

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	Impian i 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	Clie n i 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	Cos i 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				7.268	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 FIS	855 927,68 855 927,68	2,25	19 258,37	2,25	19.258,37	338 897,55 248 537,17	60,41 70,96	517.030,13 607.390,51	19 258,37	0,00				
2011.16	RIFAC MENTO TETTO	CIV FIS	70.160,00 70.160,00	2,25	1 578,60	2,25	1.578,60	18.417,00 18.417,00	73,75 73,75	51.743,00 51.743,00	1 578,60	0,00				
Totali categoria 16		FABBRICATI INDUSTRIALI E CIVILI STRUMENTALI	CIV FIS	926 087,68 926 087,68	2,25	20 836,97	2,25	20.836,97	357 314,55 266 954,17	61,42 71,17	568.773,13 659.133,51	20 836,97	0,00			
19 Impianti e macchinari					12,50		12,50									
1991.4	MPIANTO CALDAIA CALDAIA CARBOFUEL TIPO FA-26	CIV FIS	1.228,29 1.228,29	0,00	0,00	0,00	0,00	1 228,29 1 228,29	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
1992.1	MPIANTO LUCI MAGAZZINO MPIANTO QUADRO LAVAGGIO	CIV FIS	6.519,73 6.519,73	0,00	0,00	0,00	0,00	6 519,73 6 519,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
2004.1	DROPULTRICE	CIV FIS	1.700,00 1.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00 1.700,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
Totali categoria 19		IMPIANTI E MACCH NARI	CIV FIS	9.448,02 9.448,02	0,00	0,00	0,00	9.448,02 9.448,02	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
20 Impianti specifici					15,00		15,00									
1993 2 (*)	VASCA PER PURIFICAZIONE ACQUE DI SCARICO	CIV FIS	6.972,17 6.972,17	0,00	0,00	0,00	0,00	6 972,17 6 972,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
1993 3 (*)	MPIANTO RISCALDAMENTO MAGAZZI NO	CIV FIS	2.433,39 2.433,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2.433,39 2.433,39	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
1998 5 (*)	MPIANTO DI RISCALDAMENTO BRUCIATORE LAZZARI	CIV FIS	2.133,12 2.133,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2.133,12 2.133,12	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
2002 5 (*)	N.1 NSEGNA A CASSONE MONO DA CM.300X100 CON TESTI	CIV FIS	1.480,00 1.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.480,00 1.480,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00				
2002 6 (*)	MPIANTO TELEFONICO	CIV FIS	3.216,49 3.216,49	0,00	0,00	0,00	0,00	3 216,49 3 216,49	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 % Importo		Quota ammortamento fiscale ordinario % Importo		Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale % Importo		Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali
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	0,00 0,00		850,00 850,00	0,00 0,00	0,00		0,00
2007.10 (*)	NSTALLAZIONE NUOVA AUTOMAZIONE CANCELLO	CIV FIS	2.649,99 2.649,99	0,00	0,00	0,00 0,00		2 649,99 2 649,99	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	0,00 0,00		1 000,00 1 000,00	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	0,00 0,00		100,00 100,00	0,00 0,00	0,00		0,00
2015.1	LAVORI DI DRAULICA STABILE	CIV FIS	1.559,00 1.559,00	11,23	175,08	11,23 175,08		1 227,41 1 227,41	21,27 331,59 21,27 331,59	175,08		0,00
2015 3	Revisione carroponte	CIV FIS	11.618,74 11.618,74	11,23	1 304,78	11,23 1.304,78		9.147,43 9.147,43	21,27 2.471,31 21,27 2.471,31	1 304,78		0,00
2015.4	Quadro elettrico	CIV FIS	36.717,00 36.717,00	11,23	4.123,32	11,23 4.123,32		28 907,30 28 907,30	21,27 7.809,70 21,27 7.809,70	4.123,32		0,00
2015 5	Impianto di lavaggio	CIV FIS	43.167,17 43.167,17	11,23	4 847,67	11,23 4.847,67		33 985,53 33 985,53	21,27 9.181,64 21,27 9.181,64	4 847,67		0,00
Totali categoria 20 IMPIANTI SPECIFICI		CIV FIS	113.897,07 113.897,07	9,18	10.450,85	9,18 10.450,85		94.102,83 94.102,83	17,38 19.794,24 17,38 19.794,24	10.450,85		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	0,00 0,00		1 633,33 1 633,33	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	0,00 0,00		3.700,00 3.700,00	0,00 0,00	0,00		0,00
2009 3	MASCHERA OPTPSWITCH 11 STR	CIV FIS	92,00 92,00	0,00	0,00	0,00 0,00		92,00 92,00	0,00 0,00	0,00		0,00
Totali categoria 24 ATTREZZATURA VARIA E M NUTA		CIV FIS	5.425,33 5.425,33	0,00	0,00	0,00 0,00		5.425,33 5.425,33	0,00 0,00	0,00		0,00
26 Mobili e arredi				12,00		12,00						
1992 5	NTERPARETI FORMAZIONE 4 UFFICI MOBILE MM3150 - MM1800	CIV FIS	12 906,26 12 906,26	0,00	0,00	0,00 0,00		12 906,26 12 906,26	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	0,00 0,00		63,01 63,01	0,00 0,00	0,00		0,00
