PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE COSTITUITO DA UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE, UBICATO IN COMUNE DI RAVENNA, VIA DELL'ABETE 21



Indice

1. premessa……pag. 2
2. inserimento nel contesto urbano ……..…….. pag. 2
3. identificazione dell'immobile, ubicazione, proprietà…..... pag. 2
4. riconoscimento urbanistico……..…… pag. 3
5. descrizione e consistenza dell'immobile ……pag. 5
6. valutazione dell'immobile……pag. 9
7. stima del valore di liquidazione/pronto realizzo.....pag. 10
8. conclusioni ……..……..……pag. 11

Documentazione allegata

A. Estratto di mappa – Catasto Terreni – Comune di Ravenna – Foglio 159
B. Elaborato planimetrico
C. Planimetria dell'immobile – Sub 13
D. Planimetria dell'immobile – Sub 14
E. n. 1 Visura catastale – Catasto Terreni – Comune di Ravenna – Foglio 159 – Particella 958
F. n. 1 Visura catastale – Catasto Fabbricati – Comune di Ravenna – Foglio 159 - Particella 958 Sub 13
G. n. 1 Visura catastale – Catasto Fabbricati – Comune di Ravenna – Foglio 159 - Particella 958 Sub 14
H. Stralcio RUE
I. Certificazione Abilio

▪ PREMESSA

A seguito della richiesta di aggiornamento della valutazione relativa all'immobile in oggetto pervenuta da parte del Sig. xxxxxxxxxx legale Rappresentante della Società xxxxxxxxx giustificata in base al tempo trascorso rispetto alla precedente del 8 gennaio 2024 e dalla diversa finalità prettamente liquidatoria, determinata dalle diverse condizioni soggettive della società venditrice , il sottoscritto Geom Bonadiman Davide con studio in Ravenna via Fiume Montone Abbandonato 377/a , iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Ravenna con numero di iscrizione 1317 espone quanto segue

In base al sopralluogo effettuato ai fini della valutazione verranno descritti sia i fattori intrinsechi del bene sia i fattori estrinsechi oltre ad altre valutazioni di seguito riportate

▪ INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO

Trattasi di un immobile costituito da più corpi di fabbrica a destinazione produttiva, edificato su un lotto di mq 2490,00 ubicato all'interno di un'area residenziale del centro abitato di Ponte Nuovo in prossimità della zona sud di Ravenna,

L'intera area e di conseguenza il fabbricato oggetto di stima sono ben accessibili tramite le arterie stradali principali di collegamento che permettono facili sbocchi verso sud in direzione Rimini, verso Est in direzione dell'innesto con l'autostrada A14.

Nel centro abitato sono presente servizi di vicinato, e si riscontra inoltre la presenza di altri edifici a carattere artigianale.

▪ IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE, UBICAZIONE, PROPRIETA'

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è delimitato per il suo intero perimetro da recinzioni metalliche a divisione delle proprietà limitrofe.

- A nord confina con il corso d'acqua denominato Fiumi Uniti
- A ovest confina con la pubblica via denominata Via dell'Abete
- A sud confina con la ragione **XXXXXXXX**
- A est confina con la strada statale SS 71, strada di collegamento con la citta di Cesena

Al momento della presente perizia di stima il lotto del terreno e il fabbricato risultano essere di proprietà della XXXXXXXXXXXX con sede in Ravenna e risultano essere censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Ravenna come di seguito riportato

Catasto terreni - Comune di Ravenna (Sez. Ra) foglio 159

- particella 958 - ente urbano – superficie mq 2490,00

Catasto fabbricati - Comune di Ravenna Sez. Urbana Ra) foglio 159

Intestazione: Società XXXXXXXXXX con sede in Ravenna

- Particella 958 - sub 13 – categoria catastale D/7 - Rendita catastale 5690,00 €

- Particella 958 - sub 14 – categoria catastale A/3 - Rendita catastale 413,17 €
- Particella 958 - sub 15 – B.C.N.N

