

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

* * *

PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO:

“.....”**R.G. 2/2020**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: DOTT.....

C.T. AUSILIARIO: PER.AGR.....

* * *

RELAZIONE TECNICA DI AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILIARE

“PERIZIA ANONIMA”

PREMESSO

-che in data 1.10.2018 l'ing. redigeva un relazione tecnica di stima immobiliare, quale C.T.U. nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n.263/2017 RGE, avente ad oggetto i beni di cui al Comune di Brisighella C.F. -Fg.55-particella 59-sub.4 e C.T. *Foglio 55, particelle 113, 114, 116, 146, 147 e 58;*

-che le particelle, comune di Brisighella **Fg.30-Particella 1-55-56-57-58-59-60-** della sup.catastale di ha.5.36.75, non rientravano nella valutazione di cui alla perizia (datata 01.10.2018) dell'ing. redatta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare **n.263/2017 R.G.E.** :

-che il sottoscritto ha effettuato degli aggiornamenti, ai capitoli della relazione redatta dall'ing., con particolare riferimento al valore;

-che, considerata la natura e destinazione dei beni oggetto della presente relazione, ritiene che la vendita debba essere effettuata in un lotto unico;

-che nel valore del complesso immobiliare, che verrà proposto come base d'asta, devono intendersi compresi i mobili (di scarso valore commerciale) situati sia all'interno che all'esterno dello stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella (B188) (RA)

-Intestatario: nato a Lugo l'11.10.1964 C.F.
proprietà 1/1

-Fg.55-particella 59-sub.4-cat.D/10 –rendita €.9.321,00-Via Rontana n...
piano T-1

Il tutto insistente su C.T. fg.55 particella 59 Ente Urbano di ha.1.67.30

(si precisa che è necessario un aggiornamento dell'elaborato planimetrico)

-Catasto terreni del Comune di Brisighella della sup.totale catastale di ha.5.95.55

-Intestatario: nato a Lugo l'11.10.1964 C.F.
proprietà 1/1

Fg.30-Particella 1-R.D.€.100,52-R.A.€.103,75-Sup.ha.5.16.95 (Porz.A
Incolto Prod.ha.3.46.95; Porz.B Seminativo ha.1.70.00)

Fg.30-Particella 55-R.D.€.0,08-R.A.€.0,03-Sup.ha.0.01.30-Qualità: Incolto
prod. Di classe U

Fg.30-Particella 56-R.D.€.0,17-R.A.€.0,06-Sup.ha.0.02.70-Qualità: Incolto
prod. Di classe U

Fg.30-Particella 57-R.D.€.0,38-R.A.€.0,24-Sup.ha.0.09.20-Qualità: Bosco
Ceduo di classe 3

Fg.30-Particella 58-R.D.€.1,72-R.A.€.2,10-Sup.ha.0.03.70-Qualità:
Seminativo di classe 4

Fg.30-Particella	59-R.D.€.0,88-R.A.€.1,08-Sup.ha.0.01.90-Qualità: Seminativo di classe 4
Fg.30-Particella	60-R.D.€.0,46-R.A.€.0,57-Sup.ha.0.01.00-Qualità: Seminativo di classe 4
Fg.55-Particella	58-R.D.€.6,51-R.A.€.7,95-Sup.ha.0.14.00-Qualità: Seminativo di classe 4
Fg.55-Particella	113-R.D.€.2,00-R.A.€.2,44-Sup.ha.0.04.30-Qualità: Seminativo di classe 4
Fg.55-Particella	114-R.D.€.1,99-R.A.€.3,58-Sup.ha.0.07.70-Qualità: Seminativo Arb.di classe 5
Fg.55-Particella	116-R.D.€.4,52-R.A.€.8,59-Sup.ha.0.17.50-Qualità: Seminativo di classe 5
Fg.55-Particella	146-R.D.€.0,33-R.A.€.0,40-Sup.ha.0.00.70-Qualità: Seminativo di classe 4
Fg.55-Particella	147-R.D.€.3,77-R.A.€.6,79-Sup.ha.0.14.60-Qualità: Seminativo Arb.di classe 5

