



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**Fallimento - “XXXXXXXXXXXXXXXXXX”**

Giudice Delegato: *Dott. Alessandro Farolfi*

Curatore: *Dott. Cinzia Bertoncelli*

## **R.G. 10 / 2015**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Immobile sito in Via XXXXXXXXX n. XXXX a XXXXXXXXXX (XX)*

*Id. Catastale: Fg. 44, Mapp. 39 sub 7 (graffato con Mapp.li 76-77) - sub 9*

Perito stimatore: *Arch. Cristiano Rossi*

*Via Chiesuola, 106 - 48026 Russi (Ra)*

*Cell. +39.347.8506297*

*Email: [crossi@architettura-design.it](mailto:crossi@architettura-design.it)*

Il sottoscritto **Cristiano Rossi**, nato a Forlì il 31/03/69, in qualità di tecnico abilitato, di professione architetto, con studio tecnico in Russi (RA), Via Chiesuola n. 106, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 417 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il tribunale di Ravenna,

#### DICHIARA

di aver ricevuto incarico per la *valutazione del compendio immobiliare oggetto della procedura di Fallimento* di "XXXXXXXXXXXX", società con sede in XXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n. XXX, C.F. 02098140391.

\* \* \*

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Compendio a destinazione residenziale, industriale (opificio) e uffici, sito in Via XXXXXXXX n. XXX a XXXXXXXX (XX); la Consistenza del suddetto compendio è pari a **circa mq. 900,00 commerciali**.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si rileva che l'immobile oggetto di perizia è identificato negli atti dell'Agenzia del Territorio del Comune di XXXXXXXX (XX) con i dati seguenti:

COMUNE	CATASTO	SEZ.	FOGLIO	MAPP.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
XXXXX	URBANO		44	39 graffata con 76 e 77	7	D/7				Euro 2.874,00
XXXXX	URBANO		44	39	9	A/3	1	9,5 VANI	Totale: 269 m2 Totale escluse aree scoperte**: 269 m2	EURO 735,95

Aggiornata al: 26/09/2014

#### CRONISTORIA DELLE MUTAZIONI CATASTALI

Nessuna mutazione catastale nel ventennio

#### CONFINI

In confine con ragioni della società alienante (XXXXXXXXXX) e vie pubbliche.

## PROPRIETA'

I beni in oggetto risultano intestati come segue:

- **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX** Via **XXXXXXXX** n. **XXX**, p.iva 02098140391, **proprietà per 1/1**.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile, nonostante al piano terra siano depositati vari tipi di materiali edili e oggetti da lavoro e d'arredo, non risulta comunque occupato da persone.

## ESISTENZA PARTI COMUNI, SERVITU' E VINCOLI

Dall'**Atto di Compravendita del Notaio Giovanni De Pasquale** di Faenza del **31/12/2007**, Repertorio n. **178975**, Raccolta n. **12885** trascritto a Ravenna il **30/01/2008** R.P. **1430**, R.G. **2410**, si evince che il compendio, come dichiarato nell'atto stesso, risulta:

*"... NELLA PRESENTE VENDITA SONO COMPRESSE LE PROPORZIONALI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI PER LEGGE E PER DESTINAZIONE DEL FABBRICATO, ED IN PARTICOLARE DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI NEL FOGLIO 44 CON I MAPPALI: **39 SUB 12** - BENE NON CENSIBILE (INGRESSO - VANO SCALA - DISIMPEGNO) **COMUNE AI SUBALTERNI 7 ET 9**; **39 SUB 13** - BENE NON CENSIBILE (CORTE ESTERNA) **COMUNE AI SUBALTERNI 7 ET 9**..."*

*ET*

*"...LA PRESENTE VENDITA VIENE FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'IMMOBILE SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, INERENTI AZIONI E RAGIONI, COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAI TITOLI DI PROVENIENZA, ED IN PARTICOLARE CON TUTTI I PATTI E VINCOLI NASCENTI DALLA **CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI XXXXXX** IN DATA **27 GENNAIO 2005** REP.N° **3656** **REGISTRATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI XXXXXX** IL **3 FEBBRAIO 2005** AL N°**423** SERIE **3**..."*

Nota: E' presente all'interno dell'immobile un'altra proprietà, nella persona del Sig. **XXXXX XXXXXX** (nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX), che possiede n. 2 unità immobiliari *in corso di definizione*, di cui una al piano terra e una al piano secondo, identificate al Catasto dei Fabbricati di XXXXX al Foglio **44**, part. **39** sub **8** (P.T.) e sub **10** (P. 2°); è altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'intero edificio spettante alle unità immobiliari sopra descritte, in particolare il bene comune costituito dalla centrale termica, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXX al Foglio **44**, part. **39** sub **11** (B.C.N.C. ai sub **8** e **10**). Le unità immobiliari suddette sono state trasferite al Sig. XXXXXX con **Atto di Compravendita del Notaio Roberto Gualdrini** di Riolo Terme del **19/03/2009**, Repertorio n. **8510**, Raccolta n. **3908** trascritto a Ravenna il **17/04/2009** R.P. **4326**, R.G. **7094**.

