TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento fallimentare di cui al N.R.G. fall. 3/2020 relativo a:
[redacted] o in forma abbreviata "[redacted]"
Codice Fiscale e n. iscr. Al registro delle Imprese e P.Iva [redacted]

Giudice Delegato: [redacted]

Curatori: [redacted]

Atto redatto dall'ausiliario perito estimatore: [redacted]
Compendio immobiliare intestato a [redacted] sede [redacted] c.f. [redacted] sito in comune di Cervia (RA) via Caduti per la Libertà (civico da assegnare) così censito al Catasto di Ravenna Comune di Cervia:

Catasto Fabbricati

- Foglio 43 mapp.1470 sub.1 - Via Caduti per la Libertà 151 abitazione cat. A/3 sup.cat. mq 97
- Foglio 43 mapp.1470 sub.2 - Via Caduti per la Libertà 153 abitazione cat. A/3 sup.cat. mq 96
- Foglio 43 mapp.279 - Via Romea Sud 8 abitazione cat. A/5 sup.cat. mq 39 – al netto di aree scoperte mq 36
- Foglio 43 mapp.162 - Via Romea Sud 8 abitazione cat. A/5 sup.cat. mq 36 – al netto di aree scoperte mq 29
- Foglio 43 mapp.835 sub.1 - Via Caduti per la Libertà abitazione cat. A/3 sup.cat. mq 55 – al netto di aree scoperte mq 49
- Foglio 43 mapp.838 sub.1 - Via Romea Sud 9 abitazione cat. A/6 sup.cat. mq 64 – al netto di aree scoperte mq 53
- Foglio 43 mapp.838 sub.2 - Via Romea Sud 9 abitazione cat. A/4 sup.cat. mq 69 – al netto di aree scoperte mq 50

Catasto Terreni

- Foglio 43 mapp.1168 Are 00.28
- Foglio 43 mapp.2208 Are 00.87
- Foglio 43 mapp.2206 Are 03.98
- Foglio 43 mapp.2204 Are 06.83
- Foglio 43 mapp.2210 Are 06.00

Preso atto della nomina pervenuta allo scrivente [redacted], con studio in [redacted], quale consulente con incarico di rispondere al seguente quesito di cui alle disposizioni del 13/02/2020:

"rilevata l'opportunità di provvedere alla descrizione e stima degli immobili compendio della procedura, provvedere, previe necessarie visure, alleindicazioni di tutte le iscrizioni e trascrizioni esistenti presso il competente Registro Immobiliare e relazionare altresì in ordine allo stato dell'immobile."

Inoltre con integrazione di incarico del 9/3/2020:

- ***individuare il presumibile valore di mercato dell'area compendio di procedura a momenti anteriori rispetto alla data del fallimento (a partire da fine 2013 ad oggi, preferibilmente alle date di chiusura degli esercizi);***
- ***individuare il potenziale danno arrecato all'attivo patrimoniale, quantificando le spese necessarie per il ripristino dell'area.***

Il sottoscrittoaccettava l'incarico e dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna provvedeva ai sopralluoghi di verificaeffettuati nelle date del 17/02 - 10/03 - 21/05 e 29/05/2020 constatando l'esatta consistenzae lo stato manutentivo del bene. Provvedeva ad estrarre copia della documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cervia con istanza prot. 12876 del 13/04/2020 (**allegato n. 1**) al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed eseguiva un'indagine di mercato assumendo informazioni relative al valore di beni similari su piazza.

Si redige la seguente perizia di stima

suddividendola nei seguenti paragrafi:

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
3. PROVENIENZA DEL BENE
4. PROPRIETA', CODICE FISCALE
5. ISPEZIONI IPOTECARIE
6. REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA
7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
8. DESCRIZIONE DEI BENI
9. CONSISTENZA COMMERCIALE
10. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI
11. ALLEGATI

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è situato in Cervia (RA), viale Caduti per la Libertà con numero civico da assegnare ovvero ricompreso tra gli esistenti civici 251 e 265 che individuano i lotti confinanti.

Si conforma come un unico lottocomposto dalla sommatoria di 10 aree attigue catastalmente individuate da enti urbani e terreni come descritti in premessa e al successivo punto "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" il cui totale complessivo della costellazione risulta essere pari a MQ.4121. Il lotto è confinato e delimitato da una recinzione e la sua individuazione in mappa catastale dovrà essere aggiornata mediante deposito di un tipo mappale finalizzato alla demolizione dell'esistente aggregato di lotti e successiva loro fusione, infine con un nuovo inserimento in mappa individuabile da un unico numero di mappale (**allegato n. 2**).

Il bene oggetto di stima si presenta come un cantiere edile dismesso, privo di attrezzature, ove spiccano due corpi di fabbrica interrati ad uso autorimessasopra i quali si elevano quattro volumi – Palazzine Residenziali–sviluppati su due piani più sottotettoridossati al versante Est (lato mare) del lotto.

Sul versante Ovest (fronte strada) l'edificio si limita all'edificazione del solo piano seminterratoprivo sia di impiantistica sia dei getti di completamento alla massicciata di scorrimento carrabile (massettie pavimentazione al quarzo). L'accesso agli interrati è garantito attraverso due rampe carrabili rivolte sul fronte di via Caduti per la Libertà, più scale pedonaliin posizioni centrali e

di testata versante ESTper entrambi i corpi interrati dell'edificio individuati negli elaborati tecnici come: "A" e "B".

