

TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO: M***** **

SENTENZA: N. 16/2019 del 25.06.2019.

CONSULENZA TECNICA DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

**Stima del compendio aziendale (immobiliare e mobiliare)
sito in via [redacted] in Comune di Portogruaro (VE)**



**Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti**

GIUDICE DELEGATO:

dott.ssa LUCIA DELL'ARMELLINA.

CURATORE FALLIMENTARE:

dott. DANIELE GRIZZO.

IL CT della PROCEDURA:

dott. PAOLO BERTI.

Pordenone (PN), 30.06.2020.

SOMMARIO

PREMESSA	3
A) QUESITO.....	3
B) ACCERTAMENTI ESEGUITI A LIVELLO IMMOBILIARE.....	5
C) ACCERTAMENTI ESEGUITI A LIVELLO MOBILIARE.....	8
D) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE	9
1.0 CAPANNONE in VIA A. MANUZIO 10 PORTOGRUARO (VE)	11
1.1 Identificazione catastale e proprietà	13
1.1.1 Formalità pregiudizievoli	19
1.2 Destinazione urbanistica	20
1.3 Descrizione immobiliare.....	24
1.4 Consistenze immobiliari.....	30
1.5 Regolarità edilizia	31
1.6 Aspetti ambientali e prevenzione incendi	33
1.7 Valutazione del compendio immobiliare e cespiti	34
2.0 COMPENDIO MOBILIARE	40
2.1 Compendio mobiliare	40
2.2 Valutazione del compendio mobiliare	48
3.0 GIACENZE DI MAGAZZINO	49
3.1 Valutazione delle giacenze di magazzino	63
4.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	64
ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA	66

PREMESSA

A) QUESITO

In data 23.07.2019, nell'ambito della presente Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 16/2019 del Tribunale di Pordenone), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare dott. Daniele Grizzo quale perito estimatore **del compendio aziendale della società fallita, nonché delle attrezzature ivi presenti**, assegnando il *seguito quesito*:

- 1) *accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle entrate, Conservatoria , Vigili del fuoco, ecc) al fine di acquisire tutta la documentazione autorizzativa, tecnica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare, con l'ausilio di coadiutori;*
- 2) *rilievi metrici con l'ausilio di coadiutori;*
- 3) *per l'immobile in leasing valuti solo la convenienza al riscatto, previo esame delle vendite(tale aspetto non è oggetto della presente relazione);*
- 4) *redazione degli Ape per gli immobili di proprietà e revisione delle schede catastali con l'ausilio di coadiutori qualora si individuino difformità, che saranno a carico come spesa degli acquirenti e il cui rimborso avverrà entro e non oltre il rogito notarile, come da previsione puntuale del bando;*
- 5) *redazione dell'elenco dei cespiti mobiliari con l'ausilio di coadiutori;*
- 6) *stima delle giacenze di magazzino, eseguendo campione una verifica se ritenuto necessario;*
- 7) *assisti la procedura nel corso di tutto il fallimento dalla stesura dei bandi per la parte tecnica, ad ogni consulto necessario (es. parere sulla servitù, parere sui prezzi praticati nella vendita precedente di alcune auto), alla partecipazione agli incontri, se richiesto dal curatore, ecc;*
- 8) *valuti gli aspetti tecnici inerenti il contratto estimatorio, ovvero vendita in blocco;*
- 9) *esegua le seguenti distinte analisi di conformità per ciascuna singola unità immobiliare:*
 - a. *a livello catastale;*
 - b. *a livello edilizio con analisi delle pratiche edilizie, ecc;*
 - c. *a livello conservatorile;*

10) valuti il compendio caduto in fallimento avendo cura di esprimere ove possibile il valore per ciascun lotto distinto di beni mobili, giacenze di magazzino e/o immobili, quali attività distinte.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO		
PORTOGRUARO (VE)	A) CAPANNONE via Aldo	Portogruaro (VE) - CF, Fg. 45 part. 333 sub. 3; Portogruaro (VE) - CF, Fg. 45 part. 333 sub. 9.
	B) COMPENDIO MOBILIARE AZIENDALE	CESPITI (Macchinari, attrezzature, varie, arredi e mobili d'ufficio, automezzi, ecc)
	C) GIACENZE DI MAGAZZINO	GIACENZE DI MAGAZZINO (CD, vinili, DVD, t-shirt, ecc.)



Vista delle giacenze di magazzino site nel capannone

B) ACCERTAMENTI ESEGUITI A LIVELLO IMMOBILIARE

Sono state svolte le seguenti attività:

1. sopralluoghi in loco eseguiti in data 08-09 novembre 2019 per il rilievo metrico e topografico del fabbricato (*allegato n. 1.0*);
2. acquisizione della documentazione catastale di rito quale estratto di mappa e visure, elaborati planimetrici e schede catastali degli **immobili di proprietà** (*allegato n. 2*):
 - estratto di mappa - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 (*all. n. 2.1*);
 - visura storica per immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 sub 3 (*all. n. 2.2*);
 - visura storica per immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 sub 9 (*all. n. 2.3*);
 - elenco subalterni immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 (*all. n. 2.4*);
 - elaborato planimetrico immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 (*all. n. 2.5*);
 - scheda catastale relativa all'immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 sub 3 (*all. n. 2.6*);
 - scheda catastale relativa all'immobile - Portogruaro (VE) CF Fg. 45 part. 333 sub 9 (*all. n. 2.7*);
3. acquisizione delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente con estratto del piano regolatore generale e alla lottizzazione denominata "FLAVIA" (*all. n. 3.0-3.1-3.2*);
4. accesso agli atti in data 05.11.2019 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Portogruaro (VE) per l'acquisizione della documentazione edilizia di rito:
 - concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 15465/83 del 31.01.1984 per "*modifica interna di un fabbricato ad uso magazzino da adibire ad ricovero autoveicoli*" rilasciata a (*allegato n. 4.1*);
 - certificato di prevenzione incendi del 28.12.1983 prot. n. 25/P/36383 (*allegato n. 4.1.1*);
 - n. 1 tavola grafica (*allegato n. 4.1.2*);
 - concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 26972/83 del 05.04.1984 per "*ampliamento e modifica di un fabbricato ad uso artigianale*" rilasciata al sig. (*allegato n. 4.2*);
 - preavviso inizio lavori del 06.04.1984 prot. n. 8801 del 11.04.1984 (*allegato n. 4.2.1*);
 - certificato di prevenzione incendi del 03.01.1985 prot. 155/P/29028 valido fino al 03.12.1990 (*allegato n. 4.2.2*);
 - relazione tecnica (*allegato n. 4.2.3*);

- documentazione fotografica (*allegato n. 4.2.4*);
 - n. 2 tavole grafiche (*allegato n. 4.2.5*);
 - concessione edilizia in sanatoria del 03.08.1995 con tavole grafiche per le seguenti opere (*allegato n. 4.3*):
 - concessione edilizia in sanatoria n. 1219 prot. n. 12930 del 03.08.1995 per “*varianti prospettiche capannone ad uso artigianale*” rilasciata a (*allegato n. 4.3.1*);
 - concessione edilizia in sanatoria n. 1220 prot. n. 12929 del 03.08.1995 per “*costruzione portico e magazzino uso artigianale*” rilasciata a (*allegato n. 4.3.2*);
 - concessione edilizia in sanatoria n. 1221 prot. n. 12928 del 03.08.1995 per “*vani strutturali su capannone*” rilasciata a (*allegato n. 4.3.3*);
 - concessione edilizia in sanatoria n. 1222 prot. n. 12927 del 03.08.1995 per “*costruzione magazzino uso artigianale*” rilasciata a (*allegato n. 4.3.4*);
 - concessione edilizia in sanatoria n. 1223 prot. n. 12926 del 03.08.1995 per “*costruzione tettoia le*” rilasciata a (*allegato n. 4.3.5*);
5. certificato di prevenzione incendi del 03.01.1985 prot. 155/P/29028 valido fino al 03.12.1990 (*allegato n. 5.1*);
 6. certificato di prevenzione incendi del 28.12.1983 prot. n. 25/P/36383 (*allegato n. 5.2*);
 7. ispezione ipotecaria eseguita in data 14.01.2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (*all n. 6.1*);
 8. acquisizione ed analisi dell’atto di compravendita del 26.01.1999, a rogito del notaio Pietro Sirignano in Portogruaro (VE), rep. n. 15.103, racc. n. 5.242, registrato a Portogruaro (VE) il 12.02.1999 n. 104 serie 1V (*all n. 6.2*);
 9. acquisizione ed analisi del verbale di assemblea del 22.12.2011 a rogito del notaio Jus Romano in Pordenone (PN) rep. n. 133.829 racc. n. 30.602 registrato a Pordenone il 16.01.2012 n. 570 (*all. n. 6.3*);
 10. acquisizione ed analisi della nota di trascrizione RG 1856, RP 1197 del 13.01.2006 (*all. n. 6.4*);
 11. acquisizione ed analisi del verbale d’assemblea del 10.04.2014 per. 138.105 racc. 33.310 a rogito del notaio Jus la società M**** B*** con sede in Portogruaro (VE) in via

trasferisce la propria sede sociale in Pordenone alla

(all. n. 6.5);

12. acquisizione ed analisi dell'atto di convenzione piano di lottizzazione a rogito del notaio Pascatti Giovanni rep. n. 157.757 racc. 43.680 del 22.02.2016 registrato a Pordenone il 01.03.2016 n. 2198 serie 1T (*all. n. 6.6*);
13. acquisizione ed analisi dell'atto di compravendita del 04.11.2019 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo rep. 70145 racc. 35883 e registrato a Pordenone il 07.11.2019 al n. 15178 (*all. n. 6.7*).

C) ACCERTAMENTI ESEGUITI A LIVELLO MOBILIARE

Si è proceduto con l'accesso presso gli immobili siti in Portogruaro (VE), via (magazzini ed uffici) al fine di inventariare i cespiti aziendali.

Più specificamente, sono stati condotti vari sopralluoghi nel periodo novembre - dicembre 2019 **per l'inventariazione dei cespiti aziendali** con rilievo fotografico con catalogazione mediante etichettatura e **per la verifica a campione delle giacenze di magazzino.**

Per gli uffici e i locali minori, si è provveduto ad elencare e rilevare fotograficamente tutti i beni contenuti in ogni singola stanza, opportunamente identificata da etichetta alfabetica da "A" a "P". Le operazioni sono avvenute alla presenza del sig. D* S*****, presidente del consiglio della società fallita (*all. M1*).

Per la verifica a campione delle giacenze di magazzino presenti presso il magazzino di via A. in Portogruaro (VE) si è proceduto al controllo prendendo in considerazione i beni con il più alto valore da contratto estimatorio (**magazzino A** di cui *all. M3.1 e magazzino B di cui all'all. M3.2*).

Sono stati inventariati, altresì, gli automezzi di proprietà della fallita e degli altri cespiti con acquisizione di opportuna documentazione fotografica ed individuazione delle principali caratteristiche e dotazioni;

I libretti di circolazione degli automezzi di proprietà sono stati riportati nell'*all. M2 (da M2.1 a M2,3)* e predisposte le schede descrittive di ciascun automezzo, con indicazione delle principali dotazioni e dati desumibili dalla documentazione analizzata.

I cespiti sono stati solo visionati ma non sono stati messi in funzionamento.

D) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo (es scarichi fognari, ecc), né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure fallimentari. Non si può pertanto, escludere, l'assenza di eternit.
3. La verifica della regolarità edilizia è avvenuta sulla base della documentazione consegnata allo scrivente dal Comune di Portogruaro (VE), riportata negli allegati. Non può essere garantita la completezza della documentazione ricevuta e la conseguente esaustività dell'analisi condotta. Nell'atto di compravendita del 26.01.1999 a rogito del notaio dott. Pietro Sirignano rep. 15.103 sono stati citati titoli edilizi che il Comune di Portogruaro(VE) non ha riscontrato nel proprio archivio e che non ha consegnato allo scrivente: autorizzazioni edilizie del 14.12.1971 n. 19453, del 21.12.1973 n. 18711 e variante 12.06.1974 n. 6125, con agibilità del 12.01.1978 n. 12242 - autorizzazioni edilizie del 19.05.1977 n. 5398, del 24.01.1978 n. 12943 con agibilità del 16.09.1981 n. 17184 - autorizzazione edilizia del 28.05.1996 n. 8949 con abitabilità del 08.10.1998 n. 17727). In base a quanto indicato nel summenzionato atto notarile vi sono pratiche edilizie ed agibilità che il Comune non ha consegnato allo scrivente con la conseguenza che competerà all'assegnatario ogni ulteriore verifica.
4. Si rinvia al notaio incaricato il controllo delle formalità pregiudizievoli di cui al paragrafo 1.1.1 della presente relazione, nonché la verifica delle provenienze dell'immobile.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Si precisa che:

- ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare lo stesso;
- non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica e della parte strutturale a servizio del capannone, limitandosi a una raccolta della documentazione rinvenuta presso gli uffici preposti.

6. La vendita avviene a corpo, con l'evidenza che una qualsiasi differenza in termini di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo in quanto vi è l'obbligo della preventiva presa visione dei luoghi da parte del potenziale acquirente.

7. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- **all'aggiornamento della documentazione catastale prima del rogito notarile**
- **all'aggiornamento dell'ape prima del rogito notarile. Nel corso del sopralluogo si sono visionati alcuni libretti di impianti (riscaldamento) i quali non sono risultati essere aggiornati con i controlli periodici e sprovvisti del codice catasto e della chiave per la visione del certificato presso il catasto energetico della Regione del Veneto. Tale aspetto dovrà essere sistemato prima del rogito quale elemento prodromico per l'approntamento dell'attestato di prestazione energetica.**
- **alla sanatoria delle difformità riscontrate, con tutte le relative pratiche tecniche ed interventi edilizi, se necessari;**
- **alla richiesta di agibilità dopo aver eseguiti gli interventi di regolarizzazione anche in termini di certificati di collaudo statico, pur evidenziando che sono citati nel titolo di provenienza agibilità che il Comune di Portogruaro non ha trovato al momento nei propri archivi sulle quali lo scrivente nulla può riferire;**
- **all'adeguamento impiantistico e funzionale del capannone, anche in termini di prevenzione incendi in funzione del futuro carico d'incendio.**

8. I cespiti dovranno essere adeguati prima del loro utilizzo a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Qualora la documentazione tecnica (schemi, conformità CE, libretto di uso e manutenzione, ecc) non dovesse risultare completa, dovrà essere debitamente integrata a totale cura e spese dell'aggiudicatario, senza alcuna rivalsa nei confronti della procedura fallimentare.

9. Smaltimento dei rifiuti di pertinenza della società fallita a carico dell'assegnatario dell'immobile.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore fallimentare.

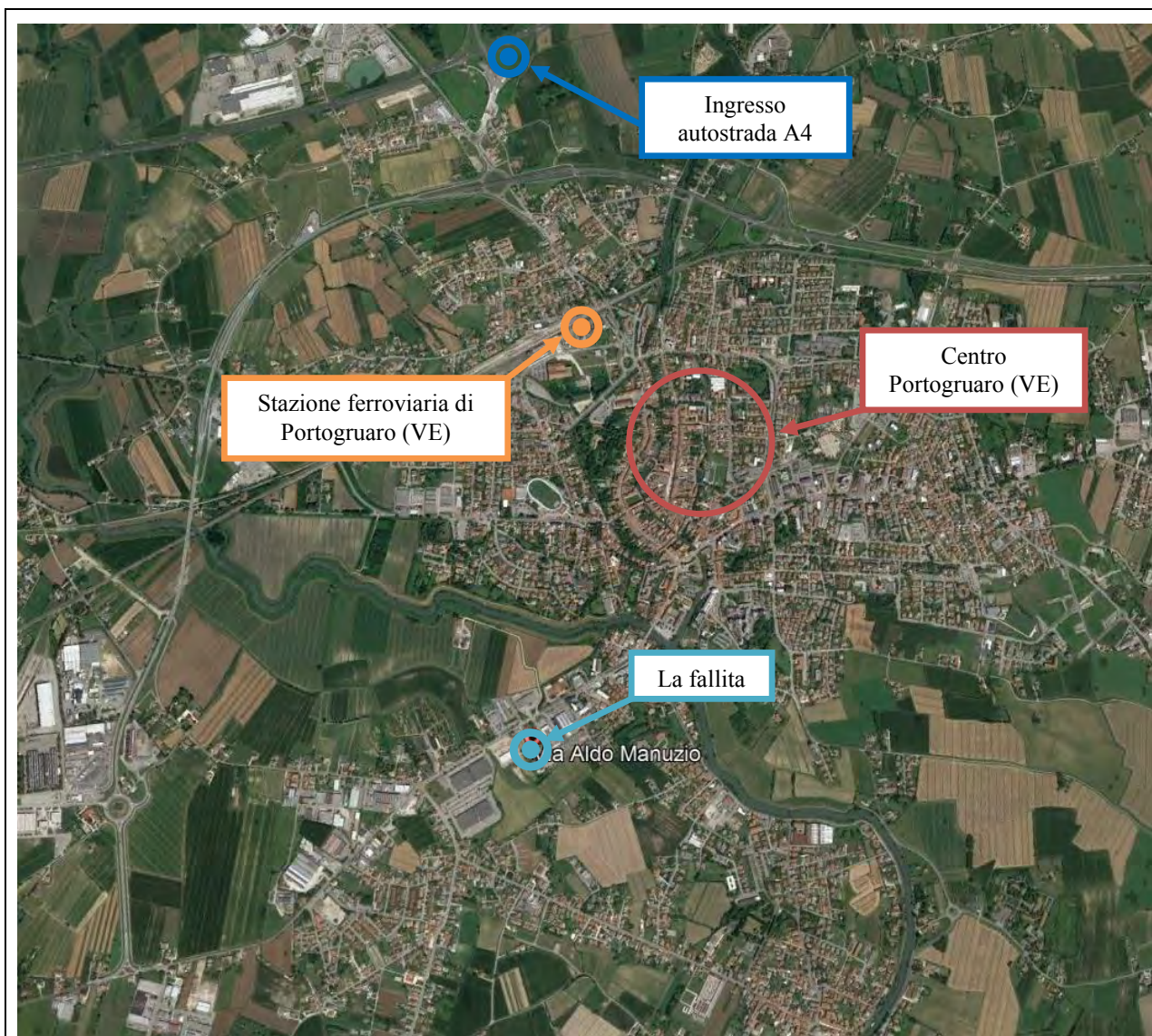
1.0 CAPANNONE in VIA A. MANUZIO 10 PORTOGRUARO (VE)

Trattasi di un capannone artigianale uso magazzino con relativi uffici sito in Comune di Portogruaro (VE) in via _____ identificato al CF Fg. 45 part. 333 subb. 3-9.

Il compendio è collocato a Sud di Portogruaro (VE), ai margini del Comune di Portogruaro (VE) e con confinante con il Comune di Concordia Sagittaria (VE).

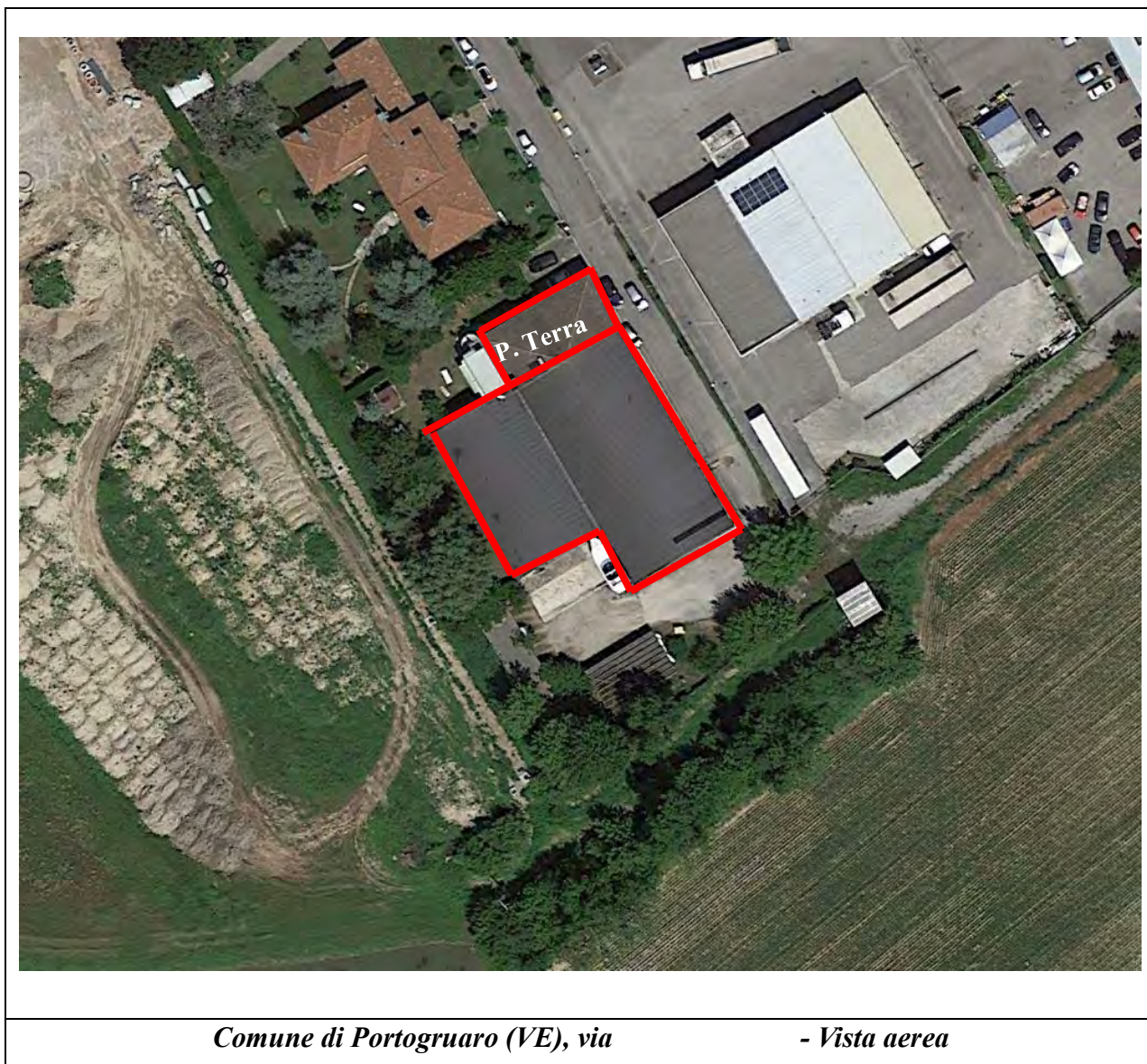
Dista circa 5 km dall'imbocco per l'autostrada A28 e 3 km dalla stazione ferroviaria di Portogruaro - Caorle (VE).

