

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 39/2023

AGGIORNAMENTO
VALORE DI STIMA IMMOBILIARE

TECNICO INCARICATO

ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA

Via Bergantini n.6 – 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546/680844 – Fax. 0546/699446

Pagina 1 di 11

La presente relazione rappresenta un aggiornamento di stima di valore di un fabbricato a destinazione produttiva. Viene redatta dal sottoscritto Arch. Riccardo Casamassima, con studio a Faenza Via Bergantini n.6, relativamente a una procedura di concordato

PREMESSE

La presente stima rappresenta un aggiornamento del parere di congruità, rilasciato e giurato in data 21 agosto 2023, in ordine a valorizzazioni di precedenti perizie, redatte da parte di tecnici incaricati di provata esperienza e competenza, dopo aver compiuto l'accesso agli atti e effettuato gli accertamenti del caso, al fine delle integrazioni relative alle informazioni richieste dall'art. 173-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, richiamato dall'art. 216 CC.II.

Poiché l'incarico riguardava un aggiornamento della stima di valore, (In data 23.09.2021 - a cura del Geom. Andrea Bertoni - In data 02.06.2022 - a cura del Geom. Gianluigi Vecchi) senza che nel frattempo intervenissero fatti o eventi o modifiche tali da richiedere un nuovo accesso agli atti, ci si è riferiti alla documentazione delle precedenti relazioni, già ritenuta attendibile.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti sostanzialmente da due mappali distinti:

- un grande capannone a destinazione produttiva con annessi uffici, abitazione e autorimessa, affacciato sulla via Granarolo con due ingressi carrabili di grandi dimensioni;
- un lotto edificabile a destinazione produttiva, affacciato su via degli Olmi;
- tra i due mappali non c'è attualmente alcuna recinzione.

Ai fini della valutazione sono state eseguite quindi le seguenti operazioni:

raccolta, visione e disamina della documentazione agli atti fornita dal Curatore

sopralluogo presso l'immobile per accertarne le condizioni

verifiche presso Agenzia delle Entrate - Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) e Conservatoria dei pubblici registri immobiliari per gli accertamenti e le verifiche di rito.

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente indice:

▪ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	PAG. 04
▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETÀ	PAG. 04
▪ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	PAG. 05
▪ SERVITÙ, VINCOLI	PAG. 05
▪ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	PAG. 07
▪ PROVENIENZA DEI BENI	PAG. 07
▪ IDONEITÀ ALL'USO	PAG. 07
▪ CONFORMITÀ CATASTALE	PAG. 08
▪ VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	PAG. 08
▪ OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI	PAG. 08
▪ STIMA DEI BENI	PAG. 09

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione sintetica e consistenza (mq sup. e vani):

Piena proprietà di complesso a destinazione commerciale sito nel Comune di Faenza, Via Granarolo n. 81 e 83, compreso un terreno adiacente e prospiciente Via degli Olmi, il tutto ubicato nel quadrante Nord – Ovest del centro abitato del Comune e distante in linea d'aria Km 2,00 dallo svincolo del Casello Autostradale.

Il complesso, con relativa corte esclusiva circostante, è recintato su tutti i lati, con due ingressi carrabili e un ingresso pedonale su via Granarolo, mentre su via degli Olmi non c'è alcun ingresso. E' così composto:

- da un primo corpo di fabbrica sul fronte, su due piani fuori terra, costituito a piano terra da uffici, relativi servizi, un portico, locale tecnico caldaia - da un garage doppio collegato internamente con l'ingresso comune, dal quale si accede al vano scala di accesso all'abitazione - al piano primo è ubicata l'abitazione, alcuni locali ad uso deposito dell'attività all'ingrosso, sala mensa, due uffici e servizio.
- dal capannone retrostante, a destinazione commercio all'ingrosso, aderente al corpo di fabbrica frontale, con numerose aperture di collegamento e comunicazione tra i due corpi, funzionali alle attività.
- dal terreno adiacente (mappale 222), edificabile, ad oggi privo di divisioni fisiche dal mappale 183 del capannone, recintato sui tre lati a confine con le altre proprietà e con Via degli Olmi dove, trattandosi di una zona artigianale con viabilità adeguata, è ipotizzabile l'apertura di nuovi ingressi; con verifica a carico della parte acquirente a sua cura e spese. Questo terreno potrebbe costituire un lotto autonomo, edificabile, con destinazione produttiva, attualmente regolato dall'art.10 tavola P2 del Reg. Urb. Edilizio (RUE) del Comune d Faenza.

RIEPILOGO SUPERFICI

uffici	mq
Portico	44
Uffici pt	291
Uffici servizi p1	302
Garage	116
Appartamento	
Loggia	11
Appartamento	151
Parti comuni	
Ingresso e dis. Pt	98
Ballatoio e cavedio p1	74
Capannone	2780
Corte pertinenziale capannone	4528
Lotto di terreno mapp. 222	2320

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – PROPRIETA'

I beni risultano così identificati al 26.02.2025 al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Faenza (RA):

CATASTO FABBRICATI

1 - (locali per attività a destinazione commerciale) Foglio 102, Mapp. 183Sub 1 – Cat. D/8–Via Granarolo n. 83,

PT - 1, R.C. Euro 16.140,40

2 - (abitazione) Foglio 102, Mapp. 183 Sub 2 – Cat. A/3 Cl. 1, consistenza vani 7,5 –Via Granarolo n. 81, P1, Sup. catastale mq 154, R.C. Euro 581,01