Il lotto è servitodalle utenze di città: luce/forza motrice, gas, acqua, scarichi fognari per acque bianche e nere. Sono presenti i sotto impianti a corredo degli edifici costruiti quali: vasche separatrici per acque nere, saponate e vasca di raccolta per la laminazione piovana. Gli interrati sono privi dell'impiantistica necessaria all'emungimento delle acque di ristagno pertanto risultano allagati ed oggetto di segnalazioni di danno per incuria, motivo per cui si è provveduto ad un primo svuotamentonecessario anche al fine di permettere i rilievi di rito.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Cervia – Catasto Fabbricati

- Foglio 43 mapp.1470 sub.1 - Via Caduti per la Libertà 151 abitazione cat. A/3 di vani 6 Rendita Catastale € 604.25
- Foglio 43 mapp.1470 sub.2 - Via Caduti per la Libertà 153 abitazione cat. A/3 di vani 6 Rendita Catastale € 604.25
- Foglio 43 mapp.279 - Via Romea Sud 8 abitazione cat. A/5 di vani 2 Rendita Catastale € 108.46
- Foglio 43 mapp.162 - Via Romea Sud 8 abitazione cat. A/5 di vani 2 Rendita Catastale € 108.46
- Foglio 43 mapp. 835 sub.1 - Via Caduti per la Libertà abitazione cat. A/3 di vani 3.5 Rendita Catastale € 352.48
- Foglio 43 mapp. 838 sub.1 - Via Romea Sud 9 abitazione cat. A/6 di vani 3 Rendita Catastale € 162.68
- Foglio 43 mapp.838 sub.2 - Via Romea Sud 9 abitazione cat. A/4 di vani 3.5 Rendita Catastale € 1089.80

Comune di Cervia – Catasto Terreni

- Foglio 43 mapp.1168 seminativo arboreo Are 00.28
- Foglio 43 mapp.2208 seminativo arboreo Are 00.87
- Foglio 43 mapp.2206 seminativo arboreo Are 03.98
- Foglio 43 mapp.2204 incolto produttivo Are 06.83
- Foglio 43 mapp.2210 seminativo arboreo Are 06.00

L'accorpamento della costellazione delle aree cosi individuate genera un unico lotto di superficie pari a MQ 4121 oggetto di edificazione in forza di titoli edilizi richiesti e rilasciati dal

Comune di Cervia. Per correttezza si evidenzia che il futuro acquirente dovrà provvedere ad un tipo mappale di fusione con un aggiornamento di mappa catastale.

3. PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita con atto del Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo del 06/06/2011 rep. 360404/35765 registrato ivi in data 13/06/2011 al n. 3165 e trascritta in data 14/06/2011 agli artt.6792-6793-6794-6795-6796-6797-6798-6799-6800.

Gli immobili vengono alienati a misura e non a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.

Le compravendite degli immobili censiti al NCEU al Foglio 43 mappali 1470 sub.1 – 838 sub 1 – 838 sub 2 e NCT al Foglio 43 mappali 1470 – 838 – 2208 – 2210 sono fatte sotto l'osservanza della servitù di passaggio di cui al rogito del Dott. Ferlanti di Cervia del 16/11/1959 rep. 7897 trascritto il 23/11/1959 art.5587, per quanto pertinente ed attuale.

4. PROPRIETA', CODICE FISCALE

I beni in oggetto risultano attualmente essere intestati a:

[redacted] con sede in Cervia, [redacted]

C.F. [redacted] – unica proprietaria

5. ISPEZIONI IPOTECARIE

Iscrizioni

ART.2157 del 14/06/2011 volontaria 1°grado

A favore: [redacted] sede d Forlì

c.f.:[redacted] domicilio ipotec. Eletto in [redacted]

A carico: [redacted] sede Cervia

Iscriz. € 11'000'000.00 Sorte € 5'500'000.00 Durata 10 anni

Grava su: Cervia Via Caduti per la Libertà, 151 – NCEU Foglio 43 Mappali 1470 sub1 e NCT mappale 2208; NCEU Foglio 43 Mappali 838 sub 1, 2 e NCT mappale 838 E.U. 2210; NCEU Foglio 43 Mappali 835 sub1 e NCT mappale 835 E.U. 1168;NCEU Foglio 43 Mappali 162 e NCT mappale 162 E.U. 2206;NCEU Foglio 43 Mappali 1470 sub 2-279 e NCT mappale 279 E.U. 2204;

Annotam. Art.3525 del 07/11/2011 erogazione parziale (5° erogazione) di € 315'000.00

le erogazioni precedentemente effettuate ammontano ad un totale di € 2'995'000.00

Annotam. Art.2618 del 08/11/2012 erogazione parziale (14° erogazione) di € 50'000.00
le erogazioni precedentemente effettuate ammontano ad un totale di € 4'536'000.00

Annotam. Art.2248 del 21/10/2013 erogazione parziale (18° erogazione) di € 90'000.00
le erogazioni precedentemente effettuate ammontano ad un totale di € 5'198'500.00

Trascrizioni pregiudizievoli

ART.1318 del 05/02/2020 sentenza dichiarativa di fallimento

A favore di Massa dei creditori del fallimento della società [redacted] in liquidazione

A carico di [redacted] in liquidazione sede di Cervia

Beni: intera proprietà di immobili in Comune di Cervia Via Caduti per la Libertà, 151 e 153 e via Romea Sud, 8 e 9 censiti al NCEU Foglio 43 Mappali 1470 sub 1 e 2; Mappali 279; Mappali 835 sub 1; Mappali 838 sub 1 e 2; NCT Foglio 43 mappale 1168, 2206, 2204, 2208, 2210

Si allega visura ipocatastale con aggiornamento 26/11/2020 (**Allegato n. 3 e n. 4**)

VINCOLI E SERVITU'

Le compravendite degli immobili censiti al NCEU al Foglio 43 mappali 1470 sub.1 – 838 sub 1 – 838 sub 2 e NCT al Foglio 43 mappali 1470 – 838 – 2208 – 2210 sono fatte sotto l'osservanza della servitù di passaggio di cui al rogito del Dott. Ferlanti di Cervia del 16/11/1959 rep. 7897 trascritto il 23/11/1959 art.5587, per quanto pertinente ed attuale.