Segue inquadramento satellitare della fallita rispetto al contesto.



Collocazione della fallita -vista satellitare-

Segue vista satellitare del compendio caduto in fallimento.



1.1 Identificazione catastale e proprietà

Il compendio edilizio de quo è censito nel catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro (VE) al foglio 45 mappale 333 sub. 3 e 9.

Comune di Portogruaro (VE) – CF

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. / Cons.	Piano	Rendita	Intestazione catastale
45	333	3	D/7	/	T	€ 1.837,00	M*** S.r.l. con sede in Pordenone (PN) <i>Proprietà: 1/1</i>
45	333	9	D/1	/	T	€ 2.685,58	M*** S.r.l. con sede in Pordenone (PN) <i>Proprietà: 1/1</i>

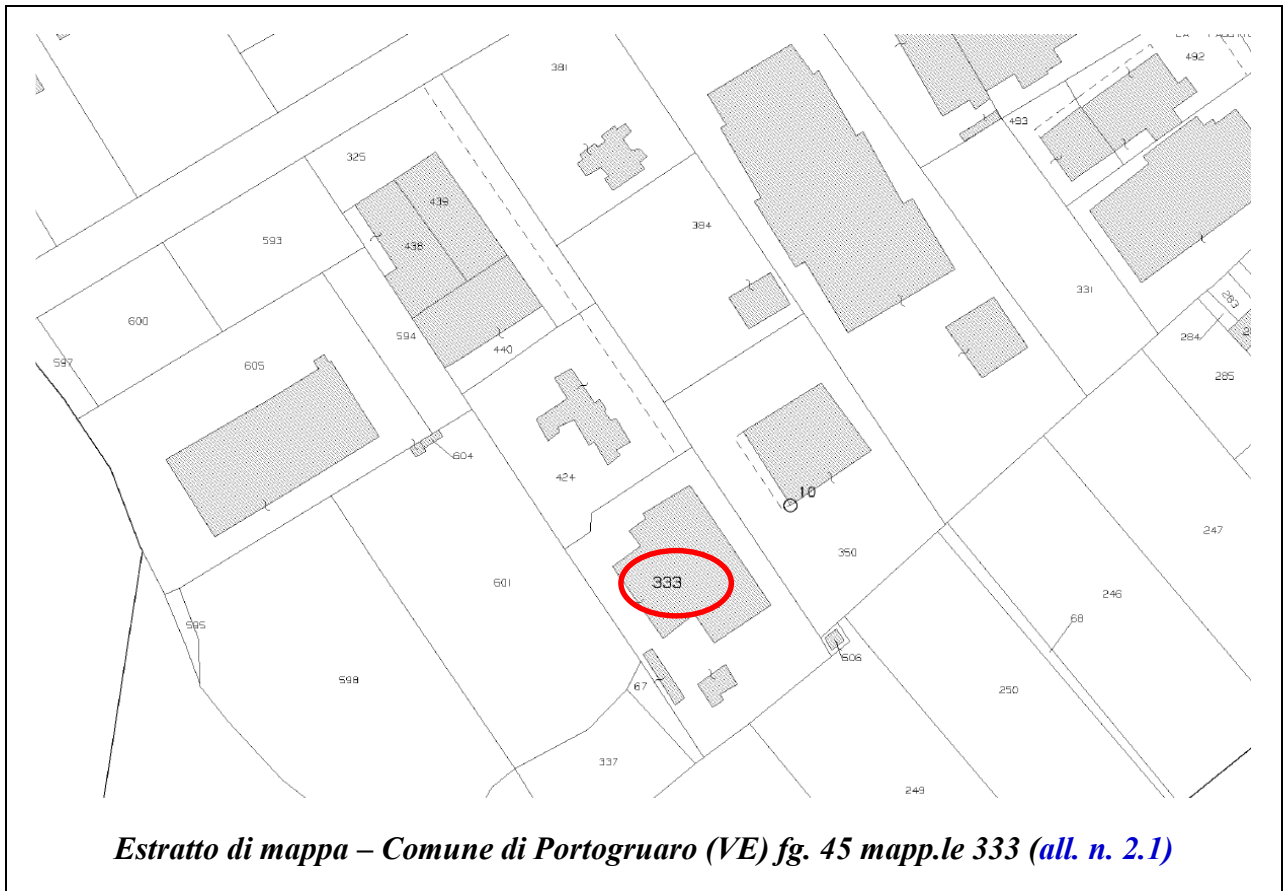


Parte retrostante con accesso al capannone



Porzione antistante con ingresso e parte destinata ad uffici

Segue estratto di mappa del Comune di Portogruaro (VE)



Estratto di mappa – Comune di Portogruaro (VE) fg. 45 mapp.le 333 (all. n. 2.1)

Il fabbricato de quo si compone di altre unità immobiliari urbane **che non sono oggetto della presente perizia in quanto proprietà di terzi.**

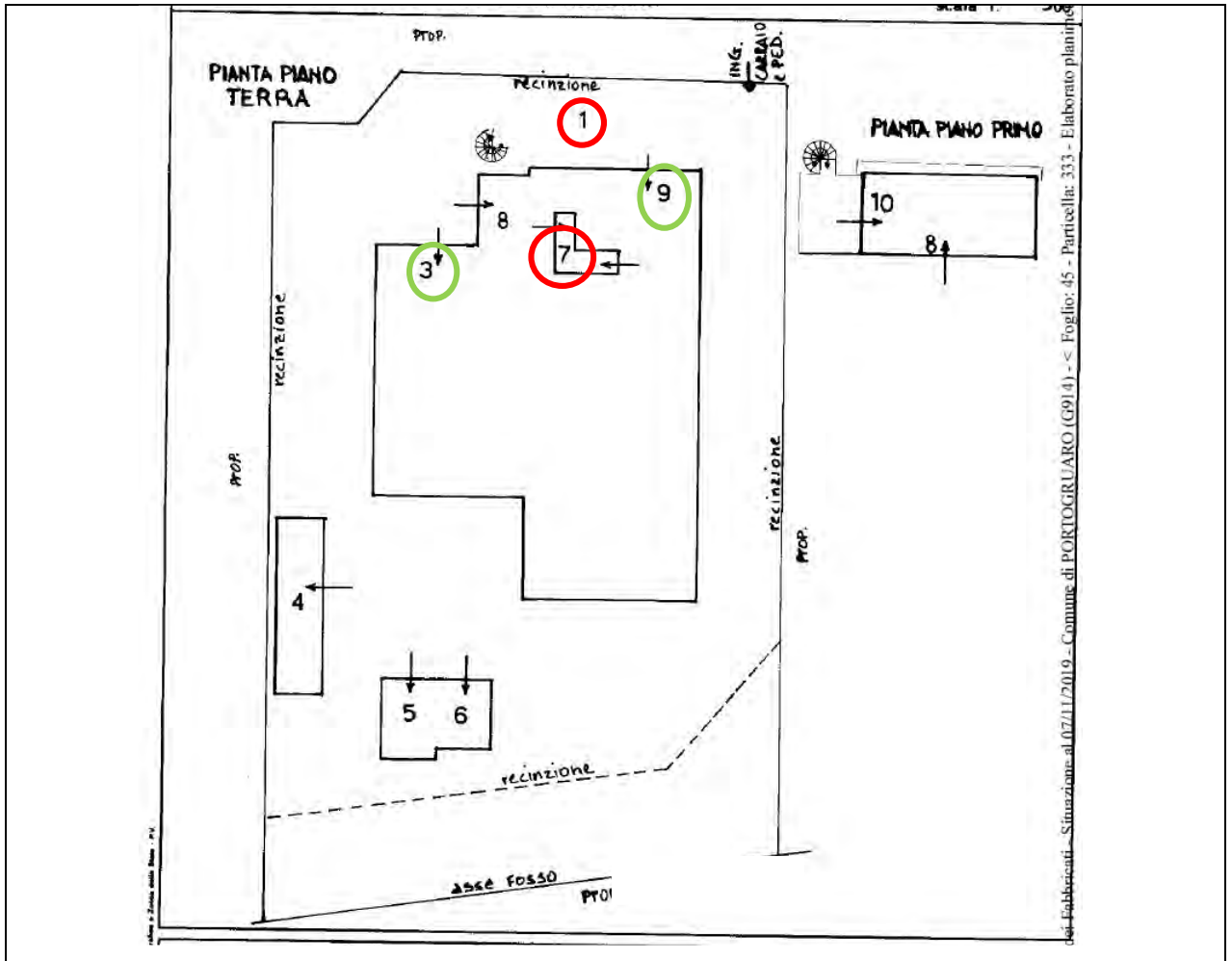
Di seguito si riporta l’elenco subalterni con indicazione delle unità immobiliari oggetto della presente consulenza e oggetto di fallimento.

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PORTOGRUARO			45	333			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA ALDO MANUZIO		T			Partita speciale A	
2	VIA ALDO MANUZIO			00	000	Immobile soppresso	
3	VIA ALDO MANUZIO		T			D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	
4	VIA ALDO MANUZIO		T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE	
5	VIA ALDO MANUZIO		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
6	VIA ALDO MANUZIO		T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
7	VIA ALDO MANUZIO	10/A	T			Partita speciale A	
8	VIA ALDO MANUZIO	10	T-1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
9	VIA ALDO MANUZIO	10	T			D01 OIFICI	
10	VIA ALDO MANUZIO	10/A	1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	

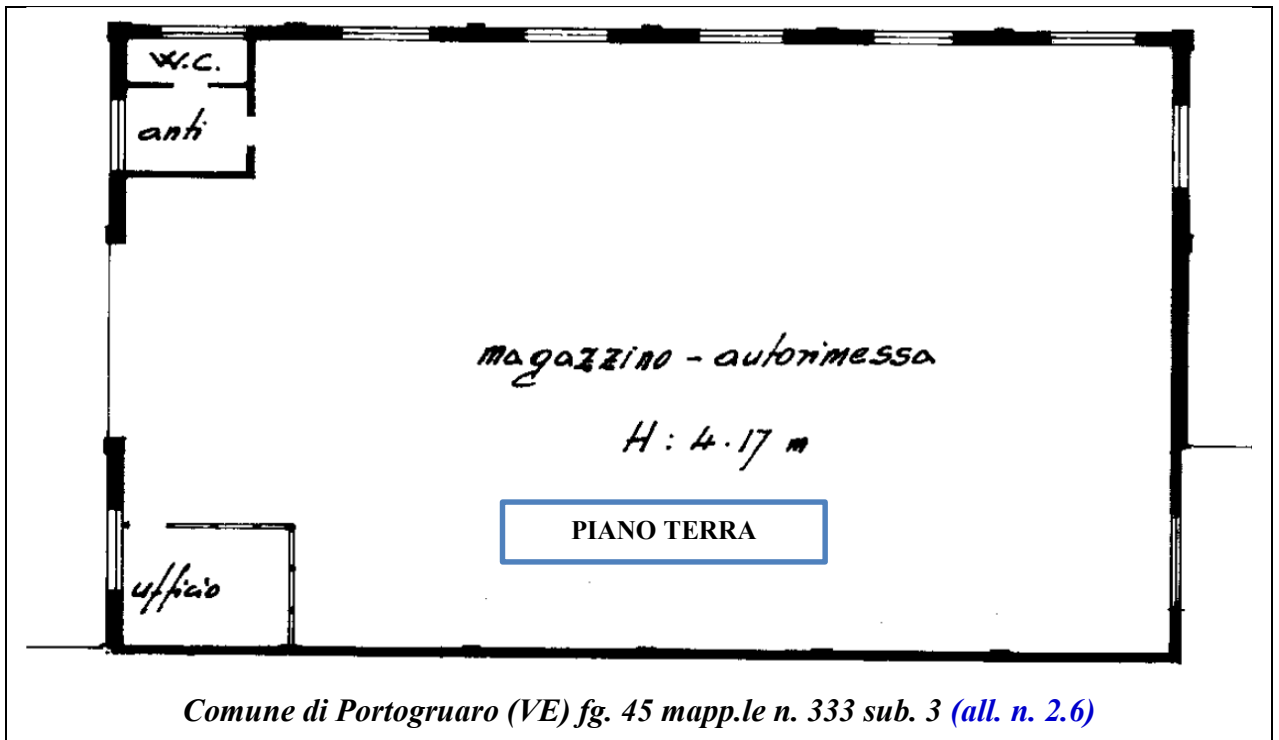
Estratto dell’elenco subalterni (all. n. 2.4)

E’ ricompresa nel compendio immobiliare **la quota parte dei beni comuni non censibili “comuni anche ad unità di terzi”** (fg. 45 mapp.le 333 sub. 1 - corte comune - e sub.7 - corridoio comune -).

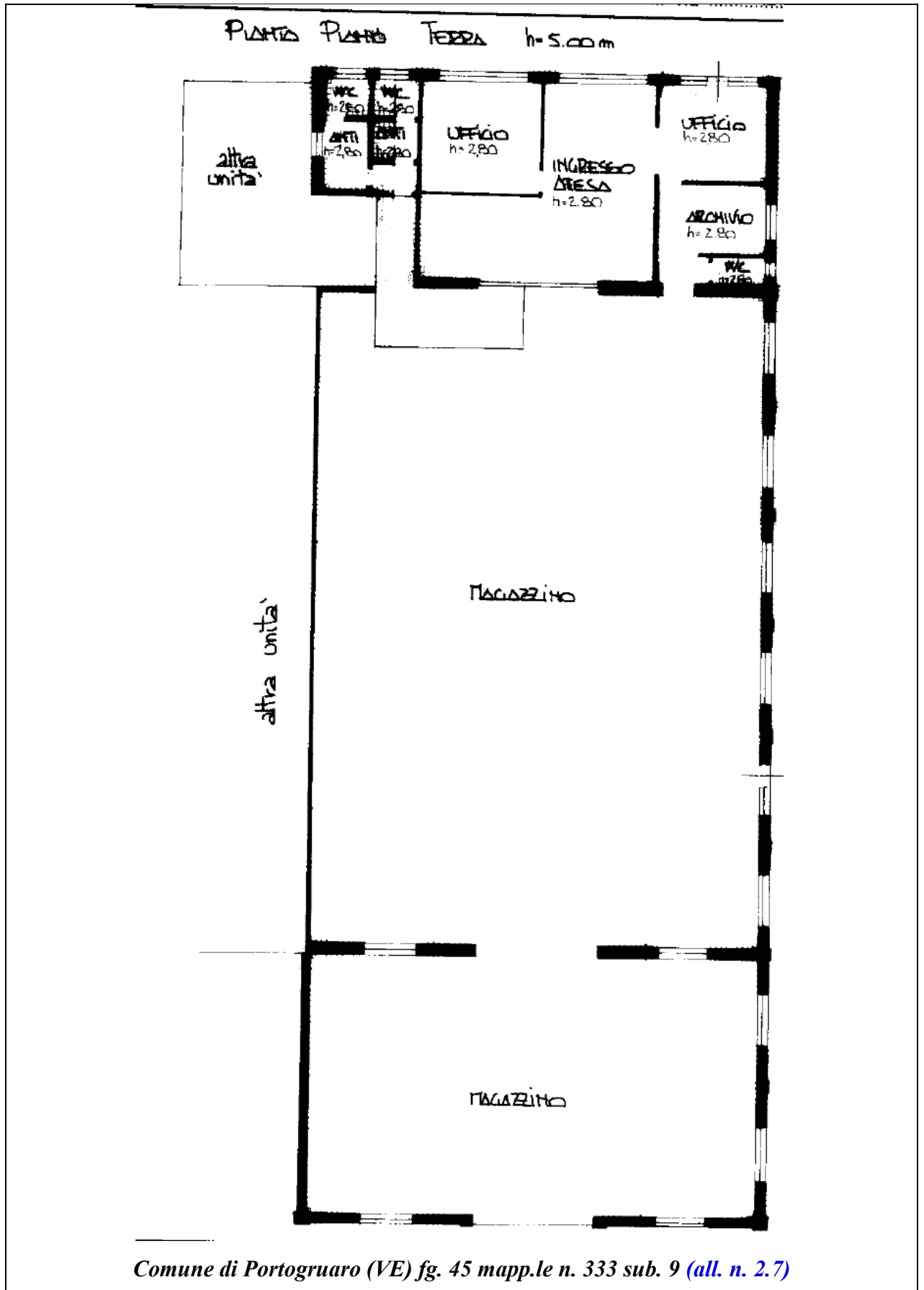
Di seguito viene riportato l'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate



Seguono planimetrie catastali delle unità oggetto della presente relazione peritale



Comune di Portogruaro (VE) fg. 45 mapp.le n. 333 sub. 3 (all. n. 2.6)



Nella vendita sono considerati i diritti proporzionali sul sub. 1 (corte) e sul sub. 7 (corridoio al piano terra) come riportato nell'atto di acquisto del 26.01.1999 per notaio P. Sirignano di Portogruaro (VE) rep. n. 15.103 racc. n. 5.242 (*all. n. 6.2*).

DIFFORMITÀ CATASTALI

Dal confronto tra le planimetrie catastali acquisite mediante il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate (*all. nn. 2.6 2.7*) e la tavola grafica di rilievo dello stato dei luoghi (*all. n. 1*) sono emerse le difformità, come di seguito riportate.

Comune di Portogruaro (VE) Fg. 45 mapp.le 333 Sub. 3

- ✓ lievi discordanze in termini di misure interne (nei limiti della tolleranza del 2%);
- ✓ mancata rappresentazione della parete divisoria che di fatto divide in due il subalterno;
- ✓ sulla planimetria catastale è riportato un locale avente destinazione d'uso come ufficio ma che di fatto non esiste;
- ✓ mancata rappresentazione del portone di accesso presente lungo la parete nord;
- ✓ sulla parete est sono rappresentati dei pilastri che di fatto non sono visibili;

Non si è verificata la corrispondenza dell'altezza in quanto la presenza di una controsoffittatura impedisce la corretta misurazione dell'altezza dei locali.

Comune di Portogruaro (VE) Fg. 45 mapp.le 333 Sub. 9

Il confronto grafico tra la planimetria catastale in atti e l'elaborato grafico di rilievo (*all. n. 1*) non è stato eseguito su base dimensionale in quanto il fattore di scala riportato sulla scheda catastale non è utilizzabile, pertanto si è eseguito un confronto circa la distribuzione interna, forometria e quant'altro riscontrabile.

Le principali difformità sono le seguenti:

- ✓ difformità in termini di forometria interna ed esterna (diversa posizione di alcune porte e finestre, non rappresentazione di alcune porte, alcune finestre interne hanno in lato murato);
- ✓ non risulta riportato sulla scheda catastale il vano chiuso dove è stata edificata una scala in ferro per accedere ad un soppalco ed al piano primo quest'ultimo di terzi (la maggior parte del vano è stato edificato sul sub. 7 (bene comune non censibile ai sub. 8 e 9));
- ✓ diversa destinazione d'uso di un locale al piano terra lungo il lato ovest (cucinino in luogo di antibagno).

