice G485) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		2	1909	1			area urbana		639 m²			VIA ROMA SNC piano: T; (ALTRE) del 23/10/2017 protocollo n. LC0074570 in atti dal 25/10/2017 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 1221.1/2017)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCARATE (ALTRE) del 23/10/2017 protocollo n. LC0074570 in atti dal 25/10/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 1221.1/2017)	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1

8. Immobili siti nel Comune di PESCARATE(Codice G485) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are ca.		Dominicale	Agrario		
1	9	749		-	PRATO ARBOR	02	50		Euro 1,16 L. 2.250	Euro 1,03 L. 2.000	SCRITTURA PRIVATA del 02/06/1993 protocollo n. 143232 in atti dal 06/11/2001 COMPRAVENDITA (n. 7981.1/1993)	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ORLANDI E PANZERI SRL con sede in PESCARATE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2009 protocollo n. LC0250648 Volture in atti dal 17/12/2009 TRASFORMAZIONE SOCIETA' (n. 12694.1/2009)	00343850137*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: m² 1199 Rendita: Euro 12.618,93

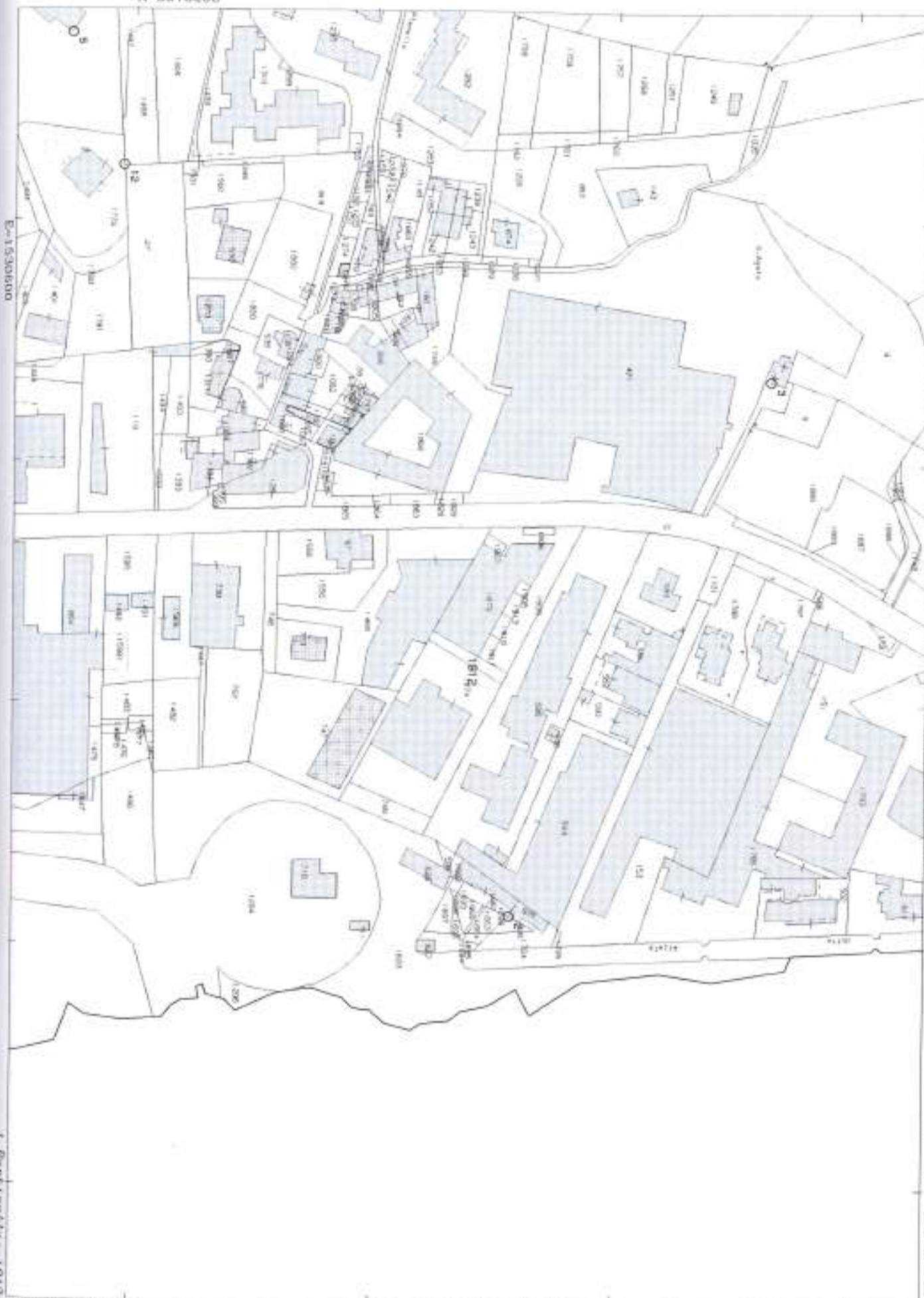
Totale Generale: Superficie 02.50 Redditi: Dominicale Euro 1,16 Agrario Euro 1,03

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



C-1530600