3 - (autorimessa) Foglio 102, Mapp. 183 Sub 3 – Cat. C/6Cl. 2, consistenza mq 104 –Via Granarolo n. 81, PT, Sup. catastale mq 114, R.C. Euro 424,32

4 - (parti comuni) Foglio 102, Mapp. 183 Sub 4 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PORTICO, DIS., INGR. VANO SCALA P.T., VANO SCALA E CAVEDIO P.1), via Granarolo 81, P T - 1

6 - (parti comuni) Foglio 102, Mapp. 183 Sub 5 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE), via Granarolo 81, P T

L'area di sedime del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Faenza alla data del 15.11.2022 al Foglio 102 Mapp.183 come Ente urbano di Sup. 7.808 mq.

CATASTO TERRENI

7 - (lotto edificabile) Foglio 102, Mapp. 222– qualità Prato, cl. 2, Reddito dominicale Euro 9,60 Lire 18.595, Reddito agrario Euro 5,39 Lire 10.440, Superficie mq 2.320.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato il 15/11/2022 i beni risultano liberi da persone e cose.

SERVITU', VINCOLI

Per i patti e gli obblighi e le servitù ci si riferisce a quanto citato nei seguenti atti:

- Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Michele Bucchi in Faenza in data 14.10.2021, Rep. 7721/6037 trascritto a Ravenna in data 21.10.2021 al Reg. Gen. n. 22346 e Reg. Part. n. 15388

che riporta:

"Art. 4 Garanzie

... omissis ...

Si precisa che il terreno su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è interessato da quanto segue, che continua a sussistere:

- patti e vincoli nei confronti del Comune di Faenza e derivanti da atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata dal Dottor PAOLO BARUZZI, Notaio in Faenza (Ra), in data 5 ottobre 1988, repertorio n. 119590, registrata a Faenza (Ra) in data 7 ottobre 1988 n. 592 e trascritta a Ravenna in data 14 ottobre 1988 R.G. n. 12858 R.P. n. 8697 ...omissis ..."

- Atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata a firma Dott. Notaio Paolo Baruzzi, in Faenza (Ra), in data 05.10.1988, Rep. n.119590, trascritto a Ravenna in data 14.10.1988 Reg. Gen. n. 12858 Reg. Part. n. 8697,

relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'attuale mappale 319 (strada e parcheggio pubblico)
cat. F/1

L'atto, di cui si allega nota di trascrizione estratta dallo scrivente con ispezione ipotecaria in data
15.11.2022, relativamente agli obblighi contrattuali riporta:

"1) *assumeva per sé e suoi*
aventi causa, presenti e futuri a qualsivoglia titolo, formale e incondizionato impegno nei confronti del
Comune di Faenza e senza che l'Amministrazione comunale di Faenza abbia a sostenere alcun onere a:

a) Realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria riguardanti il terreno destinato a
strada e parcheggio ad uso pubblico di mq 572;

1a) realizzare la copertura del fosso antistante la proprietà, secondo le indicazioni del progetto approvato
dagli Uffici Tecnici Comunali competenti:

1b) realizzare l'area a parcheggio di uso pubblico nel rispetto del progetto allegato ed approvato dall'Ufficio
Tecnico Comunale competente, il parcheggio dovrà essere costruito secondo le modalità e dettagli
costruttivi che sono stati indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale, sia per quanto riguarda la sistemazione del
fondo stradale che la fognatura e quanto altro;

1c) costruire la rete di fognatura in base alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale con i seguenti criteri:

- la rete bianca verrà recapitata direttamente nel fosso tombinato sottostante l'area uso parcheggio in*
oggetto sita in fregio alla proprietà sulla via Granarolo;
- la rete nera verrà convogliata direttamente nella fogna esistente su Via degli Olmi.*

Le sezioni dei tubi e le modalità di esecuzione saranno quelle indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale
competente.

2) La suddetta Società, si impegnava a cedere al Comune di Faenza a titolo gratuito e a sua semplice
richiesta e con l'impegno di prestarsi a tutti gli atti che si renderanno necessari per il trasferimento
dell'area adibita a parcheggio di urbanizzazione primaria.

...omissis...

- Atto di acquisto a rogito Dott. Paolo Baruzzi, in Faenza (Ra), in data 20.06.1988, Rep. n.117160/8033,
trascritto a Ravenna in data 14.07.1988 Reg. Gen. n. 9560 Reg. Part. n. 6513, relativo alla provenienza dei
terreni sui quali per costruzione del fabbricato sopra descritto si è estesa la proprietà per accessione ai
sensi dell'art. 934 cod. civ.

che riporta:

"b) la parte acquirente prendeva atto senza nulla eccepire al riguardo dell'esistenza su parte
dell'appezzamento di terreno in oggetto (mappali 179 et 222 del foglio 102) di tubazioni relative a servitù
coattiva per lo scarico di acque bianche e nere a favore degli appezzamenti di terreno

"

**** NB relativamente all'intestazione del parcheggio pubblico su via Granarolo, mapp. 319, antistante il**

complesso, si ritiene che l'intestazione a e non al Comune possa derivare da un mero errore di trascrizione; contestualmente alla presente relazione è stata fatta una segnalazione ai competenti uffici comunali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in aggiornamento dalla data dell'Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Michele Bucchi in Faenza in data 14.10.2021, risultano le seguenti formalità con aggiornamento al 26.02.2025:

Trascrizioni

- Art. 2161/17.02.2023 ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 13/2021 del 10/10/2022

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

contro

grava i beni in oggetto

- Art. 380/10.01.2024 ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 39/2023 del 30/10/2023

SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

contro

grava i beni in oggetto.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto sono pervenuti all'attuale soc. Proprietaria in forza del titolo sopracitato:

Atto di acquisto a rogito Dott. Notaio Michele Bucchi in Faenza in data 14.10.2021, Rep. 7721/6037 trascritto a Ravenna in data 21.10.2021 al Reg. Gen. n. 22346 e Reg. Part. n. 15388 da parte venditrice

IDONEITÀ ALL'USO

Le unità immobiliari appaiono in discreto stato di manutenzione in considerazione anche dell'epoca costruttiva. Tuttavia la vetustà e l'obsolescenza degli impianti presenti, anche se funzionanti, e delle caratteristiche dell'immobile comporterà importanti interventi generali di ammodernamento e/o trasformazione.

Si segnala che al piano primo, per probabile dilatazione del massetto, risulta esserci stato un sollevamento con conseguente rottura del pavimento presente in alcuni locali (sala mensa e deposito).

E' presente inoltre una macchia di umidità nella parete dell'ufficio al piano primo confinante con il bagno e

una porzione del pavimento in legno presente risulta deteriorata.

CONFORMITA' CATASTALE

Da quanto verificato in sede di sopralluogo, si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali, ovvero la consistenza risulta conforme.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle ricerche condotte presso l'archivio online dell'ufficio edilizia dell'URF, risulta che l'ultima pratica presentata è la CILA in sanatoria del 2021, con protocollo n. 44314, già menzionata nella RTI del geom. Bertoni, allegata, predisposta per il rogito a cura Dott. Notaio Michele Bucchi in Faenza in data 14.10.2021

; RTI che, senza voler aggravare la procedura di un ulteriore accesso agli atti, si può ritenere ragionevolmente ancora attuale.

IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

I mappali in oggetto sono identificati nello strumento urbanistico dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Faenza, come segue:

- Foglio: 102 Mappale: 183

Perimetro Centro Urbano

Titolo	Articolo	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano		7875.65	7875.65	none

Disc del Territorio Urbano

Punto	Articolo	Titolo	N_Scheda	Testo	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione	Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione	Disciplina del centro urbano			7875.65	7765.29	in parte

- Foglio 102 Mappale 222

Perimetro Centro Urbano

Titolo	Articolo	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano		2067.66	2067.66	none

Disc del Territorio Urbano

Punto	Articolo	Titolo	N_Scheda	Testo	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione	Art. 10 - Ambito misto di riqualificazione	Disciplina del centro urbano			2067.66	1885.53	in parte
Art. 10 - Ambito misto	Art. 10 - Ambito misto	Disciplina del centro urbano			2067.66	116.1	in parte

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina in data 24.04.2025 e viene allegato.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili risulta possibile dividere la vendita in due lotti:

1. Fabbricato ad uso commerciale con uffici, abitazione, garage e corte pertinenziale (mapp. 183). L'abitazione si considera tutt'uno con il capannone perché, non avendo un ingresso separato e indipendente dalla strada, dal punto di vista funzionale non è autonoma.
2. Terreno edificabile (mapp. 222) affacciato su via degli olmi, di mq 2320.

STIMA DEI BENI

Gli immobili risultano in buono stato, in particolare il capannone, compresi gli infissi esterni e i portoni del capannone.

L'area esterna è in buono stato, salvo la necessità di una pulizia del verde.

Gli impianti e i cancelli non sono stati provati ma apparentemente sono in buono stato.

Dalla perizia del geom. Bertoni il tetto risulta in eternit e dovrà essere bonificato.

Il lotto di terreno adiacente appare libero ma pieno di vegetazione spontanea. Non risultano opere di urbanizzazione, fognatura, predisposizione impianti ecc.

Gli immobili in oggetto ricadono, in base allo strumento urbanistico vigente RUE - Unione della Romagna Faentina – Comune di Faenza, nell'Art.10 Ambito misto di riqualificazione"

Con queste premesse, per l'aggiornamento del valore di stima si fa riferimento anche alle quotazioni disponibili fino al 1° semestre 2024 dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Faenza nella zona *Periferica/Zona artigianale industriale* e valori di altre banche dati

Per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni si adotta quindi il metodo di raffronto che consiste nell'individuare, a seguito di ricerche di mercato, il più recente valore unitario per immobili simili a quelli in esame, applicandolo alle superfici commerciali calcolate secondo usi e consuetudini locali e tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della vetustà e stato di conservazione dei beni da valutare.

Considerato che i valori OMI aggiornati risultano invariati su tutte le destinazioni tranne una lievissima flessione (1,2%) proprio sul produttivo, si ritiene di non dover modificare i valori del 2023.