1992.7	3 VENEZIANE	CIV FIS	320,02 320,02	0,00	0,00	0,00 0,00		320,02 305,62	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 MOB LI - 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	MACCH NA 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 PAV LLON 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
28Macchine 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 PAP LLON 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 MA L	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 %	Quota ammortamento fiscale ordinario %	Fondo ammortamento finale	Residuo da ammortizzare finale %	Ammortamento deducibile fiscalmente	Variazioni fiscali	
28 Macchine d'ufficio elettroniche				20,00	20,00					
2011.7	MULTICARD READER 20 N 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	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	0,00
2011.9	AD HOC ANT EVASIONE 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	0,00
2011.11	PAD2 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	0,00
2011.12	ACCESS PO NT W RELESS 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	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	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	0,00
2012.4	NR.1 SERVER PR MERGY + 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	0,00
Totali categoria 28	MACCH NE 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	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	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	0,00
2007.15 (*)	SOCOMECS 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	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	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	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	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	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 FIS	550,00 550,00	0,00	0,00			550,00 550,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
2012.6 (*)	NR.1 DEMOLITORE MONOBLOCCO MATR.: 0911963040	CIV FIS	2.050,00 2.050,00	0,00	0,00			2.050,00 2.050,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
Totali categoria 29			ESCAVATOR /PALE MECCANICHE	CIV FIS	8.056,90 8.056,90	0,00	0,00	8.056,90 8.056,90	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
30 Costruzioni leggere - Opere d'arte				10,00		10,00						
2007.18	PENSIL NA CAPANNONE OFFICINA	CIV FIS	8.059,85 8.059,85	0,00	0,00			8.059,85 8.059,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
2010.18	NR.3 CABINA ENEL CEMENTO	CIV FIS	925,47 925,47	5,00	46,25			925,47 925,47	0,00 0,00	0,00 0,00	46,25	0,00
2013.2	RICOSTRUZIONE TETTOIA CORTILE	CIV FIS	1.972,69 1.972,69	7,49	147,75			1.430,00 1.430,00	27,51 27,51	542,69 542,69	147,75	0,00
2013.4	COPERTURA TETTO	CIV FIS	9.359,75 9.359,75	7,49	701,05			6.784,92 6.784,92	27,51 27,51	2.574,83 2.574,83	701,05	0,00
2013.5	BRUCIATORE CIB UNIGAS NG 35	CIV FIS	900,00 900,00	7,49	67,41			652,41 652,41	27,51 27,51	247,59 247,59	67,41	0,00
Totali categoria 30			COSTRUZIONI LEGGERE - OPERE D'ARTE	CIV FIS	21.217,76 21.217,76	4,54	962,46	17.852,65 17.852,65	15,86 15,86	3.365,11 3.365,11	962,46	0,00
35 Altri beni materiali				100,00		100,00						
1991.11	MACCH NA PER SCRIVERE ET2200 15" COMPLETA DI ACCESSORI	CIV FIS	464,81 464,81	0,00	0,00			464,81 464,81	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1992.30	SCATOLE CON TRE TRAVERS NI	CIV FIS	268,00 268,00	0,00	0,00			268,00 268,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1992.32	FINESTRA PER BOX DOPPIO SPORGERE	CIV FIS	201,42 201,42	0,00	0,00			201,42 201,42	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1992.39	SPOGLIATOIO METALLICO 2 POSTI R PIANI METALLICI	CIV FIS	174,05 174,05	0,00	0,00			174,05 174,05	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1994.3	ATTREZZATURA VARIA	CIV FIS	135,31 135,31	0,00	0,00			135,31 135,31	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1998.4	N.1 FICHE TESTER	CIV FIS	288,18 288,18	0,00	0,00			288,18 288,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00
1999.7	ARMADIO METALLICO	CIV FIS	211,91 211,91	0,00	0,00			211,91 211,91	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
				%	Importo	%	Importo		%	Importo		
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 RADIOMOB LI	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 F NANZ.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 (*)	MPIANTO 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)