Non si è verificata la corrispondenza dell'altezza in quanto la presenza di una controsoffittatura impedisce la corretta misurazione dell'altezza dei locali.

[Alla luce di quanto sopra esposto occorre redigere una pratica di aggiornamento catastale con procedura DocFa per l'aggiornamento delle planimetrie attualmente depositate.](#)

PROPRIETÀ

La proprietà ad uso artigianale, identificata con i subb. 3-9 mapp. 333 fg. 45 in Portogruaro (VE), è pervenuta alla società (che ha poi ceduto in locazione finanziaria alla ditta individuale *****) **in base all'atto di compravendita del 26.01.1999 a rogito del notaio Pietro Sirignano in Portogruaro (VE), rep. n. 15.103, racc. n. 5.242, registrato a Portogruaro (VE) il 12.02.1999 n. 104 serie 1V (all. n. 6.2).**

Prezzo di compravendita: lire 450.000.000.

Nell'atto venivano indicate come utilità comuni il sub. 1 (scoperto di pertinenza a tutte le unità insistenti sul mapp. 333) e il sub. 7 (corridoio comune alle unità subb. 8 e 9).

Nell'atto è stata ricompresa, altresì, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

Con successivo atto notarile di compravendita, a rogito del notaio Conte Fabio del 19.12.2005 Rep. 23147 Racc. 12519 (è stata acquisita la nota di trascrizione RG 1856, RP 1197 del 13.01.2006 di cui *all'all. n. 6.4*), la società cedeva al sig. ***** nella sua qualità di unico titolare della ditta individuale corrente sotto la denominazione ***** le unità come di seguito riportate:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Immobilabile n. 1: CT fg 45 part 333 sub 3, Magazzino○ Immobilabile n. 2: CT fg 45 part 333 sub 9, Opificio |
|--|

Nell'atto venivano indicate come utilità comuni il sub. 1 (scoperto di pertinenza a tutte le unità insistenti sul mapp. 333) e il sub. 7 (corridoio comune alle unità subb. 8 e 9).

Nell'atto è stata ricompresa, altresì, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

Successivamente con il verbale di assemblea del 22.12.2011 a rogito del notaio Jus Romano in Pordenone (PN) rep. n. 133.829 racc. n. 30.602 registrato a Pordenone il 16.01.2012 n. 570 (*all. n. 6.3*) con cui l'azienda del sig. ***** conferiva nella ditta ***** con sede in Portogruaro (VE) i seguenti immobili:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ Immobilabile n. 1: Portogruaro (VE) CT fg 45 part 333 sub 3, magazzino○ Immobilabile n. 2: Portogruaro (VE) CT fg 45 part 333 sub 9, opificio |
|--|

Con il verbale d'assemblea del 10.04.2014 rep. 138.105 racc. 33.310 a rogito del notaio Romano Jus la società M**** B*** con sede in Portogruaro (VE) in via _____ trasferisce la propria sede sociale in Pordenone alla _____ (*all. n. 6.5*).

1.1.1 Formalità pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 14.01.2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone si è rilevata la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (*allegato n. 6.1*):

- **nota di trascrizione contro del 02.03.2016 RP 4158 RG 6112**, con atto a rogito del notaio Pascatti Giovanni rep. n. 157.757 racc. 43.680 del 22.02.2016 registrato a Pordenone il 01.03.2016 n. 2198 serie 1T. - *all. n. 6.6*. Trattasi di convenzione piano di lottizzazione a destinazione artigianale e commerciale di iniziativa privata denominato "Flavia" in viale Venezia a Portogruaro (VE). La Giunta Comunale con deliberazione n. 14 del 26.01.2016 ha approvato il piano urbanistico a destinazione produttiva e commerciale di iniziativa privata.

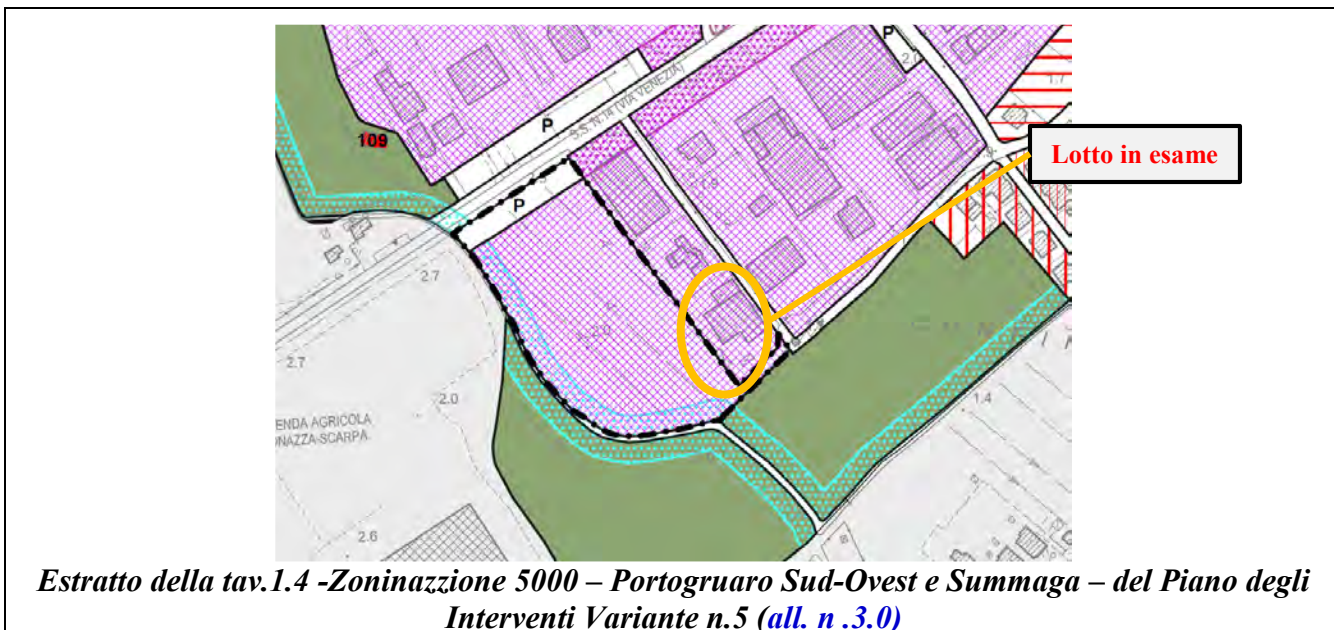
1.2 Destinazione urbanistica

Il compendio edilizio de quo è ubicato nella zona periferica del Comune di Portogruaro (VE) a confine con il Comune di Concordia Sagittaria (VE).


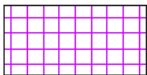

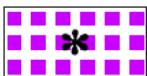


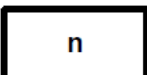
Segue vista aerea dell'area in oggetto.



Il Comune di Portogruaro (VE) è dotato di Piano degli Interventi vigente di cui alla variante n. 10 in vigore dal mese di marzo del 2019 (tale variante è puntuale per determinate zone). La zona in cui è ubicato il compendio edilizio in oggetto, pertanto la cartografia da utilizzare per l'individuazione della zona territoriale omogenea è quella allegata alla variante n. 5.



SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 26		zona D1 industriale strategica
Art. 27		zona D2 per attività produttive e servizi di nuova formazione
Art. 28		zona D3 per attività produttive e servizi di completamento
Art. 29		zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza
Art. 29		zona D4 per attività direzionali, commerciali, miste e residenza con possibilità di recupero del volume esistente
Art. 30		zona D5 portuale e/o turistica
Art. 31		zona D6 per attrezzature stradali
Art. 33		attività produttiva in zona impropria

Legenda della tav.1.4 - Zoning 5000 – Portogruaro Sud-Ovest e Summaga – del Piano degli Interventi Variante n.5 (all. n .3.0)

Alla luce di quanto sopra riportato il lotto su cui è edificato il fabbricato de quo, quindi le unità facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente consulenza, ricade nella zona territoriale omogenea **D3 - per attività produttive e servizi di completamento** –.

Tali zone comprendono le parti del territorio localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione dei immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

In questa zona sono escluse le attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita ai sensi della legge Regionale n. 50/2012.

In queste zone il PI si attua per IED (interventi edilizi diretti).

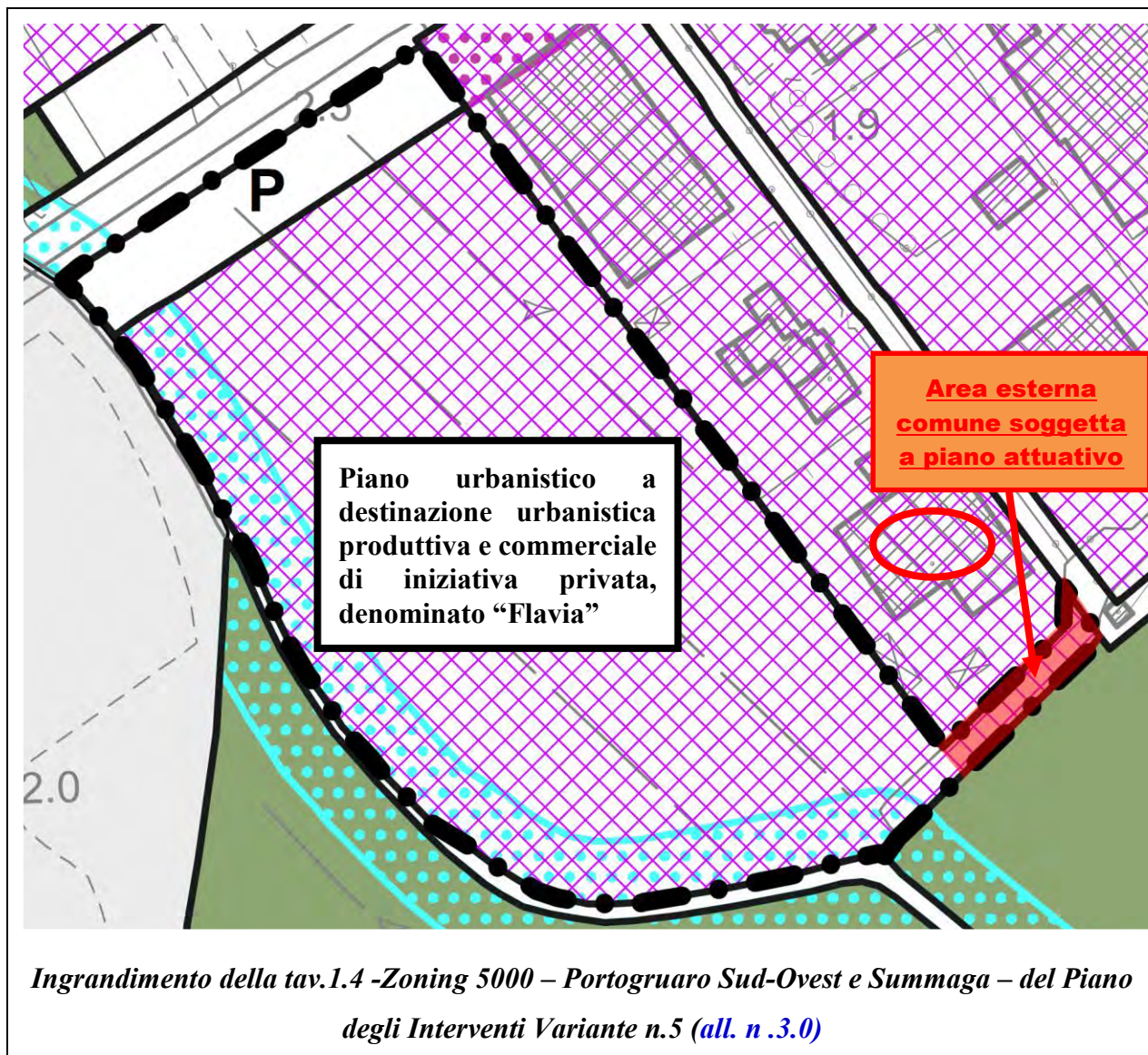
Segue estratto delle NTO (norme tecniche operative)

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
 - Rc non superiore al 50%
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
 - Dc H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sopraelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
 - Ds m 10,00
8. Nella ZTO D3 prossima alla rotonda di Summaga, l'area è quella indicata nei cartogrammi di PI. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinate alla definizione di un programma di riordino della viabilità, da attuarsi con il concorso dei privati interessati.
9. Nella zona produttiva, commerciale e di servizio di S. Nicolò e nel perimetro di Summaga, oltre alle destinazioni d'uso previste per le ZTO D3, ai sensi del precedente comma 2, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'Art. 16, comma 2, lett. i), n), o), w).
10. Dovrà essere valutata, in sede di ampliamento delle attività commerciali nella porzione di ZTO D3 "Area commerciale di S. Nicolò" collocata più ad ovest, l'integrazione della viabilità di servizio alle stesse individuando una viabilità preferenziale di sostegno soprattutto per il traffico pesante. Dal punto di vista operativo ed esecutivo tali opere di urbanizzazione potranno essere poste a carico dei vari soggetti attuatori, in relazione alle aree di proprietà e al dimensionamento degli interventi edilizi e/o commerciali previsti.
Tale integrazione della viabilità avverrà a titolo preferenziale secondo la direttrice evidenziata nelle tavole di PI con una geometria della tratta stradale da definirsi in sede esecutiva. In sede esecutiva potranno essere previste soluzioni viarie parzialmente diverse al fine di conseguire un risultato viabilistico maggiormente funzionale. La S minima per le nuove edificazioni è stabilita in mq 2.500.
11. La Giunta Comunale determina gli ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario.
12. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D3 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.
13. Nell'ambito confinate a sud del comparto denominato Silos - ASL, in considerazione del contesto urbano limitrofo e delle contermini aree a destinazione residenziale - terziario e servizi, a mezzo di accordo pubblico-privato con intervento edilizio convenzionato, è consentita anche la destinazione d'uso direzionale e residenziale, quest'ultima con la limitazione di cui alla ZTO D4. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO.
14. Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, una tantum, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.

Estratto delle NTA (all. n .3.1)

Una piccola porzione dell'area cortilizia (indicata **in rosso** nell'estratto seguente) rientra nel piano urbanistico a destinazione urbanistica produttiva e commerciale di iniziativa privata, denominato "Flavia" in Portogruaro (VE) che è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 14 del 26.01.2016.



La modesta porzione di area cortilizia comune al capannone caduto in fallimento ed a altre unità immobiliari (**evidenziato in rosso**) è stata, pertanto, interessata solo parzialmente dalla citata lottizzazione.

Le opere realizzate risultano collaudate dall'arch. Claudio Biancon a seguito del certificato del 29.11.2017 e protocollato dal Comune di Portogruaro al n. 0047654 del 29.11.2017 (*all. n .3.2*).

Dal piani volumetrico previsto progettualmente nel piano di lottizzazione si evince che l'area di cui al mappale 333 fg. 45 è stata destinata a verde privato (*all. n .3.2*).

1.3 Descrizione immobiliare

Il capannone artigianale ad uso magazzino oggetto della presente consulenza si compone di due unità immobiliari site in via _____ (laterale di viale Venezia) a Portogruaro (VE) e si compone delle seguenti zone:

<ul style="list-style-type: none">• INGRESSO, UFFICI E SERVIZI E MAGAZZINO (SUB 9);
<ul style="list-style-type: none">• MAGAZZINO-DEPOSITO (SUB 3);

Il fabbricato risulta edificato di non recente edificazione essendo stato edificato agli inizi degli **anni '70**, a cui poi si sono susseguiti vari ampliamenti.

Il compendio è composto da due spazi destinati a magazzino collegati tra di loro da delle porte e da una zona destinata ad uffici.

La struttura portante è in pilastri di c.a. con tamponatura in laterizio (bimattoni), la copertura con capriata in acciaio e manto in lastre di fibrocemento.

Descrizione dettagliata per porzione immobiliare e unità catastale:

a) ingresso, uffici e servizi – porzione del sub. 9 - :

- pavimento in piastrelle;
- intonaco del tipo di civile;
- pareti tinteggiate;
- infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo e protezione esterna con serrande metalliche;
- infissi interni in alluminio colorato con vetro singolo;
- soffitto intonaco e tinteggiato;
- impianto elettrico del tipo civile;
- illuminazione con lampade al neon;
- impianto idraulico del tipo civile;
- servizi con pareti piastrellate;
- sanitari in porcellana;
- impianto di riscaldamento con caldaia marca Immergas mod. Eolo Pilota con corpi scaldanti in materiale metallico (ghisa);

b) magazzino (deposito dischi/cd/dvd/vhs/libri) – porzione del sub. 9 - :

- pavimento in cemento del tipo industriale rifinito e liscio;
- controsoffitto in lastre di fibra;

- infissi in metallo con vetro singolo e inferriate in materiale metallico;
- porte di accesso (esterne) in materiale metallico (scorrevoli) con contro infisso in alluminio verniciato e vetro singolo;
- impianto elettrico di tipo industriale con quadro elettrico differenziato per zone;
- impianto di illuminazione interna con lampade al neon del tipo da controsoffitto;
- impianto di riscaldamento con n. 3 aerotermi con unità esterne ed interne marca ApenGroup mod. Aermaxline alimentato a gas metano.

c) magazzino/deposito – sub. 3 -:

- pavimento in cemento industriale rifinito e liscio (zona a nord);
- pavimento in cemento liscio e rivestito con resina (zona sud);
- murature rivestite con intonaco al civile;
- muratura divisoria in cartongesso;
- controsoffitto in lastre di fibra minerale;
- infissi in metallo con vetro singolo e inferriate;
- portone d'ingresso in metallo con infisso interno in alluminio con vetro singolo;
- illuminazione con lampade al neon;
- riscaldamento mediante aerotermi marca SABIANA modello Atlaspit con caldaia esterna alimentata a metano;
- servizi con pavimento in piastrelle e pareti intonacate, sanitari in porcellana.

Segue documentazione fotografica acquisita in fase di sopralluogo.



***Prospetto principale (il piano primo è di terzi,
non oggetto di vendita)***



Prospetto sud.



Prospetto sud. - sub.- 3.



