

□  
Mario Chiavelli architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA**

**CURATORE DOTT.**

\* \* \*

**N. 142/2013**

**FALLIMENTO “**

**R.G.**

\* \* \*

**LOTTO A**

Lo scrivente Arch. Mario Chiavelli, con studio in Bologna,

veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del fallimento medesimo; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date

d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del

Comune di riferimento, l’Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITU’
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

\* \* \*

**La presente Relazione costituisce l'unione dei singoli Lotti, originariamente denominati con i numeri 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34, per cui è pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto in un Lotto UNICO.**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO A**

Piena Proprietà relativa a 18 (diciotto) appartamenti con relative cantine ed autorimesse pertinenziali, e da ulteriori 7 (sette) posti auto ubicati all'interno dell'area condominiale comune.

Il Lotto è sito in Comune di Borgo Tossignano (BO), in via Rineggio n. 2/A e 2/B e la consistenza superficiale indicativa è la somma di quella riportata per i singoli lotti precedentemente identificati (circa 1.430,00 mq commerciali complessivi a destinazione residenziale, oltre le superfici accessorie).

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Tossignano (BO) beni intestati a:

1. ██████████ ██████ con sede in Imola (BO) – C.F. ██████████  
██████████ **proprietà per 1/1**

Foglio 5

- Map. 2005, Sub. 65, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 180,76 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano 2-S1;

- Map. 2005, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 39, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 232,41 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano T-S1;

- Map. 2005, Sub. 26, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 68,48 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 52, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5

	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 258,23 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 31, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 40, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 284,05 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	T-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 25, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 46, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 232,41 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	T-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 34, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 47, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 232,41 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 22, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 56, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 206,58 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	2-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 24, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 62, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5	

	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 180,76 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	2-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 38, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 68,48 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 49, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 258,23 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 18, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 50, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 232,41 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 17, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 60, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 206,58 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	2-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 30, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 48, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 258,23 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 21, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 56,40 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 64, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5	

	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 284,05 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	T-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 15, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 68,48 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 45, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 284,05 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	T-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 37, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 53, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 258,23 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano	
	1-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 35, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 55, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 180,76 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	2-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 16, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 57, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4	
	vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 206,58 € - Via Rineggio n. 2/A, Piano	
	2-S1;	
	- Map. 2005, Sub. 23, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13	
	mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;	
	- Map. 2005, Sub. 61, Zona Cens. -, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4	



vani, Sup. Catastale - mq, Rendita 206,58 € - Via Rineggio n. 2/B, Piano

2-S1;

- Map. 2005, Sub. 33, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 56,40 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 7, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 44,98 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 8, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 51,90 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 9, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 72,67 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 11, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 41,52 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 12, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 41,52 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 13, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 41,52 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2005, Sub. 14, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 44,98 € - Via Rineggio n. 3, Piano S1;

- Map. 2006, senza subalterno, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 539 mq, Sup. Catastale - mq, - Via Rineggio n. 2, Piano T;

### CONFINI

Muri perimetrali esterni, ragioni proprietà terze, porzioni in proprietà comune, salvo altri e più precisi.

### PROPRIETÀ

1. XXXXXXXXXX XXXXXX con sede in Imola (BO) – C.F.

██████████ proprietà per 1/1

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Lo stato di fatto al momento del fallimento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto, al netto di eventuali correzioni sulla toponomastica indicata in visura o in planimetria catastale.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere così come da rogiti di acquisto.

Segnalo che l'immobile è parte di un complesso residenziale all'interno di un condominio costituito, con parti comuni del fabbricato tra cui, ad esempio, vano scala e androne di ingresso.

Segnalo inoltre, da elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al Foglio 5, mappale 2005:

- Sub. 1 - BCNC rampa e corsello garage, scala di sicurezza, comune ai subb. dal 7 al 65
- Sub. 2 - BCNC parcheggio condominiale, comune ai subb. dal 7 al 65
- Sub. 3 - BCNC corte comune ai subb. dal sub 39 al 65
- Sub. 5 - BCNC vano scale dal sub 15 al 26, 39-40-41, dal 47 al 50, dal 55 al 57, 64-65
- Sub. 6 - BCNC vano scale dal sub 27 al 38, dal 43 al 46, dal 51 al 54, dal 59 al 62

#### **PERTINENZA**

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la quota di proprietà inerente il Fallimento in oggetto, risulta essere di 1/1 (piena proprietà).