6. TITOLI EDILIZI E REGOLARITA'

L'immobile si erige in forza di un Permesso di Costruire sotteso al non più vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cervia: PRG '93, aderente al rispetto degli indici di zona: B2, art.25.

Il titolo edilizio prevedeva l'unificazione di una costellazione di lotti intestati a più ditte, pertanto il sig. [redacted] c.f. [redacted] intervenendo in qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] corrente in Cervia [redacted], subentrava al titolo urbanistico P. di C. n.1141 del 16/10/2009 intestato al sig. [redacted] domiciliato in Cervia (RA) [redacted]. Si allega istanza di voltura per cambio di

intestazionepresentata al Protocollo Generale del Comune di Cervia in data 28/07/2011 prot.n.32935 (**Allegato n.5**).

I titoli afferenti alla regolarità urbanistica dell'immobile presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono di seguito elencati:

2009/1141	[redacted]	VIA CADUTI PER LA LIBERTA'	NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE EDIFICI CON PROGETTO DI UNIFICAZIONE DEI LOTTI	1141 (16/10/2009)	2008/1384/I
2012/0545	[redacted]	VIA CADUTI PER LA LIBERTA'	VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO 1141/2009 DI NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE EDIFICI CON PROGETTO DI UNIFICAZIONE DEI LOTTI	545 (07/08/2012)	2012/26/R
2015/0047	[redacted]	VIA CADUTI PER LA LIBERTA'	VARIANTE A PDC 1141 DEL 2009 DI NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE EDIFICI CON PROGETTO DI UNIFICAZIONE DEI LOTTI	47 (26/02/2015)	2014/363/R

Dal confronto tra i documenti visionati ed estratti in copia e lo stato di fatto rilevato in sito nei sopralluoghi effettuati nelle date del 17/02/2020 - 10/03/2020 - 21/05/2020 e 29/05/2020 si redige la seguente relazione.

L'Immobile si presenta come un cantiere incompleto, sgombero da attrezzature edili ove i volumi edilizi fino ad oggi costruiti sono una parte dell'intero progetto autorizzato. Sul versante Est del lotto (lato mare) sono presenti i quattro volumi finiti, mentre sul versante Ovest (fronte strada) l'edificio si limita alla costruzione del solo piano seminterrato internamente incompleto.

La presenza delle armature in acciaio atte a riprendere la costruzione di nuovi pilastri, porta a presumere l'intenzione di portare a compimento l'immobile con ulteriori quattro volumi conformi al progetto approvatoe simili a quanto già è stato costruito. Preme far rilevare che lo strumento urbanistico sotteso al rilascio del precedente autorizzativo, richiamato nel contratto di mutuo fondiario registrato in Lugo dal dott. Notaio Palmieri il 08/06/2011 N.3081 e registrato a Ravenna il 14/06/2011 RGN 10877 RPN 2157, non è più a regime e pertanto le autorizzazioni edilizie sono scadute e non più rinnovabili per un prossimo completamento dell'opera.

Lo scrivente ha motivo di supporre che in regime di nuovo strumento urbanistico comunale: PUG, il volume a garanzia delle somme erogate non sarà più assentibile in toto perché sarebbe soggetto a delle cessioni territoriali non perseguibili per via del posizionamento dei volumi già edificati all'interno del lotto di sedime. La superficie residenziale urbanisticamente autorizzabile risulterà, in termini di volume, inferiore a quanto precedentemente autorizzato. (Si allega l'informativadi chiarimento scambiata viae-mail per le restrizioni COVID-19 con l'Ufficio Tecnico Comunale **Allegato n.6**)

Il ritiro del permesso di costruire n.1141 del 16/10/2009 per "NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE EDIFICI CON PROGETTO DI UNIFICAZIONE

DEI LOTTI, in via Caduti per la Libertà" in ditta al sig. [redacted] C.F. [redacted], successivamente volturato a [redacted] Partita Iva [redacted], prevedeva la corresponsione al Comune di Cervia – servizio Edilizia Privata, di un contributo concessorio e deposito cauzionale per le dotazioni di verde così commisurato:

1)	Spese di Urbanizzazione U1 (oneri di urbanizzazione primaria) più U2 (oneri di urbanizzazione secondaria)	€ 120'099.19
2)	Quota costo di costruzione	€ 142'838.80
3)	Deposito cauzionale Verde	€ 3'975.40

Le somme di cui al punto *1)* sono state corrisposte in due rate, senza interessi, 50% al ritiro della concessione e il restante 50% entro un anno dal ritiro della medesima con garanzia fidejussoria pari al 140% della somma residua.

Le somme di cui al punto *2)* sono state corrisposte in due rate, senza interessi, la prima a copertura del 60% dell'intero ammontare da corrispondere al momento della dichiarazione di inizio lavori e il restante 40% garantito da fidejussione bancaria o assicurativa pari al 140% della somma residua, entro 60 giorni dalla fine lavori e comunque entro tre anni dall'inizio lavori (ossia scadenza di validità della concessione edilizia).

Poiché l'immobile non è stato completato, ritengo plausibile il recupero di una parte delle somme a scomputo di eventuali oneri urbanistici futuri. Si allega la comunicazione trasmessa per il ritiro della concessione edilizia con indicate le disposizioni di pagamento degli oneri, prot.n.55557 Rif. Prot. n. 68127/2008 del 16/10/2009 del Comune di Cervia. (**Allegato n.7**)

L'immobile, per quanto visibile in sito, risulta privo di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità ed inoltre agli atti non sono depositati certificazioni di conformità per l'impiantistica posata. In fase di formulazione del presunto valore dell'immobile, si terrà conto della mancanza di suddette certificazioni essendo impossibile constatarne l'efficienza.