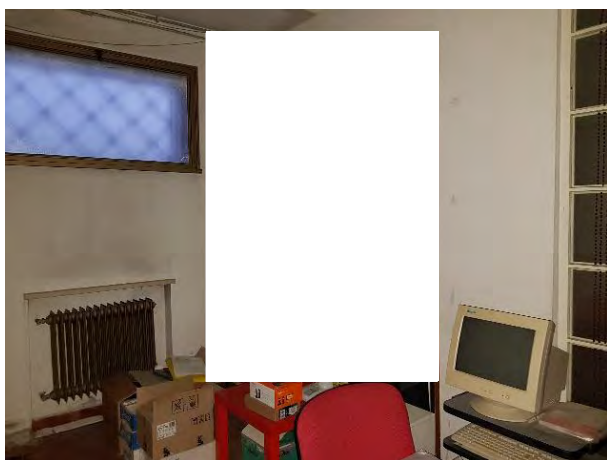
Prospetto Nord -sub. 3 -



Ufficio - sub. 9 -



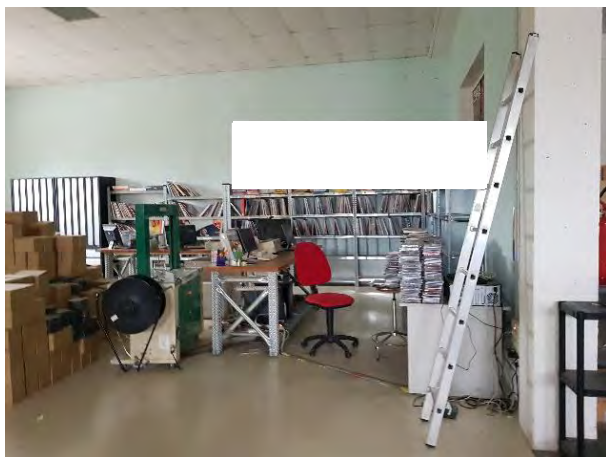
Ingresso - sub. 9 -



Archivio - sub . 9 -



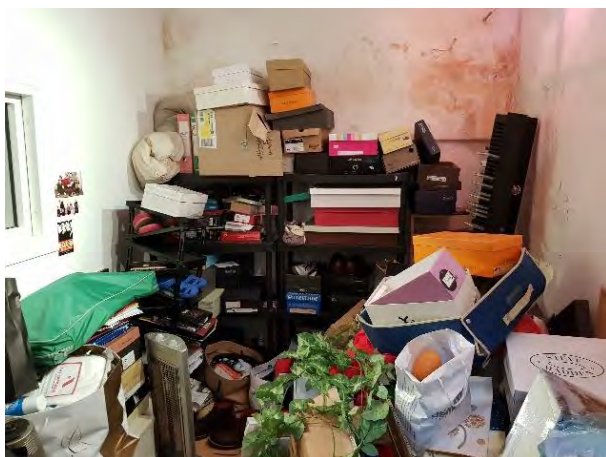
Magazzino - sub. 9 -



Magazzino - sub. 9 -



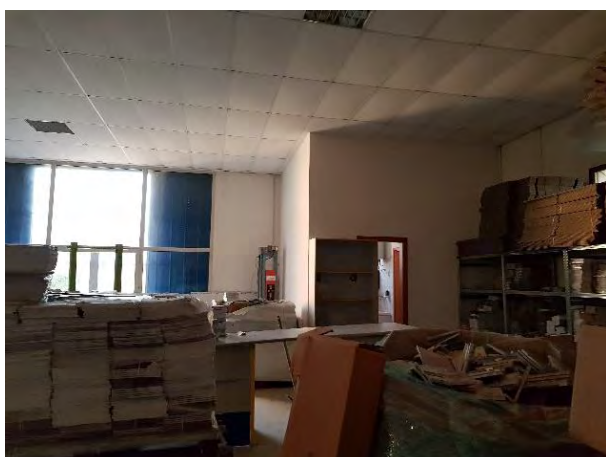
Particolari aerotermi - sub. 9 -



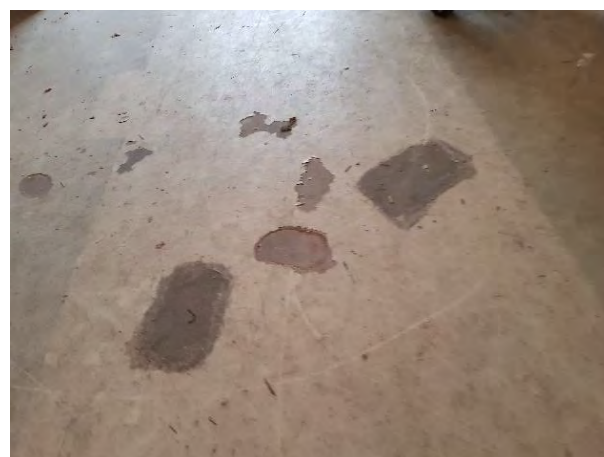
Soppalco al piano ammezzato - sub. 9 -



Particolare controsoffitto e illuminazione



Magazzino - sub. 3 -



Particolare pavimento - sub. 3 -



Area esterna



Prospetto Ovest



Servizi zona uffici



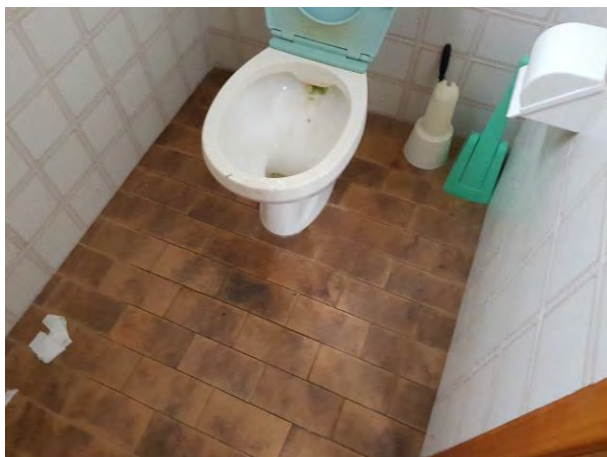
Scala in ferro per accesso al p.1



Scala in ferro per accesso al p.1



Magazzino - sub. 3 -



Particolari servizi – sub. 3 -



Magazzini – sub. 9 -



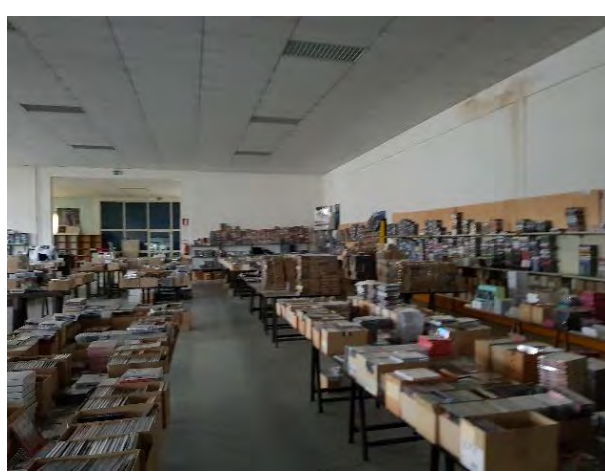
Magazzino – sub. 9 - -



Magazzino – sub. 9 - -



Magazzino – sub. 9 -



Magazzino – sub. 9 -

1.4 Consistenze immobiliari

Capannone artigianale in Portogruaro (VE) via [REDACTED] CF - Fg. 45 part. 333 subb. 3-9.			
CAPANNONE USO ARTIGIANALE SUBB 3-9			
Destinazione d'uso	SEL (superficie esterna lorda)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale arr.
Magazzino sub. 3	368,40 mq	1,00	368 mq
Magazzino sub. 9 p. T	577,44 mq	1,00	577 mq
Uffici sub. 9 p. T	120,04 mq	1,00	120 mq
Tot. sup. commerciale			1.065 mq arr.

1.5 Regolarità edilizia

Il complesso artigianale in oggetto è stato costruito per effetto dei titoli autorizzativi.

PRATICHE EDILIZIE M*** B*** (Portogruaro (VE), fg. 45 part. 333 subb. 3-9)			
Allegati	Titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Portogruaro (VE)	Abitabilità/agibilità	Certificati di collaudo
<p style="text-align: center;">All. n. 4.1</p> <p>CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE prot. n. 15465/83 del 31.01.1984</p>	<p>Concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 15465/83 del 31.01.1984 per “<i>modifica interna di un fabbricato ad uso magazzino da adibire ad ricovero autoveicoli</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.1</i>);</p> <ul style="list-style-type: none"> • certificato di prevenzione incendi del 28.12.1983 prot. n. 25/P/36383 (<i>allegato n. 4.1.1</i>); • n. 1 tavola grafica (<i>allegato n. 4.1.2</i>); 	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.2</p> <p>CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE prot. n. 26972/83 del 05.04.1984</p>	<p>Concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 26972/83 del 05.04.1984 per “<i>ampliamento e modifica di un fabbricato ad uso artigianale</i>” rilasciata al sig. (<i>allegato n. 4.2</i>);</p> <ul style="list-style-type: none"> • preavviso inizio lavori del 06.04.1984 prot. n. 8801 del 11.04.1984 (<i>allegato n. 4.2.1</i>); • certificato di prevenzione incendi del 03.01.1985 prot. 155/P/29028 valido fino al 03.12.1990 (<i>allegato n. 4.2.2</i>); • relazione tecnica (<i>allegato n. 4.2.3</i>); • documentazione fotografica (<i>allegato n. 4.2.4</i>); • n. 2 tavole grafiche (<i>allegato n. 4.2.5</i>); 	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>
<p style="text-align: center;">All. n. 4.3</p> <p>CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 8992 del 01.04.1986</p>	<p>Concessione edilizia in sanatoria del 03.08.1995 con tavole grafiche per le seguenti opere (<i>allegato n. 4.3</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • concessione edilizia in sanatoria n. 1219 prot. n. 12930 del 03.08.1995 per “<i>varianti prospettiche capannone ad uso artigianale</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.3.1</i>); • concessione edilizia in sanatoria n. 1220 prot. n. 12929 del 03.08.1995 per “<i>costruzione portico e magazzino uso artigianale</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.3.2</i>); • concessione edilizia in sanatoria n. 1221 prot. n. 12928 del 03.08.1995 per “<i>vani strutturali su capannone</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.3.3</i>); • concessione edilizia in sanatoria n. 1222 prot. n. 12927 del 03.08.1995 per “<i>costruzione magazzino uso artigianale</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.3.4</i>); • concessione edilizia in sanatoria n. 1223 prot. n. 12926 del 03.08.1995 per “<i>costruzione tettoia</i>” rilasciata a (<i>allegato n. 4.3.5</i>); 	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>	<p style="text-align: center;">Nulla è stato consegnato allo scrivente.</p>

Nell'atto di compravendita del 26.01.1999 a rogito del notaio dott. Pietro Sirignano rep. 15.103 sono stati citati i titoli edilizi che il Comune di Portogruaro(VE) non ha riscontrato nel proprio archivio:

- autorizzazioni edilizie del 14.12.1971 n. 19453, del 21.12.1973 n. 18711 e variante 12.06.1974 n. 6125, con agibilità del 12.01.1978 n. 12242;
- autorizzazioni edilizie del 19.05.1977 n. 5398, del 24.01.1978 n. 12943 con agibilità del 16.09.1981 n. 17184;
- autorizzazione edilizia del 28.05.1996 n. 8949 con abitabilità del 08.10.1998 n. 17727.

In base a quanto indicato nel summenzionato atto notarile vi sono pratiche edilizie ed agibilità che il Comune di Portogruaro (VE) non ha consegnato allo scrivente con la conseguenza che competerà al futuro assegnatario ogni ulteriore verifica.

REGOLARITA' EDILIZIA IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL COMUNE DI PORTOGRUARO

A seguito del confronto tra gli elaborati di cui alle concessioni in sanatoria n. 1219 del 03.08.1995 prot. N. 19293/P,. concessione in sanatoria n. 1220 del 03.08.1995 prot. n. 12929/P e concessione in sanatoria n. 1221 del 03.08.1985 prot. n. 19928/P acquisita nel corso dell'accesso agli atti presso in comune di Portogruaro (VE) in data 05.11.2019 e il rilievo eseguito dal sottoscritto in data 08.11.2019 (*all. n. 1*) sono emerse le seguenti difformità:

- ✓ difformità esterne in termini di forometria (diversa ubicazione di alcune porte e finestre)
- ✓ difformità in termini di partizioni interne nella zona del magazzino/stoccaggio materiale musicale con la presenza di una scala in metallo che porta al p. 1 di proprietà di terzi;
- ✓ realizzazione di un vano scala con soppalco al piano ammezzato;
- ✓ diversa distribuzione degli spazi interni (presenza di unico ambiente in luogo di 6 ambienti specifici per la lavorazione del vetro attualmente utilizzato come magazzino);
- ✓ diversa distribuzione degli spazi interni nella zona oggi utilizzata come uffici (le destinazioni d'uso utilizzate sono diverse da quelle assentite);
- ✓ realizzazione di controsoffittatura sia nei locali di cui al sub. 3 che quelli del sub. 9;
- ✓ presenza di una porta che mette in comunicazione la zona uffici con la zona lavorazione (oggi magazzino – deposito dischi);
- ✓ difformità forometriche interne;

- ✓ realizzazione di una parete divisoria nel magazzino identificato con il sub. 3 al fine di creare due ambienti in luogo di uno;
- ✓ l'ufficio nel vertice basso a sudest del magazzino (sub. 3) non è presente;

L'altezza interna non è stata controllata in quanto la presenza della controsoffittatura rende impossibile l'acquisizione della misura alla copertura.

L'attuale altezza, per il sub. 9, oscilla tra i 4.16 m e 4.32 misurata al controsoffitto.

L'altezza rilevata del sub.3 è pari a m. 3.99 (misurata al controsoffitto) in luogo di m. 4.17 desunti dalla tavola grafica (si precisa che il controsoffitto è stato realizzato successivamente al rilascio delle concessioni in sanatoria di cui agli *all. da 4.3.1 a 4.3.5*).

La zona servizi dell'unità di cui al sub. 3 presenta un'altezza inferiore rispetto a quanto assentito (m. 2.99 in luogo di m. 3.09).

Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nell'ambito della presente relazione.

1.6 Aspetti ambientali e prevenzione incendi

DOCUMENTAZIONE VV.FF.

Dal punto di vista della prevenzione incendi, il fabbricato è privo di ogni dotazione utile per cui la futura attività richiederà l'adeguamento in relazione al futuro carico d'incendio.

CONTRATTI DI AFFITTO

Allo scrivente non risultano contratti di affitto in corso.

LIBRETTI DI IMPIANTO

Nel corso del sopralluogo si sono visionati alcuni libretti di impianti (riscaldamento) i quali non sono risultati essere aggiornati con i controlli periodici e sprovvisti del codice catasto e della chiave per la visione del certificato presso il catasto energetico della Regione del Veneto.

Tale aspetto dovrà essere sistemato prima del rogito quale elemento prodromico per l'approntamento dell'attestato di prestazione energetica.

1.7 Valutazione del compendio immobiliare e cespiti

Per la valutazione dei beni immobili e dei cespiti (ad esclusione degli automezzi), si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- oggetto della presente valutazione è una porzione immobiliare adibita a magazzino e parte ad uffici e dei cespiti contenuti al suo interno (ad esclusione degli automezzi). **La rimanente parte del fabbricato a destinazione residenziale non è di proprietà del fallimento;**
- la collocazione territoriale del fabbricato appare buona, risultando situata in prossimità della SS 14 (Venezia - Trieste);
- lo stato di conservazione e finitura dell'unità appare complessivamente mediocre, con segni infiltrazione, umidità e mancati adeguamenti dei vari impianti e delle strutture;
- sono presenti difformità edilizie che richiedono la predisposizione di una pratica di sanatoria a cure e spese dell'aggiudicatario. **Vi è l'incertezza sulle agibilità citate nel titolo di provenienza ma non riscontrate dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Portogruaro ove sono risultanti mancanti anche i certificati di collaudo statico con ogni onere a carico del futuro assegnatario;**
- sono presenti difformità catastali per la quale occorre presentare una variazione catastale, il cui costo graverà interamente sull'aggiudicatario;
- rimarrà a carico del futuro aggiudicatario ogni onere relativo allo smaltimento del materiale residuale presente in loco e di proprietà della fallita;
- l'attuale momento di mercato è di costante stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita avviene a corpo, con la conseguenza che qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;
- la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità, con ogni onere accessorio a carico dell'aggiudicatario.

A tali aspetti si aggiungano quelli citati alle pagg. 9-10 della presente relazione sotto il paragrafo "NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA FALLIMENTARE", quale parte integrante dell'elaborato.

Quale fonte indiretta, di seguito si riportano i valori OMI forniti dall’Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2019 **nel Comune di Portogruaro (VE):**

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE VIA VENEZIA

Tipologia prevalente: Capannoni industriali **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	Ottimo	580	730	L	0	0	

L’unità oggetto di valutazione è un magazzino con uffici, **segmento di mercato cui si rivolge il bene, pertanto, deve essere individuato nell’artigianato “di servizio”**.

In tale contesto, l’Agenzia delle Entrate fornisce un valore minimo di mercato per capannoni industriali in ottimo stato manutentivo pari ad € 580,00/mq per tener conto dell’attuale fase di stagnazione del mercato.

Sotto il profilo metodologico, si rendono necessarie le seguenti n. 3 correzioni:

- la prima concernente l’adeguamento tipologico;
- la seconda che tiene in considerazione lo stato di conservazione mediocre;
- la terza che riguarda la posizione arretrata rispetto il fronte strada.

Primo aggiustamento

In ragione del fatto che l’Agenzia delle Entrate fornisce valori per capannoni industriali, per adeguare il **valore di riferimento OMI al valore dei magazzini** si applica una percentuale in riduzione del 30 %, pari ad un coefficiente di 0,7.

$$= € 580,00/mq * 0,70 = € 406,00/mq$$

Secondo aggiustamento

L’importo di € 406,00/mq rappresenta, pertanto, il **valore unitario di riferimento per magazzini in ottimo stato e dovrà essere corretto** al fine di pervenire al valore con riferimento ad uno stato di **conservazione mediocre** come quello in oggetto, in virtù di ciò si ritiene di decurtarlo del 50%.

$$= € 406,00/mq * 0,50 = € 203,00/mq$$

Ogni onere per la verifica/adeguamento impiantistico (con ripristino degli schemi originari di

alimentazione dell'impianto di riscaldamento ed elettrico), edilizio-urbanistico, strutturale, antincendio (con relative pratiche), ecc. è posto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Terzo aggiustamento

L'immobile in oggetto risulta arretrato rispetto al fronte strada con una conseguente minor visibilità, per ciò si ritiene di decurtare del 20%, pari ad un coefficiente del 0,8 vista la posizione:
= € 203,00/mq * 0,80 = € 162,40/mq arr. a € 162,00/mq

Pertanto si è giunti al seguente valore di mercato:

COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA	Superficie commerciale	Valore unitario	VALORE arr.
Magazzino con uffici sito in Portogruaro (VE) alla via ➤ CF fg. 45 part. 333 sub. 3. ➤ CF fg. 45 part. 333 sub. 9. ➤ cespiti aziendali (ad esclusione degli automezzi)	1.065 mq comm.	€ 162,00/mq	€ 172.530,00 arr. a € 173.000,00
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE			€ 173.000,00

CORREZIONE PER L'AMBITO FALLIMENTARE IN CUI AVVIENE LA VENDITA

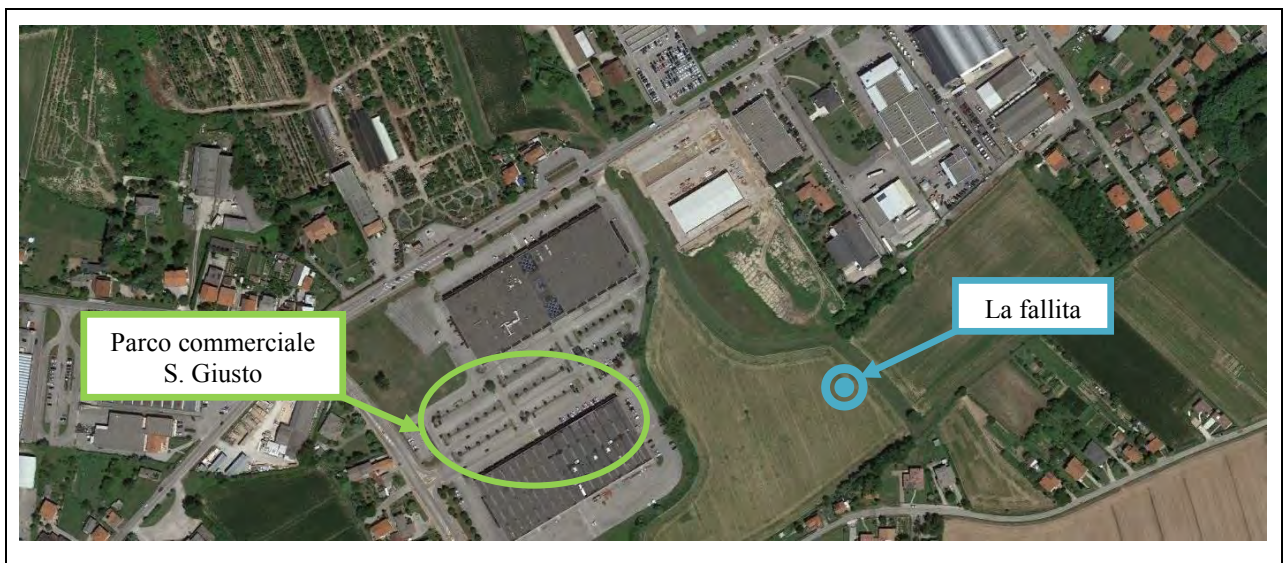
Ai fini della formulazione di un valore a base d'asta fallimentare si applica una decurtazione media ordinaria del 30%, tenendo conto che:

- la vendita avviene a corpo, con la conseguenza che qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo;
- la vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile), per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, prima del rogito notarile, è posta esclusivamente in capo all'acquirente;
- l'eventuale aggiornamento della scheda catastale, prima del rogito notarile, grava sulla parte acquirente;
- nella vendita sono ricompresi anche i cespiti aziendali (**ad esclusione degli automezzi**) ;
- tutti i costi di rimozione, trasporto, messa in sicurezza, pulizia dei luoghi con asportazione dei rifiuti riconducibili alla fallita sono a totale carico dell'aggiudicatario;
- la vendita è caratterizzata da tutti gli aspetti meglio specificati a pag. 9-10 della presente relazione:

= € 173.000,00/mq – 30% * € 173.000,00/mq = € 121.100,00 arr. a € 120.000,00.

<p style="text-align: center;">Totale valore a base d'asta dell'immobile sito in via e censito come di seguito riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• CF fg. 45 part. 333 sub. 3.• CF fg. 45 part. 333 sub. 9. <p><u>comprensivo dei cespiti aziendali (ad esclusione degli automezzi)</u></p>	<p>€ 120.000,00 euro centoventimila + IVA</p>
<p><u>Tutti i costi di rimozione, trasporto, messa in sicurezza, pulizia dei luoghi con asportazione dei rifiuti riconducibili alla fallita, adeguamento, sono a totale carico dell'aggiudicatario.</u></p>	

A supporto di tale valutazione, viene presa in considerazione la vendita in ambito fallimentare avvenuta nelle vicinanze del complesso oggi oggetto di stima nell'ambito del fallimento EMA. Trattasi di unità completata, ricompresa **concernente la ristorazione (ristorante, bar e pizzeria; attualmente risto-sushi)** che si sviluppa su 456 mq lordi ed è sita nel Comune di Concordia Sagittaria (VE) fg. 1 part. 1494 sub. 8 cat. D/8 pt. nel parco commerciale di San Giusto fronte strada con destinazione commerciale (*all. n. 6.7*).