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] di Imola (BO) in data 30/10/1995 Rep. N. 43768, trascritto a Bologna il 08/11/1995 all'Art. N. 19481, la Società [REDACTED] [REDACTED] (già "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna e poi "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna) acquistava la piena proprietà dell'immobile dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Genova.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

#### TRASCRIZIONI:

- **Convenzione edilizia** trascritta a Bologna in data 30 ottobre 2004 all'art. 37686 a favore del Comune di Borgo Tossignano (BO), C.F. [REDACTED] atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Imola in data 18 ottobre 2004, Repertorio n. 74208, riguardante le intere particelle distinte al Catasto Terreni del Comune di Borgo Tossignano (BO) al foglio 5 con le particelle 2005 e 2006 (già 1577 di mq. 2.293).

#### ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 25 maggio 2006 all'art. 8052, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Faenza (RA), C.F. [REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] [REDACTED] contro "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna C.F. [REDACTED]

██████████ per la somma di Euro 3.960.000,00

(tremilioninovecentosessantamila virgola zero zero) a garanzia della

somma di Euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila virgola zero zero)

derivante da atto notarile pubblico del Notaio ██████████ di Imola

in data 17 maggio 2006 Rep. n. 116 gravante su fabbricato in corso di

costruzione in Comune di Borgo Tossignano (BO) con le successive

annotazioni come da relazione notarile;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 17 febbraio 2011 all'art. 1336 a favore di ██████████

con sede in Imola (BO), C.F. ██████████ (domicilio eletto in ██████████

██████████ presso Avv. ██████████ contro, tra l'altro, "██████████

██████████ ██████████ con sede in Imola (BO), C.F. ██████████ per la

somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero

zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni

quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove)

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16 febbraio

2011, Repertorio n. 258, gravante, tra l'altro, gli immobili in Borgo

Tossignano (BO) indicati ai punti B) e C) e precisamente: foglio 5,

mappale 2005, subalterni graffati 63 e 64, nonché subalterni 65, 7, 8, 9,

11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33,

34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56,

57, 60, 61 e 62, nonché l'area urbana foglio 5 mappale 2006;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 10 maggio 2011 all'art. 4027 a favore di ██████████

██████████ con

sede in Castel Bolognese (RA), C.F. [REDACTED] (domicilio eletto in

[REDACTED] contro “[REDACTED] [REDACTED]

con sede in Imola (BO), C.F. [REDACTED] per la somma di Euro

400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) a garanzia della somma

di Euro 303.226,53 (trecentotremiladuecentoventisei virgola

cinquantatre) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna -

Sezione Distaccata di Faenza - del 9 maggio 2011 repertorio n. 165,

gravante, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto di relazione in Borgo

Tossignano (BO) e precisamente:

- quota di 1/2 (un mezzo) dell'area urbana distinta al foglio 5, mappale

142 subalterno 6;

- intera proprietà delle unità immobiliari distinte al foglio 5, mappale

2005, subalterni graffati 63 e 64, nonché subalterni 65, 7, 8, 9, 11, 12,

13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34,

35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56,

57, 60, 61 e 62, nonché l'area urbana foglio 5 mappale 2006;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 27 maggio 2011 all'art. 4715 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bologna, C.F.

[REDACTED] (domicilio eletto in Bologna) contro “[REDACTED]

[REDACTED] con sede in Imola (BO), C.F. [REDACTED] per la somma di

Euro 2.000.000,00 (duemilioni duecentomila virgola zero zero) a

garanzia della somma di Euro 1.049.244,27 (un milione

quarantanovemila duecentoquarantaquattro virgola ventisette) derivante

da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 26 febbraio 2011

repertorio n. 1036/11, gravante, tra l'altro, gli immobili in Borgo

Tossignano (BO) indicati ai punti B) e C) e precisamente: foglio 5,

mappale 2005, subalterni graffati 63 e 64, nonché subalterni 65, 7, 8, 9,

11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 33, 34,

35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 60 e

62, nonché l'area urbana foglio 5 mappale 2006;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 5 giugno 2012 all'art. 3077 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Faenza (RA), C.F.