TABELLA DEI VALORI TB

1	Appartamento	mq	euro	euro	euro
	Loggia	11	100	1.100	398.400
	Appartamento	151	400	60.400	
2	Garage	116	200	23.200	
3	Uffici				
	Portico	44	100	4.400	
	Uffici pt	291	500	145.500	
	Uffici servizi p1	302	400	120.800	
4	Parti comuni				

	Ingresso e disimp. Pt	98	250	24.500	
	Ballatoio e cavedio p1	74	250	18.500	
5	Capannone	2.780	400	1.112.000	1.293.120
	Corte pertinenziale capannone	4.528	40	181.120	
6	Lotto di terreno mapp. 222	2.320	100	232.000	232.000
				1.923.520	

Nell'ipotesi di separare i valori in due lotti:

Lotto 1 - voci da 1 a 5 TB capannone, uffici, appartamento, area pertinenziale – totale valore 1.691.520.

Il valore di mercato per un pronto realizzo, arrotondato, viene stimato 1.350.000,00

Lotto 2 – voce 6 lotto di terreno edificabile.

Il valore di mercato per un pronto realizzo, arrotondato, viene stimato 210.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO 1.560.000,00

Il valore di mercato viene quindi stimato in euro 1.560.000.

Considerando che la vendita viene svolta all'interno di una procedura di Liquidazione Giudiziale, ai fini di un pronto realizzo, si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato del 10%, con il seguente risultato:

Lotto 1 1.350.000 -10% 1.215.000 arrotondato 1.210.000,00

Lotto 2 210.000 -10% 189.000 arrotondato 190.000,00

Totale valore ridotto per pronto realizzo 1.400.000,00

Si conferma, pertanto, il valore individuato nel parere di congruità emesso dallo scrivente in data 21 agosto 2023.

Faenza 25/04/2025

Il perito

Arch. Riccardo Casamassima

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE E VISURE - LOTTO 1 E LOTTO 2
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 1 E LOTTO 2
3. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
4. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO
5. CDU rilasciato in data 24.04.2025
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. RTI COMPLETA ALLEGATA ALL'ATTO DI PROVENIENZA
8. ESTRATTI DELLE RELAZIONI PERITALI PRECEDENTI P.A. VECCHI E GEOM. BERTONI



RELAZIONE TECNICA INTEGRATA

Io sottoscritto:

Geometra BERTONI ANDREA nato a Faenza (RA) il 15/11/1960 con domicilio professionale in FAENZA (RA) Viale Baccarini n. 82, Telefono: 0546 27120, PEC: andrea.bertoni1@geopec.it, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 999,

incaricato da:

-

proprietaria dell'immobile oggetto

della seguente relazione;

PARTE A - ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

in riferimento all'immobile e terreno:

posti in Faenza, Via Granarolo n. 81-83, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 Subalterno 1 (capannone civ. 83), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 2 (abitazione civ. 81), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 3 (autorimessa civ. 81), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 4 (parti comuni interne), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 5 (corte comune scoperta), censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 222 (prato), aventi la seguente

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Dati catastali completi delle porzioni immobiliari, rilevati al Catasto dei Fabbricati e al terreno rilevato al Catasto Terreni di Faenza (come da documentazione Allegati A, B, C e D):
 - a. porzione di immobile sita in comune di Faenza, provincia di Ravenna, Via Granarolo n. 83, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 **Subalterno 1**, Categoria D/8, con riferimento alla visura e planimetria catastale allegate alle lettere A e B;

- b. porzione di immobile sita in comune di Faenza, provincia di Ravenna, Via Granarolo n. 81, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 **Subalterno 2**, Categoria A/3 Classe 1, Consistenza 7,5 vani, con riferimento alla visura e planimetria catastale allegate alle lettere A e B;
- c. porzione di immobile sita in comune di Faenza, provincia di Ravenna, Via Granarolo n. 81, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 **Subalterno 3**, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 104 mq., con riferimento alla visura e planimetria catastale allegate alle lettere A e B;
- d. quota indivisa sulle parti comuni dell'edificio di Via Granarolo n. 81, rappresentate da: - portico, disimpegno, ingresso, vano scala p. T-1 e cavedio p. 1 (B.C.N.C. a tutti i sub.) censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 **Subalterno 4**, con riferimento per le parti comuni all'elaborato planimetrico Allegato C;
- e. quota indivisa sulle parti comuni dell'edificio di Via Granarolo n. 81-83, rappresentata dalla corte scoperta al p. T (B.C.N.C. a tutti i sub.) censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 **Subalterno 5**, con riferimento per le parti comuni all'elaborato planimetrico Allegato C;
- f. terreno adiacente l'area cortilizia comune dell'immobile e prossima alla Via degli Olmi, anche se interclusa da quest'ultima strada, e pertanto accessibile solo da Via Granarolo 81-83, censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 102, Qualità PRATO, Consistenza mq. 2320, con riferimento alla visura ed estratto di mappa C.T. allegati alle lettere A e D.

2. Descrizione delle porzioni immobiliari, come verificato dal sopralluogo recentemente effettuato:

- a. il capannone si sviluppa su due piani fuori terra ed è formato al piano terra da un locale principale uso attività commerciale all'ingrosso, da un ingresso e antistante portico, una zona attesa, n. 3 uffici, un deposito, un locale tecnico, n. 3 bagni, n. 2 blocchi bagni con antistanti spogliatoi divisi per sesso, un disimpegno, una centrale termica accessibile dall'esterno in corpo minore addossato al principale, ed infine un vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo da n. 2 disimpegni, n.2 uffici, un deposito, un bagno ed il vano scala di collegamento al p. T;

- b. l'abitazione si sviluppa al piano primo della palazzina, ed è costituita da un soggiorno, una cucina, n. 2 piccoli disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e una loggia.
- c. l'autorimessa si sviluppa al piano terra del fabbricato ed è composto da un unico ampio locale ad uso garage.