▪ RICONOSCIMENTO URBANISTICO

L'area di terreno interessata dall'immobile, è trattata negli strumenti urbanistici del Comune di Ravenna, in corso di validità, (Regolamento Urbanistico Edilizio) come di seguito:

Art. *VIII.6.*4 comma 1 Tessuti edilizi

Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - *Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera ad 1 o 2 piani fuori terra* è costituito da isolati o da parti omogenee di esso in cui si applica l'indice di **Uf** *medio d'isolato*, indicato nelle tavole RUE 2, variabile prevalentemente fra lo 0,30 m²/m² e lo 0,60 m²/m². Tale indice è superabile, o per l'applicazione degli incentivi premianti di cui al Capo III o per interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti per un max dello 0,05 m²/m² e nel rispetto dell'**H** consentita.

In tale Tessuto è consentita una **H max di** m 10,00.

Art.IV.1.4 comma 2 Articolazione delle componenti del Paesaggio

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna, Contesti paesistici locali sono ambiti omogenei riportati nell'elaborato gestionale RUE 7 caratterizzati da elementi peculiari da assumere a riferimento per i nuovi interventi.

Art.V.1.14 comma 4 Perimetri e limiti

Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Fascia di rispetto arginale

Il RUE nelle tavole RUE 2, RUE 4 individua le Fasce di rispetto arginale dei corsi d'acqua principali; con una profondità di m 30 dal piede esterno a campagna degli argini. Entro tali fasce è vietata ogni NC, sono fatte salve le previsioni contenute nel RUE e nel POC vigenti alla data di entrata in vigore dei rispettivi Piani di Bacino

Per gli edifici esistenti entro tale fascia, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per singola componente, sono consentiti i seguenti interventi di:

MS, MR. RRC, D. Tali interventi qualora comportino aumento del rischio idraulico necessitano del nulla osta del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile

RE anche con ampliamenti/sopraelevazione solo sul lato opposto all'argine, previo nulla osta idraulico del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile

Demolizione con ricostruzione obbligatoriamente fuori dalla fascia di rispetto e previo parere del competente Servizio di area dell'Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione

civile.

E' inoltre indicata sulle tavole RUE 2 la fascia di rispetto inedificabile di m 10 dal piede arginale del Canale Emiliano Romagnolo (CER). Tale fascia di inedificabilità vale anche per i canali facenti parte della rete scolante di competenza dei Consorzi di Bonifica riportati nell'elaborato gestionale RUE 10.5. Gli interventi eccedenti la MO su edifici esistenti ricadenti in tale fascia, nel rispetto della disciplina di componente, sono subordinati a Nulla-Osta del Consorzio di competenza ove previsto nelle rispettive Regolamentazioni.

L'edifico risulta edificato e legittimato in forza ai seguenti procedimenti amministrativi rilasciati dagli uffici competenti del Comune di Ravenna