[REDACTED] (domicilio eletto in [REDACTED] presso

Avv. P. [REDACTED] contro "[REDACTED] [REDACTED] con sede in

Imola (BO), C.F. [REDACTED] per la somma di Euro 430.000,00

(quattrocentotrentamila virgola zero zero) a garanzia della somma di

Euro 257.689,17 (duecentocinquantesette mila seicentoottantanove

virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di

Ravenna del 31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012, gravante, tra l'altro,

tutti gli immobili oggetto di relazione in Borgo Tossignano (BO) e

precisamente:

- quota di 1/2 (un mezzo) dell'area urbana distinta al foglio 5, mappale

142 subalterno 6;

- intera proprietà delle unità immobiliari distinte al foglio 5, mappale

2005, subalterni graffati 63 e 64, nonché subalterni 65, 7, 8, 9, 11, 12,

13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34,

35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56,

57, 60, 61 e 62, nonché l'area urbana foglio 5 mappale 2006;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 16 luglio 2012 all'art. 3892 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Ravenna, C.F. [REDACTED] (domicilio eletto in Bologna, [REDACTED] presso [REDACTED] [REDACTED] contro "[REDACTED] [REDACTED] con sede in Imola (BO), C.F. [REDACTED] per la somma di Euro 850.000,00 (ottocentocinquantamila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 752.308,03 (settecentocinquantaduemila trecentotto virgola zero tre) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 22 giugno 2012 repertorio n. 975/2012, gravante, tra l'altro, gli immobili in Borgo Tossignano (BO) distinti al foglio 5 con la particella 2006 e con la particella 2005 subalterni 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61 e 62.

#### **REGIME FISCALE**

I beni oggetto di vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Specifico a tal proposito che l'immobile venduto è un fabbricato ad uso abitativo all'interno di un fabbricato che ha i requisiti di cui alla Legge "Tupini", ultimato da oltre cinque anni. La Società fallita è inoltre qualificabile come impresa costruttrice.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Gli immobili di cui al Lotto oggetto di stima sono stati realizzati in data successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Borgo Tossignano (BO), a seguito della domanda di accesso atti

protocollata il 26/07/2022 al Prot. N. 3399, sono stati forniti in visione i

seguenti Atti Abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 17/04, Prot. N. 5039, rilasciato il 22/10/2004, a

seguito della richiesta presentata il 06/04/2004 al Prot. N. 1644 per la

costruzione di un fabbricato ad uso residenziale composto da n. 24

alloggi in via Rineggio,

- Permesso di Costruire n. 10/07, Prot. N. 5165, rilasciato il 07/12/2007, a

seguito della richiesta presentata il 03/12/2007 al Prot. N. 5080 per la

proroga di 6 mesi per la conclusione delle opere di finitura come previste

dal PdC di cui al punto precedente,

- DIA N. 18/2008 – CITATA NELLA PRATICA SUCCESSIVA, MA

NON REPERITA DALL'UFFICIO TECNICO

- Denuncia di Inizio Attività N. 10/2011 protocollata il 11/05/2011 al Prot.

N. 855 per VARIANTI IN CORSO D'OPERA,

- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai

sensi dell'Art. 21 – 22 della L.R. 31/2002, depositata in data 06/04/2011

al Prot. N. 1164.

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni

ottimali, che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliare oggetto di

perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto

rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto

sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna la

sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato

graficamente sugli elaborati di concessione. Segnalo solo alcune lievi



difformità interne nella posizione delle murature tramezze e la presenza di

elementi costruttivi non rappresentati (lesene strutturali o impiantistiche)

rientranti comunque nelle tolleranze minime previste dalla normativa.

Sarà comunque cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario verificare

l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto e quello assentito e predisporre,

nel caso, un idoneo titolo abilitativo a sanatoria, o impegnarsi alla remissione

in pristino dei luoghi.

### **Certificazione Impianti**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli

impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008

n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità

degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai

sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**SUB 65:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. ██████████ numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439619-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 303,93 kWh/mq-anno).

**SUB 39:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. ██████████ numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439489-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 189,51 kWh/mq-anno).

**SUB 52:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439577-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 182,07 kWh/mq-anno).

**SUB 40:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439497-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 226,38 kWh/mq-anno).

**SUB 46:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439531-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 128,60 kWh/mq-anno).

**SUB 47:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439545-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 142,54 kWh/mq-anno).

**SUB 56:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439616-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 295,91 kWh/mq-anno).

**SUB 62:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439627-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 323,51 kWh/mq-anno).

**SUB 49:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439555-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 195,28kWh/mq-anno).

**SUB 50:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439573-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 190,49 kWh/mq-anno).

**SUB 60:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439625-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 295,42 kWh/mq-anno).