Per quanto concerne la sopra citata proprietà del Sig. XXXXXXXX, nell'atto del notaio De Pasquale non si fa alcun cenno a come il sig. XXXXXX può arrivare alle sue proprietà.

Infatti la corte ed il vano scala, l'ingresso ed il disimpegno sono di proprietà esclusiva della XXXXXX ed il sig. XXXXX non ha titolo per passare attraverso la corte e per il vano scale al fine di accedere ai suoi immobili posti al piano terra e al secondo piano.

Inoltre, poiché la scala, di cui al mappale 39 sub 12, arriva solo al primo piano, sussiste anche l'ulteriore problema dell'accesso all'immobile del sig. XXXX posto al secondo piano.

Egli, per accedere a tale suo immobile, dovrebbe utilizzare, per andare dal piano terra al piano primo, la scala sopra citata di cui al mappale 39 sub 12, mentre per andare dal primo piano al secondo piano, ove è posto il suo immobile, egli dovrebbe passare per la scala posta all'interno dell'appartamento di proprietà della XXXXX, sito al primo piano e distinto al mappale 39 sub. 9.

Si precisa che trattandosi di proprietà intercluse, il sig. XXXXX ha la possibilità di promuovere una causa per veder riconosciute delle servitù coattive di passaggio sulla corte e sulle scale a favore delle sue proprietà.

Tali servitù di passaggio coattive in mancanza di accordo delle parti, dovranno essere disciplinate dal Giudice (dimensioni, modalità, luogo del passaggio, ecc...).

Inoltre si precisa che i mappali del sig. XXXXX dovranno essere separati dalle unità immobiliari attualmente di proprietà del Fallimento XXXXXX con partizioni murarie da realizzare essendo essa attualmente presenti solo in minima parte.

\*\*\*

Infine, sussiste una convenzione stipulata con il Comune di XXXXX in data 27 gennaio 2005 e richiamata nell'atto di compravendita a ministero del notaio De Pasquale, che rappresenta il titolo di proprietà del Fallimento XXXXXX. La convenzione era intercorsa fra la XXXXXXXXXX ed il Comune di XXXXXX e, in base ad essa quest'ultimo ha concesso in uso alla detta XXXXXXXXXX una porzione dell'area verde di via XXXXXX – XXXXXXXXXX distinta al Catasto Terreni al foglio 44, mapp. 76, 77 (graffati ai mappali 39 sub 7 di proprietà del Fallimento XXXXXX), 41 e 42 di complessivi mq. 871. Si tratta, praticamente, di parte della corte e del piazzale antistante la recinzione.

Il corrispettivo del diritto d'uso è determinato in euro 566,15 all'anno da pagarsi il 1° gennaio, da aggiornarsi annualmente per la eventuale inflazione.

E' previsto che il mancato pagamento nei termini produca la risoluzione "ipso iure" della convenzione.

A proposito di tale convenzione sussiste poi un problema: l'art. 1024 cod. civ. stabilisce che il diritto d'uso è incedibile. Pertanto, poiché il diritto d'uso era stato concesso alla XXXXXXXXXX, si può dubitare che il Fallimento della XXXXXX sia divenuto titolare di tale diritto in forza del contratto di acquisto del bene immobile. In ogni caso il Fallimento non dovrebbe poter cedere tale diritto, senza l'assenso del Comune di XXXXXXXXXX.