La parte immobiliare è stata venduta in ambito fallimentare con atto di compravendita del 04.11.2019 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo rep. 70145 racc. 35883 e registrato a Pordenone il 07.11.2019 al n. 15178, al prezzo di € 260.000,00, **vista la superficie di 456 mq, si ricava un prezzo unitario di € 570,00/mq (*all. n. 6.7*)**.

Il complesso ha destinazione commerciale e gode di una posizione fronte strada per ciò si rendono necessarie le seguenti n. 3 correzioni al fine di adeguarlo all'immobile oggetto di stima:

- la prima concernente la destinazione d'uso;

- la seconda che tiene in considerazione la posizione arretrata rispetto il fronte strada.
- la terza che tiene in considerazione lo stato di conservazione mediocre.

Primo aggiustamento

In ragione del fatto l'immobile oggetto di stima è un **magazzino con uffici** l'importo di € 570,00/mq rappresenta, pertanto, il **valore unitario di riferimento per edifici commerciali in buono stato e dovrà essere corretto** al fine di pervenire al valore a base d'asta di un **magazzino con uffici in ottimo stato**, come quello in oggetto, si applica una decurtazione del 50%:

$$= € 570,00/mq * 0,50 = € 285,00/mq.$$

Secondo aggiustamento

L'immobile in oggetto risulta arretrato rispetto al fronte strada con una conseguente minor visibilità, per ciò si ritiene di decurtare del 20%, pari ad un coefficiente del 0,8:

$$= € 285,00/mq * 0,80 = € 228,00/mq.$$

Terzo aggiustamento

L'importo di € 228,00/mq rappresenta, pertanto, il **valore unitario di riferimento per magazzini in ottimo stato e dovrà essere corretto** al fine di pervenire al valore di un **magazzino con uffici**, con stato di **conservazione mediocre** come quello in oggetto, per cui si applica una decurtazione del 50%:

$$= € 228,00/mq * 0,50 = € 114,00/mq.$$

Tutto ciò considerato, si stima un **valore unitario a base d'asta fallimentare di € 114,00/mq.**

Ne consegue un valore a base d'asta fallimentare del LOTTO IMMOBILIARE di complessivi € 121.410,00, arr. a € 120.000,00 come di seguito determinato.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO IMMOBILIARE Portogruaro (VE) - CF, fg. 45 part. 333 subb. 3-9			
Descrizione	Superficie commerciale arr. [mq]	Valore unitario a base d'asta fallimentare [€/mq]	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE [€]
Portogruaro (VE) CF, fg. 45 part. 333 subb. 3-9 Magazzino con uffici e cespiti aziendali (ad esclusione degli automezzi)	1.065,00 mq commerciali	€ 114,00/mq	€ 121.410,00 arr. a € 120.000,00

Considerate le due modalità di valutazione ne consegue che si perviene al medesimo valore a base d'asta fallimentare.

Tutti i costi di rimozione, trasporto, messa in sicurezza, pulizia dei luoghi con asportazione dei rifiuti riconducibili alla fallita, adeguamento, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo a base d'asta assolve la funzione d'incentivare la partecipazione di un target più ampio.

A SEGUITO DELLA RECENTE EMERGENZA COVID-19 E DELLA CONSEGUENTE CONTRAZIONE DEI CONSUMI E DEGLI ACQUISTI SI RENDE NECESSARIA APPLICARE UN'ULTERIORE DECURTAZIONE DEL 10% DEL VALORE IMMOBILIARE, COME SOPRADETERMINATO:

= € 120.000,00 - 10% * € 120.000,00 = € 108.000,00.

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA	€ 108.000,00
------------------------------------	---------------------

2.0 COMPENDIO MOBILIARE

Oggetto del presente capitolo è la valutazione dei cespiti aziendali, come di seguito articolati:

CESPITI AZIENDALI:
A. arredi e macchine d'ufficio;
B. automezzi;
beni di terzi (non oggetto di vendita).

2.1 Compendio mobiliare

La fallita svolgeva l'attività di commercio di *compact-disc*, nastri, dischi e videocassette.

Il compendio mobiliare è costituito dalle seguenti categorie, meglio specificate nell'inventario di cui *all'allegato n. M1*:

A. MACCHINE E ARREDI DA UFFICIO
B. AUTOMEZZI

A) ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO

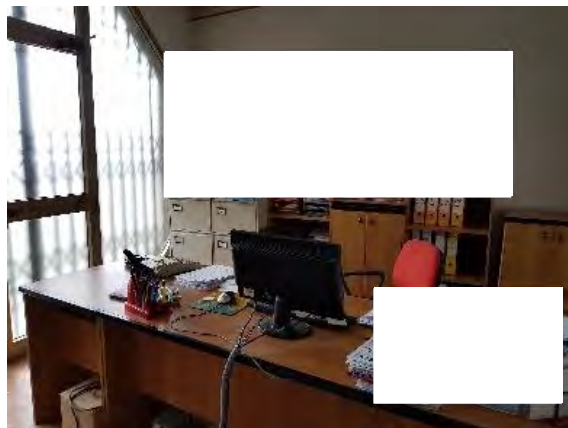
Trattasi della categoria inventariale in cui trovano collocazione tutti i beni direttamente riferibili arredi e macchine da ufficio (vedasi inventario di cui *all. n M1*).

Nel corso delle operazioni peritali presso la sede di Portogruaro (VE), sono state impiegate etichette alfabetiche per individuare univocamente ogni singolo locale dalla A) alla P) come riportato **nella categoria A dell'inventario (allegato n. M1)**.

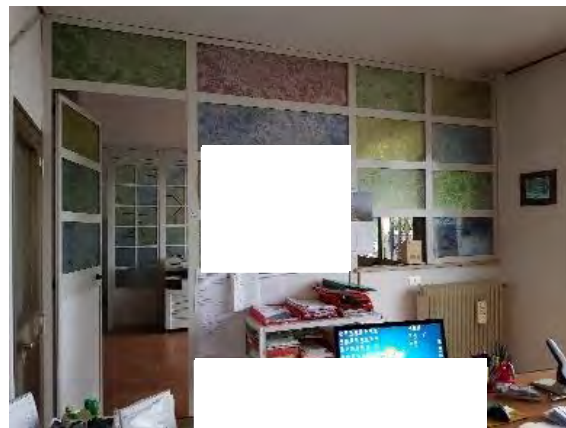
Rientrano nella categoria, altresì, tutte le postazioni di lavoro ed i beni rinvenuti all'interno dello stabile meglio identificati nell'*allegato n. M1*.

<u>I cespiti ricompresi nella categoria A) sono stati valutati assieme al fabbricato sito in Portogruaro (VE) e catastalmente censito al CF Fg. 45 part. 333 sub 3 - CF Fg. 45 part. 333 sub 9, per cui il valore attribuito è quello espresso nel paragrafo precedente.</u>

Trattasi di postazioni "ufficio" e scaffalature da negozio, con scrivanie, pc, armadiature varie, cassettiere, ecc., tali strumentazioni venivano utilizzate sia per lo sviluppo di progetti, ordini e gestione dell'ufficio. Sono state rinvenute, anche, altre tipologie di beni quali armadiature e mobilio vario da ufficio. I beni inventariati sono stati suddivisi in base alla stanza in cui sono presenti.



Stanza A "Ufficio"



Stanza A "Ufficio"



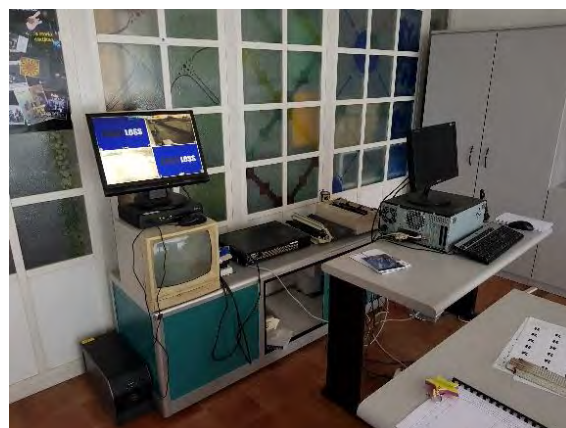
Stanza C "Archivio"



Stanza D "Ingresso"



Stanza D "Ingresso"



Stanza E "Ufficio"



Stanza J “Scale e sottoscale”



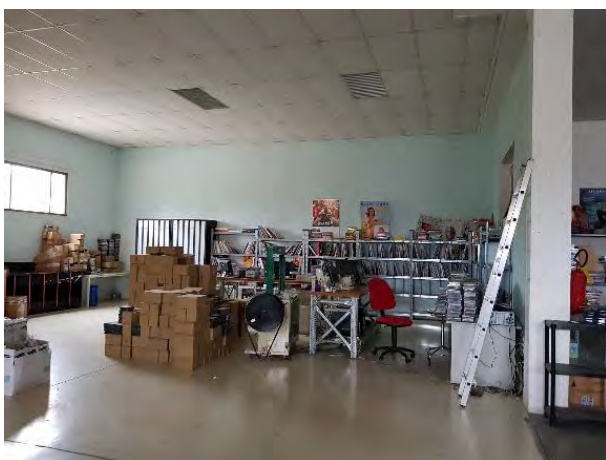
Stanza K “Magazzino”



Stanza K “Magazzino”



Stanza L “Magazzino”



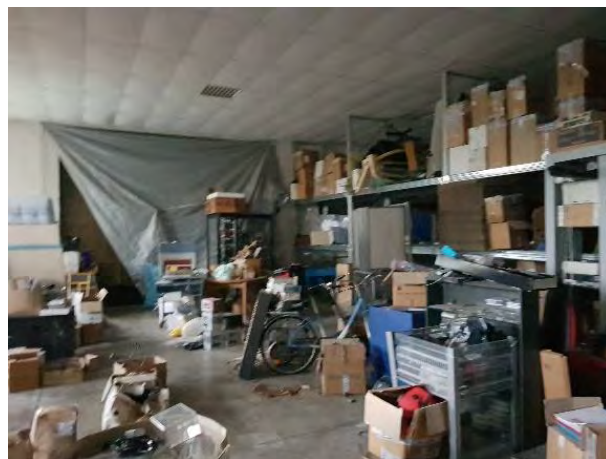
Stanza L “Magazzino”



Stanza N “Magazzino”



Stanza N “Magazzino”



Stanza P “Magazzino sub 9”

I cespiti ricompresi nella categoria A sono stati valutati assieme al fabbricato sito in Portogruaro (VE) e catastalmente censito al CF Fg. 45 part. 333 sub 3 - CF Fg. 45 part. 333 sub 9.

B) AUTOMEZZI

Presso la sede della fallita sono stati inventariati i seguenti automezzi, si riporta di seguito la scheda di descrizione dei veicoli presenti con le relative caratteristiche di cui sono stati acquisiti, anche, le copie dei libretti di circolazione (*allegato n. M2*).

AUTOMEZZO A	FOTO
<p>AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE TOYOTA LAND CRUISER targa:</p>	  
<p>Data immatricolazione: 03.08.2001</p> <p>Km percorsi 192.421</p> <p>Ultima revisione 10.01.2018 (SCADUTA)</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 2.982 CC Potenza: 120,00 kW Omologazione: EURO 3</p> <p>Intestazione: M***** S.R.L.</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cerchi in lega; • interni in pelle; • autoradio; • finiture in radica; • cambio manuale. 	
<p>Visionato in Portogruaro (VE), Via A. (all. n. M2.1)</p>	

AUTOMEZZO B	FOTO
<p style="text-align: center;">AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE OPEL VIVARO VAN</p> <p style="text-align: center;">targa:</p> <p style="text-align: center;"><u>(DI TERZI- non in vendita)</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>(DI TERZI non in vendita)</u></p> 
<p style="text-align: center;">Data immatricolazione: 10.10.2007</p> <p style="text-align: center;">Km percorsi 256.991</p> <p style="text-align: center;">Ultima revisione 26.04.2018</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 1.995 CC Potenza: 84,00 kW Omologazione: EURO 4</p> <p>Intestazione: M***** B** S** S.R.L.</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">interni in tessuto;portone di carico laterale scorrevole;	
<p style="text-align: center;">Visionato in Portogruaro (VE), Via A. (all. n. M2.2)</p>	

AUTOMEZZO C	FOTO
<p style="text-align: center;">AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI PERSONE - USO PROPRIO VOLKSWAGEN</p> <p>targa:</p>	<p style="text-align: center;"><u>(DI TERZI non in vendita)</u></p> 
<p>Data immatricolazione: 2005</p> <p>Km percorsi 345.667</p> <p>Ultima revisione 10.09.2019</p>	
<p>Alimentazione: GASOLIO Cilindrata: 2.967 CC Potenza: 165,00 kW Omologazione: EURO 4</p> <p>Intestazione: M***** B** S** S.R.L.</p>	
<p>CARATTERISTICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">• interni in pelle;• cambio automatico;• autoradio;• cerchi in lega;• finestrini oscurati;	
<p style="text-align: center;">Visionato in Portogruaro (VE), Via A. (all. n. M2.3)</p>	

BENI DI TERZI (*Non oggetto di vendita*)

Nel corso delle operazioni peritali sono stati indicati allo scrivente alcuni beni non di proprietà della fallita presenti presso il capannone di via A. in Portogruaro (VE).

Trattasi nella fattispecie di:

- attrezzature varie;
- utensili;
- avvitatori;
- arredo da cucina;
- ecc...
- AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI PERSONE - USO PROPRIO
VOLKSWAGEN targato
- AUTOCARRO PER IL TRASPORTO DI COSE OPEL VIVARO VAN targato

Per una più completa disamina si rimanda all'inventario dei cespiti (*all. MI*)

2.2 Valutazione del compendio mobiliare

Gli aspetti che hanno condizionato la formulazione di un prezzo di base d'asta dell'automezzo di proprietà della fallita:

- le caratteristiche intrinseche (marca, modello, età di costruzione, marcatura o meno CE, commerciabilità dell'usato, obsolescenza economica e/o commerciale);
- l'assenza di garanzia sia per vizi occulti che visibili che per la qualità dei cespiti, trattandosi di una vendita forzata con acquisto visto e piaciuto in cui ogni onere è a carico dell'acquirente. È fatto obbligo per l'eventuale acquirente procedere alla preventiva visione del cespiti in loco prima dell'asta, in difetto del quale nulla potrà essere eccepito alla Procedura;
- applicazione di un deprezzamento allo scopo di tener conto dei seguenti fattori:
 - età del bene (data di prima immatricolazione) e, quindi, della vita economica residua;
 - chilometraggio percorso;
 - obsolescenza fisica e funzionale;
 - dotazioni e stato generale di conservazione delle stesse;
 - oneri di trasferimento della proprietà e spese accessorie, a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
 - emergenza covid-19.

Per tutto quanto sopra, si reputa equo attribuire i seguenti valori a base d'asta.

CESPITI (rif. inventario cespiti di cui all'all. n. M1)	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE €
A) MACCHINE E ARREDI DA UFFICIO	Rientrano nel lotto immobiliare
B) AUTOMEZZI	
AUTOMEZZO A - TOYOTA LAND -	€ 2.800,00
AUTOMEZZO B - OPEL VIVARO - (DI TERZI)	Non in vendita
AUTOMEZZO C - VOLKSWAGEN - (DI TERZI)	Non in vendita
BENI DI TERZI (Non oggetto di vendita
Totale valore	€ 2.800,00

3.0 GIACENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino di proprietà della fallita, in ragione dell'attività specifica svolta, si articola nelle seguenti macro-categorie di prodotto:

- **compact disk**
- **DVD**
- **LP**
- **Videogiochi per console**
- **ecc.**

In occasione dei vari sopralluoghi presso il magazzino della fallita è stata condotta la verifica a campione delle giacenze sulla scorta della documentazione fornita dal titolare della stessa: trattasi di un inventario suddiviso in **Magazzino A)** denominato “magazzino centrale” e **Magazzino B)** denominato “ex negozio” ma di fatto, le giacenze di fatto sono collocate nello stesso magazzino.

Il **Magazzino A)** da contratto estimatorio consta di 73.391 pezzi tra CD, DVD, LP e libri con un valore da contratto estimatorio di € 134.050,00.

Il **Magazzino B)** da contratto estimatorio consta di 13.880 pezzi tra CD, DVD, LP, T-shirt, accessori, poster e libri con un valore da contratto estimatorio di € 55.020,00.

La verifica, condotta con la collaborazione fattiva del sig. *****, si è concentrata sulle voci di inventario più significative in termini di valore da contratto estimatorio e di quantità, portando a:

- una copertura complessiva del 37,67% dei Magazzini A) e Magazzini B) per quanto riguarda la percentuale campionata sul totale di 87.271 pezzi da contratto;
- a una copertura del 25.45% per quanto concerne la percentuale campionata rispetto al valore di contratto estimatorio totale dei due magazzini che è di € 189.070,00.

Come da segnalazione del sig. ***** i due magazzini sono stati portati all'interno del capannone in Portogruaro descritto in precedenza.

Di seguito si riporta l'elenco delle giacenze di magazzino controllate a campione.

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
8019991859841	SPAMPINATO VINCENZO	RI-VINTAGE (ANALOGICANTOLOGIA)	CD	1028	€ 2,42	€ 2.482,73	0	€ -	€ -	1028	€ 2,42	1029	€ 2.485,14
8019991858868	ZAMPA DARIO	BENVIGNUS..NEL FRIULI DI DARIO ZAM	CD	1573	€ 1,43	€ 2.246,95	3	€ 2,05	€ 6,15	1576	€ 1,43	1496	€ 2.138,73
8009918209071	VARIOUS	70/80 GOLD COLLECTION 3	CD	844	€ 1,77	€ 1.491,47	0	€ -	€ -	844	€ 1,77	843	€ 1.489,71
8031179939923	FILM	SAMMY & CO. VOL1	DVD F	824	€ 1,62	€ 1.332,36	0	€ -	€ -	824	€ 1,62	0	€ -
8028980315824	LE GRANDI OPERE	MANON LESCAUT	CD	807	€ 1,57	€ 1.269,22	0	€ -	€ -	807	€ 1,57	0	€ -
8028980331923	LE GRANDI OPERE	LA BOHEME	CD	794	€ 1,57	€ 1.248,77	0	€ -	€ -	794	€ 1,57	0	€ -
8009918004072	VARIOUS	70/80 GOLD COLLECTION 2	CD	680	€ 1,77	€ 1.201,66	0	€ -	€ -	680	€ 1,77	680	€ 1.201,66
8028980315923	LE GRANDI OPERE	MESSA DA REQUIEM	CD	703	€ 1,57	€ 1.105,65	0	€ -	€ -	703	€ 1,57	0	€ -
8019991863589	CONTRO/CORRENTE	CONTRO/CORRENTE	CD	463	€ 2,15	€ 995,47	0	€ -	€ -	463	€ 2,15	562	€ 1.208,32
8031962000687	LE GRANDI OPERE	MANON LESCAUT/LA BOHEME (PICCINI)	CD	896	€ 0,80	€ 712,51	0	€ -	€ -	896	€ 0,80	808	€ 642,54
8031962200667	PUCCINI	LA BOHEME ATTO III & IV	CD	801	€ 0,88	€ 707,74	0	€ -	€ -	801	€ 0,88	787	€ 695,37
0602577250224	SFERA EBBASTA	ROCKSTAR (POPSTAR ED.)	CD	178	€ 3,87	€ 689,39	1	€ 5,56	€ 5,56	179	€ 3,88	178	€ 691,07
0190759382424	IL VOLO	MUSICA	CD	167	€ 3,98	€ 664,01	0	€ -	€ -	167	€ 3,98	160	€ 636,17
0886978286727	JACKSON MICHAEL	MICHAEL	CD	358	€ 1,83	€ 653,73	1	€ 2,62	€ 2,62	359	€ 1,83	357	€ 652,69
0825646206933	TAL	A I INFINI/LIVE TOUR EDITION CD+2D	CD	198	€ 3,24	€ 641,48	0	€ -	€ -	198	€ 3,24	199	€ 644,72
8031962200674	VERDI	MESSA DA REQUIEM	CD	712	€ 0,88	€ 629,11	0	€ -	€ -	712	€ 0,88	694	€ 613,20
8059973191910	ELIO E LE STORIE TES	ARRIVEDORCI	CD	141	€ 4,27	€ 602,16	2	€ 6,13	€ 12,26	143	€ 4,30	144	€ 618,71
8028980251825	ARMSTRONG LOUIS	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	730	€ 0,80	€ 580,51	0	€ -	€ -	730	€ 0,80	730	€ 580,51
8020090090813	VARIOUS	80/90 GOLD COLLECTION VOL.2	CD	326	€ 1,77	€ 576,09	0	€ -	€ -	326	€ 1,77	326	€ 576,09
8028980254727	BOSSA NOVA	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	676	€ 0,80	€ 537,57	2	€ 2,28	€ 4,56	678	€ 0,80	678	€ 542,13
8028980251429	RAY LARRY	BEST OF SOUL DOUBLE PLATINUM COLLE	CD	670	€ 0,80	€ 532,80	1	€ 1,14	€ 1,14	671	€ 0,80	694	€ 552,24
8028980263323	JOEL BILLY	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	598	€ 0,80	€ 475,54	1	€ 1,14	€ 1,14	599	€ 0,80	622	€ 494,98
8028980227523	GOLD COLLECTION	OPERA FESTIVAL	CD	534	€ 0,88	€ 471,83	1	€ 1,27	€ 1,27	535	€ 0,88	534	€ 472,21
8028980289828	GOLD COLLECTION	ROMANTIC CLASSICS	CD	530	€ 0,88	€ 468,29	3	€ -	€ -	533	€ -	533	€ -