Tutte le porzioni di immobile descritte sono raggiungibili dalle parti comuni anzidette (corte, ingressi e vano scala descritte al precedente punto 1 lettere d) ed e) che a loro volta hanno accesso dalla pubblica di Via Granarolo tramite la controstrada m.le 319 di proprietà comunale.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti al Catasto dei Fabbricati di Faenza (planimetria Sub. 1 depositata il 28/05/2021 al Prot. n. RA 0051183, planimetria Sub. 2 depositata il 28/05/2021 al Prot. N. RA 0051184, planimetria Sub. 3 28/05/2021 al Prot. N. RA 0051185 ed elaborato planimetrico al Prot. n. RA0051188), nonchè dalla verifica eseguita in loco,

DICHIARO

ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata ed integrata dal D.l. 21 maggio 2010 n. 78 che i sopra riportati dati catastali e le sopra indicate (e allegate) planimetrie catastali **sono conformi** allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

Faenza



PARTE B – RELAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

in relazione all' immobile:

posto in Faenza, Via Granarolo n. 81-83, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 102 Particella 183 Subalterno 1 (capannone), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 2 (abitazione), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 3 (autorimessa), Foglio

102 Particella 183 Subalterno 4 (parti comuni interne), Foglio 102 Particella 183 Subalterno 5 (corte comune scoperta), sopra identificato

DICHIARO

1. che è stato eseguito accesso agli atti depositati presso: Unione dei comuni della Romagna Faentina – S.U.E. di Faenza e in relazione agli immobili sopra citati, sono stati individuati i seguenti atti (come da documentazione All. E).

TITOLI EDILIZI

a. (provvedimenti edilizi successivi al 1° settembre 1967)

- Concessione edilizia n. 509 del 12.10.1988 (Prot. Ed. n. 1131 del 18.06.1988) per nuova costruzione di capannone industriale ad uso commerciale all'ingrosso con annessi uffici ed abitazione.
- Autorizzazione edilizia n. 356 del 19.05.1989 (Prot. Ed. 771 del 06.05.1989) per la costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia n. 576 del 07.08.1989 (Prot. Ed. 1237 del 01.07.1989) per installazione di cartello luminoso
- Autorizzazione edilizia n. 675 del 06.10.1989 (Prot. Ed. 1667 del 14.10.1989) per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia n. 676 del 06.10.1989 (Prot. Ed. 1689 del 14.09.1989) per installazione di n. 10 targhe/insegna a cassonetto

- Concessione edilizia n. 493 del 16.10.1989 (Prot. Ed. n. 1341 del 18.07.1989) in variante alla Con. Ed. 509/88 relativa alla costruzione di capannone ad uso commerciale all'ingrosso con annessi uffici ed abitazione per modifiche interne ed esterne ed alla centrale termica
- Autorizzazione edilizia n. 807 del 15.11.1989 (Prot. Ed. n. 1968 del 26.10.1989) in variante all'Autorizzazione n. 576/89 per installazione di insegna luminosa
- Abitabilità Prot. Gen. 9372/1990 del 05.12.1990
riferita alla chiusura dei procedimenti edilizi C.E. n. 509/1988 e n. 493/1989.
- C.I.L.A. in sanatoria P.G. 44314 del 31.05.2021 depositata per opere interne di manutenzione straordinaria eseguite senza titolo abilitativo nella porzione di immobile uso commercio all'ingrosso e parti comuni.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'immobile identificato in premessa, con i rispettivi dati catastali sopra riportati.

Faenza, lì 13 luglio 2021



Allegati: A – Visure Catastali

B – Planimetrie catastali e rispettive ricevute di avvenuta variazione

C – Elaborato planimetrico ed elenco Subalterni e relativa ricevuta di avvenuta variazione

D – Estratto di mappa Catasto Terreni Fg. 102 M.li 108 - 222

E – Titoli Edilizi sopra richiamati

ALL. M. 4**REPUBBLICA ITALIANA****Provincia di Ravenna****Comune di Faenza**

Il sottoscritto Bertoni geom. Andrea nato a Faenza il 15.11.1960, con studio tecnico in Faenza viale Baccarini n. 82, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ravenna al n. 999, in esecuzione dell'incarico ricevuto

di redigere il giudizio di stima cautelativo commerciale relativamente il bene posto in Faenza Via Granarolo n. 81 - 83, espone quanto segue:

**_ COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE
posto in Faenza Via Granarolo n. 81 - 83 _**

- Descrizione del bene ed identificazione catastale -

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione commerciale sito in Comune di Faenza, Via Granarolo n. 81 - 83, costituito da una palazzina sviluppata su due piani fuori terra (composta da uffici, ampio garage ed un unità abitativa), un capannone ad uso commercio all'ingrosso e relativi servizi, nonché annessa ampia corte scoperta esclusiva circostante

– Piena proprietà

ed identificato al Catasto Fabbricati al

_ Foglio 102 Mappale 183 Sub. 1 – Cat. D/8 Rendita catastale €. 16.140,40 (capannone p. terra – primo Via Granarolo n. 83)

_ Foglio 102 Mappale 183 Sub. 2 – Cat. A/3 Classe 1 Consistenza vani 7,5 Rendita catastale €. 581,01 (Abitazione p. primo Via Granarolo n. 81)

_ Foglio 102 Mappale 183 Sub. 3 – Cat. C/6 Classe 2 Consistenza mq. 104 Rendita catastale €. 424,32 (Autorimessa p. terra Via Granarolo n. 81)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

_ **Foglio 102 Mappale 183 sub. 4 B.C.N.C.** – portico, disimpegno, ingresso, vano scala p. T-1 e cavedio p. 1, comuni a tutti i subalterni.