- Concessione Edilizia n.1036/93 avente P.G. 30684/92 avente come titolo "Ampliamento di fabbricato per ricavare complesso artigianale con unità commerciale e un alloggio "
- Concessione Edilizia avente P.G. 18873/93 del 01/01/1993 avente come titolo "Concessione per ristrutturazione e ampliamento di capannone artigianale",
- Concessione Edilizia n. 370/94 con P.G. 51392/93 avente come titolo "Variante ed ampliamento di fabbricato per ricavare complesso artigianale con unità commerciale "
- Richiesta di certificato di agibilità avente P.G. 16510/94 del 09/06/1994
- Concessione Edilizia n. 576/98 con P.G. 50946/97 avente come titolo "Completamento e variante ad intervento di ampliamento di complesso artigianale e unità commerciale "
- Concessione Edilizia n. 1475 del 16/09/99 con P.G. 16614/99 avente come titolo "Variante consistente in modifiche interne nella sostituzione di locale per gommista con officina meccanica "
- Richiesta di certificato di agibilità avente P.G. 40043/99 del 01/02/2000
- D.I.A avente P.G. 34745/2003 del 17/06/2003 avente come titolo "Manutenzione straordinaria degli uffici a servizio della carrozzeria "
- D.I.A avente P.G. 61346/2004 del 11/08/2004 avente come titolo "Variante al progetto per manutenzione straordinaria degli uffici a servizio della carrozzeria "
- Permesso di costruire n. 643 del 11/05/2005 con P.G. 18367/05 avente come titolo "Ampliamento di edificio urbano parzialmente adibito ad attività artigianale "
- Comunicazione di fine lavori per manutenzione uffici avente P.G. 32534/2008 del 15/04/2008
- Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità di fabbricato di civile abitazione avente P.G. 89755/2008 del 26/09/2008
- Comunicazione inizio lavori di manutenzione straordinaria (ex art. 6 comma 2 lett. a) DPR 380/2001: per costruzione di camini a servizio della carrozzeria, avente P.G. 109140/2013 del 11/09/2013
- Comunicazione inizio lavori di manutenzione straordinaria (ex art. 6 comma 2 lett. a) DPR

380/2001: per modifica della copertura e installazione di scale con gabbia metallica in ferro, avente P.G. 109210/2013 del 14/09/2013

- **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto sorge su un lotto di terreno a forma regolare rettangolare con accesso pedonale e carrabile da via dell'Abete, fronti stante alla proprietà è presente un piccolo parcheggio ad uso pubblico. La stessa area è delimitata dalle altre proprietà confinanti con una recinzione perimetrale costituita da rete metallica romboidale, mentre sul fronte che si affaccia sulla via dell'Abete presente una recinzione in elementi metallici e muretto in c.a. .

Il fabbricato viene edificato in tempi diversi, e lo si può suddividere in tre corpi di fabbrica, di cui un corpo centrale costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato, al piano rialzato sono ubicati gli uffici, al piano primo è ubicato l'appartamento e al piano seminterrato sono presenti locali ad uso magazzino per le attività. Tale porzione è realizzata con struttura portante il laterizio, solai in latero cemento e copertura in laterocemento con manto di copertura in tegole, esternamente si presenta a facciavista e internamente è finito e intonacato in ogni sua parte.

Poi vi sono due corpi di fabbrica distinti tra loro ma comunicanti che costituiscono l'area produttiva.

Il corpo di fabbrica alla destra degli uffici ipotizzabile come corpo originario viene realizzato con una struttura portante verticale un C.A. con una copertura in latero cemento in falda e tirantata e sovrastante manto in tegole, la tamponatura in laterizio.

Il copro di fabbrica alla sinistra degli uffici è evidentemente più recente è realizzato con una struttura portante in C.A. Prefabbricato con teli prefabbricati a copertura, mentre le pareti sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento e coibentati, internamente inoltre troviamo due aree soppalcate realizzate con una struttura leggera metallica

Per ciò che concerne il fabbricato si evidenzia che per la sua conformità e disposizione interna ha la possibilità di avere più accessi indipendenti qual ora lo si voglia suddividere in diverse unità immobiliari tutte indipendenti.

Tale possibilità si è venuta a creare a seguito dell'edificazione in periodi diversi delle due parti che lo costituiscono come evidenziato precedentemente dalla cronologia delle concessioni edilizie e alla data odierna lo stato manutentivo si presenta in normali condizioni, salvo il normale deterioramento d'uso, la struttura non presenta sintomi di dissesti statici né particolari lesioni.

Nelle pareti sono inserite numerose aperture finestrate atte a soddisfare l'esigenza di luce diretta per i posti di lavoro.

I portoni esterni di accesso alle varie aree lavorative sono in alluminio, coibentati, con movimenti a scorrimento, e completi di apertura pedonale,

L'accesso agli uffici avviene tramite una scala interna mentre l'accesso all'appartamento sovrastante

avviene tramite il passaggio all'interno della zona uffici,

All'esterno del volume principale sono presenti più volumi secondari con altezze diverse all'intero dei sono ubicate le centrali termiche e tecnologiche a servizio dell'attività.