Dal raffronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per le violazioni non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n.380 della L.47/85 nonché della L.R. n.23/2004 e s.m.i.

7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Ai fini della presente perizia, l'intero immobile risulta attualmente libero ed essendo in stato di abbandono, congiuntamente ai curatori della procedura,si è provveduto a mettere in sicurezza

l'area facendo eseguire il ripristino/costruzione della recinzione perimetrale tipo da cantierea coronamento del lotto con posa dell'opportuna segnaletica di sicurezza, messa in uso di nuove chiusure con lucchetto agli accessi e svuotamento dell'acqua presente negliinterrati.Temendo onerose perdite accidentali da un rubinetto facilmente azionabile dalla pubblica via, si è provveduto a fare distaccare l'utenza acqua mediante intervento del personale di HERA in data 20/04/2020.

Pertantooggi l'immobile risulta da considerarsi "**libero al decreto di trasferimento**".

8. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un'area urbana edificata (parzialmente)che si presenta come un cantiere edile spoglio da attrezzature il cui fronte principale, affacciato a via Caduti per la Libertà, è privo di recinzione ovvero delimitato da una semplice rete di cantiere. All'interno del lotto spiccano due corpi di fabbrica (chiamati nei progetti autorizzativi: FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B") interrati da adibirsi ad autorimessa di forma allungata sull'asse est/ovest. Sopra questi volumi, illuminati ed areati attraverso bocche di lupo perimetrali, si elevano quattro corpi di fabbricaad uso residenzialeridossati sul confine est (lato mare) del lotto, sviluppati su due piani più un sottotetto. Ad eccezione della Palazzina NORD-EST che porta al piano terra un unico grande appartamento, i blocchi edilizi costruiti si compongono con una tipologia quadrifamiliare a schiera schematicamente così suddivisi:

Piano Terra - bifamiliare con corte esclusiva;

Piano Primo -bifamiliare con sottotetti non abitabili, con accesso da scala esterna pertinenziale.

Sul versante Ovest (fronte strada) l'edificio si limita all'edificazione del solo piano seminterrato privo di impiantistica e dei getti di completamento che compongono il piano di scorrimento carrabile (massetti e pavimentazione al quarzoo similari). L'accessodei veicoli agli interrati è garantito attraverso due rampe rivolte sul fronte di via Caduti per la Libertà oltre a scale pedonali poste sia centralmente siain testata al lato EST di entrambi i corpi interrati.

L'edificio è realizzato con una struttura portante in Cemento Armato spiccata su una fondazione a platea, gli orizzontamenti sono eseguiti con solai in laterocemento collegati a travi e cordoli di ripartizione, le murature perimetrali di tamponamento sono in termo-blocchi di laterizio con termocappotto esterno finito ad intonachino armato; le coperture a falde inclinate presentano una struttura portante in legno.

Gli infissi presenti nelle palazzine sono in alluminio, alcuni sono privi dei vetri di chiusura a causa di evidenti rotture presumibilmente subite per vandalismo.

I parapetti delle scale esterne e dei terrazzi sul fronte principale sono in doghe di ferro zincato verniciato. L'accesso ai volumi mansardati avviene mediante scale interne in acciaio e legno ed alcune sono rovinate.

L'intera area cortilizia, organizzata sia in spazi comuni sia a uso esclusivoin abbinamento agli appartamenti del piano terra, si presenta incolta con crescita spontanea di arbusti che invadono indistintamente tutta l'area scoperta.

Anche se inattive, l'immobileè servito dalle utenze di città: luce/forza motrice, gas, acqua, scarichi fognari per acque bianche e nere. Sono presenti i sotto impianti di servizio quali vasche separatrici per acque saponate, caditoie, pozzetti di ispezione e una singola grande vasca di raccolta per la laminazione delle acque piovane. Non si sono individuate pompe o altri impianti tecnologici a corredo per l'emungimento dell'acqua accumulata nei locali interrati e il puntuale allaccio allo scarico comunale è del tipo provvisorio, presumibilmente a servizio dell'impianto di cantiere predisposto al drenaggio wellpoint di cantiere non più presente. Gli interrati, privi dell'impiantistica necessaria all'emungimento delle acque di ristagno, sono allagati. Gli interrati non sono completi ed in alcune zone mancano i massetti di finitura e pendenza, le caditoie di raccolta delle acque sono prive delle griglie di chiusura, l'impiantistica elettrica non è funzionante, le chiusure delle bocche di lupo sono in gran parte prive di griglie di protezioni e le scale di accesso sono da completare come anche le rampe carrabili.

Si precisa che le due autorimesse sono state oggetto di un parere preventivo del Comando Vigili del Fuoco di Ravenna rilasciato con prot.n. 11049 del 18/08/2009 ove veniva fatto obbligo, a lavori ultimati, richiedere il sopralluogo di verifica necessario all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, ivi allegando tutta la documentazione di conformità impiantistica che agli atti oggi non risulta presente e quindi non riproducibile in sede di presente relazione.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità era sottesa inoltre alla messa in dimora di n. 22 alberi come da referto dell'Ufficio Verde e Pinete del 20/05/2009 prot.n.27279 e in merito alla costruzione della recinzione su via Caduti per la Libertà, si faceva obbligo di presentarespecifica pratica edilizia con richiesta di passi carrai in conformità al Codice della Strada prevedendone l'arretramento dalla carreggiata stradale.

La **Superficie catastale** del lotto è pari a MQ 4121

Zona ex-PRG: B2 Residenziale semintensiva satura o di completamento (ART.25) e dall'attuale regolamento comunale**Zona PUG**: ambito urbano a prevalenza abitativa / tessuti residenziali ad alta densità (ART. 8.9.5 delle Norme di PUG)

N.31 Alloggiprevisti da progetto / **N.15 Alloggi** costruiti.