_ **Foglio 102 Mappale 183 sub. 5 B.C.N.C.** – corte scoperta p. T, comune a tutti i subalterni.

Catasto Terreni

- **Foglio 102 Mappale 183** ENTE URBANO Superficie mq. 7808 (area di sedime del capannone e corte annessa)

- **Foglio 102 Mappale 222** Qualità PRATO Classe 2 Superficie mq. 2320 R.D. €. 9,60 R.A. €. 5,39 (terreno adiacente libero da fabbricati)

- Provenienza -

Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio dott. Paolo Baruzzi di Ravenna del 20.06.1988 Rep.n. 117160/8033, registrato a Faenza in data 08.07.1988 al N. 686, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna 14.07.1988 al Reg.Part.n. 6513, col quale acquistava la piena proprietà del lotto (sul quale verrà costruito il bene)

In tale atto viene riportato espressamente : *"La parte acquirente prende atto senza nulla eccepire al riguardo dell'esistenza su parte dell'appezzamento di terreno in oggetto (mappali 179 e 222 del Foglio 102) di tubazioni relative a servitù coattiva per lo scarico di acque bianche e nere a favore degli*

appezzamenti di terreno di proprietà

- Identificazione urbanistica -

Il compendio in questione viene individuato nella cartografia del RUE del Comune di Faenza (Approvato con delibera n. 11 del 31.03.2015 dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina e successiva variante adottata con delibera n. 17 del 27.04.2016) all'interno dell'"Ambito misto di riqualificazione" - disciplinato dall'art. 10 delle rispettive Norme di Attuazione, ovvero l'insieme delle aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti.

Per le funzioni e gli interventi ammessi si rimanda all'Art. 3 (Usi del territorio) e all'Art. 4 (Tipi di intervento) delle norme di attuazione, ove vengono specificate anche le limitazioni applicate.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Faenza in data 10.09.2021.

Si evidenzia che il lotto di terreno identificato con il Mappale 222 di complessivi mq. 2320, possiede una potenzialità edificatoria che potrebbe essere sfruttata per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo-commerciale.

Di ciò se ne terrà conto nella formulazione del valore di stima.

- Consistenza e descrizione del bene -

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- una palazzina uffici sviluppata su due piani fuori terra e composta appunto da locali a servizio dell'attività : al piano terra troviamo un ampio locale autorimessa, un ampio ingresso, un disimpegno, due uffici, un disimpegno, due servizi igienici, nonché spogliatoio donne e uomini con relativi wc; salendo al piano primo è presente la sala mensa, un disimpegno, un ufficio ed un servizio igienico, e dal vano scala comune si accede anche ad un unità abitativa autonoma

La corte scoperta circostante è completamente recintata sul fronte stradale di Via Granarolo con muretto in c.a. e ringhiera in ferro, sui confini est e sud con rete metallica e sul retro (confine ovest) con muro in c.a.

Presenta due accessi carrabili ed uno pedonale sul fronte di Via Granarolo e la possibilità di ulteriori accessi da Via degli Olmi. La pavimentazione degli spazi carrabili è in betonella ed in parte in stabilizzato, oltre a varie zone piantumate a giardino. Il lotto di terreno mappale 222 presenta vegetazione spontanea e confina sul lato nord con Via degli Olmi.

Lo stabile sorge nell'area artigianale-produttiva a ridosso del quartiere San Rocco immediata periferia a nord della città, raggiungibile percorrendo la Via Granarolo, poco prima della rotonda della "Balena". La zona facilmente raggiungibile dal casello autostradale in quanto la Via Granarolo termina/inizia proprio all'ingresso della A14, è naturalmente servita da tutte le reti pubbliche (Acquedotto, Italgas, Enel, Telecom e fognature), buona la presenza di parcheggio di uso pubblico sul fronte strada.

La costruzione originaria dell'immobile risale a fine degli anni 80 e ad oggi lo stabilimento industriale si presenta in uno stato di conservazione discreto, necessitante di opere di manutenzione al coperto nella zona capannone e di

adeguamento delle dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie, in gran parte dismesse e necessitanti di pesanti interventi di rinnovo.

Presenta una struttura portante e copertura prefabbricata in cemento armato, tamponamenti laterali con pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il manto di copertura nella palazzina uffici è costituito da pannelli isolati in lamiera preverniciata, mentre nel capannone sono presenti gli originali pannelli di cemento amianto. La zona uffici/servizi è realizzata in parte con divisori in muratura ed in parte con pareti attrezzate.