Nel fabbricato sono presenti impianti termici e impianti elettrici i quali sono in regola con le normative vigenti e dotati della relativa dichiarazione di conformità ai sensi della Lg. 49/10

Le aree che si riscontrano sono così suddivise

- zona 1 operativa vera a propria per lo svolgimento del lavoro con annessi magazzini depositi spogliatoi
- zona 2 ad uso ufficio
- zona 3 seminterrato ad uso magazzino
- zona 4 appartamento
- zona 5 tettoia
- zona 6 area espositiva
- zona 7 area esterna

Zona 1 – area operativa

Per ciò che concernerla zona 1, zona espressamente operativa questa è suddivisa in un'area di lavoro vera e propria a tutta altezza, ben illuminata e accessibile tramite ampie aperture.

Le finiture che si riscontrano sono

- Il pavimento costituito piastrella di gres spessorato
- Le pareti sono lisce e tinteggiate,
- È presente un impianto elettrico con canalizzazione esterna e un impianto di riscaldamento ad aerotermi;

Da questa area si accede poi ad altre aree, soppalco, area forni. e inoltre ai locali spogliatoi per i dipendenti, tali locali presentano una finitura tipica di queste tipologie di locali che hanno pavimenti e rivestimenti ceramici alle pareti, completi di servizi igienico sanitari.

Gli impianti presenti nella zona spogliatoi, sia elettrico che idraulico sono inglobati nelle murature e con i comandi incassati.

Zona 2 – area ad uso uffici

Questa zona è posta al primo rialzato ed è collegata sia esternamente che internamente al piano terra con due scale una scala è esterna e una interna realizzata con una struttura metallica leggera che permette il collegamento con la zona denominata officina elettrauto

Il grado di finitura di questa area è superiore visto la finalità di utilizzo, a parte gli infissi esterni che come detto precedentemente sono in alluminio anodizzato, le finiture presenti sono:

- la pavimentazione è del tipo ceramico,
- le partizioni interne dei vari locali sono realizzate in con pareti in laterizio intonacato e tinteggiato

e in alcuni locali sono presenti pareti componibili con ampie vetrate

- su tutta l'area uffici è presente un controsoffitto ispezionabile modulare in fibra, al di spora del quale sono alloggiati gli impianti di climatizzazione.

Nel controsoffitto sono presenti i corpi illuminanti nonché le uscite dell'impianto di climatizzazione nei locali con presenza continuativa di adedetti,

- l'intera area uffici è completa di tecnologie di servizio, quali reti di telefonia e trasmissione dati, tali impianti sono sottotraccia o inglobati nelle pareti attrezzate.

l'area uffici è dotata di servizi igienici autonomi ad uso esclusivo, servizi che come finiture riprendono quelle generali dell'area uffici.

All'interno dell'area uffici vi è anche l'accesso al piano primo dove è ubicato l'appartamento

Zona 3 – area seminterrato ad uso magazzino

Questa area è posta al piano seminterrato sottostante l'area uffici, ha una altezza di mt 2,20 ed è destinata a magazzino delle attività. Sia le pareti perimetrali che le pareti divisorie sono realizzate in C.A. in quanto costituiscono parte integrante delle strutture di fondazione.

Le pareti sono tinteggiate ma non intonacate, mentre il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

L'intero seminterrato è servito da un impianto elettrico realizzato esternamente con canalina in PVC

Zona 4 appartamento

L'appartamento è posto al piano primo e il suo accesso avviene tramite una scala interna dalla zona uffici, ed è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un bagno e un corridoio centrale.

le finiture presenti sono:

- pavimenti in ceramica, a parte una stanza ove il pavimento non è presente
- serramenti esterni ed interni in legno,
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimento ceramico nel bagno.

Sono presenti inoltre due balconi uno sul retro e uno sul fronte strada entrambi con pavimentazione in ceramica e parapetto in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia e corpi scaldanti in ghisa.