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
								1,27	3,81		0,89		472,10
5099902988313	PINK FLOYD	THE WALL [REMASTERED] [VINYL]	LP	70	€ 6,63	€ 463,88	2	€ 9,52	€ 19,04	72	€ 6,71	66	€ 442,67
0602567966760	RAMAZZOTTI EROS	VITA CE N'E'	CD	108	€ 3,87	€ 418,28	3	€ 5,56	€ 16,68	111	€ 3,92	112	€ 438,88
5099902987613	PINK FLOYD	THE DARK SIDE OF THE MOON [REMASTE	LP	94	€ 4,42	€ 415,28	2	€ 6,34	€ 12,68	96	€ 4,46	80	€ 356,63
5099902894423	PINK FLOYD	THE WALL [REMASTERED]	CD	127	€ 3,12	€ 395,74	3	€ 4,47	€ 13,41	130	€ 3,15	125	€ 393,41
0602577424557	CELENTANO ADRIANO	ADRIAN	CD	79	€ 4,86	€ 383,91	0		€ -	79	€ 4,86	90	€ 437,37
8028980253126	VARIOUS	BEST OF SAX	CD	470	€ 0,80	€ 373,75	2	€ 1,14	€ 2,28	472	€ 0,80	475	€ 378,42
8028980315626	LE GRANDI OPERE	GREAT OPERA ARIAS 4	CD	727	€ 0,50	€ 364,00	0		€ -	727	€ 0,50	0	€ -
0190759350324	IL VOLO	MUSICA	CD	104	€ 3,48	€ 361,44	0		€ -	104	€ 3,48	107	€ 371,87
8028980252921	CHARLES RAY	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	811	€ 0,44	€ 358,29	0		€ -	811	€ 0,44	815	€ 360,06
5099720259794	OASIS	DEFINITELY MAYBE/SPECIAL EDITION	DVD	67	€ 5,15	€ 345,33	1	€ 7,40	€ 7,40	68	€ 5,19	65	€ 337,17
8028980228827	GOLD COLLECTION	BEETHOVEN:LE 9 SINFONIE	CD	390	€ 0,88	€ 344,59	2	€ 1,27	€ 2,54	392	€ 0,89	487	€ 431,26
8028980315527	LE GRANDI OPERE	GREAT OPERA ARIAS 3	CD	665	€ 0,50	€ 332,96	0		€ -	665	€ 0,50	0	€ -
8028980315428	LE GRANDI OPERE	GREAT OPERA ARIAS 2	CD	645	€ 0,50	€ 322,95	0		€ -	645	€ 0,50	0	€ -
8028980315329	LE GRANDI OPERE	GREAT OPERA ARIAS 1	CD	634	€ 0,50	€ 317,44	0		€ -	634	€ 0,50	0	€ -
0190758899626	AMOROSO, ALESSANDRA	IO	CD	91	€ 3,48	€ 316,26	4	€ 4,99	€ 19,96	95	€ 3,54	83	€ 293,75
5099902895529	PINK FLOYD	THE DARK SIDE OF THE MOON [REMASTE	CD	116	€ 2,71	€ 314,32	3	€ 3,89	€ 11,67	119	€ 2,74	114	€ 312,29
0886978159595	RAMAZZOTTI EROS	21.00: EROS LIVE WORLD TOUR 2009/2	DVD	50	€ 6,19	€ 309,25	0		€ -	50	€ 6,19	50	€ 309,25
5051442874457	VARIOUS	FESTIVALBAR 2008 BLU	CD	81	€ 3,80	€ 307,99	0		€ -	81	€ 3,80	78	€ 296,58
8020100010114	VARIOUS	80/90 GOLD COLLECTION VOL.3	CD	259	€ 1,18	€ 305,13	0		€ -	259	€ 1,18	335	€ 394,66
0190759197820	FEDEZ	PARANOIA AIRLINES	CD	77	€ 3,80	€ 292,78	0		€ -	77	€ 3,80	101	€ 384,03
8055965960908	LIGABUE	START	CD	77	€ 3,80	€ 292,78	0		€ -	77	€ 3,80	63	€ 239,55
8034125846825	EMIS KILLA	TERZA STAGIONE	CD	78	€ 3,71	€ 289,23	1	€ 5,32	€ 5,32	79	€ 3,73	75	€ 279,64
8028980253225	PIAZZOLLA ASTOR	DOUBLE PLATINUM	CD	344	€ 0,80	€ 273,55	1	€	€	345	€	342	€

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
		COLLECTION						1,14	1,14		0,80		272,31
8028980227424	GOLD COLLECTION	TCHAIKOVSKY	CD	304	€ 0,88	€ 268,61	2	€ 1,27	€ 2,54	306	€ 0,89	351	€ 311,02
8028980228223	GOLD COLLECTION	THE BEST OF CLASSIC	CD	295	€ 0,88	€ 260,65	0		€ -	295	€ 0,88	295	€ 260,65
0889854179625	SYLVESTRE, SERGIO	SERGIO SYLVESTRE	CD	90	€ 2,89	€ 260,04	1	€ 4,15	€ 4,15	91	€ 2,90	0	€ -
0602577438790	NEGRITA	I RAGAZZI STANNO BENE 1994	CD	64	€ 3,98	€ 254,47	0		€ -	64	€ 3,98	68	€ 270,37
8032551520005	ANONIMO ITALIANO	DIMMI CHE AMI IL MONDO	CD	85	€ 2,95	€ 250,35	0		€ -	85	€ 2,95	83	€ 244,46
8031962000649	VARIOUS	GREAT OPERA ARIAS VOL.1	CD	692	€ 0,35	€ 244,57	0		€ -	692	€ 0,35	634	€ 224,07
8028980227226	GOLD COLLECTION	CHOPIN	CD	269	€ 0,88	€ 237,68	2	€ 1,27	€ 2,54	271	€ 0,89	270	€ 239,34
8031962000045	VARIOUS	GREAT OPERA ARIAS VOL.2	CD	653	€ 0,35	€ 230,79	0		€ -	653	€ 0,35	658	€ 232,56
9788893520300	BATTAGLIA DODI	PERLE	CDLIB	39	€ 5,86	€ 228,58	0		€ -	39	€ 5,86	40	€ 234,44
5099902988016	PINK FLOYD	WISH YOU WERE HERE [REMASTERED] [V	LP	51	€ 4,42	€ 225,31	3	€ 6,34	€ 19,02	54	€ 4,52	34	€ 153,84
5054197038044	VARIOUS	HIT'S LOVE! 2019	CD	94	€ 2,36	€ 221,76	0		€ -	94	€ 2,36	103	€ 242,99
8031962000168	VARIOUS	GREAT OPERA ARIAS VOL.4	CD	600	€ 0,35	€ 212,06	1	€ 0,72	€ 0,72	601	€ 0,35	727	€ 257,39
5099902894522	PINK FLOYD	WISH YOU WERE HERE [REMASTERED]	CD	77	€ 2,71	€ 208,64	3	€ 3,89	€ 11,67	80	€ 2,75	77	€ 212,05
8028980227028	GOLD COLLECTION	BACH	CD	233	€ 0,88	€ 205,87	1	€ 1,27	€ 1,27	234	€ 0,89	233	€ 206,26
0602547291318	RAMAZZOTTI EROS	PERFETTO	CD	53	€ 3,87	€ 205,27	1	€ 5,56	€ 5,56	54	€ 3,90	53	€ 206,92
8028980227127	GOLD COLLECTION	BEETHOVEN	CD	228	€ 0,88	€ 201,46	1	€ 1,27	€ 1,27	229	€ 0,89	265	€ 234,59
8028980228421	GOLD COLLECTION	BEETHOVEN - PIANO 2	CD	219	€ 0,88	€ 193,50	1	€ 1,27	€ 1,27	220	€ 0,89	220	€ 194,77
8717423051947	VARIOUS	COMPILATION ROCK'N'ROLL 3	CD	162	€ 1,18	€ 190,85	0		€ -	162	€ 1,18	164	€ 193,21
0724353611125	PINK FLOYD	ECHOES - BEST OF	CD	53	€ 3,50	€ 185,44	0		€ -	53	€ 3,50	52	€ 181,95
8019991858875	NOTTURNA	LE TUE ALI	CD	125	€ 1,47	€ 184,08	1	€ 2,11	€ 2,11	126	€ 1,48	126	€ 186,19
8032774610064	NARDINI STEFANO	IL CIUPA CIUPA	CDS	204	€ 0,88	€ 180,25	0		€ -	204	€ 0,88	205	€ 181,13
0602577331244	EMMA	ESSERE QUI BOOM EDITION	CD	50	€ 3,42	€ 170,82	3	€ 4,91	€ 14,73	53	€ 3,50	53	€ 185,55
8028980289521	GOLD COLLECTION	BEETHOVEN- SYMPHONIES & PIANO	CD	193	€ 0,88	€ 170,53	2	€ 1,27	€ 2,54	195	€ 0,89	185	€ 164,19

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
		WORK											
0701197246911	THE BLONDE BROTHERS	LIGHTS & SHADOWS	CD	95	€ 1,77	€ 167,88	0		€ -	95	€ 1,77	95	€ 167,88
0602577390869	HOZIER	WASTELAND, BABY!	CD	49	€ 3,42	€ 167,41	0		€ -	49	€ 3,42	52	€ 177,66
0602567915508	CAPAREZZA	PRISONER 709 LIVE	CD	34	€ 4,86	€ 165,23	1	€ 6,98	€ 6,98	35	€ 4,92	36	€ 177,13
0190758997629	GIORGIA	POP HEART	CD	42	€ 3,80	€ 159,70	3	€ 5,46	€ 16,38	45	€ 3,91	43	€ 168,25
0190759173329	LP	HEART TO MOUTH	CD	50	€ 3,19	€ 159,63	1	€ 4,58	€ 4,58	51	€ 3,22	51	€ 164,21
0602527172798	TOKIO HOTEL	HUMANOID ENGLISH VERSION	CD	134	€ 1,18	€ 157,87	1	€ 1,69	€ 1,69	135	€ 1,18	133	€ 157,19
8058333340630	KOLORS THE	OUT-SPECIAL EDITION	CD	70	€ 2,21	€ 154,63	1	€ 3,17	€ 3,17	71	€ 2,22	71	€ 157,80
8028980206924	GOLD COLLECTION	VIVALDI	CD	174	€ 0,88	€ 153,74	1	€ 1,27	€ 1,27	175	€ 0,89	173	€ 153,24
8058333342191	KOLORS THE	YOU	CD	47	€ 3,23	€ 151,58	1	€ 4,63	€ 4,63	48	€ 3,25	47	€ 152,95
8058964883681	VARIOUS	HIT MANIA SPRING 2017	CDLIB	29	€ 5,15	€ 149,47	0		€ -	29	€ 5,15	29	€ 149,47
5054197042713	VARIOUS	HIT'S SPRING! 2019	CD	63	€ 2,36	€ 148,63	0		€ -	63	€ 2,36	59	€ 139,19
0602547636157	IL VOLO	BUON NATALE DELUXE	CD	65	€ 2,21	€ 143,58	1	€ 3,17	€ 3,17	66	€ 2,22	66	€ 146,75
0886971140026	VARIOUS	FESTIVALBAR 2007 BLU	CD	36	€ 3,98	€ 143,14	0		€ -	36	€ 3,98	27	€ 107,35
5099902896625	PINK FLOYD	A FOOT IN THE DOOR - THE BEST OF..	CD	51	€ 2,71	€ 138,19	3	€ 3,89	€ 11,67	54	€ 2,78	52	€ 144,31
0602577445156	EINAUDI LUDOVICO	SEVEN DAYS WALKING PART ONE	CD	40	€ 3,42	€ 136,66	0		€ -	40	€ 3,42	41	€ 140,08
8022090403679	CHIARANDINI PAOLO	PLAYS GENESIS	CD	92	€ 1,47	€ 135,48	0		€ -	92	€ 1,47	92	€ 135,48
5099902895123	PINK FLOYD	ANIMALS [REMASTERED]	CD	50	€ 2,71	€ 135,48	2	€ 3,89	€ 7,78	52	€ 2,76	47	€ 129,49
0600753871836	VARIOUS	HOT PARTY SPRING 2019	CD	57	€ 2,36	€ 134,47	0		€ -	57	€ 2,36	56	€ 132,11
8028980252624	VARIOUS	GOSPEL & SPIRITUAL	CD	164	€ 0,80	€ 130,42	0		€ -	164	€ 0,80	161	€ 128,03
5099902894027	PINK FLOYD	ATOM HEART MOTHER [REMASTERED]	CD	48	€ 2,71	€ 130,06	2	€ 3,89	€ 7,78	50	€ 2,76	48	€ 132,33
8028980334320	VARIOUS	MUSICA ITALIANA ANNI 60/70	CD	156	€ 0,80	€ 124,05	0		€ -	156	€ 0,80	155	€ 123,26
5054197035678	VARIOUS	HIT'S WINTER! 2018	CD	52	€ 2,36	€ 122,68	3	€ 3,39	€ 10,17	55	€ 2,42	53	€ 128,01
8028980250323	JACKSON MAHALIA	CHRISTMAS	CD	277	€ 0,44	€ 122,38	0		€ -	277	€ 0,44	270	€ 119,28

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
8717418273248	FILM	TOY STORY 3	DVD F	59	€ 2,06	€ 121,64	2	€ 2,96	€ 5,92	61	€ 2,09	59	€ 123,38
0190295996963	PINK FLOYD	ANIMALS	LP	27	€ 4,42	€ 119,28	0		€ -	27	€ 4,42	27	€ 119,28
0190295997083	PINK FLOYD	ATOM HEART MOTHER	LP	27	€ 4,42	€ 119,28	1	€ 6,34	€ 6,34	28	€ 4,49	28	€ 125,62
5053760044468	SKUNK ANANSIE	25LIVE@25	CD	38	€ 3,06	€ 116,40	0		€ -	38	€ 3,06	37	€ 113,33
0093624946977	BUBLE' MICHAEL	CHRISTMAS (DELUXE)	CD	56	€ 2,06	€ 115,45	0		€ -	56	€ 2,06	54	€ 111,33
5099902895925	PINK FLOYD	A MOMENTARY LAPSE OF REASON [REMAS	CD	42	€ 2,71	€ 113,80	2	€ 3,89	€ 7,78	44	€ 2,76	44	€ 121,58
0743215897620	FIVE	S/T	CD	62	€ 1,83	€ 113,22	0		€ -	62	€ 1,83	62	€ 113,22
0602577235757	CREMONINI CESARE	POSSIBILI SCENARI PER PIANO E VOCE	CD	29	€ 3,87	€ 112,32	5	€ 5,56	€ 27,80	34	€ 4,12	34	€ 140,12
0602537780815	MONDO MARCIO	NELLA BOCCA DELLA TIGRE	CD	37	€ 2,90	€ 107,34	0		€ -	37	€ 2,90	37	€ 107,34
0602547663108	JOVANOTTI	LORENZO 2015 CC-LIVE 2184	CD	22	€ 4,86	€ 106,91	1	€ 6,98	€ 6,98	23	€ 4,95	21	€ 103,99
8028980252525	FITZGERALD ELLA	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	127	€ 0,80	€ 100,99	0		€ -	127	€ 0,80	108	€ 85,88
0602577273834	JOVANOTTI	OH, LIVE!	CD	26	€ 3,87	€ 100,70	3	€ 5,56	€ 16,68	29	€ 4,05	29	€ 117,38
8032807064703	FILM	UN PAESE QUASI PERFETTO	DVD F	25	€ 3,98	€ 99,55	1	€ 5,72	€ 5,72	26	€ 4,05	25	€ 101,22
0600753858875	VARIOUS	HOT PARTY WINTER 2019	CD	32	€ 3,09	€ 98,96	2	€ 4,44	€ 8,88	34	€ 3,17	33	€ 104,67
8018461138561	VARIOUS	TUTTI BALLI-VOL.1-NEW	CD	99	€ 0,99	€ 97,97	0		€ -	99	€ 0,99	93	€ 92,03
0602527968155	MADONNA	MDNA	CD	55	€ 1,75	€ 96,22	1	€ 2,51	€ 2,51	56	€ 1,76	56	€ 98,73
0190759348727	EINAR	PAROLE NUOVE	CD	30	€ 3,19	€ 95,78	0		€ -	30	€ 3,19	34	€ 108,55
5099902896120	PINK FLOYD	THE DIVISION BELL [REMASTERED]	CD	33	€ 2,71	€ 89,42	2	€ 3,89	€ 7,78	35	€ 2,78	33	€ 91,64
0602547199850	NINA ZILLI	FRASI & FUMO	CD	26	€ 3,42	€ 88,83	1	€ 4,91	€ 4,91	27	€ 3,47	27	€ 93,74
0050087372576	TINI	QUIERO VOLVER	CD	26	€ 3,42	€ 88,83	1	€ 4,91	€ 4,91	27	€ 3,47	30	€ 104,15
5054197327223	PAUSINI LAURA	LAURA XMAS	CD	23	€ 3,80	€ 87,45	0		€ -	23	€ 3,80	23	€ 87,45
0190759301623	CHAINSMOKERS, THE	SICK BOY	CD	27	€ 3,19	€ 86,20	0		€ -	27	€ 3,19	29	€ 92,59
5099902895628	PINK FLOYD	THE FINAL CUT [REMASTERED]	CD	31	€ 2,71	€ 84,00	2	€ 2,53	€ 5,06	33	€ 2,70	31	€ 83,66
5051442335026	NOMADI	ORCHESTRA 2CD+DVD	CD	22	€ 3,80	€ 83,65	0		€ -	22	€	22	€

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
									-		3,80		83,65
0889854914523	ALLEVI GIOVANNI	THE VERY BEST OF	CD	21	€ 3,98	€ 83,50	2	€ 5,71	€ 11,42	23	€ 4,13	22	€ 90,79
8058964883698	VARIOUS	HIT MANIA SPRING 2017	CDLIB	22	€ 3,77	€ 82,94	0		€ -	22	€ 3,77	23	€ 86,71
0602547264213	KARIMA	CLOSE TO YOU	CD	31	€ 2,66	€ 82,54	1	€ 3,82	€ 3,82	32	€ 2,70	32	€ 86,36
8717418505394	FILM	LA BELLA E LA BESTIA (2017)	DVD F	21	€ 3,68	€ 77,31	3	€ 5,29	€ 15,87	24	€ 3,88	21	€ 81,53
8717418461065	FILM	THE AVENGERS-AGE OF ULTRON	DVD F	35	€ 2,21	€ 77,31	2	€ 3,17	€ 6,34	37	€ 2,26	39	€ 88,17
0190295552572	CLEAN BANDIT	WHAT IS LOVE?	CD	20	€ 3,80	€ 76,05	1	€ 5,46	€ 5,46	21	€ 3,88	20	€ 77,63
0602537065790	IL CILE	SIAMO MORTI A VENT'ANNI	CD	54	€ 1,40	€ 75,55	0		€ -	54	€ 1,40	54	€ 75,55
5099973154822	JONES NORAH	LITTLE BROKEN HEARTS	CD	22	€ 3,42	€ 75,16	0		€ -	22	€ 3,42	22	€ 75,16
0602537114481	ZOMBIE ROB	MONDO SEX HEAD	CD	22	€ 3,42	€ 75,16	1	€ 4,91	€ 4,91	23	€ 3,48	23	€ 80,07
8019991770184	VARIOUS	HOT PARADE DANCE WINTER 2019	CD	26	€ 2,83	€ 73,51	0		€ -	26	€ 2,83	30	€ 84,82
0825646215423	PINK FLOYD	THE ENDLESS RIVER	CD	21	€ 3,50	€ 73,48	1	€ 2,91	€ 2,91	22	€ 3,47	22	€ 76,39
0602527579740	TOKIO HOTEL	BEST OF	CD	31	€ 2,36	€ 73,04	0		€ -	31	€ 2,36	31	€ 73,04
0190758997728	MANESKIN	IL BALLO DELLA VITA	CD	21	€ 3,48	€ 72,98	3	€ 4,99	€ 14,97	24	€ 3,66	26	€ 95,28
8032807056272	FILM	NUT JOB	DBR	14	€ 5,18	€ 72,57	0		€ -	14	€ 5,18	13	€ 67,39
8028980252129	CARRERAS & FRIENDS	DOUBLE PLATINUM COLLETION	CD	91	€ 0,80	€ 72,36	2	€ 1,14	€ 2,28	93	€ 0,80	93	€ 74,64
8028980289729	GOLD COLLECTION	THE GREAT DIVAS	CD	80	€ 0,88	€ 70,69	2	€ 1,27	€ 2,54	82	€ 0,89	82	€ 73,23
0190758603421	CARRA' RAFFAELLA	OGNI VOLTA CHE E'NATALE	CD	24	€ 2,89	€ 69,34	2	€ 4,15	€ 8,30	26	€ 2,99	22	€ 65,70
8028980252426	HOLIDAY BILLIE	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	87	€ 0,80	€ 69,18	0		€ -	87	€ 0,80	86	€ 68,39
8028980745829	VARIOUS	ANNI 70	CD	38	€ 1,81	€ 68,83	0		€ -	38	€ 1,81	39	€ 70,64
0602577556326	MADMAN	MM VOL.3	CD	20	€ 3,42	€ 68,33	0		€ -	20	€ 3,42	24	€ 82,00
8032807058023	FILM	STEP UP ALL IN	DBR	22	€ 3,10	€ 68,29	0		€ -	22	€ 3,10	21	€ 65,19
5099902893624	PINK FLOYD	A SAUCERFUL OF SECRETS [REMASTERED	CD	25	€ 2,71	€ 67,74	1	€ 2,53	€ 2,53	26	€ 2,70	24	€ 64,87
8032807055893	FILM	NEED FOR SPEED	DBR	13	€ 5,18	€ 67,39	0		€ -	13	€ 5,18	11	€ 57,02