**SUB 48:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439549-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 183,08kWh/mq-anno).

**SUB 64:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439543-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 220,89 kWh/mq-anno).

**SUB 45:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439536-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 208,97 kWh/mq-anno).

**SUB 53:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439585-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 184,83 kWh/mq-anno).

**SUB 55:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439497-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 226,38 kWh/mq-anno).

**SUB 57:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data

22/05/2023, codice identificativo 05843-439622-2023, valevole sino al

giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto

di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 298,51 kWh/mq-anno).

**SUB 61:** L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall'Ing. [REDACTED] numero di accreditamento 05843, in data 22/05/2023, codice identificativo 05843-439629-2023, valevole sino al giorno 22/05/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 295,27 kWh/mq-anno).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il Lotto è costituito da più appartamenti che risultano con differenti situazioni occupazionali.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari prese in esame sono ubicate in Comune di Borgo Tossignano (BO), in via Rineggio n. 2/A e 2/B e si trovano tutte all'interno di un edificio condominiale costituito anche da altre unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali realizzate in muratura di laterizio prevalentemente intonacata, murature tramezze in laterizio intonacato su ambo i lati e solai interpiano con struttura latero-cementizia; copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio.

Lo stabile si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra a completa destinazione residenziale, ed un piano seminterrato che ospita le autorimesse e le cantine di pertinenza alle unità immobiliari. Lo stabile, composto da due corpi scala, si trova all'interno di un'area condominiale recintata su tutti i lati ed è da intendersi completo nelle sue strutture portanti e nelle scale ed ascensori di collegamento fra i piani.

Tutti gli immobili sono da considerarsi finiti e il livello delle finiture è da

giudicarsi discreto. Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche

riscontrate:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Altezza interna di circa 270 cm,
- Porta di ingresso con serratura blindata e pannelli di rivestimento in legno,
- Pavimenti realizzati con finitura in pistrelle si gres,
- Pavimenti delle camere da letto rivestiti in doghe di legno tipo parquet,
- Battiscopa in legno in tutti gli ambienti,
- Pavimento e rivestimento del bagno realizzato tramite piastrelle di materiale ceramico,
- La dotazione del bagno risulta completa con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelazione,
- Rivestimento dell'angolo cottura realizzato con pistrelle in materiale ceramico,
- Porte interne in legno del tipo tamburato con maniglie color ottone,
- Infissi esterni in legno con vetro-camera,
- Oscuranti tramite tapparelle avvolgbili con doghe in materiale plastico,
- Cossonetti interno muro,
- Impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo tramite caldaia murale a gas,
- Elementi radianti costituiti da termosifoni a parete in acciaio verniciato di colore bianco,

- Regolazione della temperatura tramite cronotermostato,

- Predisposizione per impianto di climatizzazione estiva costituito da UTA

esterna ed elementi interni a parete tipo split,

- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,

- Impianto citofonico semplice,

- Terrazze in aggetto o lastrici solari pavimentati tramite pistrelle in gres e

parapetti in ferro verniciato,

- Cantina pavimentata tramite battuto di cemento, pareti interne tinteggiate

di colore bianco e porta d'ingresso in lamiera zincata,

- Autorimessa pavimentata tramite battuto di cemento, pareti interne

tinteggiate di colore bianco e basculante di accesso in lamiera zincata ad

apertura manuale,

- Le autorimesse risultano avere un accesso anche dal corridoio interno allo

stabile,

- Lo stato manutentivo e da intendersi differente a seconda dell'immobile

preso in considerazione.

### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli

immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro

quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli

immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al

loro delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle

percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a

titolo di esempio:

Appartamento - *coeff. 100%*

Appartamento (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Appartamento (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse – *A corpo*

Le superfici complessive e le relative valorizzazioni sono riportate nelle perizie riferite ai singoli lotti precedentemente depositate: la presente relazione viene redatta in considerazione dell'offerta irrevocabile di acquisto di cui in premessa.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della Piena Proprietà relativa a 18 (diciotto) appartamenti con relative cantine ed autorimesse pertinenziali, e da ulteriori 7 (sette) posti auto ubicati all'interno dell'area condominiale comune. Il Lotto si trova in comue di Borgo Tossignano (BO), in via Rineggio n. 2/A e 2/B.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, propone un valore base d'asta del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva:

**VALORE BASE D'ASTA: € 800.000,00**

**(Euro otto cento mila/00)**



\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 28/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

**Allegati:**

- Consultazione di visure al Catasto Fabbricati
- Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atti di provenienza
- Attestati di Prestazione Energetica
- Relazione Notarile (copia)

**Per la pubblicità:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. [REDACTED]**

**CURATORE DOTT. [REDACTED]**

\* \* \*

**N. 142/2013**

**FALLIMENTO “ [REDACTED] [REDACTED] ”**

R.G.