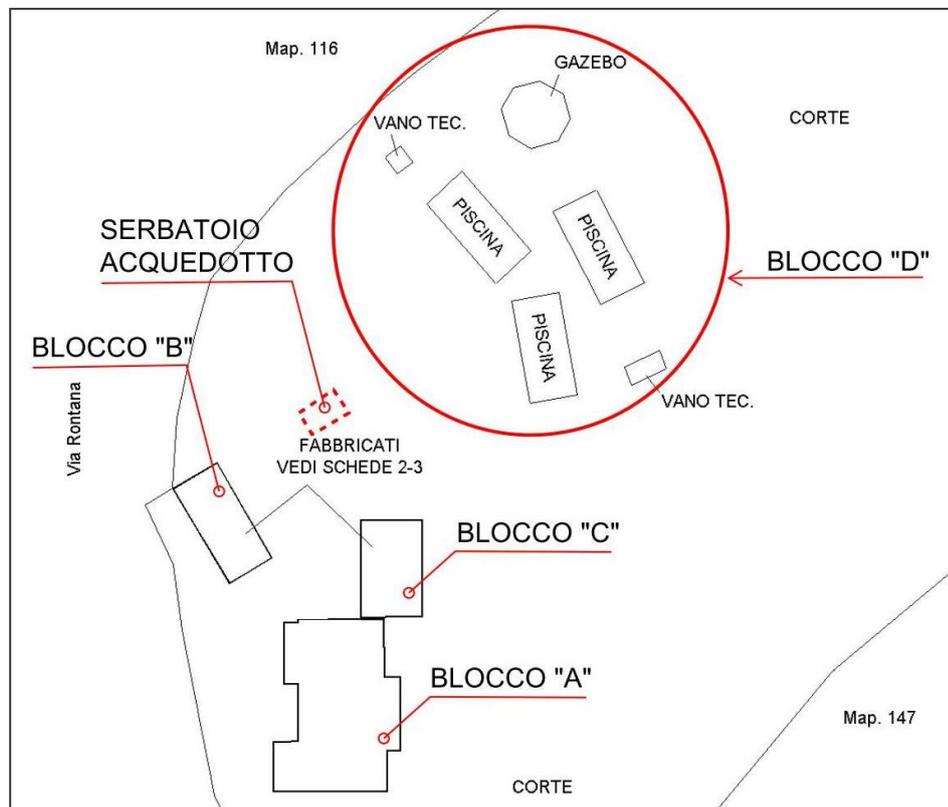
CONSISTENZA E UBICAZIONE

Podere agricolo denominato “Musianello” costituito da n. 2 fabbricati rurali attualmente locati per uso agriturismo, terreni per complessivi **ha.5.95.55**, servizi e impianti annessi quali n.3 piscine e un ampio gazebo in legno, il tutto sito nel Comune di Brisighella (RA), località San Michele in Quarneto, Via Rontana n.... e via Purciano, sulle colline del versante Nord – Est rispetto al centro abitato del Comune di Brisighella distante in linea d’aria circa km 4,00.

Fabbricato principale (blocco A e blocco C) costituito dai locali dedicati alla ristorazione: cucine, sale pranzo, locali di servizio, depositi e alloggi del

personale stagionale. Fabbricato secondario (blocco B) in corpo distaccato, nel quale sono ubicate le camere per l'ospitalità e i locali a servizio delle piscine poste nella corte a Nord unitamente al gazebo e i vani tecnici (blocco D). Superficie lorda totale dei due fabbricati principali (arrotondata) mq 1.024.

Al fine di una miglior identificazione dei fabbricati di cui si tratterà, si riporta un estratto della planimetria catastale del mappale 59 sub 4, con indicazioni dei "blocchi" come distinti nelle pratiche edilizie e come descritti di seguito:



PROPRIETÀ

Tutti i beni oggetto di stima risultano così intestati:

- nato a Lugo (RA) il 11/10/1964 Codice fiscale

Proprietà per 1/1.

CONFINI

I beni oggetto di relazione confinano rispettivamente:

-le particelle di cui al fg.55 con ragioni,, via Rontana, salvo altri se ve ne sono;

-le particelle di cui al fg.30 con ragioni,,,, via Rio Bo, salvo altri se ve ne sono.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Podere denominato "Musianello" costituito da n. 2 fabbricati rurali, utilizzabili per uso agriturismo, con terreni per un'estensione complessiva di Sup.ha.5.95.55 catastali (in due corpi situati in fogli diversi fg.30 e fg.55), n.3 piscine con servizi e corpi tecnici annessi. Il complesso è situato nel Comune di Brisighella (RA), Via Rontana n. .. e via Purciano, Parrocchia di San Michele in Quarneto, sulle colline del versante Nord - Ovest rispetto all'agglomerato urbano di Brisighella (RA) in area di valore naturalistico e ambientale, poco distante dal Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e dal Parco Naturale del Carnè in località Rontana.

I 2 fabbricati che costituiscono il complesso sono individuati in 4 blocchi, in base agli interventi edilizi di cui sono stati oggetto. (area coperta e scoperta di pertinenza ha.01.67.30=E.U.)

Blocco "A" consiste nel fabbricato abitativo originario oggetto di ampliamento nel 2010 e in parte di ristrutturazione, dove si collocano i locali per l'alloggio del personale, i depositi, i servizi, la cucina e le sale pranzo. Struttura del corpo principale in muratura portante di n. 2 piani fuori terra, con portico sul lato Sud costituito da pilastri in muratura di laterizio a vista e struttura di copertura in legno con manto in coppi di laterizio. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato, il tetto a falde con travi in legno "uso Trieste" e "uso Fiume", travicelli, tavelle ed è completato da manto di copertura in coppi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera verniciata. Una porzione di coperto soprastante la camera in adiacenza al blocco "C" ha copertura realizzata con travi in acciaio, arcarecci, tavelloni e manto in coppi di laterizio. I solai di interpiano sono di tipo misto. Le canne fumarie nuove sono in acciaio. Gli infissi in generale sono costituiti da scuretti in legno verniciato, telai a vetri in legno verniciato con vetro semplice e zanzariere, dove presenti. La struttura del corpo in ampliamento consiste nei locali centrale termica – bagni e un ampio locale con altezza interna del locale da minima ml 3,16 a massima ml 4,64.

L'ampliamento è su unico piano ed ha struttura con pilastri e setti in c.c.a. e copertura in legno con travi e assito. Manto in elementi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Pareti di tamponamento in laterizio esternamente e internamente intonacate e tinteggiate. I setti e i pilastri del locale grande deposito sono rivestiti in sasso. Gli infissi che completano le grandi aperture sono in legno colore naturale con vetrocamera. L'ampia corte che si estende

sul lato Sud – Ovest dell'edificio è pavimentata in piastrelle di gres che si raccordano con il marciapiede perimetrale del fabbricato in mattonelle di cotto. Superficie lorda totale (arrotondata) piano terra mq 386,00 e piano primo mq 148,00. Altezze interne variabili.

Internamente è così composta (superfici nette arrotondate): a piano terra tre sale – pranzo di mq rispettivamente 23,00 con caminetto, mq 22,00 e mq 34,00 con caminetto, vari locali disimpegno e sottoscala di complessivi mq 9,00, bagno di mq 6,00, cucina di mq 39,00, dispensa di mq 18,00, deposito di mq 22,60, antibagno, due bagni e ripostiglio per complessivi mq 25,20, ampio locale di mq 106,00 con grandi finestrate utilizzate come sala per circa 60 coperti, identificato come di deposito sia nei titoli edilizi che nelle planimetrie catastali. A piano primo, collegato da scala in muratura interna, sono collocate tre camere rispettivamente di mq 22,00, mq 12,00 e mq 11,00, due locali dispensa di mq 18,00 ognuno. Disimpegni per complessivi mq 12,00, bagno di mq 4,00 e un W.C. di mq 1,60 oltre a deposito sotto-tetto di mq 17,00 computati solo per la zona con altezza superiore a ml 1,50.