Attualmente l'appartamento non è abitabile e per renderlo abitabile occorre ripristinare sia l'impianto termico che l'impianto elettrico, oltre al completamento della pavimentazione.

Zona 5 tettoia

tale area è un'area esterna adibita a lavaggio automobili ed è realizzata con struttura portante leggera in metallo e con copertura in pannelli sandwich e pareri in lastre di plastica trasparente al fine di contenere la fuori uscita dell'acqua durante il lavaggio delle autovetture.

Zona 6 area espositiva

Ia zona espositiva è ubicata internamente al fabbricato realizzato più recentemente, tale area è

direttamente collegata con l'interno e tramite un portone scorrevole e all'esterno ha una parete vetrata adeguata all'esposizione con ampia apertura

le finiture di tale area sono

- ➢ Pavimentazione in gres spessorato.
- ➢ Pareti tinteggiate
- ➢ Controsoffitto ispezionabile realizzato con pannelli di fibra removibili.

Sono inoltre presenti gli impianti di riscaldamento direttamente collegato con l'impianto dell'area operativa e l'impianto elettrico

Zona 6 area esterna

L'area circostante il fabbricato è caratterizza da una pavimentazione in conglomerato bituminoso, adibita a parcheggio autovetture

L'accesso all'intera area avviene dalla pubblica via tramite due cancelli carrabili di ampie dimensioni e un cancello pedonale

- **VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE**

premesso che:

- ➢ per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è opportuno riferirsi ai prezzi di compravendita di fabbricati simili per caratteristiche costruttive ed impiego in uso, che al momento risultano influenzati in negativo a causa delle ben note dinamiche economiche e commerciali, ma allo stesso tempo, (per le sue peculiarità costruttive, di allestimento e di posizionamento) non si può prescindere dalla considerazione del valore intrinseco, (cioè di tutti i costi di costruzione), eventualmente riportato al periodo attuale, in considerazione del giusto adeguamento per vetustà, condizioni di manutenzione e conservazione;
- ➢ sono state valorizzate, in modo diverso e particolare, le diverse parti costitutive gli edifici, in considerazione del loro grado di finitura, completezza, organizzazione e distribuzione degli spazi, l'idoneità all'uso specifico ed il livello di allestimento tecnologico.
- ➢ nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto anche dei dati riportati nella certificazione prodotta da Abilio, società alla quale è stato conferito l'incarico di promuovere la vendita del bene tramite i siti web dedicati. L'immobile pur essendo stato pubblicizzato sul mercato da oltre sei mesi al prezzo di euro 1.038.000,00 non ha suscitato l'interesse sperato e nonostante le numerose visualizzazioni dell'annuncio non sono pervenute manifestazioni di interesse al prezzo indicato;
- ➢ si è tenuto conto altresì della diminuzione della redditività dell'immobile che risulta locato a Car Clinic Srl da dicembre 2023 con un contratto di 6 anni che si rinnoverà tacitamente per ulteriori sei. La minore redditività è dovuta naturalmente al tempo già trascorso dall'inizio della locazione

che implicherebbe da parte di un potenziale investitore un minor introito in termini di canoni residui.
Per il reperimento dei valori ci si basa su un metodo sintetico comparativo con beni simili limitrofi che tenga conto delle indagini effettuate e dei fattori intrinseci ed estrinsechi dell'immobile , si fa riferimento inoltre ai dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare all'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobiliari oggetto di compravendita , ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore .

Per una migliore completezza nella valutazione si prende in considerazione anche l'area circostante in quanto concorre come fattore intrinseco al valore dell'immobile visto le sue caratteristiche di utilizzo e finitura.

Premesso tutto ciò e considerato i vari fattori intrinsechi ed estrinsechi citati si prende in considerazione le varie aree con il loro grado di finitura alle quali si attribuiscono valori diversificati ma che rientrano nel range dei valori OMI.