Da verifiche effettuate presso il Servizio Patrimonio del Comune di XXXXXXXXXX, che ha risposto in data 09 febbraio 2017, la suddetta convenzione non è stata oggetto di risoluzione da parte del Comune, nonostante la reiterata inadempienza al pagamento del diritto d'uso per gli anni 2013, 2014, 2015, 2016. Allo stato attuale, le somme oggi insolute, relative alla suddetta convenzione ammontano ad € 2.571,72. **Si può supporre che il Comune di XXXXXXXXXX sia disponibile a rinnovare la convenzione con il futuro acquirente del compendio oggetto di perizia, che, inoltre dovrà pagare il suddetto importo pregresso pari a € 2.571,72, oltre che gli importi successivamente maturandi.**

**PROVENIENZA DEL BENE**  
**CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

**Alla data del 04/04/1977 trascrizione 3435/1977** per atto Notaio Forlini di Faenza, la società XXXXXXXXXXXX acquista dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX gli immobili distinti in XXXXXX al NCEU:

Fg 44 mappali 39 sub. 1

Fg 44 mappali 39-63-64 graffati sub 2

Fg 44 mappali 39 sub. 3

Fg 44 mappali 39 sub. 4.

=====

**Alla data del 31/12/2007 trascrizione 1430/2008** per atto Notaio De Pasquale Giovanni, rep 178975/12885, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquista dalla società XXXXXXXXXXXX (CF 00265110395) gli immobili in XXXXXX distinti al NCEU FG 44 mapp. 39 sub. 7 (particella graffata con le particelle 76 e 77), e NCEU FG 44 mapp. 39 sub.9.

Nella vendita sono richiamati patti e vincoli nascenti dalla convenzione stipulata con Comune di XXXXXXXXXXX, trascrizione 3656/2005.

=====

**Alla data del 24/09/2009 trascrizione 11254/2009** per atto Notaio Gualdrini Roberto, atto di Mutamento di denominazione o Ragione Sociale, da XXXXXXXXXXXX la denominazione diviene XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Di seguito si individuano tutte le iscrizioni e trascrizioni in essere, presso l'Ufficio Provinciale di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare, come già afferenti agli immobili oggetto di perizia alla data del **25/09/2014**:

**PATTI, VINCOLI E LIMITAZIONI**

*Servitù e vincoli richiamati nelle provenienze*

**ISCRIZIONI**

**ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Cristiano Rossi Architetto | Via Chiesuola, 106 - 48026 Russi (RA) cell. +39.347.8506297 e-mail: crossi@architettura-design.it

Immobili siti in XXXXXX (XX), Via XXXXXXXXX - fabbricati NCEU FG 44 particella 39 sub. 7, particelle 76-77 (**graffate al sub 7**), FG 44 particella 39 sub. 9, Repertorio 8101/3588 del 18/07/2008, trascritto in data 22/07/2008 al R.G. n° 16139, R.P. 3567, a favore di XXXXXXXXXXXX, sede di XXXXX (XX), C.so XXXXXXXX n.XX, per il valore totale di € 4.050.000,00.

Ipoteca iscritta per un valore del credito di € 2.700.000,00 (Durata 20 anni).

Documenti successivi correlati:

**DOMANDA DI ANNOTAZIONE** R.P. 4615, R.G. 24150 del 18/12/2009 (ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA) derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, Notaio Gualdrini Roberto con sede a Riolo Terme (RA), Repertorio 8923/4241 del 09/11/2009, a favore di XXXXXXXXXXXX, sede di XXXXX (XX). *Riduzione di somma dovuta, da € 2.700.000,00 ad € 1.700.000,00.*

*Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 3567 del 22/07/2008*

TRASCRIZIONI

**TRASCRIZIONE CONTRO** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Repertorio 17/2014 del 30/07/2014, trascritto in data 28/08/2014 al R.G. n° 12371, R.P. 8861.

**TRASCRIZIONE CONTRO** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Repertorio 10/2015 del 10/02/2015, trascritto in data 02/03/2015 al R.G. n° 2866, R.P. 1997 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**REGIME FISCALE**

Si applicherà il regime fiscale vigente al momento della vendita.

## REGOLARITA' EDILIZIA - DICHIARAZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

Per quanto riguarda l'inquadramento nel RUE approvato:

*L'area risulta inserita nel RUE approvato in Territorio Rurale - Aree Rurali a disciplina specifica: "Agglomerati residenziali in territorio rurale" - Art. 17.2 delle N.T.A.*

*L'intero complesso è stato oggetto di Licenza Edilizia n. 556 del 18.12.1973 (Prot. Ed. 1021/1973) relativa alla Ristrutturazione e migliorie del fabbricato da adibirsi a ristorante - albergo.*

*Ad esso è seguita la presentazione di:*

*- Licenza Edilizia n. 613 del 12.12.1974 (Prot. Ed. 310 del 23.04.1974) relativa alla Variante per ristrutturazione e miglioria di fabbricato da adibirsi a magazzino per deposito di generi alimentari e tre appartamenti;*