I locali internamente presentano tipologie di finitura diversa:

- pareti intonacate e tinteggiate, con porzioni in pietrame a vista;
- soffitti di tipo misto, tinteggiati dove intonacati e con struttura in legno a vista dove presente;
- pavimenti misti, in mattonelle di cotto, in marmetta di graniglia e di tipo ceramico;
- scala con pedate e alzate in graniglia;
- impianti in generale da rivedere nella parte non oggetto di ristrutturazione,

per le porzioni restanti appaiono in buono stato;

- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche con sanitari di tipo standard;
- porte interne di tipo misto in legno massello verniciato, tamburato e di tipo metallico REI;
- riscaldamento di tipo misto, alimentazione tramite bombolone GPL, stufe a legna nel locale deposito, radiatori di tipo misto, in alluminio e in acciaio verniciato;
- inferriate antintrusione presenti in alcune finestre e porte finestre sul lato Nord del fabbricato.

Blocco “B” consiste in un corpo isolato di n. 2 piani fuori terra, originariamente deposito – magazzino, completamente ristrutturato nel 2010, adibito a camere, servizi e spogliatoi con docce a servizio delle piscine, ubicato sul lato Sud - Ovest rispetto al fabbricato principale.

La struttura in muratura portante originaria è stata oggetto di consolidamento dei plinti di fondazione, con realizzazione di nuove murature esterne e interne, nuovo solaio di interpiano e di copertura in legno e completamento con cappotto coibentante. Manto di copertura in coppi di laterizio, gronde e pluviali in lamiera di rame. Esternamente e internamente pareti rasate e tinteggiate. Infissi con telai a vetro in legno e vetro camera, balaustre in acciaio verniciato alle porte finestre del piano primo e inferriate antintrusione al piano terra. Scuri in legno colore naturale dove presenti. Marciapiede perimetrale in cemento finito con piastrelle in gres. Internamente è così composto (superfici nette arrotondate): a piano terra locali a servizio delle

piscine con ingresso di mq 5,60 sul lato Ovest del fabbricato, n. 2 spogliatoi di mq 11,30 e mq 5,30, quattro bagni / docce di circa 4,50 mq cadauno. Ingresso di mq 5,00 sul lato Nord del fabbricato, da scala in arredo in legno si accede al piano primo costituito da tre camere di circa mq 12,00 ognuna, con rispettivi bagni di mq 3,00 circa ognuno oltre a un locale sgombero di mq 15,50 con bagno di mq 4,00 risultante ripostiglio sia nei titoli edilizi che nelle planimetrie catastali. Disimpegno di mq 14,00 e ripostiglio di mq 1,60 dove è collocata la caldaia.

A piano terra sono inoltre presenti altri due locali sgombero di mq 15,00 ognuno con ingressi indipendenti uno sul lato Nord e uno sul lato Sud con relativi bagni di mq 6,60 risultanti ripostigli sia nei titoli edilizi che nelle planimetrie catastali.

I locali internamente presentano le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti con struttura in legno a vista;
- pavimenti di tipo ceramico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a GPL e boiler per l'acqua calda sanitaria installati nel locale ripostiglio al piano primo, radiatori in acciaio verniciato;
- impianto fotovoltaico semintegrato alla copertura, all'interno della sagoma della falda, con la stessa pendenza;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche con sanitari di tipo

standard;

- porte interne in tamburato color legno.

Superficie lorda totale (arrotondata) piano terra mq 116,00 e piano primo mq 116,00. Altezza interna piano terra ml 2,70 c.a sotto tavolato e piano primo da minima ml 2,82 c.a a massima ml 3,72 c.a;

Blocco “C” corpo in adiacenza al corpo “A” tramite giunto sismico, costituiva in precedenza magazzino – deposito poi demolito e ricostruito, su due piani fuori terra, adibito a servizi, bagni e locale lavanderia. La struttura portante è realizzata in profilati in acciaio, copertura travi, travicelli e assito in legno e con manto in coppi di laterizio. Gronde e pluviali in rame e tamponamento di tipo misto, esternamente e internamente intonacato e tinteggiato. Infissi con telai a vetro in legno e vetro camera, balaustre in acciaio verniciato alle porte finestre del piano primo. Non presenti gli scuri. Nella parete sul lato Nord è stato realizzato un forno per le focacce, in corrispondenza di una delle grandi aperture finestrate. Internamente è così composto (superfici nette arrotondate): a piano terra ampio locale classificato nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali come “servizi” di mq 101,00, disimpegno di mq 5,60, due bagni di mq 3,30 e zona lavabi di mq 5,80. Una scala di collegamento interna con struttura e balaustra in acciaio verniciato e gradini in legno, collega il piano primo costituito da un unico ampio locale classificato nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali come “servizi” di mq 115,00.

I locali internamente presentano le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;

- soffitti con struttura in legno a vista;

- pavimenti di tipo ceramico;
- impianto di riscaldamento – condizionamento a ventil-convettori;
- impianto fotovoltaico semintegrato alla copertura, all'interno della sagoma della falda, con la stessa pendenza;
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di tipo standard;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche con sanitari di tipo standard;
- porte interne in tamburato color legno.

Superficie lorda totale (arrotondata) piano terra mq 129,00 e piano primo mq 129,00. Altezza interna piano terra ml 2,70 c.a e piano primo da minima ml 2,24 c.a a massima ml 3,32 c.a sotto trave di colmo.

Blocco “D” consiste in n. 3 tre piscine di analoghe dimensioni (ml 14,60 x ml 6,30 c.a) con superficie di ingombro di mq 92,00 c.a. ciascuna. Nella relazione tecnica presentata a seguito di sanatoria, viene indicato che la struttura delle piscine è di tipo autoportante costituita da “pannelli in acciaio ondulato rivestiti da quattro protezioni che ne garantiscono la resistenza meccanica”. Nell’area di pertinenza delle piscine pavimentata è presente un gazebo con struttura e copertura in legno di sagoma ottagonale, altezza interna minima ml 2,20 e massima ml 3,55, con superficie lorda mq 60,00 e n. 2 corpi tecnici per i locali pompe. Tali servizi sono ubicati nella corte a Nord - Est rispetto ai fabbricati, collegati al blocco B tramite vialetto pedonale in lastre di cls, lungo il quale è interposto un cancello pedonale in acciaio verniciato e la vasca filtro lava piedi con la doccia per l’accesso alla piscina. Tutta la zona circostante le piscine e il gazebo fino alla cancellata di ingresso

è pavimentata in lastre di cls per un'area di circa 800 mq e la restante area è a prato.