Inizio Lavori:15/12/2010

Fine Lavori:in forza della LR 15/2013 art.55 prorogata automaticamente al 15/10/2015 All'interno del fascicolo non esistono istanze atte a dichiarare la fine dei lavori.

Si allega album fotografico al fine di meglio rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato n.8**)

Rilevo che lo strumento urbanistico sotteso al rilascio del precedente autorizzativo richiamato nel contratto di mutuo fondiario registrato in Lugo dal dott. Notaio Palmieri il 08/06/2011 N.3081 e registrato a Ravenna il 14/06/2011 RGN 10877 RPN 2157 non è più a regime e poiché le autorizzazioni edilizie sono scadute, non sono più rinnovabili per un completamento futuro dell'opera. A regime del nuovo strumento urbanistico comunale: PUG, il volume concesso a garanzia delle somme erogate non sarà più assentibile dall'autorità comunale, quindi non edificabile.

Ritenuto corretto supporre che l'acquisto dell'immobile sia sotteso ad un suo totale sfruttamento, interpellato in merito, l'Ufficio Tecnico Comunale ritiene possibile un completamento del progetto mediante declassamento di porzione dell'interrato trasferendo le superfici corrispondenti, declassate, in nuova Residenzialità. Pertanto si ritiene corretto valutare l'immobile tenendo conto della possibilità edificatoria futura, ovvero pari alla consistenza attuale incrementata da quellascaturita da un suo completamento. Al fine della presente si deve individuare un valore di **ST commerciale** (*Superficie Totale - nuovo indice urbanistico pari alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio*) ricavato dall'esistente consistenza edilizia maggioratadai metri quadrati che in futuro sarà possibile produrre al fine di esaurire urbanisticamente il lotto; pertantosi precisa quanto segue.

Il titolo edilizio è decaduto e, sopraggiunte nuove disposizioni normative, non è percorribile l'accoglimento di una SCIA edilizia di completamento dell'immobile proseguendo nel progetto autorizzato nel P. di C. n.1141/2009. Il rilascio del nuovo titolo sarà sottesoalla cessione di dotazioni territorialicosì come la normativa di PUG prevede, che nel caso in questione risulta impossibile attuare. Al fine di non incorrere in inesattezze, avallato da valutazioni ponderate con l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo e-mail che qui si allegano, ne consegue che l'intervento di completamento finalizzato al recupero di nuova ST residenziale, dovrà prevedere:

1. chiusura di parte dell'interrato per ambo gli edificicostruiti (Fabbricato "A" e "B"), al fine di renderlo inaccessibile (comprese le eventuali scale) con il recupero della relativaST che da sommaria verifica sarà pari ad un Totale di MQ 710 (**campitura gialla nell'allegato elaboratograficotavola 5**)

2. recupero ST una tantumfino a MQ 99come bonus extra indice senza obbligo di fornire dotazioni territoriali

TOTALE ST utilizzabile per nuova residenzialità nel futuro progetto di ampliamento= Punto 1 + Punto 2 = **MQ 809**(vedi allegato elaborato grafico n.5) mediante perdita di MQ 710 di interrato

Si precisa inoltre, per quanto riguarda i posti autonecessari all'ottenimento della regolarità edilizia per le 15 unità esistenti si dovrà rispettare la norma autorizzativa originaria pari a n.2 posti auto per alloggi di cui il primo al chiuso (interrato) mentre le nuove unitàimmobiliari ad esaurimento del lotto, che da sommaria valutazione saranno necessariamente n.8, dovranno garantire posti auto pertinenziali nella misura di 1mq/3,3 mq di ST (art. 11.6 comma 1, lett. c)pari a circa 1 posto auto per nuovo alloggio (anche su area scoperta). Per meglio indicizzare la consistenza immobiliare futura del lotto oggetto di perizia il sottoscritto elabora ed allega: **Tavola 5** e **Tavola 6** composte per sovrapposizione digitale dei i progetti approvati (come costruito) con la simulazione planimetrica di quanto assentibile senza incorrere in cessioni territoriali ovvero usufruendo dell'ulteriore bonus di mq 99. Oltre ai costi di costruzione necessari ad intraprendere il suo completamento, in perizia si ritiene tenere conto di un abbattimento del valore immobiliare cagionato dello stato manutentivo dell'immobileprevedendo una spesa presunta per affrontare i ripristini di:

murature esterne ed interne e relative finiture,

pavimentazioni e rivestimenti interni,

ripristini servizi igienici,

ripristini di opere accessorie di arredo come le deteriorate scale interne,

infissi interni ed esterni,

messa in opera o ripristino di tutta l'impiantistica elettrica e termoidraulica per la quale dovrà rilasciarsi apposita certificazione di conformità e corretta posa a fine lavori.

9. CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene dedotta attraverso il rilievo metrico effettuato sulle tavole progettuali afferenti all'ultima pratica edilizia: Variante in Corso d'Opera SCIA 363/R/2014 prot. 47/2015 "VARIANTE A PDC 1141 DEL 2009 DI NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA DUE EDIFICI CON PROGETTO DI UNIFICAZIONE DEI LOTTI" cosi come da rendiconto allegato attraverso elaborati grafici prodotti dallo scrivente e dalle e-mail intercorse con l'Ufficio Tecnico Comunale, si distinguono al netto delle superfici declassate di autorimessa:

superficie ST recuperata attraverso declassamento di porzione di interrato in volume non indicizzabile ai fini urbanistici (campitura gialla nell'allegato elaborato tavola n.1)