Zona 1 area operativa con annessi magazzini depositi spogliatoi con una superficie complessiva pari a mq 847,00 a cui si attribuisce un valore di € 480,00 cosi composta

- area lavoro mq 785,00 conteggiata al 100%
- area soppalchi mq 75,00 conteggiata al 50%
- centrali tecnologiche mq 48,00 conteggiate al 50%

Zona 2 ad uso ufficio con una superficie pari a mq 137,00 conteggiata al 100% a cui si attribuisce un valore di € 1100,00

zona 3 seminterrato ad uso magazzino con una superficie pari a mq 137,00 conteggiata al 50% a cui si attribuisce un valore di € 300,00, tale valore viene attribuito in quanto visto le caratteristiche dei locali, la loro altezza non possono essere considerati abitabili e fruibili.

zona 4 appartamento con una superficie complessiva pari a mq 106,00 a cui si attribuisce un valore di € 1250,00 il valore attribuito tiene conto dei lavori necessari per il ripristino dell'appartamento al fine di renderlo agibile ed è cosi composta

- superficie appartamento mq 92 ,00 conteggiata al 50%
- superficie terrazzi mq 57,00 conteggiata al 25%

Il valore attribuito tiene conto dei lavori di ripristino e di completamento necessari per rendere l'appartamento ancora abitabile.

zona 5 tettoia con una superficie pari a mq 28,00 conteggiata al 50% a cui si attribuisce un valore di € 250,00

zona 6 area espositiva con una superficie pari a mq 49,00 conteggiata al 100% a cui si attribuisce un valore di € 1150,00. il valore attribuito tiene conto dell'affaccio dell'area commerciale/espositiva su una strada con transito prevalentemente locale e tale strada di accesso inoltre è a fondo cieco

zona 7 area esterna con una superficie pari a mq 1440,00 conteggiata al 10% a cui si attribuisce un valore di € 70,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE				
Zona	**Destinazione**	**Superfice**	**€/mq**	**Valore**
Zona 1	aree lavorative , magazzini, depositi, spogliatoi	mq 847,00	€ 480,00	€ 406.560,00
zona 2	area uffici	mq 137,00	€ 1.100,00	€ 150.700,00
Zona 3	seminterrato uso magazzino	mq 137,00	€ 300,00	€ 41.100,00
Zona 4	appartamento comprensivo di balconi	mq 106,00	€ 1.250,00	€ 132.500,00
Zona 5	tettoia	mq 28,00	€ 250,00	€ 7.000,00
Zona 6	area espositiva	mq 49,00	€ 1.150,00	€ 56.350,00
Zona 7	area esterna	mq 1.440,00	€ 70,00	€ 100.800,00
	Valore complessivo			€ 895.010,00

- ***STIMA DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE/PRONTO REALIZZO***

Partendo dal presupposto che mentre il **valore di mercato** rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono ben informati, il **valore di liquidazione** rappresenta invece in linea generale, il prezzo che si otterrebbe dalla sua vendita rapida e coatta, spesso in situazioni di difficoltà finanziarie o procedure concorsuali. In pratica, è una stima del valore che si realizzerebbe vendendo l'immobile in tempi brevi, piuttosto che sul mercato libero.

Al fine della determinazione di tale valore si ritiene di applicare al valore di mercato individuato in euro € 895.000,00 una riduzione del 20% circa, determinando un valore di pronto realizzo complessivo,

arrotondato in euro 720.000,00

- **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto sopra esposto, all'immobile oggetto della presente perizia tecnico estimativa, gli si può attribuire un valore pari a 900.000,00 €.

E di un valore pari a 720.000,00 € nel caso si dovesse intraprendere una strada di vendita rapida e coatta

si precisa che tali valori possoo avere delle oscillazioni in più o in meno a seconda dell'andamento del mercato immobiliare o delle considerazioni relative al costo di realizzo.

Ravenna, 18 Giugno 2025

Il tecnico incaricato

Geom Bonadiman Davide