Lo stato conservativo dei "blocchi" che sono stati oggetto di ristrutturazione e conservazione edilizia risulta buono con necessità di manutenzione ordinaria; mediocre è invece la parte del blocco A non ancora ristrutturata che denota la vetustà della struttura, degli impianti e delle finiture; necessitano inoltre di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria il blocco "piscine". Non sono state fornite dalla proprietà le certificazioni di conformità degli impianti, la cui efficienza e funzionalità andrà verificata a cura del soggetto acquirente. Il complesso agrituristico è indubbiamente collocato in un contesto ambientale di valore paesaggistico che ne determina un immobile appetibile per l'esercizio dell'attività ricettiva come già in atto.

E) Terreni-Natura del terreno, descrizione del soprassuolo, notizie generali

Il fondo rustico, è costituito da due corpi con accessi dalla via Rontana (fg.55-terreni/fabbricati) e dalla via Purciano (Fg.30-terreni) a configurazione irregolare; il terreno è tendente all'argilloso, di scarso interesse agronomico. L'accesso ai terreni non è dei più agevoli; la giacitura prevalentemente collinare, in alcuni tratti a forte pendenza. I confini non sono fisicamente identificati.

I terreni catastalmente presentano le seguenti qualità:

-Seminativo arb.	ha.	00.22.30
-Seminativo	ha.	02.13.10
-Incolto prod.	ha.	03.50.95
-Bosco ceduo	ha.	<u>00.09.20</u>

Totale superficie catastale

ha. 05.95.55

INFORMAZIONI GENERALI

-I beni sono stati oggetto di contratto di affitto sottoscritto il 26/10/2016 e risolto il 29/11/2018. Attualmente gli immobili sono nella disponibilità del proprietario e liberi al decreto di trasferimento.

-il sig..... in data 20.05.2020, attestava a mezzo autocertificazione ai sensi dell'art.46 e 47 del D.P.R. n.445 del 28.12.2000 quanto segue:

“L’azienda agrituristica “Monte del Sol”, di cui il sottoscritto è proprietario, ubicata nel Comune di Brisighella, frazione Fognano, in via Rontana .. è distribuita su più aree destinate ad attività agricola.

Sull’appezzamento censito al catasto terreni di Brisighella al Foglio 55, particelle 113, 114, 116, 146, 147 e 58, e al catasto fabbricati dello stesso comune alla particella 59, sub 4, ci sono l’area destinata alla ricezione della clientela, dove si trovano i fabbricati destinati ad alloggio e ristorazione per i frequentatori, ci sono delle piscine, area parcheggio e spazi all’aperto a disposizione della clientela.

Per avere la qualifica di azienda agrituristica, tuttavia, è necessario che ci sia un’area destinata a finalità agricola. Il terreno censito al catasto del Comune di Brisighella al foglio 30, particelle 1, 55, 56, 57, 58, 59, 60 intestato al sottoscritto è un appezzamento destinato alla coltivazione di prodotti agricoli, strettamente legato all’altra area destinata alla ricezione della clientela”.

L’azienda agrituristica comprende, perciò, congiuntamente le particelle indicate come ricadenti nei fogli 55 e 30 che, anche se non affiancati, sono da

considerare un unico contesto agrituristico in quanto pertinenti uno all'altro".

-che la destinazione urbanistica dei terreni, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Brisighella, sono invariati rispetto a quanto riportato nel C.D.U. datato 20.04.2018 richiesto dall'ing..... ed in particolare "il terreno posto in comune di Brisighella, censito al C.T. di detto comune al fg.55 mappali 58-59-113-114-116-146-147 ha la seguente destinazione urbanistica Ai sensi del R.U.E. adottato con deliberazione del Consiglio dell'unione n.61 del 21.12.2016: Fg.55 mappali 58-59-113-114-116-146-147 in parte –Aree di valore naturale ed ambientale" art.14 Tav.18.4), in parte "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di colline" art.15 Tav.18.4, i suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E.: 1) Tavola di progetto (P3) Tavola 18.4-(Scala 1:5000) 2) tavole dei Vincoli: (C2) tavola a18; (C2) tavola B 18; (C2) tavola CA 18; (C2) Tavola CB 18; (C2) tavola D18; -(Scala 1.10000); anche le particelle Fg.30-particelle 1-55-56-57-58-59-60 ad oggi sono regolamentate dall'art.15 (=ambiti di rilievo paesaggistico di collina) e dall'art.15 (=ambiti di rilievo paesaggistico di collina).

-che esiste un impianto fotovoltaico, (=blocco B indicato nella perizia dell'ing.....) sul fabbricato in corpo staccato rispetto a quello principale, non in uso. Si conferma, anche oggi, quest'ultima circostanza.

-Le particelle, comune di Brisighella, C.T.-Fg.30-Particella 1-55-56-57-58-59-60- della sup.catastale di ha.5.36.75, non rientravano nella valutazione di cui alla perizia (datata 01.10.2018) dell'ing..... redatta nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n.263/2017 R.G.E

PROVENIENZA

(aggiornamento del 14.10.2022)

(a) Fg.30 particelle 1-55-56-57-58-59-60- della sup.catastale di ha.5.36.75

- **art. 4856 del 04.05.2009**-Atto notarile pubblico del 23.04.2009 nr.Rep.43926/12345 –Atto tra vivi compravendita a favore contro

- **art. 1131 del 26.01.1977**-Vendita contro e a favore con atto Notaio di Faenza del 30.12.1976 n.22181/2069 di rep.not. e reg. a Faenza il 19.01.1977 n.167 Mod.I

- **art. 1130 del 26.01.1977**-Divisione contro e a favore con atto ricevuto dal Notaio di Faenza del 30.12.1976 n.22180/2068 di rep.not. e reg. a Faenza il 19.01.1977 n.166 Mod.I

- **art. 5196 del 02.09.1975**-Successione contro (deceduta) a favore

(b) Foglio 55, C.T.particelle 113, 114, 116, 146, 147 e 58 e fg.55 particella 59 sub.4

-art. 14869 del 16.10.2007-Atto notarile pubblico del 03.10.2007 nr.Rep.20269/6419 –Atto per causa di morte-Acettazione tacita di eredità a favore..... e contro

-art. 14868 del 16.10.2007-Atto notarile pubblico del 03.10.2007 nr.Rep.20269/6419 –Atto tra vivi-Compravendita a favore.....