		sup. mq 710 residenziale
"Bonus" ST extra indice senza obbligo di fornire dotazioni territoriali		
		sup. mq 99 residenziale
Piano Interrato	FABBRICATO "A"	sup. mq 239 autorimessa spazi comuni
		sup. mq 143 p.a. coperti
	FABBRICATO "B"	sup. mq 239 autorimessa spazi comuni
		sup. mq 143 p.a. coperti
Piano Terra	FABBRICATO "A"	sup. mq 237 residenziale
		sup. mq 121 terrazzi
		sup. mq 410 lastrico solare non costruito
	FABBRICATO "B"	sup. mq 252 residenziale
		sup. mq 120 terrazzi
Piano Primo	FABBRICATO "A"	sup. mq 237 residenziale
		sup. mq 96 terrazzi
	FABBRICATO "B"	sup. mq 252 residenziale
		sup. mq 77 terrazzi
Piano Sottotetti	FABBRICATO "A"	sup. mq 117 residenziale
		sup. mq 54 terrazzi
	FABBRICATO "B"	sup. mq 154 residenziale
		sup. mq 104 terrazzi
Corte scoperta		sup. mq 2404
P.A. in corte scoperta		sup. mq 250
Corpi scala / Rampe comuni		sup. mq 262
Superficie catastaledel lotto		sup. mq 4121

TOTALE Superficie ragguagliata come da precedenti valori percentuali in uso sulla piazza di Cervia = mq 2'607

Si allega elaborato grafico dimostrativo delle superfici attuali alle quali, per raggiungere la nuova ST di esaurimento lotto, saranno da detrarre le superfici di interrato da rendere inagibili (campitura gialla).

10.CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile **valore di mercato** si opererà applicando il **metodo del confronto** sulle vendite di beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementando anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello locale da "Osservatorio Immobiliare di Ravenna e Provincia" – FIAP, dalle quotazioni del "Rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia" edito da FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" ed in particolare si terra conto dei seguenti elementi:

- ubicazione
- consistenza
- tipologia edilizia e destinazione d'uso
- stato di conservazione e manutenzione generale
- materiali usati e tipologia delle finiture
- dotazioni di servizi comuni
- stato di degrado e mancata finitura
- costi di sistemazione, completamento e/o ripristino
- appetibilità
- alienazione di immobili similari

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione a quanto sopra esposto, considerate le valutazioni e le quotazioni di immobili residenziali nella zona sia dalle valutazioni espresse dall'Agenzia Delle Entrate e da vendite di beni simili sulla medesima piazza, considerati tutti i parametri sopra analizzati ed in particolare la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, l'accessibilità del lotto dalla viabilità pubblica, la sua posizione in considerazione alla destinazione d'uso residenziale, si ritiene che per l'immobile in oggetto, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario, considerato libero, possa essere un valore minimo di €/mq 2'900 ed un massimo di €/mq 3'300 per edifici di nuova costruzione con elevate caratteristiche prestazionali termiche. Il sottoscritto, valutando che il progetto risulta datato ritiene poter supporre un valore presunto attestato ad **€/mq 2'950.00** (al lordo dei muri fino ad uno spessore di cm.30) ragguagliando per lo stesso importo unitario le superfici accessorie di:

spazi comuni ad autorimessa	15%
posti auto interrati	45%
terrazzi	25%
sottotetti	50%
corpi scala e rampe comuni	10%
cortili / aree comuni	10%
posti auto scoperti assegnati	20%

1. onere per il futuro completamento dell'opera pari a mq 810 (superfici recuperate da declassamento interrato più Bonus come da tavola grafica n.5) di ST valutato al prezzo unitario di €/mq 1'700.00 comprensivi di impianti tecnologici, contributi comunali e oneri di progettazione e accatastamento totale dell'immobile e quant'altro necessario per ottenere le certificazioni di agibilità.

TOTALE -€ 1'377'000.00

Costi per il completamento e ripristino di quanto eseguito valutato sulla superficie netta reale in:

2. ripristini superfici residenziali - €/mq 800.00x mq 978 (allegate tav. 1 e 2)
3. ripristini completamento interrati - €/mq 300.00x mq 766 (solo porzione in uso)
4. ripristini p.a. coperti - €/mq 300.00x mq 286 (solo porzione in uso)
5. terrazzi - €/mq 200.00x mq 565
6. sottotetti - €/mq 350.00x mq 371
7. corpi scala e aree comuni - €/mq 300.00x mq 262
8. posti auto scoperti - €/mq 50.00 x mq 250
9. cortili comuni e verde - €/mq 25.00 x mq 2'153

TOTALE - € 1'485'775.00

dalle misurazioni effettuate dallo scrivente sulla base dei progetti autorizzati, allo stato attuale, declassata parte della superficie ad autorimessa, l'immobile ha una superficie ragguagliata pari a mq 1797 alla quale va sommata la superficie ST recuperata con declassamento di parte dell'autorimessa pari a mq 711 e bonus pari a mq 99; pertanto risulta:

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA AI FINI DEL VALORE IMMOBILIARE = mq 2'650

Per cui, complessivamente **il valore di mercato dell'intero immobile** sarà di:

(TOTALE Superficie Ragguagliata X Valore Unitariodi Mercato) – (Costi di completamento e Nuova ST) – (Costi per i ripristini dei danneggiamenti)

Pari a:

(mq 2'607 x €/mq 2'950) – (mq 810 x €/mq 1'700) – € 1'377'975 = € 4'935'528.00

in tondo € 4'935'000.00 (quattromilioninovecentotrentacinquemila/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere *un valore di pronto realizzo*, conseguentead una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e didiritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del

Decreto di Trasferimento, liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo pari a: **€ 4'195'000.00 (quattromilionicentonovantacinquemila/00)**

DETERMINAZIONE DI ULTERIORI VALORIZZAZIONI

Inoltre con integrazione di incarico del 9/3/2020 viene chiesto al Perito stimatore:

1) *il valore dell'immobile alle chiusure degli esercizi a partire dall'anno 2013.*

Al fine di dare una risposta che rappresenti l'andamento del mercato immobiliare negli anni dal 2013 al secondo semestre 2019 si consultano le quotazioni storiche pubblicate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e si attinge alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari locali e relative a vendite trascorse per beni similari o ad esse assimilabile. Al valore medio unitario riferito all'anno 2013, si rilevaun incremento pari ad un 4- 4.5% annuo per i valori attribuiti a tuttotriennio 2013/2015per poi attestarsi ad un valorestabile e fisso per tutto il quadriennio 2016/2019 con lieve incremento nel 2018.