PERIZIA DI STIMA Beni siti in Comune di Pescate

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. **Maura 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 XXXXXXXXXX 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**

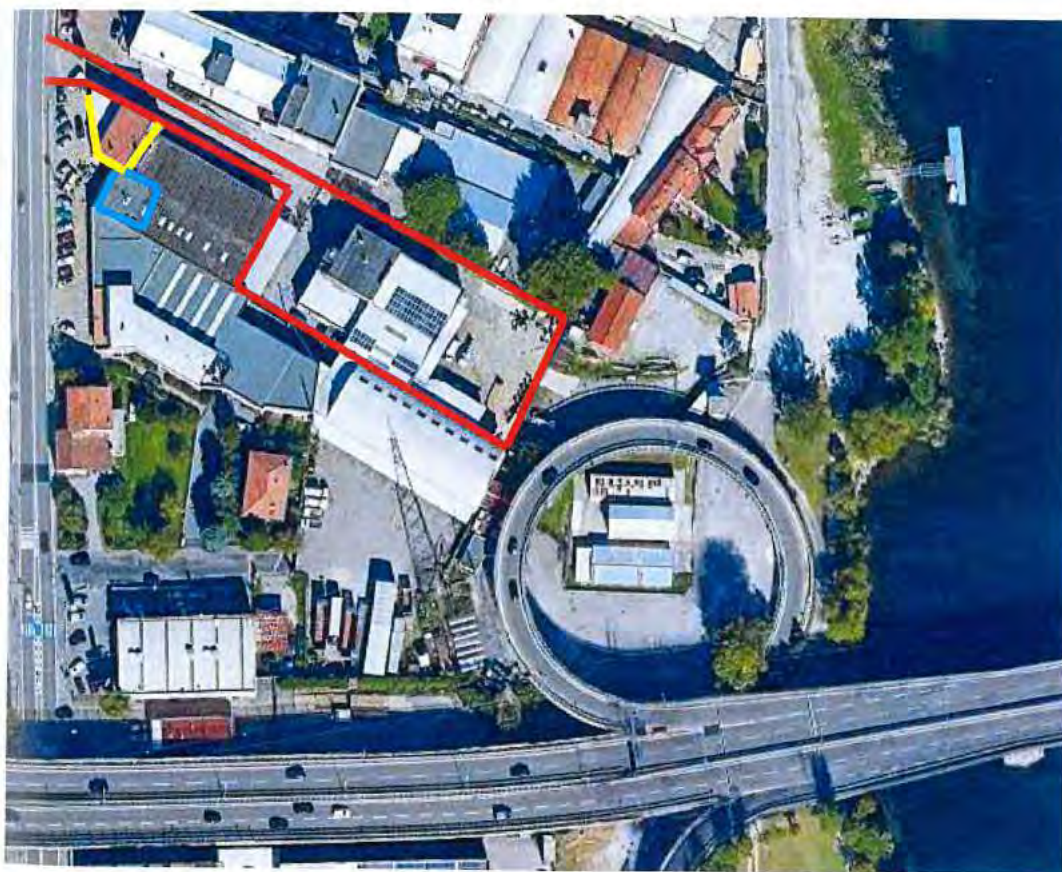
FINALITA'