-art.11009 del 10.07.2006-Atto Amministrativo del 17.05.2006 nr.rep.69/551 nr.Rep.20269/6419 –Atto tra-Atto per causa di morte-Certificato di denuncia di successione a favore e contro.....

-art. 7234 del 13.09.1989-Vendita a favore a carico atto a rogito dr..... di Faenza in data 7.9.1989 rep.n.7447/1710

ATTI NON PREGIUDIZIEVOLI

(a) Fg.30 particelle 1-55-56-57-58-59-60- della sup. catastale di ha.5.36.75

- art. 14549 del 31.12.2012-Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 28.12.2012 nr.rep.45348/7171-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

- art. 12003 del 27.10.2009-Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 23.10.2009 nr.rep.44019/12418-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

(b) Foglio 55, C.T.particelle 113, 114, 116, 146, 147 e 58 e fg.55 particella 59 sub.4

- art. 14549 del 31.12.2012-Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 28.12.2012 nr.rep.45348/7171-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

- art. 12003 del 27.10.2009-Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 23.10.2009 nr.rep.44019/12418-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

- art. 13873 del 04.11.2008- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 28.10.2008 nr.rep.43786/12222-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

- art. 12401 del 01.10.2008- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 26.09.2008 nr.rep.43762/12201-Atto tra vivi- Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio a favore Comune di Brisighella (RA) contro

- art. 8310 del 30.10.1974- Cessione di uso perpetuo di sorgente a favore

Consorzio di Brisighella Bonifica Montana del Lamone e del Senio contro In particolare: *“per la cessione in uso perpetuo della sorgente che alimenta l’acquedotto consorziale denominato “Quarneto”, collegato con il serbatoio esistente sul podere Musianello e relativa costituzione di servitù di passaggio per manutenzione, (allegato) che riporta:*

“Il Consorzio resta obbligato di allacciare gratuitamente all’acquedotto stesso i poderi Musianello, Musiano Sopra 1° e Colombaia, posti in Comune di Brisighella, di proprietà del Concedente e di approvvigionarli di acqua, esclusa fornitura gratuita per Musiano. La zona di rispetto della sorgente, pur rimanendo di proprietà della Ditta concedente, sarà recintata a cura e spese del Consorzio concessionario e non potrà essere soggetta a colture e lavori di qualsiasi tipo e natura.

La Ditta concedente autorizza inoltre l’attraversamento della sua proprietà con le tubazioni dell’acquedotto, nonché l’eventuale installazione di opere d’arte e l’accesso al personale del Consorzio per la sorveglianza, le ispezioni e per i lavori di manutenzione.”

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornamento al 14/10/2022)

(a) Fg.30 particelle 1-55-56-57-58-59-60- della sup.catastale di ha.5.36.75

- art. 5030 del 26.05.2020-Atto Giudiziario del 18.02.2020 nr.Rep.2/2020 – Atto giudiziario-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del Patrimonio a favore Massa dei Creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di contro

- art. 281 del 02.02.2017-Atto giudiziario del 20.10.2016 nr.rep.1981/2016 Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo a favore a favore con sede

in Roma (RM) contro

(b) Foglio 55, C.T.particelle 113, 114, 116, 146, 147 e 58 e fg.55 particella 59 sub.4

- **art. 5030 del 26.05.2020**-Atto Giudiziario del 18.02.2020 nr.Rep.2/2020 –
Atto giudiziario-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del
Patrimonio a favore Massa dei Creditori della procedura di liquidazione del
patrimonio di Contro.....

-**art. 10981 del 19.09.2017**-Atto Giudiziario del 18.08.2017 nr.Rep.2398/2017
-Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili a favore
..... (.....) con
sede in Faenza (RA) contro

- **art. 281 del 02.02.2017**-Atto giudiziario del 20.10.2016 nr.rep.1981/2016
Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo a favore a favore..... con sede
in Roma (RM) contro

-**art. 2207 dell'11.06.2009**-Atto notarile del 10.06.2009 nr.rep.43947/12361-
Ipoteca volontaria-Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore
..... con sede in Faenza (RA)
Contro.....

CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO
CON PLANIMETRIE E DATI CATASTALI

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo si è constatato quanto
segue in merito allo stato attuale a confronto con le planimetrie catastali.

Blocco "A"

- disimpegno della dispensa: dislivello di una pedata in posizione differente
- cucina: è presente un pilastro di sezione rettangolare piuttosto che circolare;

Blocco “B”

- in generale i pilastri risultano più sporgenti rispetto alle murature interne;
- n. 2 locali al piano terra e n. 1 al piano primo risultano bagni piuttosto che ripostigli.

Blocco “C”

- presente un tamponamento murario non indicato, al piano terra e in corrispondenza al piano primo a confine con blocco “A”;
- scala di accesso al piano primo: diversa ripartizione delle pedate nelle due rampe e sbarco differente sul solaio del piano primo;
- aperture esterne con posizione e larghezze leggermente differenti;
- il forno realizzato sul lato Nord del locale servizi non è indicato.

Blocco “D”

- nessuna difformità sostanziale.