Anno 2013 presumibile valore medio	€/mq 2'650
Anno 2014 presumibile valore medio	€/mq 2'700
Anno 2015 presumibile valore medio	€/mq 2'800
Anno 2016 presumibile valore medio	€/mq 2'900
Anno 2017 fino al 2019 presumibile valore medio	€/mq 2'950

È doveroso precisare che nella determinazione di un presumibile **valore di mercato** dell'immobileriferito ad anni passati, si dovrebbetenere in debita considerazione che nel frattempo il bene ha subito i seguenti incaglie deprezzamenti:

- i progetti autorizzativi, oggidecaduti, generavano una consistenza commerciale ragguagliata (residenziale, terrazzi, box auto coperti e scoperti, zone comuni e corti) superiore rispetto a quanto è permesso dal nuovo regime urbanistico al quale sarebbe sotteso un futuro completamento (cambio regolamento con messa in salvaguardia, da PRG a PUG anno 2017). Pertanto la superficie ragguagliata rilevata dai progetti approvati al vecchio regime urbanistico, dimostrabile dalle tavole grafiche allegate n.1, 2, 3 e 4, sarebbe stata pari a mq 3'268. La superficie ragguagliata in forza del nuovo regime urbanistico, dimostrata con tavola grafica allegataredatta a seguito dei colloqui avuti con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cervia, è sottesa al declassamento di parte

dell'autorimessa interrata e risulta pari ad un totale di mq 2'607 ovvero **con una differenza in negativo di mq 661**;

- oltre al normale invecchiamento dell'edificio, non quantificabile nei primi anni di costruzione, oggi l'immobile presenta un vistoso stato di deterioramento causato presumibilmente dall'abbandono che ha favorito l'avverarsi di una serie di fattori esterni come presunti danneggiamenti per vandalismo;
- nella sua vendita oggi l'immobile concorre con la nuova residenzialità presente nelle vicinanze dotata di caratteristiche tecnologiche intrinseche più appetibili, quali: elevate caratteristiche prestazionali termiche e strutturali per adesione alla nuova norma sismica. Questi ultimi fattori permettono inoltre un più facile accesso al credito bancario in caso di acquisti con finanziamento.

Per quanto riguarda il presunto valore immobiliare qui riferito alle chiusure delle annualità 2013/2019, lo scrivente ritiene corretto ricavare un **presumibile valore di mercato**utilizzando la consistenza immobiliare costruitache viene indicata qui in calce comededotta dal rilievo delle superfici nei progetti autorizzati e ragguagliate ai valori percentuali come consuetudine locale; al netto di quella che è la superficie residenziale non realizzata.

Piano Interrato	FABBRICATO "A"	sup.	mq 450 autorimessa spazi comuni
		sup.	mq 286 p.a. coperti
	FABBRICATO "B"	sup.	mq 454 autorimessa spazi comuni
		sup.	mq 286 p.a. coperti
Piano Terra	FABBRICATO "A"	sup.	mq 237 residenziale
		sup.	mq 121 terrazzi
		sup.	mq 410 lastrico solare comune
	FABBRICATO "B"	sup.	mq 252 residenziale
		sup.	mq 120 terrazzi
		sup.	mq 401 lastrico solare non costruito
Piano Primo	FABBRICATO "A"	sup.	mq 237 residenziale
		sup.	mq 95 terrazzi
	FABBRICATO "B"	sup.	mq 252 residenziale
		sup.	mq 78 terrazzi
Piano Sottotetti	FABBRICATO "A"	sup.	mq 217 sgombero
		sup.	mq 53 terrazzi
	FABBRICATO "B"	sup.	mq 154 sgombero

	sup.	mq 98 terrazzi
Corte scoperta	sup.	mq 2153
P.A. in corte scoperta	sup.	mq 250
Corpi scala / Rampe comuni	sup.	mq 811

TOTALE Superficie ragguagliata di tutta la consistenza costruitacome è uso sulla piazza di Cervia = mq 1'993 (superficie inferiore a quellautilizzata per ricavare il presunto valore odierno)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso al PRGanno 2013** in:
(TOTALE Superficie Ragguagliata come da Progetti Rilasciati x Valore Unitario di Mercato medio anni 2013) = (mq 1'993 x €/mq 2'650) = **€ 5.281.450,00**
(cinquemilioniduecentoottantunomilaquattrocentocinquanta/00)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso al PRG anno 2014** in:
(TOTALE Superficie Ragguagliata come da Progetti Rilasciati x Valore Unitario di Mercato medio anni 2014) = (mq 1'993 x €/mq 2'700) = **€ 5'381'100.00**
(cinquemilionitrecentoottantunomilacento/00)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso al PRG anno 2015** in:
(TOTALE Superficie Ragguagliata come da Progetti Rilasciati x Valore Unitario di Mercato medio anni 2015) = (mq 1'993 x €/mq 2'800) = **€ 5'580'400.00**
(cinquemilionicinquecentoottantamilaquattrocento/00)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso al PRG anno 2016** in:
(TOTALE Superficie Ragguagliata come da Progetti Rilasciati x Valore Unitario di Mercato medio anni 2016) = (mq 1'993 x €/mq 2'900) = **€ 5'779'700.00**
(cinquemilionisettecentosettantanovemilasettecento/00)