Caratteristiche di finitura interne Capannone e uffici/servizi

- Porta vetrina/vetrina d'ingresso in alluminio e vetro;
- Portoni d'ingresso in ferro zincato verniciato;
- Finestre a nastro/finestre laterali con telaio in alluminio e pannelli vetrati;
- Negli uffici, infissi in alluminio + vetrocamera e controsoffitto in fibra minerale con illuminazione ad incasso;
- Scala in muratura con parapetto in ferro;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Finitura alle pareti con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia negli uffici e servizi e realizzato in esterno nel capannone (sono presenti numerosi corpi illuminanti nella zona commerciale), il tutto da adeguare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria tramite : una caldaia a gas e radiatori negli uffici ed i servizi del piano terra; una caldaia a gas e radiatori per gli uffici e servizi del piano primo; caldaia a gas in centrale termica e ventilconvettori a soffitto per il capannone - da

adeguare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;

- Impianto di climatizzazione estiva tramite ventilconvettori nei locali uffici/servizi del piano primo.

Caratteristiche di finitura interne Autorimessa

- Portone sezionale e infissi alle finestre in alluminio e vetrocamera;
- Pavimentazione in ceramica;
- Porte interne in legno;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato.

Caratteristiche di finitura interne Unità abitativa

- Portoncino di ingresso principale blindato;
- Infissi alle finestre/portefinestre in alluminio e vetro-camera;
- Oscuranti alle finestre in avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno;
- Pavimentazione in ceramica e parquet in legno;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Pavimentazione in gress ceramico nella loggia;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system.

- Accertamenti ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 -

Dalle ricerche e verifiche svolte presso l'Unione dei comuni della Romagna

Faentina – S.U.E. di Faenza, è emerso che il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti atti amministrativi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 509 del 12.10.1988 (Prot. Ed. n. 1131 del 18.06.1988) per nuova costruzione di capannone industriale ad uso commerciale all'ingrosso con annessi uffici ed abitazione

- Autorizzazione edilizia n. 356 del 19.05.1989 (Prot. Ed. 771 del 06.05.1989) per la costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia n. 576 del 07.08.1989 (Prot. Ed. 1237 del 01.07.1989) per installazione di cartello luminoso

- Autorizzazione edilizia n. 675 del 06.10.1989 (Prot. Ed. 1667 del 14.10.1989) per costruzione di recinzione
- Autorizzazione edilizia n. 676 del 06.10.1989 (Prot. Ed. 1689 del 14.09.1989) per installazione di n. 10 targhe/insegna a cassonetto

- Concessione edilizia n. 493 del 16.10.1989 (Prot. Ed. n. 1341 del 18.07.1989) in variante alla Con. Ed. 509/88 relativa alla costruzione di capannone ad uso commerciale all'ingrosso con annessi uffici ed abitazione per modifiche interne ed esterne ed alla centrale termica

- Autorizzazione edilizia n. 807 del 15.11.1989 (Prot. Ed. n. 1968 del 26.10.1989) in variante all'Autorizzazione n. 576/89 per installazione di insegna luminosa
- Abitabilità Prot. Gen. 9372/1990 del 05.12.1990

riferita alla chiusura dei procedimenti edilizi C.E. n. 509/1988 e n. 493/1989.

- C.I.L.A. in sanatoria P.G. 44314 del 31.05.2021 depositata per opere interne di manutenzione straordinaria eseguite senza titolo abilitativo nella porzione di immobile uso commercio all'ingrosso e parti comuni.

Sulla base di quanto sopra descritto, l'immobile, nello stato di fatto accertato dallo scrivente è corrispondente agli elaborati grafici riscontrati.

La documentazione catastale risulta anch'essa conforme allo stato dei luoghi in quanto aggiornata nell'ambito della suddetta sanatoria, come pure risulta giustamente inserito in mappa l'intero compendio immobiliare.

- Valutazioni -

Alla luce di quanto sopra esposto, si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Immobiliare Ravenna e Provincia – editore Collegio Interprovinciale FIAIP Romagna e si è preso visione delle quotazioni riportate nel sito Borsinoimmobiliare.it.

Ci si è inoltre soffermati a valutare il mercato immobiliare locale che ha visto negli ultimi anni cessare/fallire numerose attività in zona, con i relativi immobili sottoposti a procedure di vendita esecutiva che hanno deprezzato notevolmente i valori di mercato, nonché non si può di certo non tenere conto dell'attuale crisi del settore produttivo, causata dall'emergenza sanitaria, che non ha di certo stimolato l'interesse sulla riconversione di tali immobili.

Pertanto, tenuto conto dello stato di conservazione del compendio immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della necessità di pesanti opere di rinnovo/ripristino delle dotazioni impiantistiche ed igienico

sanitarie, della potenzialità edificatoria che possiede il lotto limitrofo, senza dimenticare che il compendio immobiliare in questione è sul mercato da più di 5 anni senza minima risposta/interesse da parte di potenziali acquirenti, nel merito si ritiene congruo applicare i seguenti valori :