Serbatoio Acquedotto

Si rileva che il manufatto in c.c.a. di dimensioni mt 8 x mt 4,60 x h mt 2,20 c.a per la parte fuori terra, che costituisce il serbatoio sopraelevato consorziale per l’approvvigionamento idrico, non risulta accatastato; quindi non è riportato nel mappale 59 sul quale insiste, come si riscontra dall’estratto di mappa prodotto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi

Dall’esame del titolo di provenienza e della documentazione amministrativa visionata presso gli Uffici del Settore Edilizia dell’Unione dei Comuni della Romagna Faentina – Comune di Brisighella, risulta che la costruzione degli

edifici componenti il complesso immobiliare in oggetto è iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Relativamente a detto complesso immobiliare di vecchia costruzione identificato come “Podere Musianello”, si sono visionati tali titoli edilizi:

- **Autorizzazione N. 40 del 01.09.1966** Pratica Edil. N. 40 del 1976 per *“Costruzione stalla, casone, magazzino e concimaia”*

- **Licenza edilizia N. 112 del 20.11.1973 Prot. N. 3522** Pratica Edil. N. 119/73 per *“Porzione di Fabbricato edificata in aderenza alla abitazione ed adibita a magazzino deposito di pertinenza della medesima posta in loc. Rontana di Brisighella in via Rontana n....”*

- **Concessione in Sanatoria n. 216 Prot. 13707 del 24.12.1991** depositata con **Pratica Edilizia n. 632** Prot. N. 10864 del 30.09.1986 con rilascio di Certificato di Abitabilità/agibilità

- **Deposito per Adeguamento sismico Prot. 10261/105 del 01.10.1990** in riferimento alla concessione in **Sanatoria n. 216** del 1991 Prot. 13707 depositata con **Pratica Edilizia n. 632** Prot. N. 10864 del 30.09.1986

- **Autorizzazione in Sanatoria n. 31 Prot. N. 5146 del 19.07.1999** per *“Pavimentazione in cemento realizzata sulla strada di accesso al fabbricato in località S. Michele in Quarneto Via Provinciale n. 54”*

- **Permesso di Costruire N. 48 Prot. N. 8144 del 30.10.2008 - Pratica Edil. N. 239/2008** Provvedimento Unico di P.d.C. per *“Opere comportanti trasformazione Urbanistica e Edilizia - Ristrutturazione di fabbricati rurali a scopi agrituristici”*

- **Permesso di Costruire N. 50 Prot. Gen. n. 1719 del 29.12.2009** del

25.03.2010 **Pratica Edil. N. 104/2009** nell'ambito del Procedimento unico SUAPA con Autorizzazione rilasciata n. 288/2009 Prot. n.14 del 04.01.2010 per *“Ampliamento servizi agricoli”*

- **DIA Prot. Gen. n. 10166 del 13.11.2010** Pratica Edil. N. **294/2010** – Pratica SUAPA n. 854/2010 per *“Variante in corso d'opera Ampliamento servizi agricoli”*

- **Pratica sismica N. 2797/D del 05.02.2010** con Denuncia di Deposito per *“Ristrutturazione di fabbricati rurali a scopi agrituristici”* – si segnala che nella pratica è stata comunicata l'indicazione errata della data di fine lavori in riferimento alla Aut. Sismica n.2806/D – **Pratica edilizia N. 104/2009**

- **DIA Prot. N. 293/2010** Prot. N. 6865 del 23.11.2010 in variante in c.o. al Permesso di Costruire N. 48 del 30.10.2010 per Blocco *“A/B/C”*

- **Pratica sismica N. 2806/D del 23.03.2010** con Denuncia di Deposito per *“Ampliamento di fabbricato rurale a scopi agrituristici”* - si segnala che è stata rettificata la data di fine lavori al 11.11.2010

- **Richiesta di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità N. AB/2010/36 Prot. 7319 del 11/12/2010** relativo al Permesso di Costruire N. 48 del 30/11/2008 Pratica Edil. N. 239/2008 – e segg. relative all'agriturismo con presentazione della scheda tecnica descrittiva e successive integrazioni;

- **DIA per Sanatoria N. 310 - Prot. N. 7481 del 17.12.2010** - Procedimento SUAPA n. 837/2010 con esito positivo a seguito di integrazione di documentazione di tutti i nulla osta necessari, per *“Costruzione di n. 3 piscine in variante rispetto alla piscina singola in progetto”*

- **Richiesta di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità N.**

AB/2011/09 Prot. 1973 del 01/04/2011 relativo al Permesso di Costruire N. 50 del 29/12/2009 Pratica Edil. N 104/2009 – e segg. relative all’agriturismo con presentazione della scheda tecnica descrittiva e successive integrazioni;

- **Autorizzazione N. 06/2011 del 16.06.2011** per *“Scarico acque reflue”* con prescrizione di validità di 4 anni dalla data del rilascio

- **SCIA Prot. N. 4111 del 04.07.2012** – Pratica Edil. N. **158/2012** per *“Installazione di impianto fotovoltaico semi- integrato su copertura esistente all’interno della sagoma della falda”*

- **Manutenzione Ordinaria N. 133 del 16.06.2012** per *“Messa in opera forno per focacce”*

Altri Titoli edilizi

Si è presa visione presso l’Ufficio del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale in Faenza dei seguenti titoli abilitativi e documentazione amministrativa riguardante l’acquedotto rurale denominato “Quarneto”, presente all’interno del complesso agrituristico, dai quali risulta:

- Comunicazione termine Istruttoria in data 25/5/1972 Prot. N. 6359 da parte del Ministero dell’Agricoltura e delle Foreste con rilascio dell’Autorizzazione a iniziare l’esecuzione delle opere di miglioramento fondiario per l’acquedotto rurale “Quarneto” consorziale al servizio della località sita in agro del Comune di Brisighella quali *“Opere di presa, serbatoi, stazione di pompaggio e la condotta”*;

- Comunicazione di concessione del sussidio statale dal Ministero dell’Agricoltura e delle Foreste in data 04/07/1972 Prot. N. 7872 per l’intervento di cui all’Istruttoria Prot. N. 6359;

- Atto di cessione in uso perpetuo della sorgente a firma Dott.in data 24/10/1974 Repertorio N. 62961 registrato a Faenza in data 25/10/1974 al N. 6285 e relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ravenna in data 30/10/1974 all'Art. 8310 (allegato integralmente);
- Certificato di fine lavori in data e Relazione accompagnatoria redatta dall'Ufficio Tecnico Consorziiale con prove di carico sulla condotta in data 10/12/1975;
- Estratto tavole grafiche dello stato finale con particolare opere e estratto finale della planimetria;
- Comunicazione in data 06/03/1990 Prot. 591 da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale al precedente proprietario del podere in località Musianello riguardo a demolizione di vecchi fabbricati abusivi limitrofi al serbatoio dell'acquedotto consorziale.