*- Concessione Edilizia n. 735 del 26.11.1977 (Prot. Ed. 13625 del 24.09.1977) relativa alla costruzione di un muretto con recinzione;*

*- Concessione in Sanatoria n. 5392 del 21.10.2002 (Prot. Gen. 3130/2652 del 31.05.1986) relativa a difformità alla Lic. Ed. 556/73 e successiva Variante n. 613/74 per la diversa disposizione e utilizzazione interna dei locali posti al P.T. e 1° - realizzazione di nuova scala interna di accesso ai locali di servizio del sottotetto, modifiche interne ed esterne con mancata realizzazione di portico sul retro del fabbricato;*

*- D.I.A. Prot. Ed. 323 del 05.04.2006 per restauro porzione del coperto;*

*- C.I.L. comunicazione interventi di manutenzione ordinaria – Modello A*

*Prot. Gen. 7056 del 27.02.2012 – Fasc. 134/2012 per modifiche alle pareti divisorie interne;*

*Dalla verifica si conferma la corrispondenza fra lo stato autorizzato (Concessione in Sanatoria n. 5392/2002) e quello rinvenuto sul posto.*

*I lavori a oggi appaiono completamente sospesi.*

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto di stima, ha subito lavori finalizzati al recupero e alla trasformazione dello stesso.



**L'edificio è situato al civico n. XXX della Via XXXXXX di XXXX - frazione di XXXXXXX e attualmente si compone di un'unità immobiliare ad uso deposito/opificio con annessi locali ad uso ufficio strutturata su due piani fuori terra; un'unità ad uso abitativo inserita sul retro che si sviluppa ai piani primo e secondo-sottotetto, oltre ad altre due unità immobiliari in corso di definizione, queste ultime di proprietà di terzi (sub. 8 P.T. e sub. 10 P.2°, accessibili tramite servitù di passaggio sulle altre U.I.), attualmente non esistenti, ma che potrebbero essere ottenute con apposita causa, come detto più sopra.**

Il complesso ha struttura portante in muratura con solai intermedi e di copertura in travi e travicelli di legno e tavelle, fatta eccezione per la parte di magazzino ad uso industriale che è stata ristrutturata in epoca successiva e presenta struttura in c.a. e solai in latero-cemento e solaio di copertura con struttura in legno.

Attorno all'edificio si sviluppa la corte comune, tenuta a giardino ed attualmente occupata dalle attrezzature e materiali edili e di risulta del cantiere.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL BENE**

Compendio a destinazione residenziale, industriale (opificio) e uffici, sito in Via XXXXXX n. XXX a XXXXX (XX); La consistenza commerciale dei beni oggetto della presente procedura, comprensiva della quota di parti comuni, è di circa *mq. 900,00 commerciali*.

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di un compendio immobiliare a destinazione mista, attualmente in corso di ristrutturazione, sviluppato su tre piani fuori terra, sito in Comune di XXXXXX (XX), di proprietà "*XXXXXXXXXXXXXXXXXX*" per 1/1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene in oggetto, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di zona, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a misura considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata.

Per la valutazione si assume come riferimento la Tabella dell'O.M.I. anno 2016 - II semestre . L'area in oggetto, per quanto concerne la posizione si troverebbe in Codice Zona R1 "zona rurale e frazioni minori a valle" a XXXXXX, riportante i prezzi delle abitazioni civili con

Stato Conservativo “Normale” da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00; data però la qualità dell’area, la vicinanza all’ingresso di XXXXXX, l’asse viario di primaria importanza con accesso all’autostrada, l’analogia con le aree adiacenti per quanto concerne il tessuto urbanistico, si ritiene più verosimile e commercialmente corretto l’utilizzo del Codice Zona D3 “Periferica / zona artigianale industriale” a XXXXXX, riportante i prezzi delle abitazioni civili con Stato Conservativo “Normale” da €/mq 1.250,00 a €/mq 1.500,00

Nella stima si è assunto un *valore di realizzo* per eventuale vendita del bene ristrutturato e finito a regola d’arte pari a: **€ 1.500,00 / mq. commerciale** per la civile abitazione.

Si ritiene inoltre che il compendio in oggetto, per la sua conformazione e soprattutto per la sua importante consistenza commerciale, comporterà un eventuale interesse all’acquisto dell’immobile principalmente da operatori del settore immobiliare (imprese di costruzione, imprenditori immobiliari, etc...). Quest’ultimo aspetto, a mio avviso, richiede che si tenga presente l’eventuale *“utile d’impresa”* che viene considerato negli *“studi di fattibilità”* delle operazioni immobiliari.