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
0190759350027	BRIGA	IL RUMORE DEI SOGNI - COLLECTION	CD	21	€ 3,19	€ 67,05	0		€ -	21	€ 3,19	24	€ 76,62
0190295928049	PINK FLOYD	THE EARLY YEARS 1967-72 CRE/AT	CD	17	€ 3,80	€ 64,64	2	€ 5,46	€ 10,92	19	€ 3,98	16	€ 63,63
0190759043622	SPRINGSTEEN BRUCE	SPRINGSTEEN ON BROADWAY	CD	17	€ 3,80	€ 64,64	5	€ 5,46	€ 27,30	22	€ 4,18	16	€ 66,87
8717418488437	FILM	ALLA RICERCA DI DORY	DVD F	34	€ 1,89	€ 64,39	1	€ 5,29	€ 5,29	35	€ 1,99	35	€ 69,68
8028980251023	VARIOUS	MAGICO NATALE	CD	145	€ 0,44	€ 64,06	0		€ -	145	€ 0,44	139	€ 61,41
0602567966876	RAMAZZOTTI EROS	VITA CE N'E' DELUXE ED.	CD	13	€ 4,86	€ 63,18	0		€ -	13	€ 4,86	14	€ 68,04
5054197032028	IRAMA	GIOVANI	CD	23	€ 2,71	€ 62,32	1	€ 3,89	€ 3,89	24	€ 2,76	24	€ 66,21
0886974501022	DION CELINE	THESE ARE SPECIAL TIMES	CD	50	€ 1,24	€ 62,00	0		€ -	50	€ 1,24	50	€ 62,00
0190758105529	DALLA LUCIO	DUVUDUBA BEST OF 4CD + LIBRETTO	CD	12	€ 5,15	€ 61,85	1	€ 7,40	€ 7,40	13	€ 5,33	10	€ 53,27
8056746981730	ARISA	UNA NUOVA ROSALBA IN CITTA'	CD	15	€ 4,09	€ 61,41	0		€ -	15	€ 4,09	17	€ 69,60
0190295589486	DAVID GUETTA	7	CD	16	€ 3,80	€ 60,84	2	€ 5,46	€ 10,92	18	€ 3,99	18	€ 71,76
8032484220119	GIONNY SCANDAL	RACCOLTA#1	CD	19	€ 3,19	€ 60,66	0		€ -	19	€ 3,19	20	€ 63,85
8018461138660	VARIOUS	TUTTI BALLI 2-NEW	CD	61	€ 0,99	€ 60,37	0		€ -	61	€ 0,99	67	€ 66,30
8717418497064	FILM	DOCTOR STRANGE	DVD F	17	€ 3,53	€ 60,08	1	€ 5,07	€ 5,07	18	€ 3,62	15	€ 54,29
0190296915017	MORRISON JAMES	YOU'RE STRONGER THAN YOU KNOW	CD	20	€ 3,00	€ 60,08	0		€ -	20	€ 3,00	19	€ 57,08
0602557689327	ROSSI VASCO	VASCONONSTOP	CD	15	€ 3,98	€ 59,64	2	€ 5,71	€ 11,42	17	€ 4,18	12	€ 50,16
8044291011521	DI MICHELE GRAZIA	IL MIO BLU	CD	22	€ 2,71	€ 59,61	1	€ 3,89	€ 3,89	23	€ 2,76	22	€ 60,74
5099902893525	PINK FLOYD	THE PIPER AT THE GATES OF DAWN [RE	CD	22	€ 2,71	€ 59,61	2	€ 3,89	€ 7,78	24	€ 2,81	23	€ 64,58
8717418295066	FILM	BAMBI (BLURAY)	DBR	10	€ 5,87	€ 58,70	0		€ -	10	€ 5,87	10	€ 58,70
8028980250521	VARIOUS	CHRISTMAS SONGS	CD	130	€ 0,44	€ 57,43	0		€ -	130	€ 0,44	130	€ 57,43
8028980254420	HOOKEE LEE JOHN	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	72	€ 0,80	€ 57,26	1	€ 1,14	€ 1,14	73	€ 0,80	73	€ 58,40
5099747734229	CAREY MARIAH	MERRY CHRISTMAS	CD	46	€ 1,24	€ 57,04	0		€ -	46	€ 1,24	46	€ 57,04
5099902894225	PINK FLOYD	MEDDLE [REMASTERED]	CD	21	€ 2,71	€ 56,90	3	€ 3,89	€ 11,67	24	€ 2,86	20	€ 57,14
8033120987540	BOCELLI ANDREA	MY CHRISTMAS	CD	32	€ 1,77	€ 56,55	0		€ -	32	€ -	27	€ -

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO		
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio	
									-		1,77		47,71	
0724357767224	ROSSI VASCO	BUONI O CATTIVI	CD	21	€ 2,66	€ 55,91	0		€ -		21	€ 2,66	21	€ 55,91
5397001065080	VARIOUS	TH'IS LOVE 3CD	CD	56	€ 0,99	€ 55,25	0		€ -		56	€ 0,99	56	€ 55,25
8028980365621	BIMBO STAR	I BAMBINI FANNO OOH...	CD	62	€ 0,88	€ 54,78	0		€ -		62	€ 0,88	62	€ 54,78
8028980645327	VARIOUS	TOP 100 JAZZ	CD	30	€ 1,81	€ 54,34	1	€ 2,60	€ 2,60		31	€ 1,84	31	€ 56,94
5397001325047	VARIOUS	TH'IS LOVE 1CD	CD	54	€ 1,00	€ 53,92	0		€ -		54	€ 1,00	54	€ 53,92
0602527172781	TOKIO HOTEL	HUMANOID	CD	18	€ 2,95	€ 53,01	0		€ -		18	€ 2,95	18	€ 53,01
5054197003592	BENJI & FEDE	SIAMO SOLO NOISE	CD	17	€ 3,09	€ 52,57	2	€ 2,96	€ 5,92		19	€ 3,08	21	€ 64,65
0602537369829	DARGEN D'AMICO	VIVERE AIUTA A NON MORIRE	CD	22	€ 2,36	€ 51,90	1	€ 3,39	€ 3,39		23	€ 2,40	22	€ 52,89
0886977487521	CONTE PAOLO	WONDERFUL	CD	13	€ 3,98	€ 51,69	0		€ -		13	€ 3,98	11	€ 43,74
0888751728622	ENDRIGO, SERGIO	IO CHE AMO SOLO TE	CD	21	€ 2,43	€ 51,09	1	€ 3,49	€ 3,49		22	€ 2,48	22	€ 54,58
8717344721295	VARIOUS	MUSICA CUBANA-LIVE IN TOKYO-	DVD	58	€ 0,88	€ 51,08	0		€ -		58	€ 0,88	58	€ 51,08
5397001320103	VARIOUS	LOVE FEELINGS	CD	138	€ 0,37	€ 50,81	1	€ 1,40	€ 1,40		139	€ 0,38	143	€ 53,71
8717418482275	FILM	CAPTAIN AMERICA-CIVIL WAR	DVD F	14	€ 3,53	€ 49,48	2	€ 5,07	€ 10,14		16	€ 3,73	14	€ 52,17
8028980386329	BIMBO STAR	I DUE LIOCORNI	CD	111	€ 0,44	€ 49,04	0		€ -		111	€ 0,44	43	€ 19,00
8028980736520	VARIOUS	I 100 BALLI DI GRUPPO	CD	27	€ 1,81	€ 48,91	0		€ -		27	€ 1,81	28	€ 50,72
8028980645426	VARIOUS	TOP 100 ITALIANA	CD	27	€ 1,81	€ 48,91	1	€ 2,60	€ 2,60		28	€ 1,84	30	€ 55,18
0190758499727	CARBONI LUCA	SPUTNIK-DIGIPACK	CD	14	€ 3,48	€ 48,66	2	€ 4,99	€ 9,98		16	€ 3,66	19	€ 69,63
8028980386220	BIMBO STAR	NINNE NANNE	CD	66	€ 0,74	€ 48,60	0		€ -		66	€ 0,74	66	€ 48,60
8717418541491	FILM	LO SCHIACCIANOCI E I QUATTRO REGNI	DVD F	13	€ 3,68	€ 47,86	0		€ -		13	€ 3,68	11	€ 40,50
3259130004502	CELENTANO ADRIANO	FACCIAMO FINTA CHE SIA VER	CD	32	€ 1,47	€ 47,12	1	€ 5,56	€ 5,56		33	€ 1,60	33	€ 52,68
8717418427214	FILM	LA BELLA ADDORMENTATA NEL BOSCO	DVD F	22	€ 2,06	€ 45,36	0		€ -		22	€ 2,06	18	€ 37,11
8028980733123	VARIOUS	ANNI 60	CD	25	€ 1,81	€ 45,28	0		€ -		25	€ 1,81	26	€ 47,09
8028980601323	VARIOUS	LE 10 FIABE PER BAMBINI	CD	25	€ 1,81	€ 45,28	2	€	€		27	€	26	€

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
								2,60	5,20		1,87		48,61
0889854433024	GAETANO RINO	AIDA LEGACY EDITION	CD	13	€ 3,48	€ 45,18	1	€ 4,99	€ 4,99	14	€ 3,58	13	€ 46,59
8717418294939	FILM	BAMBI	DVD F	16	€ 2,80	€ 44,77	2	€ 4,02	€ 8,04	18	€ 2,93	16	€ 46,94
8032807063737	FILM	IL VIAGGIO DI NORM	DVD F	11	€ 3,98	€ 43,80	0		€ -	11	€ 3,98	11	€ 43,80
0094638859208	STADIO	PAROLE NEL VENTO	CD	25	€ 1,75	€ 43,74	0		€ -	25	€ 1,75	24	€ 41,99
0602527687087	CONTE NICOLA	LOVE & REVOLUTION	CD	24	€ 1,75	€ 41,99	1	€ 2,01	€ 2,01	25	€ 1,76	21	€ 36,96
0602547801678	NEGRITA	9 LIVE & LIVE	CD	12	€ 3,42	€ 41,00	1	€ 2,51	€ 2,51	13	€ 3,35	12	€ 40,16
0602527232089	CONSOLI CARMEN	ELETTRA	CD	23	€ 1,75	€ 40,24	0		€ -	23	€ 1,75	23	€ 40,24
8028980251726	SINATRA FRANK	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	50	€ 0,80	€ 39,76	2	€ 1,14	€ 2,28	52	€ 0,81	50	€ 40,42
8028980252822	VARIOUS	THE CLASSIC JAZZ LOUNGE	CD	47	€ 0,80	€ 37,38	0		€ -	47	€ 0,80	46	€ 36,58
8028980645525	VARIOUS	TOP 100 CLASSICA	CD	20	€ 1,81	€ 36,23	0		€ 0	20	€ 1,81	26	€ 47,09
8717418461379	FILM	ANT-MAN	DVD F	17	€ 1,91	€ 32,55	4	€ 2,75	€ 11,00	21	€ 2,07	18	€ 37,32
8028980263125	WARWICK DIONNE	DOUBLE PLATINUM COLLECTION	CD	40	€ 0,80	€ 31,81	1	€ 1,14	€ 1,14	41	€ 0,80	40	€ 32,15
9999990002211	POSTER	POSTER	ACCES	-	€ -	€ -	139	€ 2,11	€ 293,92	139	€ 2,11	0	€ -
9999999122835	T-SHIRT	T-SHIRT VARIE	T-SHI	-	€ -	€ -	96	€ 3,07	€ 294,75	96	€ 3,07	68	€ 208,78
9999990002228	CINEMINI	VARI	ACCES	-	€ -	€ -	91	€ 1,06	€ 96,21	91	€ 1,06	88	€ 93,04
0000000120166	PROMO LP	PROMO-9.90	LP	-	€ -	€ -	73	€ 1,69	€ 123,18	73	€ 1,69	131	€ 221,05
4902030187651	TDK	CD-R80 - DATI 700MB	CDVER	-	€ -	€ -	42	€ 0,24	€ 10,12	42	€ 0,24	0	€ -
9999999053641	LP/MIX	PROMO LP/MIX	LP	-	€ -	€ -	26	€ 1,27	€ 32,99	26	€ 1,27	26	€ 32,99
9999990002488	ANELLI	ANELLI ROCK	ACCES	-	€ -	€ -	20	€ 0,51	€ 10,15	20	€ 0,51	0	€ -
9999999130618	LP/MIX	PROMO LP/MIX	LP	-	€ -	€ -	17	€ 1,69	€ 28,76	17	€ 1,69	17	€ 28,76
9999999123139	SPILLE	SPILLE	ACCES	-	€ -	€ -	15	€ 0,20	€ 3,04	15	€ 0,20	0	€ -
4902030193881	DVD	DVD+R 1-16X (1 PEZZO)	DVDVR	-	€ -	€ -	13	€ 0,49	€ 6,43	13	€ 0,49	10	€ 4,95
9999999000416	ZORZA SEBASTIANO	UNA FISARMONICA PER GLI AMICI	CD	-	€ -	€ -	11	€ 2,20	€ 24,19	11	€ 2,20	26	€ 57,18

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
0023942435570	VERBATIM	DVD-R 16XSLIM (5 PEZZI COLOUR)	DVDVR	-	€ -	€ -	11	€ 1,43	€ 15,72	11	€ 1,43	1	€ 1,43
5051011486920	MUSE	SUPERMASSIVE BLACK HOLE	CDS	-	€ -	€ -	10	€ 1,48	€ 14,80	10	€ 1,48	0	€ -
4902030187767	TDK	CD-R AUDIO 80 MIN	CDVER	-	€ -	€ -	10	€ 0,36	€ 3,64	10	€ 0,36	0	€ -
4902030145637	TDK	E-240TVED-A	VFVER	-	€ -	€ -	9	€ 1,10	€ 9,90	9	€ 1,10	0	€ -
4902030194086	TDK	DVD-R 4.7GB 16XSPEED	DVDVR	-	€ -	€ -	9	€ 0,49	€ 4,45	9	€ 0,49	9	€ 4,45
0094637328828	IRON MAIDEN	REINCARNATION OF BENJAMIN	CDS	-	€ -	€ -	8	€ 0,85	€ 6,77	8	€ 0,85	0	€ -
4029758556061	KOOL & THE GANG	LADIES NIGHT	CDS	-	€ -	€ -	7	€ 1,34	€ 9,38	7	€ 1,34	3	€ 4,02
0602567988700	QUEEN	BOHEMIAN RHAPSODY	CD	-	€ -	€ -	7	€ 4,91	€ 34,34	7	€ 4,91	0	€ -
4902030183462	TDK	DVD+RW 4.7GB 4X	DVDVR	-	€ -	€ -	7	€ 0,71	€ 4,97	7	€ 0,71	0	€ -
4902030180744	TDK	DVD-RW 4.7GB 2X	DVDVR	-	€ -	€ -	6	€ 0,69	€ 4,14	6	€ 0,69	0	€ -
5028486253456	POSTER	MINECRAFT CHRACTER - 58C-	POSTE	-	€ -	€ -	5	€ 1,37	€ 6,87	5	€ 1,37	0	€ -
5050574319744	POSTER	WHO UNION JACK PEACE - 05C-	POSTE	-	€ -	€ -	5	€ 1,37	€ 6,87	5	€ 1,37	0	€ -
4029758903629	STUDIO 3	AMORE INCONTENIBILE	CDS	-	€ -	€ -	5	€ 1,42	€ 7,10	5	€ 1,42	0	€ -
4902030132040	TDK	CD ING 1-60	MCVER	-	€ -	€ -	5	€ 0,30	€ 1,52	5	€ 0,30	0	€ -
4902030025175	TDK	D-90EB	MCVER	-	€ -	€ -	5	€ 0,40	€ 2,01	5	€ 0,40	5	€ 2,01
4902030145620	TDK	E-180TVED-A	VFVER	-	€ -	€ -	5	€ 0,85	€ 4,23	5	€ 0,85	5	€ 4,23
4545933171015	VARIOUS	FASHION WEEK-NEW YORK-LONDON..	CD	-	€ -	€ -	5	€ 0,42	€ 2,11	5	€ 0,42	0	€ -
8025534003923	ACCESSORI EKO	MP890 PORTA MICROFONO FLESSIBI	ACCES	-	€ -	€ -	4	€ 0,41	€ 1,66	4	€ 0,41	4	€ 1,66
4959112079304	ACCESSORI EKO CHITAR	KORG MA-1BKRD METRONOMO DGT	ACCES	-	€ -	€ -	4	€ 3,54	€ 14,14	4	€ 3,54	3	€ 10,61
8025510000106	ACCESSORI EKO CHITAR	MS334 LEGGIO LEGGERO GAMBE A "	ACCES	-	€ -	€ -	4	€ 2,70	€ 10,81	4	€ 2,70	3	€ 8,11
8025534011287	ACCESSORI EKO CHITAR	RKSA120-2 CAVO ADATT. J.STEREO	ACCES	-	€ -	€ -	4	€ 1,25	€ 4,99	4	€ 1,25	4	€ 4,99
8008388002472	ACCESSORIO	CD LASER	CDLAS	-	€ -	€ -	4	€ 2,78	€ 11,13	4	€ 2,78	0	€ -
5099998484171	COLDPLAY	HURTS LIKE HEAVEN / US AGAINST	LP	-	€ -	€ -	4	€ 3,82	€ 15,29	4	€ 3,82	0	€ -
4902030187989	TDK	CD-RW 80 MIN-	CDVER	-	€ -	€ -	4	€	€	4	€	0	€