Esito dell'indagine amministrativa

Dalle verifiche eseguite e da quanto riscontrato a seguito di vari colloqui:

- con il Tecnico istruttore di riferimento del Settore Edilizia dello Sportello Unico dell'Unione della Romagna Faentina – Comune di Brisighella
- con il Tecnico Responsabile dei Servizi controllo del Territorio del SUE Faenza e Brisighella
- con il Tecnico di riferimento del SUAP di Brisighella

si è rilevato che ad oggi non risulta completato l'iter tecnico amministrativo dei seguenti procedimenti:

- Pratica N. 158/2012 per Installazione impianto fotovoltaico
- Pratica N. 133/2012 per messa in opera forno per focacce
- Pratica N. 293/2010 per Variante a ristrutturazione di fabbricati rurali a scopi agrituristici
- Pratica N. 104/2009 per Ampliamento di fabbricato ad usi servizi
- Pratica N. 239/2008 per ristrutturazione di fabbricati rurali a scopi agrituristici

Il sottoscritto in data 10/07/2018, al fine di rendere più chiara la situazione dello stato dei procedimenti edilizi in sospeso e in attesa di completamento, presentava richiesta di chiarimenti al Settore Territorio – SUE Faenza e Brisighella Gestione Edilizia con Prot. n. 2018/46099 Class. 06-03 Fasc. 1285/2018, relativamente alle domande di agibilità AB/2010/36 Prot. 7319 dell'11.12.2010 e n. AB/2011/09 Prot. 1973 del 01.4.2011 per il complesso agricolo/agriturismo sito in Brisighella, via Rontana 54 e in data 31/08/2018 perveniva tale riscontro, allegato agli atti, che riporta:

<<Con riferimento alla Vs. richiesta di chiarimenti di cui all'oggetto, si comunica che dall'analisi del fascicolo edilizio:

- viste le pratiche edilizie e la documentazione allegata, da voi già visionate in occasione della richiesta di accesso agli atti prot. 20002/2018;

- viste le richieste di rilascio del Certificato di Conformità Edilizie e agibilità n. AB/2010/36 prot. 7319 dell'11.12.2010 relativa ad agriturismo e n. AB/2011/09 prot. 1973 del 1.4.2011 relativa all'ampliamento dei servizi agricoli, cui è susseguita richiesta di documentazione integrativa in data 19.4.2011 prot. 2441 e prot. 2457;

- considerato che la documentazione risulta ancora mancante dei seguenti documenti già richiesti con le note di cui sopra o presentati in forma incompleta nell'ambito delle le successive integrazioni del 23.5.2011 prot. 3221, 17.6.2011 prot. 3837 e 9.7.2011 prot. 4372:

- perfezionamento e completamento dati della scheda tecnica descrittiva;
- conformità degli impianti;
- dichiarazione relativa al superamento barriere architettoniche;
- relazione fotografica di Fine Lavori da presentarsi con completezza;
- certificazione conformità impianto esterno (per inquinamento luminoso), secondo quanto definito dalla DGR 2263/2005 Emilia Romagna "Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 19 del 29 settembre 2003 recante Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico"

risulta che procedimenti di domanda di agibilità di cui all'oggetto non siano stati conclusi con il rilascio del relativo Certificato di Conformità Edilizie e Agibilità.

Nell'attesa dell'intero ricevimento degli atti richiesti ai fini della riattivazione del procedimento, si evidenzia che in allegato alle "schede tecniche descrittive" depositate (art. 22 comma 1.b della LR 31/2002) è presente "dichiarazione di conformità del professionista abilitato", a firma del Geom., che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, in base al quale gli immobili risultano utilizzabili in conformità alle destinazioni dei progetti approvati, fatto salvo quanto dovesse emergere dal controllo dell'opera.>>

Difficoltà edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in

tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, in particolare presentati con Prot. N. 3221 in data 23/05/201, si sono riscontrate le seguenti difformità.

Blocco “A” – si fa riferimento alla Tavola grafica “AMP. Bis VARIANTE” per il solo piano terra, i servizi del blocco C adiacente e l’ampliamento:

- disimpegno della dispensa - dislivello di un gradino indicato in posizione differente;
- cucina – il pilastro a sezione quadrata è rappresentato con sezione tonda e non è stato realizzato un divisorio basso che congiunge lo stesso con la parete;
- il tamponamento esistente tra locale lavabi dei servizi e l’adiacente blocco C non è rappresentato.

Blocco “B” – si fa riferimento alla Tavola grafica “BLOCCO B - 3 ter – Variante non essenziale”:

- in generale i pilastri risultano più sporgenti rispetto alle murature interne;
- n. 2 locali al piano terra e n. 1 al piano primo risultano bagni piuttosto che ripostigli;
- altezza interna minima al piano primo di ml. 2,80 c.a indicata ml 2,90.

Blocco “C” si fa riferimento alla Tavola grafica “BLOCCO C - 4 ter – Variante” per il blocco C e il solo piano primo del blocco A che non veniva riportato nella tavola “AMP. Bis VARIANTE”:

- presenza di un tamponamento non segnalato al piano terra e in corrispondenza al piano primo a confine con blocco “A”;
- scala di accesso al piano primo – diversa ripartizione dei gradini nelle due

rampe e sbarco differente sul solaio del piano primo;

- aperture esterne con posizione e larghezze leggermente differenti;

- non è indicato il forno realizzato sul lato Nord del locale servizi;

Blocco “D”

- nessuna difformità sostanziale.