Considerando la stagnazione attuale del mercato immobiliare, lo stato grezzo in cui si trova l’immobile, e valutando i *“costi edilizi di trasformazione dell’immobile”* necessari per la *ristrutturazione completa* dovuta (circa €/mq 900,00), le spese tecniche necessarie, eventuali oneri comunali, l’utile di impresa, etc., ai valori indicati dalle Tabelle O.M.I. dovranno essere effettuate le suddette detrazioni per la valutazione commerciale del bene allo stato attuale.

Va inoltre evidenziato il fatto che per la procedura non è possibile frazionare l’intervento e che la compresenza all’interno dell’immobile di un’altra proprietà, che tra l’altro possiede n.2 unità immobiliari in corso di definizione in un immobile che dovrà in futuro essere completamente ristrutturato, oltre al gravame della servitù, rappresenta un ulteriore elemento di diminuzione dell’appetibilità commerciale e conseguentemente del valore dello stesso.

**Nota:** I *“costi edilizi di trasformazione dell’immobile”* necessari per la *ristrutturazione completa* sono stati valutati in circa €/mq 900,00 considerando, come menzionato sopra, che presumibilmente l’immobile in oggetto sarà di interesse principalmente per imprese operanti nel settore, quindi con costi edilizi di *intervento diretto* più bassi rispetto alla media di mercato all’utente finale. Qualora si considerasse l’acquisto da parte di un privato, che poi dovrebbe appaltare un’impresa per la ristrutturazione, i *costi di trasformazione* si dovrebbero verosimilmente valutare maggiori di almeno un 20-25%, per l’allestimento e lo svolgimento

di una ristrutturazione completa per un cantiere di tali caratteristiche, posizione, necessità logistiche.

## CONTEGGIO DI STIMA

Sulla base di quanto esposto in precedenza, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima è determinato come segue:

FABBRICATO ESISTENTE (in corso di ristrutturazione):

€ 1.500,00/mq. x mq. 900,00 = € 1.350.000,00 (valore presunto di realizzo per vendita, allo stato ristrutturato)

**Detrazioni:**

€ 900,00/mq. x mq. 900,00 = € 810.000,00 (costo "all'impresa" per lavori di ristrutturazione)

Spese Tecniche \_\_\_\_\_ € 75.000,00

Utile Lordo di Impresa \_\_\_\_\_ € 200.000,00 (Redditività pari a circa un 17% lordo sull'investimento)

---

Restano: \_\_\_\_\_ € 265.000,00 (Valore dell'immobile allo Stato Attuale)

NOTA: I costi in detrazione costituiscono macrovoci nelle quali sono conglobati altri fattori tipici (eventuali demolizioni, costi amministrativi, oneri finanziari, etc...), facenti parte dei business plans che nella prassi vengono redatti e utilizzati dagli operatori del settore (imprese edili, imprenditori immobiliari, etc.) per valutare la convenienza / fattibilità dell'investimento immobiliare.

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto sia quantificabile in € 265.000,00 (=Euroduecentosessantacinquemila/00=).

Considerando però che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, per un immobile che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene equo applicare un ribasso di circa il 15% e

*conseguentemente determinare tale valore in € 225.000,00.*

## **CONCLUSIONI**

*Si ritiene quindi che il più probabile valore di pronto realizzo dell'immobile oggetto di perizia, da inserire nel bando, sia quantificabile in € 225.000,00 (=Euroduecentoventicinquemila/00=).*

*Nota: Si ricorda, come sopra specificato, che il futuro acquirente del compendio dovrà inoltre pagare l'importo pari a € 2.571,72 (oneri pregressi dovuti), oltre agli importi eventualmente maturandi dalla data di verifica (09 febbraio 2017) di quanto dovuto al Comune di XXXXXX, a cura del Servizio Patrimonio del Comune di XXXXXX, per la Convenzione in essere e sopra citata.*

*Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

*Russi, li 25/07/2017*

*Con Osservanza,*

*Il Consulente Tecnico*

*Arch. Cristiano Rossi*

**Allegati:**

1. Iscrizione Ipotecaria;
2. Trascrizione Concordato Preventivo;
3. Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento;
4. Planimetrie Catastali
5. Valori OMI
6. Documentazione fotografica;
7. Copia Convenzione stipulata con il Comune di Faenza