\* \* \*

**Immobili Borgo**

Lo scrivente Arch. Mario Chiavelli, con studio in Bologna, [REDACTED]

**Tossignano**

[REDACTED] veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del fallimento medesimo.

Il compendio immobiliare del Fallimento in oggetto è costituito da più lotti a destinazione d'uso diversa, nel caso in esame ci si riferisce alle porzioni immobiliari a destinazione residenziale ubicate in comune di Borgo Tossignano, in via Rineggio n. 2/A e 2/B.

Lo scrivente aveva definito la suddetta porzione di compendio in complessivi 20 Lotti, numerati dal 13 al 32, con perizie già completate e consegnate alla Curatela oltre ad ulteriori due Lotti (33 e 34) costituiti da posti auto all'interno dell'area condominiale, attualmente solo valorizzati, ma con perizie ancora da completare

In un primo esperimento sono stati messi in vendita quattro dei suddetti lotti: Lotti 13, 19 , 23 e 31 con asta fissata al 20/12/2023, che ha visto la diserzione per tutti e quattro i lotti. Al successivo esperimento di vendita furono invece venduti due dei quattro lotti, con l'esito seguente:

- **Lotto 13:** prezzo base d'asta in perizia: 80.000,00 € - **AGGIUDICATO a**

**70.000,00 €.**

- **Lotto 23:** prezzo base d'asta in perizia: 94.000,00 € - **AGGIUDICATO a**

**93.875,00 €.**

\* \* \*

Con mail del 21/11/2024 il Curatore Fallimentare, Dott. [REDACTED] mi

metteva a conoscenza di una proposta di acquisto pervenuta congiuntamente

dalle Società [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] in cui dette Società si impegnavano

ad acquistare tutti i rimanenti Lotti della porzione di Compendio citato in

premessa, ovvero per i Lotti 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27,

28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34, per complessivi 800.000,00 € a fronte di una

somma complessiva dei valori a base d'asta, di tutti i Lotti di cui all'offerta,

di complessivi 1.475.812,50 €.

\* \* \*

#### **PARERE di CONGRUITA'**

In considerazione degli esiti riscontrati ai precedenti esperimenti di vendita

evidenzio, innanzi tutto, una risposta piuttosto negativa del mercato ai Lotti

proposti. All'interno del compendio in esame è bene ricordare inoltre che ci

sono immobili ancora attualmente occupati ed in scarso stato manutentivo

che, sicuramente, non si adattano alle esigenze di un possibile fruitore alla

ricerca di un bene "pronto per essere abitato"; ne è la prova l'esito

dell'ultima vendita, in cui i due lotti venduti risultano essere i due ubicati

all'interno del corpo scala in miglior stato manutentivo.

Tutto quanto sopra per ipotizzare che, verosimilmente, anche i successivi

esperimenti potrebbero portare a risultati analoghi, con la vendita probabile

di quei pochi residui Lotti liberi da persone ed in buono stato manutentivo e le progressive diserzioni dei restanti. A questo aggiungo l'eventualità di acquisto, da parte di un unico offerente, ad un prezzo ribassato fino al 25% del prezzo base d'asta (come previsto dalla Curatela ai sensi del Codice Civile). Ritengo pertanto che non sia un'ipotesi così remota quella di vedere progressivamente decurtato il valore complessivo sopra citato: sarebbero infatti sufficienti una prima diserzione ed una successiva aggiudicazione "al ribasso" per vedere già praticamente dimezzata la possibilità di guadagno dalla vendita competitiva dei singoli lotti, ovvero:  $[(1.475.812,50 \text{ €} * 0,75) * 0,75] = 830.144,55 \text{ €}$ .

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, onde evitare ulteriori decurtazioni al valore complessivo dei beni ed aggiuntive spese di pubblicità e vendita, ritengo possa effettivamente essere conveniente dare seguito all'offerta ricevuta e proporre una vendita della porzione di compendio così come sopra descritta, in un'unica soluzione ed al prezzo base d'asta di 800.000,00 €.

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; li 21/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)