Serbatoio Acquedotto

Si rileva che a seguito delle verifiche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, sede di Faenza il manufatto in c.c.a. risulta di epoca antecedente la data del 01/09/1967.

Impianto fotovoltaico

- L'impianto secondo il progetto autorizzato doveva essere collocato sulle falde della copertura del solo Blocco B, mentre una parte di esso risulta presente anche sulla falda Sud della copertura del Blocco “C”; tale modifica comporta la richiesta di variante che non risulta presentata per la quale si dovrà ottenere anche il rilascio del nulla osta per la zona di tutela sottoposta al vincolo paesaggistico.

Sanatorie per difformità: ipotizzando che le difformità riscontrate in merito ai titoli edilizi sopra riportati, siano avvenute durante i lavori autorizzati dagli stessi e relative varianti, si configurano come difformità edilizie sanabili con pratica in sanatoria S.C.I.A. in riferimento alla L.R. 23 del 21/10/2004 art. 17.3.b per Ristrutturazione edilizia con versamento della sanzione per un ammontare di Euro 1.000 per quanto concerne il blocco A e altri Euro 1.000 per il blocco B, con riguardo per l'aggiornamento della variante sul posizionamento dei pannelli fotovoltaici al conseguimento del nulla osta per l'osservanza delle prescrizioni dovute al vincolo paesaggistico. A questi costi sarà necessario aggiungere le spese e gli onorari tecnici per la redazione di

pratica edilizia e l'aggiornamento catastale e per le opere che riguardano le parti strutturali sarà necessario provvedere all'Asseverazione per Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici ai sensi della L.R. n. 19/2008. Si dovrà quindi provvedere all'aggiornamento catastale, dovranno essere prodotte le certificazioni degli impianti e la restante documentazione come indicato nella risposta a chiarimenti prodotta dal SUE al fine di conseguire il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del complesso. Di questi adempimenti / lavori si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

Non è superfluo sottolineare che quanto riportato si basa su quanto riferisce ad oggi il SUE dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina e che non si esclude al momento della presentazione delle domande in sanatoria un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni.

Il futuro acquirente potrà comunque, nel caso ricorrano le condizioni previste dalla normativa vigente, accedere a sanatorie anche per difformità che rispetto alla documentazione autorizzativa messa a disposizione non dovessero esser state rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.R.R. 06.06.2001 N. 380 della L. 47/85 e della L.R. 23/2004 e segg. modifiche.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione 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, delle tabelle valori agricoli medi), della forte contrazione del mercato

immobiliare, della grave crisi in atto del settore in oggetto (=agriturismi, Bed & Breakfast, alberghi, ristorazione in generale etc.) amplificata dall'emergenza energetica, che rende ancora meno appetibili il patrimonio immobiliare oggetto di relazione, il sottoscritto ritiene di poter indicare i più probabili valori commerciali dei beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura di Sovraindebitamento, come segue:

LOTTO UNICO					
Brisighella – Via Rontana n. ... e via Purciano, -- Podere Musianello – Località San Michele in Quarneto					
Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole attualmente locati per uso agriturismo. Costituito da due edifici distinti con servizi, n. 3 piscine e terreni sottostanti e circostanti per complessivi ha.05.95.55 prevalentemente a destinazione incolt. prod., seminativo/bosco ceduto/sem.arb.. Ristrutturazione e ampliamento nel 2010 attuati per blocchi. Sanatorie necessarie e iter tecnico amministrativo da concludere per il rilascio dell'agibilità					
<i>Individuazione Catastale e descrizione</i>	<i>Superficie Lorda Mq</i>	<i>% di ragguglio</i>	<i>SLV Mq</i>	<i>valore comm. €/mq per dest.</i>	<i>valore commercial e €</i>
Fg 55 Mapp. 59 (D/10)					
Blocco A - PT locali non ristrutturati a dest. principale	135,0	100%	135,0		
Blocco A - P1° locali non ristrutturati a dest. principale	124,0	100%	124,0		

Blocco A – P1° locali non ristrutturati deposito sottotetto	24,0	30%	7,2		
<i>Totale</i>			266,2		
Blocco A - PT locali ristrutturati a dest. principale	50,0	100%	50,0		
Blocco A - PT locali ristrutturati a dest. servizi e deposito	205,0	50%	102,5		
Blocco A - PT portico	18,0	25%	4,5		
Blocco C - PT locali ristrutturati a dest. servizi	129,0	50%	64,5		
Blocco C – P1° locali ristrutturati a dest. servizi	129,0	50%	64,5		
Blocco B – PT locali ristrutturati a dest. servizi	116,0	50%	58,0		
Blocco B – P1° locali ristrutturati a dest. principale	77,0	100%	77,0		
Blocco B – P1° locali ristrutturati a dest. servizi	39,0	50%	19,5		
Blocco D servizi - gazebo	60,0	25%	15,0		
<i>Totale</i>			455,5		
Blocco D servizi – n. 3 piscine	270,0	100%	270,0		
Totale fabbricati e servizi				Euro	
Impianto fotovoltaico attualmente non in uso				Euro	
Corte – giardino del					

complesso pertinenziale (parte del mapp. 59)- il valore lo si deve ritenere compreso in quello dei fabbricati					
Totale fabbricati - servizi - impianto fotovoltaico - corte					
a detrarre 10% per costi per sanatorie, aggiornamento catastale e richiesta agibilità				Euro	
Totale fabbricati - servizi e impianto fotovoltaico					
E-Terreni - Fg 30 particelle 1-55-56-57-58-59-60	Ha.5.36.75				
Terreni - Fg 55 particelle 58-113-114-116-146-147	Ha.0.58.80				
Totale ha.			5.95.55		
Totale valore terreni arrotondato				Euro	
Totale fabbricati servizi e terreni				Euro	
VALORE COMMERCIALE ARROT. FABBRICATI – SERVIZI E TERRENI				Euro	
PER ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI RIDUZIONE FORFETARIA DEL			15%	Euro	
VALORE RIDOTTO				Euro	
VALORE PROPOSTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO				Euro	<u>500.000,00</u>

(=€.cinquecentomila/00)