N.B. Con l'anno 2017si modifica lo strumento urbanistico, entra in regime di salvaguardia il vecchio PRG e successivamente a regime il nuovo PUG. Si riduce pertanto la superficie

potenzialmente costruibile di un valore percentuale pari al 19%. Negli anni 2017. 2018, 2019 e 2020 il mercato immobiliare si stabilizza attestandosi a valori uguali a quelli attuali. Deve essere considerato che il bene perde valore dal 2017 ad oggi a causadei seguenti fattori: l'immobile è oggetto di un deperimento per vetustà; perde la corrispondenza a nuove normative tecniche; subisce danni cagionati dall'abbandono come ad esempio atti vandalici; il mercato delle vendite immobiliari subisce un rallentamento. Tenendo conto dei suddetti fattori, ilvalore presunto alle chiusure degli anni 2017 / 2018 e 2019 si ritiene possa essere dedotto dal valore di mercato attuale (anno 2020) espresso in perizia alla pagina 15, incrementato annualmente, a ritroso nel tempo, di un indice pari al 5%.
Quindi dall'anno 2019 al 2017 si determina quale presunto valore di mercato (non pronto realizzo):

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso alle nuove norme di PUG** all'anno **2019**:
(VALORE IMMOBILIARE ANNO 2020 espresso a pagina 15**) + 5% =**
€ € 4'935'528.00+5% = € 5'182'304**IN TONDO € 5'180'000.00**
(cinquemilionicentoottantamila/00)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso alle nuove norme di PUG** all'anno **2018**:
(VALORE IMMOBILIARE ANNO 2019) + 5% =
€ 5'182'304+ 5% = € 5'441'419**IN TONDO € 5'400'000.00**
(cinquemilioniquattrocentomila/00)

Valore di mercato presunto dell'immobile (non di pronto realizzo) nel periodo urbanistico **sotteso alle nuove norme di PUG** all'anno **2017**:
(VALORE IMMOBILIARE ANNO 2018) + 5% =
€ 5'441'419+ 5% = € 5'713'490**IN TONDO € 5'700'000.00**
(cinquemilioniasettecentomila.00)

2) *il danno patrimoniale quantificato nelle spese di ripristino dell'immobile.*
Lo scrivente ritiene che il danno patrimoniale cagionato sia da considerarsi nella sommatoria di due fattori:

- il mancato RICAVO delle vendite cagionato dal non completamento dell'opera, ovvero dalla superficie residenziale non commercializzabile (come rilevato e descritto nelle tavole 1, 2, 3, e 4qui allegate) detratto il costo di costruzione:
  SUP. RESIDENZIALE EDIFICABILE reale a regime di PRG (ante 2017) mq 1986
  SUP. RESIDENZIALE EDIFICATA reale oggi a regime di PUG (post 2017) mq 978
  Mancata superficie mq 1008
  Costo di Costruzione = costo unitario €/mq 1'700.00 x mq 1'008 = € 1'713'600.00
  Mancato Ricavo = Prezzo di Vendita - Costo di Costruzione =
  (€/mq 2'950 x mq 1'008) - € 1'713'600.00 = € 1'260'000.00
  (unmilioneduecentosessantamila/00)

- il costo da affrontare per ripristinare i danni cagionati dall'abbandono e/o dall'incuria, ivi inclusi i ripristini dei danni per i trafilamenti di acqua nei piani abitabili provenienti dai terrazzi – lastrici solari superiori. Valore già contabilizzato per individuare il presunto valore del bene alla data dell'odierna perizia e pari a:

1.	ripristini superfici residenziali	€/mq 800.00	x mq 978 (tav. 1 e 2)
2.	ripristini completamento interrati	€/mq 300.00	x mq 766
3.	ripristini p.a. coperti	€/mq 300.00	x mq 286
4.	terrazzi	€/mq 200.00	x mq 565
5.	sottotetti	€/mq 350.00	x mq 371
6.	corpi scala e aree comuni	€/mq 300.00	x mq 262
7.	posti auto scoperti	€/mq 50.00	x mq 250
8.	cortili comuni e verde	€/mq 25.00	x mq 2'153

TOTALE € 1'485'775.00
(unmilionequattrocentoottantacinquemilasettecentosettantacinque/00)

Per quanto su esposto in dettaglio si ritiene che il danno patrimoniale presumibile ammonti alla sommatoria di:

Mancato Ricavo + Costi di Ripristino =
€ 1'260'000.00 + € 1'485'775.00 = € 2'745'775.00**IN TONDO € 2'700'000.00**
(duemilionisettecentomila/00)

Il CTU ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto rispondendo ai quesiti formulati nel miglior modo possibile.

Cervia lì 26/11/2020

Il CTU

[redacted] (f.to digitalmente)

11.ALLEGATI

Allegato 1 istanza di accesso agli atti Comunali (pratiche edilizie)
Allegato 2 estratto di mappa catastale
Allegato 3 visura ipocatastale
Allegato 4 aggiornamento visura ipotecaria
Allegato 5 istanza di voltura Permesso di Costruire n.1141 del 16/10/2009
Allegato 6 e-mail scambiate con l'Ufficio Tecnico Comunale
Allegato 7 contributi di Urbanizzazione e Costi Costruzione versati
Allegato 8 album fotografico rappresentativo dello stato dei luoghi
Allegato 9 Tavola Grafica esplicativa n.1
Allegato 10 Tavola Grafica esplicativa n.2
Allegato 11 Tavola Grafica esplicativa n.3
Allegato 12 Tavola Grafica esplicativa n.4
Allegato 13 Tavola Grafica esplicativa n.5
Allegato 13 Tavola Grafica esplicativa n.6

Cervia li 26/11/2020