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

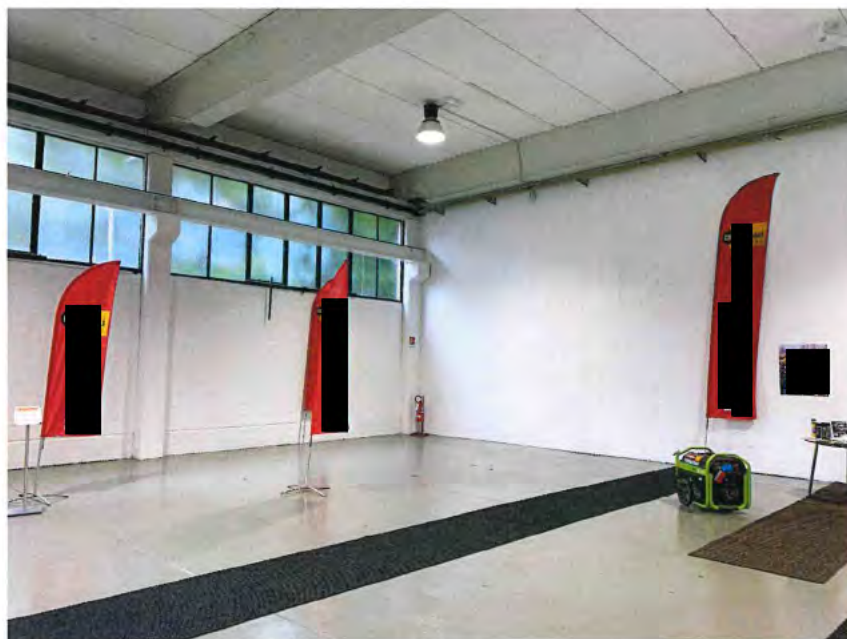


VENTI3NOVECENTO - lecco

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: PESCAIE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		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 I 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 (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		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
Box a corpo	Min	Max						
	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.

PRODUTTIVO

	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 raggugiata	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	1.276,00	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 FIMAA	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 ragguagliata	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



ALLEGATI:

- Schede catastali
- Visure
- Estratto mappa

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Lecco

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. LC0029151 del 28/02/2012
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescate
 Via Roma
 civ. 23

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 2
 Particella: 1879
 Subalterno: 702

Compilata da:
 Parolari Mattia
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Lecco
 N. 788

MAPP 959

MAPP 588

MAPP 1468

PIANTA PIANO TERRA H= 3.00 m



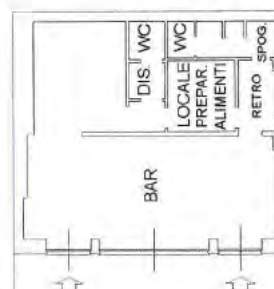
ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

VIA ROMA



MOD. T. 100
V. - Cat. A. T. - 315

Mod. B (Nuova Catasto Edilizio Urbano)

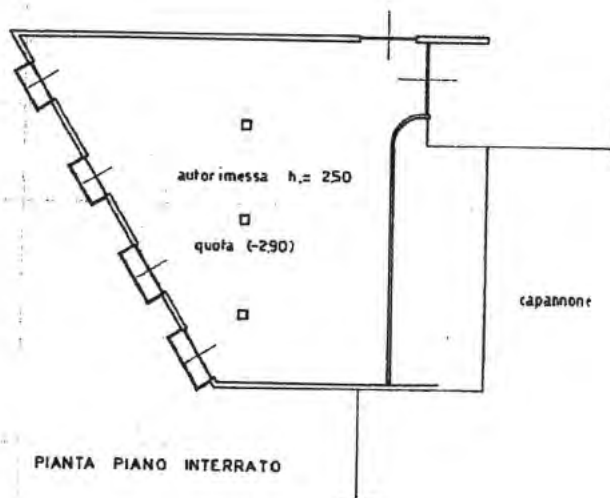
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1978, N. 352)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PESCATO Via ROMA

Data [redacted]

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



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 partita	
PROT. N.º	15 FEB. 1978	Sezione o Comune censuario	
	7 li	Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MANZONI GIOVANNI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 487
della Provincia di COMO
DATA 17 FEB. 1978
Firma: [firma]

FRANCHINI - Lecco

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

**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:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 814

Subalterno: 1

Compilata da:

Carrera Francesco

Iscritto all'albo:

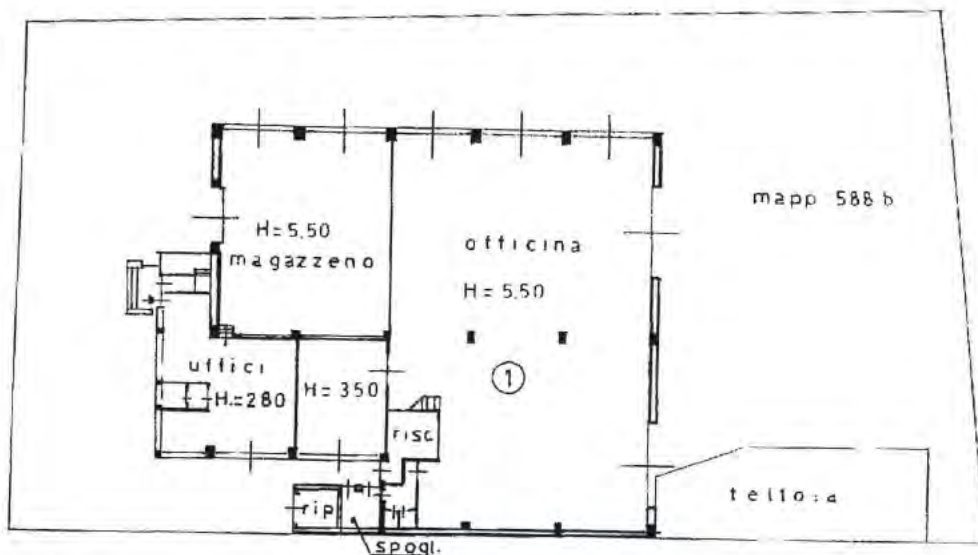
Geometri

Prov. Lecco

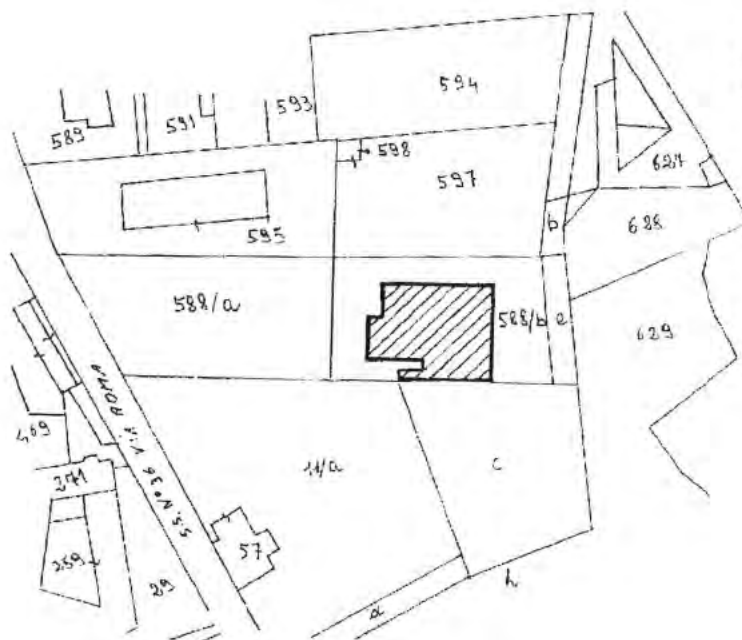
N. 551

Scheda n. 1

Scala 1:500



PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA

SC. 1. 2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Ultima planimetria in atti

Data: 30/10/2020 - n. T245920 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/10/2020 - Comune di PESCATO (G485) - < Foglio: 2 - Particella: 1874 - Subalterno: 1 >
VIA ROMA n. 23 piano: T;



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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: [REDACTED]
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 derivanti da	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 stadio; correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.lc0029151/2012

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

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

Totale: m² 273 Rendita: Euro 3.747,93



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			(1) Proprietà per 1/1
1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2009 protocollo n. LC0250650 Voltura in atti dal 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 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	1874	1			D/1				Euro 8.871,00	VIA ROMA n. 23 piano: T; Variazione del 25/06/2015 protocollo n. LC0061873 in atti dal 25/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21748.1/2015)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione:

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			(1) Proprietà per 1/1
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 PESCATE(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				(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 PESCATE(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. 793/2017)	

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	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 10/08/2017 protocollo n. LC0055991 in atti dal 10/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 793.1/2017)			

5. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCARATE(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	1907	1			area urbana		43 m²			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	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 10/08/2017 protocollo n. LC0055990 in atti dal 10/08/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 794.1/2017)			

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.43

Visura n.: T102560 Pag: 5

Segue

6. 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	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				(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 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	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)		



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2020

Data: 27/10/2020 - Ora: 10.58.43

Fine

Visura n.: T102560 Pag: 6

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 23/10/2017 protocollo n. LC0074570 in atti dal 25/10/2017 Registrazione: COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 1221.1/2017)			

8. Immobili siti nel Comune di PESCATO(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			
1	9	749		-	PRATO ARBOR	02 50		Euro 1,16 L. 2.250	Agrario 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			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2009 protocollo n. LC0250648 Voltura in atti dal 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. 12694.1/2009)			

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

N=5076200

Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSELLA FISCHETTI

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: PESCATO
Foglio: 902

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Ott-2020 11:16:9
Prot. n. T115387/2020

1 Particella: 1912