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
		REWRITABLE						0,49	1,96		0,49		-
4902030183639	TDK	DVD-R 47AEB 4X	DVDVR	-	€ -	€ -	4	€ 1,10	€ 4,38	4	€ 1,10	0	€ -
4902030132361	TDK	CD ING2-74	MCVER	-	€ -	€ -	4	€ 0,49	€ 1,96	4	€ 0,49	0	€ -
5055633214114	ACCESSORI EKO	GEAR4 SHOWER PARTY BLUE	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 8,49	€ 25,48	3	€ 8,49	2	€ 16,98
5055633214138	ACCESSORI EKO	GEAR4 SHOWER PARTY RED	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 8,49	€ 25,48	3	€ 8,49	2	€ 16,98
0021299183823	ACCESSORI EKO	KOSS KEB30IK AB	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 8,49	€ 25,48	3	€ 8,49	0	€ -
0021299186602	ACCESSORI EKO	KOSS KEB6I VIOLA	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 3,64	€ 10,92	3	€ 3,64	0	€ -
0021299187869	ACCESSORI EKO	KOSS KSC32I BLU	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 7,28	€ 21,83	3	€ 7,28	0	€ -
0021299187876	ACCESSORI EKO	KOSS KSC32I VIOLA	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 7,28	€ 21,83	3	€ 7,28	0	€ -
8025534012574	ACCESSORI EKO	A302BK ASTA MIC.A GIRAFFA NERA	ACEKO	-	€ -	€ -	3	€ 6,31	€ 18,92	3	€ 6,31	3	€ 18,92
8025534013229	ACCESSORI EKO CHITAR	GS438 SUPP. AD "A" UNIVERSALE	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 2,91	€ 8,73	3	€ 2,91	1	€ 2,91
4959112069329	ACCESSORI EKO CHITAR	KORG GA-1 ACCORDATORE GUITAR/B	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 3,54	€ 10,61	3	€ 3,54	0	€ -
8025534011324	ACCESSORI EKO CHITAR	RKSA140-2 CAVO ADATT. J.3,5 MO	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 1,45	€ 4,36	3	€ 1,45	3	€ 4,36
8025534031766	ACCESSORI EKO CHITAR	RKSA150-1 CAVO ADATT. J.3,5 ST	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 1,01	€ 3,03	3	€ 1,01	3	€ 3,03
0190758009728	BATTISTI LUCIO	MASTERS	CD	-	€ -	€ -	3	€ 7,40	€ 22,20	3	€ 7,40	0	€ -
5054197033360	D'AVENA CRISTINA	DUETS FOREVER - TUTTI CANTANO	CD	-	€ -	€ -	3	€ 5,02	€ 15,07	3	€ 5,02	2	€ 10,05
0044001987427	FERRY JACQUELINE	VICINA E LONTANA	CDS	-	€ -	€ -	3	€ 1,53	€ 4,59	3	€ 1,53	0	€ -
0743219626929	FOO FIGHTERS	ONE BY ONE	CD	-	€ -	€ -	3	€ 4,99	€ 14,97	3	€ 4,99	0	€ -
9999999100703	IL CORO DELLA JULIA	JULIA	CD	-	€ -	€ -	3	€ 2,20	€ 6,60	3	€ 2,20	3	€ 6,60
5028486132560	POSTER	MONKEY SHADES-59B	ACCES	-	€ -	€ -	3	€ 1,37	€ 4,12	3	€ 1,37	0	€ -
5050574303651	POSTER	AUDREY HEPBURN POSTER -11C-	POSTE	-	€ -	€ -	3	€ 1,37	€ 4,12	3	€ 1,37	0	€ -
5028486263370	POSTER	BATMAN ORIGINS ARKHAM BATS-47C	POSTE	-	€ -	€ -	3	€ 1,37	€ 4,12	3	€ 1,37	0	€ -
5050574325981	POSTER	SCARFACE-17C/ATTITUDE-26C	POSTE	-	€ -	€ -	3	€ 1,37	€ 4,12	3	€ 1,37	0	€ -
0602527799841	QUEEN	THE MIRACLE	CD	-	€ -	€ -	3	€ 2,51	€ 7,54	3	€ 2,51	3	€ 7,54

Codice	Autore	Articolo	Tipo	MAGAZZINO A			MAGAZZINO B			MAGAZZINO) A + B)		RILEVATO	
				Quantità Indicata Nel Mag. A) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. A)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. A)	Quantità Indicata Nel Mag. B) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Estimatorio Mag. B)	Totale Prezzo Da Estimatorio Mag. B)	Totale Quantità) Da Estimatorio	Prezzo Unitario Da Contratto Estimatorio	Quantità Rilevata	Prezzi tot da Contratto Estimatorio
999999085390	SDRINDULE	LE SUE CANZONI-CIVIDALE	CD	-	€ -	€ -	3	€ 2,20	€ 6,60	3	€ 2,20	0	€ -
0731454336123	VARIOUS	HOTEL COSTES 2 LA SUITE	CD	-	€ -	€ -	3	€ 5,84	€ 17,51	3	€ 5,84	0	€ -
8019991009192	VARIOUS	M20 CLUBCHART VOL.7	CDLIB	-	€ -	€ -	3	€ 3,13	€ 9,39	3	€ 3,13	0	€ -
8051160972296	VECCHIONI ROBERTO	L'INFINITO	CD	-	€ -	€ -	3	€ 6,13	€ 18,40	3	€ 6,13	3	€ 18,40
0634904120726	WHITE STRIPES	JOLENE LIVE UNDER BLACKPOOL	CDS	-	€ -	€ -	3	€ 1,10	€ 3,30	3	€ 1,10	0	€ -
0016581252127	YING YANG TWINS	WAIT	CDS	-	€ -	€ -	3	€ 1,64	€ 4,91	3	€ 1,64	0	€ -
999999085307	ZAMPA DARIO	MANDI	CD	-	€ -	€ -	3	€ 2,20	€ 6,60	3	€ 2,20	2	€ 4,40
0685738597925	883	HANNO UCCISO L'UOMO RAGNO	CD	-	€ -	€ -	2	€ 3,60	€ 7,21	2	€ 3,60	2	€ 7,21
0887254094425	2CELLOS	IN2ITION	CD	-	€ -	€ -	2	€ 2,62	€ 5,24	2	€ 2,62	0	€ -
0743215631927	99 POSSE	CURRE CURRE GUAGLIO'	CD	-	€ -	€ -	2	€ 2,62	€ 5,24	2	€ 2,62	2	€ 5,24
0602517247321	ABBA	ABBA GOLD THEIR GREATEST	CD	-	€ -	€ -	2	€ 5,56	€ 11,12	2	€ 5,56	2	€ 11,12
5099751076827	AC/DC	FLY ON THE WALL	CD	-	€ -	€ -	2	€ 2,62	€ 5,24	2	€ 2,62	2	€ 5,24
5099751076124	AC/DC	LET THERE BE ROCK	CD	-	€ -	€ -	2	€ 3,26	€ 6,51	2	€ 3,26	2	€ 6,51
9999990039026	ACCESSORI	ESPOSITORE PLAYSTATION	ESPO	-	€ -	€ -	2	€ 10,92	€ 21,84	2	€ 10,92	0	€ -
5055633214299	ACCESSORI EKO	GEAR4 DOUBLE ESPRESSO BLACK	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 12,13	€ 24,26	2	€ 12,13	1	€ 12,13
5055633214435	ACCESSORI EKO	GEAR4 DOUBLE ESPRESSO RED	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 12,13	€ 24,26	2	€ 12,13	1	€ 12,13
5055633214152	ACCESSORI EKO	GEAR4 SHOWER PARTY STONE	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 8,49	€ 16,98	2	€ 8,49	1	€ 8,49
5055633214251	ACCESSORI EKO	GEAR4 STREET PARTY WIRELESS 3	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 14,56	€ 29,11	2	€ 14,56	0	€ -
0710137021990	ACCESSORI EKO CHITAR	D38-11BL STRAP FLAMBE-BLUE	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 4,58	€ 9,15	2	€ 4,58	2	€ 9,15
8025534017289	ACCESSORI EKO CHITAR	MX777-5 CAVOO MIC.STRIX	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 1,66	€ 3,32	2	€ 1,66	2	€ 3,32
8025534031681	ACCESSORI EKO CHITAR	RKSA138-2 CAVO ADATT. J.3,5 ST	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 1,25	€ 2,50	2	€ 1,25	2	€ 2,50
5906660083344	ACCESSORI VINILE	ANTISTATIC CARBON FIBRE-SPAZZO	ACCES	-	€ -	€ -	2	€ 2,53	€ 5,07	2	€ 2,53	0	€ -
0190758590622	ACHILLE LAURO	POUR L'AMOR	CD	-	€ -	€ -	2	€ 4,58	€ 9,17	2	€ 4,58	1	€ 4,58
0887254279624	ALUNNI DEL SOLE	UN'ORA CON...	CD	-	€ -	€ -	2	€ 1,78	€ 3,56	2	€ 1,78	0	€ -
999999000393	ALVIO & ELENA	VOLA CON ME	CD	-	€ -	€ -	2	€ 2,20	€ 4,40	2	€ 2,20	0	€ -
5099751013020	AUDIOSLAVE	AUDIO SLAVE	CD	-	€ -	€ -	2	€ 1,78	€ 3,56	2	€ 1,78	1	€ 1,78

DI SEGUITO IL PROSPETTO DI SINTESI DELL'ATTIVITÀ DI CAMPIONAMENTO CONDOTTA.

PERCENTULE DELLE GIACENZE INVENTARIATE A CAMPIONE					
QUANTITA'	QUANTITA' TOTALE NEL MAGAZZINO A) DA ESTIMATORIO	QUANTITA' TOTALE NEL MAGAZZINO B) DA ESTIMATORIO	TOTALE QUANTITA' MAGAZZINI A)+B) DA ESTIMATORIO	QUANTITA' MAGAZZINO A)+B) DA ESTIMATORIO CAMPIONATA	PERCENTUALE CAMPIONATA SUL TOTALE
	73.391	13.880	87.271	32.873	37,67%
VALORE	VALORE TOTALE MAGAZZINO A) DA ESTIMATORIO	VALORE TOTALE MAGAZZINO B) DA ESTIMATORIO	VALORE TOTALE MAG A)+B) DA ESTIMATORIO	VALORE DA MAGAZZINO A)+B) DA ESTIMATORIO CAMPIONATO	PERCENTUALE CAMPIONATA SUL VALORE CONTABILE
	€ 134.050,00	€ 55.020,00	€ 189.070,00	€ 48.115,47	25,45%

VARIAZIONE DI PREZZO TRA RILEVATO E MAGAZZINO A)+MAGAZZINO B) DA CONTRATTO ESTIMATORIO	-16%
VARIAZIONE DI QUANTITA TRA RILEVATO E MAGAZZINO A)+MAGAZZINO B) DA CONTRATTO ESTIMATORIO	-19%

Dalla tabella sopra riportata si evince che:

<ul style="list-style-type: none"> le attività di controllo a campione hanno interessato il 38% circa del valore contabile dei beni dichiarati dalla fallita con il controllo tra il mese di novembre e dicembre 2019.
<ul style="list-style-type: none"> per alcune voci d'inventario, il controllo a campione ha restituito quantitativi superiori a quelli dichiarati. Ciò lascia intendere che vi siano, sia in eccesso che in difetto, incongruenze nel documento fornito probabilmente attribuibili a carenze dello stesso.
<ul style="list-style-type: none"> alcuni quantitativi risultano 0 in quanto presumibilmente frutto di errori di inventario.

3.1 VALUTAZIONE DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO

Al fine della stima del valore corrente di mercato del magazzino presente presso la sede, sono state formulate le seguenti considerazioni partendo dal valore del magazzino da contratto estimatorio in continuità aziendale di € 189.070,00:

- stante la divergenza riscontrata del 19 % arr. al 20 %, della quantità del magazzino indicato da contratto estimatorio in € 189.070,00, viene rettificato all'attualità del 20%:

$$= € 189.070,00 - 20\% * € 189.070,00 = € 151.256,00$$

- la vendita avviene in una **logica liquidatoria** (con la conseguenza che non possono essere applicati i valori contabili unitari) e **in unico blocco**, con un importante onere finanziario per il potenziale acquirente in una congiuntura economica caratterizzata, ancora, da una crisi di liquidità. Di tale aspetto si è tenuto conto con una decurtazione del 60% sul valore contabile rettificato:

$$= € 151.256,00 - 60\% * € 151.256,00 = € 60.502,40$$

- il magazzino viene venduto **visto e piaciuto**, e, pertanto, **senza alcuna garanzia per vizi visibili o occulti**, come proprio delle liquidazioni in ambito fallimentare. Complessivamente, si ritiene di applicare un'ulteriore riduzione del 30%:

$$= € 60.502,40 - 30\% * € 60.502,40 = € 42.351,68$$

- la vendita avviene a corpo e tiene conto dell'obsolescenza commerciale del magazzino esistente. Di tale aspetto si tiene conto con una riduzione del 40%:

$$= € 42.351,68 - 40\% * € 42.351,68 = € 25.411,01, \text{ arr. a } € 25.000,00.$$

A seguito dell'emergenza COVID-19 e della conseguente contrazione dei consumi e acquisti si rende necessario applicare un'ulteriore decurtazione del 20% del valore dell'immobile:

$$= € 25.000,00 * 0,80 = € 20.000,00$$

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA

€ 20.000,00

4.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si propongono i seguenti lotti.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO IMMOBILIARE		
Portogruaro (VE) - CF, fg. 45 part. 333 subb. 3-9		
	Descrizione	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE [€]
COMPLESSO IMMOBILIARE	Portogruaro (VE) CF, fg. 45 part. 333 subb. 3-9 comprensivi dei cespiti (eccetto gli automezzi) con la pulizia dei rifiuti esistenti.	€ 108.000,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA		€ 108.000,00

AUTOMEZZI		
	Descrizione	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE [€]
CESPITI	<i>AUTOMEZZO A - TOYOTA LAND - ZA 609 MZ</i>	€ 2.800,00
	<i>AUTOMEZZO B - OPEL VIVARO - DJ 627 RW (DI TERZI)</i>	Non in vendita
	<i>AUTOMEZZO C - VOLKSWAGEN - CZ 590 LH (DI TERZI)</i>	Non in vendita
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA		€ 2.800,00

GIACENZE DI MAGAZZINO (AII. M3)		
	Descrizione	VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE [€]
SCORTE DI MAGAZZINO	Il magazzino si articola nelle seguenti macro-categorie di prodotto: <ul style="list-style-type: none"> ➤ compact disk ➤ DVD ➤ LP ➤ Videogiochi per console, ecc. 	€ 20.000,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA		€ 20.000,00

SI COMPONGONO I SEGUENTI LOTTI

Proposta dei lotti di vendita		VALORE A BASE D'ASTA FALLIMENTARE €
LOTTO 1) Compendio immobiliare	LOTTO 1): MAGAZZINO CON UFFICI sito in Portogruaro (VE) alla via [REDACTED] <ul style="list-style-type: none">➤ CF fg. 45 part. 333 sub. 3.➤ CF fg. 45 part. 333 sub. 9.➤ cespiti aziendali (ad esclusione degli automezzi). Tutti i costi di rimozione, trasporto, messa in sicurezza, pulizia dei luoghi con asportazione dei rifiuti riconducibili alla fallita, adeguamento, sono a totale carico dell'aggiudicatario.	€ 108.000,00
LOTTO 3) Beni mobili	LOTTO 2): AUTOMEZZO A - TOYOTA LAND - ZA 609 MZ	€ 2.800,00
LOTTO 3) Giacenze di magazzino	LOTTO 3): GIACENZE DI MAGAZZINO	€ 20.000,00

Pordenone (PN), li 30.06.2020.

Il CT della Procedura
dott. Paolo Berti



TRIBUNALE DI PORDENONE

FALLIMENTO: M***** ***

SENTENZA: N. 16/2019 del 25.06.2019.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

<u>A) COMPENDIO IMMOBILIARE</u>	
Allegato n. 1	Elaborati grafici di rilievo dell'immobile in Portogruaro (VE): <ul style="list-style-type: none">• rilievo planimetrico e documentazione fotografica (<i>all. n. 1</i>)
Allegato n. 2	Documentazione catastale: <ul style="list-style-type: none">• estratto di mappa Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 (<i>all. n. 2.1</i>);• visura storica per immobile Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 sub 3 (<i>all. n. 2.2</i>);• visura storica per immobile Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 sub 9 (<i>all. n. 2.3</i>);• elenco subalterni immobile in Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 (<i>all. n. 2.4</i>);• elaborato planimetrico immobile Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 (<i>all. n. 2.5</i>);• scheda catastale relativa all'immobile Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 sub 3 (<i>all. n. 2.6</i>);• scheda catastale relativa all'immobile Portogruaro (VE) - CF Fg. 45 part. 333 sub 9 (<i>all. n. 2.7</i>).
Allegato n. 3	Inquadramento urbanistico: <ul style="list-style-type: none">• tavola relativa al piano degli interventi del Comune di Portogruaro – VE - (<i>all. n. 3.0</i>);• N.T.A. vigenti nel Comune di Portogruaro -VE- (<i>all. n. 3.1</i>);• collaudo opere relativo alla lottizzazione denominata “FLAVIA” (<i>all. n. 3.2</i>).

Allegato n. 4	Elenco pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Portogruaro (VE): <ul style="list-style-type: none">• concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 15465/83 del 31.01.1984 per "<i>modifica interna di un fabbricato ad uso magazzino da adibire ad ricovero autoveicoli</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.1</i>);• certificato di prevenzione incendi del 28.12.1983 prot. n. 25/P/36383 (<i>allegato n. 4.1.1</i>) e n. 1 tavola grafica (<i>allegato n. 4.1.2</i>);• concessione per l'esecuzione di opere prot. n. 26972/83 del 05.04.1984 per "<i>ampliamento e modifica di un fabbricato ad uso artigianale</i>" rilasciata al sig. [redacted] (<i>allegato n. 4.2</i>);• preavviso inizio lavori del 06.04.1984 prot. n. 8801 del 11.04.1984 (<i>allegato n. 4.2.1</i>);• certificato di prevenzione incendi del 03.01.1985 prot. 155/P/29028 valido fino al 03.12.1990 (<i>allegato n. 4.2.2</i>);• relazione tecnica (<i>allegato n. 4.2.3</i>);• documentazione fotografica (<i>allegato n. 4.2.4</i>);• n. 2 tavole grafiche (<i>allegato n. 4.2.5</i>);• concessione edilizia in sanatoria del 03.08.1995 con tavole grafiche per le seguenti opere (<i>allegato n. 4.3</i>);• concessione edilizia in sanatoria n. 1219 prot. n. 12930 del 03.08.1995 per "<i>varianti prospettiche capannone ad uso artigianale</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.3.1</i>);• concessione edilizia in sanatoria n. 1220 prot. n. 12929 del 03.08.1995 per "<i>costruzione portico e magazzino uso artigianale</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.3.2</i>);• concessione edilizia in sanatoria n. 1221 prot. n. 12928 del 03.08.1995 per "<i>vani strutturali su capannone</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.3.3</i>);• concessione edilizia in sanatoria n. 1222 prot. n. 12927 del 03.08.1995 per "<i>costruzione magazzino uso artigianale</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.3.4</i>);• concessione edilizia in sanatoria n. 1223 prot. n. 12926 del 03.08.1995 per "<i>costruzione tettoia</i>" rilasciata a [redacted] (<i>allegato n. 4.3.5</i>);
----------------------	--

Allegato n. 5	Certificato di prevenzione acquisiti presso il Comune di Portogruaro (VE): <ul style="list-style-type: none">• certificato di prevenzione incendi del 03.01.1985 prot. 155/P/29028 valido fino al 03.12.1990 (<i>allegato n. 5.1</i>);• certificato di prevenzione incendi del 28.12.1983 prot. n. 25/P/36383 (<i>allegato n. 5.2</i>).
Allegato n. 6	Documentazione relativa all'ispezione ipotecaria, proprietà e possesso dei beni: <ul style="list-style-type: none">• ispezione ipotecaria eseguita in data 14.01.2020 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (<i>all n. 6.1</i>);• acquisizione ed analisi'atto di compravendita del 26.01.1999, a rogito del notaio Pietro Sirignano in Portogruaro (VE), rep. n. 15.103, racc. n. 5.242, registrato a Portogruaro (VE) il 12.02.1999 n. 104 serie 1V (<i>all n. 6.2</i>);• verbale di assemblea del 22.12.2011 a rogito del notaio Jus Romano in Pordenone (PN) rep. n. 133.829 racc. n. 30.602 registrato a Pordenone il 16.01.2012 n. 570 (<i>all. n. 6.3</i>);• nota di trascrizione RG 1856, RP 1197 del 13.01.2006 (<i>all. n. 6.4</i>);• verbale d'assemblea del 10.04.2014 per. 138.105 racc. 33.310 a rogito del notaio Romano Jus la società M**** B*** con sede in Portogruaro (VE) in via [redacted] trasferisce la propria sede sociale in Pordenone alla [redacted] (<i>all. n. 6.5</i>);• atto di convenzione piano di lottizzazione a rogito del notaio Pascatti Giovanni rep. n. 157.757 racc. 43.680 del 22.02.2016 registrato a Pordenone il 01.03.2016 n. 2198 serie 1T (<i>all. n. 6.6</i>);• atto di compravendita del 04.11.2019 a rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo rep. 70145 racc. 35883 e registrato a Pordenone il 07.11.2019 al n. 15178 (<i>all. n. 6.7</i>).

B) COMPENDIO MOBILIARE	
Allegato M1	Inventario cespiti.
Allegato M2	Libretti autovetture: <ul style="list-style-type: none">• libretto autocarro per il trasporto di cose TOYOTA LAND CRUISER targa: <input type="text"/> (<i>all. M2.1</i>);• libretto autocarro per il trasporto di cose OPEL VIVARO VAN targa: <input type="text"/> <i>all. M2.2</i>);• autocarro per il trasporto di persone - uso proprio VOLKSWAGEN targa: <input type="text"/> (<i>all. M2.3</i>).
Allegato M3	Inventario giacenze di magazzino A da contratto estimatorio (<i>all. M3.1</i>). Inventario giacenze di magazzino B da contratto estimatorio (<i>all. M3.2</i>).

Pordenone (PN), li 30.06.2020.

Il tecnico della procedura fallimentare
dott. Paolo Berti