Capannone + uffici e servizi + autorimessa + corte scoperta

▪ Portico p.T	mq. 44,00 x € 200,00/mq. =	€ 8.800,00
▪ Uffici p. T	mq. 291,00 x € 500,00/mq. =	€ 145.500,00
▪ Uffici/servizi p. 1°	mq. 302,00 x € 550,00/mq. =	€ 166.100,00
▪ Capannone p.T	mq.2.780,00 x € 320,00/mq. =	€ 889.600,00
▪ Garage p.T	mq. 116,00 x € 350,00/mq. =	€ 40.600,00
▪ Corte pertinenziale (m.le 183)	mq. 4528 x € 40,00/mq. =	€ 181.120,00
▪ Ingr. e disimp. p. T (quota parti comuni)	mq.49,00 x 1/2 x € 300,00/mq. =	€ 7.350,00
▪ Ballatoio + cavedio P.1° (quota parti comuni)	mq.37,00 x 1/2 x € 200,00/mq. =	<u>€ 3.700,00</u>
	Sommano in totale	€.1.442.770,00

che si arrotonda ad **€. 1.440.00,00** (unmilionequattrocentoquarantamilaeuro/00)

**** **** ****

Unità abitativa

▪ Loggia p. 1°	mq. 10,80 x € 300,00/mq. =	€ 3.240,00
▪ Appartamento p. 1°	mq. 151,00 x €.1.100,00/mq. =	€.166.100,00
▪ Ingr. e disimp. p. T (quota parti comuni)	mq.49,00 x 1/2 x € 300,00/mq. =	€ 7.350,00
▪ Ballatoio + cavedio P.1° (quota parti comuni)	mq.37,00 x 1/2 x € 200,00/mq. =	<u>€ 3.700,00</u>
	Sommano in totale	€ 180.390,00

che si arrotonda ad **€. 180.000,00** (centottantamilaeuro/00)

Lotto di terreno edificabile

* Terreno edific. (m.le 222) mq. 2320 x € 120,00/mq. = € 278.400,00

che si arrotonda ad **€ 280.000,00** (duecentottantamilaeuro/00).

*** **** **

Faenza, li 23.09.2021

IL TECNICO

Allegati:

- Documentazione catastale
- CDU
- Documentazione fotografica compendio immobiliare;
- Testimonianza fotografica capannone invenduti in zona;

TRIBUNALE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENTE TECNICO: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

PERIZIA TECNICA DI AGGIORNAMENTO VALORI IMMOBILIARI

Il sottoscritto per.agr.Gianluigi Vecchi con studio in Lugo (Ra) Corso Garibaldi n.77, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Romagna con il n.707 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Ravenna, a seguito di incarico ricevuto in data 01.06.2022

"1) di redigere una relazione tecnica di stima mobiliare indicando il valore di mercato, di presumibile realizzo, in continuità aziendale ed il valore in caso di procedura fallimentare dei cespiti che saranno indicati dalla proprietà al momento dei sopralluoghi da concordare; 2) "di effettuare un aggiornamento dei valori, di cui alla perizia redatta in data 23.09.2021 dal geom.Bertoni Andrea, indicando il valore di mercato, di presumibile realizzo, in continuità aziendale ed il valore in caso di procedura fallimentare del compendio immobiliare".

Premesso

- che in data 23.09.2021 il geom.Andrea Bertoni

ha redatto una relazione tecnica di stima del complesso



immobiliare a destinazione commerciale, oltre a terreno edificabile, posto in Faenza (RA) via Granarolo n.81-83, attribuendo un valore totale di €.1.900.000,00;

-che in data 14.10.2021

acquistava con atto Notaio Bucchi Michele di Faenza, Rep.7721-Racc.6037, il complesso immobiliare che ci occupa per la somma di €.1.900.000,00;

-che il complesso immobiliare che ci occupa risulta così censito:

C.F.-Comune di Faenza (D458) (RA)

Fg.102-Particella 183-Sub.1-Cat.D/8-Rendita €.16.140,40-Via Granarolo n.83 Piano T-1

Fg.102-Particella 183-Sub.2-Cat.A/3-Classe 1-Consistenza vani 7,5-dati di superficie mq.154-Totale escluso aree scoperte mq.151-Rendita €.581,01-Via Granarolo n.81 Piano 1

Fg.102-Particella 183-Sub.3-Cat.C/6-Classe 2-Consistenza 104 mq-dati di superficie mq.114-Rendita €.424,32-Via Granarolo n.81 Piano T

Il tutto insistente C.T. fg.102 particella 183 Ente urbano mq.7.808

C.T.-Comune di Faenza (D458) (RA)

Fg.102-Particella 222-Superficie mq.2.320-Qualità: Prato-Classe: 2-R.D.€.9,60; R.A.€.5,39

Intestazione attuale degli immobili: _____



Tutto ciò premesso, tenuto conto dello stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della forte contrazione del mercato immobiliare, dovuta anche alla emergenza sanitaria nazionale COVID-19, il sottoscritto ritiene di poter indicare i seguenti valori dei beni in

argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), come segue:

-Valore di mercato del complesso immobiliare €. 1.900.000,00

-Valore di presumibile realizzo in continuità aziendale

€.1.900.000,00x (-5% per la mancanza di garanzia di eventuali vizi non rilevati)= €. 1.805.000,00

-Valore di presumibile realizzo, nell'eventualità di

Procedura fallimentare, €.1.805.000,00x(-25% in arrotondamento)= €. 1.355.000,00

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con ossequio

Lugo 02.06.2022

Il C.T.

Per.agr.Gianlugi Vecchi



Allegati:

- 1) Rilievi Fotografici
- 2) Visura catastale+estratto di mappa
- 3) Planimetrie
- 4) perizia geom.Andrea Bertoni