

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare RG N. 79/2023

Promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA



CUSTODE GIUDIZIARIO:

DOTT. COMM. FRANCESCO CASADEI GARDINI

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it

PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna - telefono : 327.9848694 – mail : arch.robertoleoni@gmail.com – PEC arch.robertoleoni@legalmail.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 25/05/2023 da parte del GE Dott. Danilo Maffa, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 01/06/2023 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il 20/06/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **20/05/2024**.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 23/11/2023 ore 17:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. Francesco Casadei Gardini e con il conduttore dell'immobile di proprietà della esecutata, Sig. *****OMISSIS***** il quale ha ricevuto la comunicazione mediante Racc. A/R presso l'indirizzo di residenza. Era presente per gli esecutati il solo Sig. *****OMISSIS***** e l'immobile della sua residenza è quello soggetto a pignoramento. Lo stesso ha mostrato contratto di locazione stipulato con l'esecutata, Sig.ra *****OMISSIS*****, registrato a Forlì in data 21/09/2022 al n.

005050, serie 3T, codice identificativo TGP22T005050000AA con durata dal 19/09/2022 al 18/09/2026.

Durante il sopralluogo è stata eseguita una valutazione tecnica relativamente alle altezze interne e alle dimensioni dell'appartamento e per un controllo ulteriore della regolarità edilizia ed urbanistica.

Vedi all. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

Vedi all. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.

Vedi all. 3 – Contratto di Locazione.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Unità immobiliare risultante dal pignoramento - Piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Via della Ripa n. 28 a Forlì, nel quartiere Schiavonia - San Biagio, ossia nella parte occidentale del Centro Storico del Comune di Forlì, l'agglomerato residenziale più antico della città. L'unità immobiliare è posta nella corte interna di un edificio plurifamiliare di bassa volumetria edilizia che si erge proprio sul fronte stradale ed è costituita solamente da un appartamento del tipo bilocale che si distribuisce unicamente al piano terra ed è dotato di cucina-soggiorno, una camera da letto singola ed un servizio igienico e confina su 3 lati con immobili di altri proprietari. L'unità immobiliare possiede quota delle parti comuni di un'area di pertinenza di proprietà condominiale ad uso corte interna da cui si accede alla proprietà esclusiva. Il condominio al momento non possiede un amministratore condominiale ed è autogestito dai condomini stessi.

Non vi è alcun accesso carrabile alla corte di pertinenza comune.

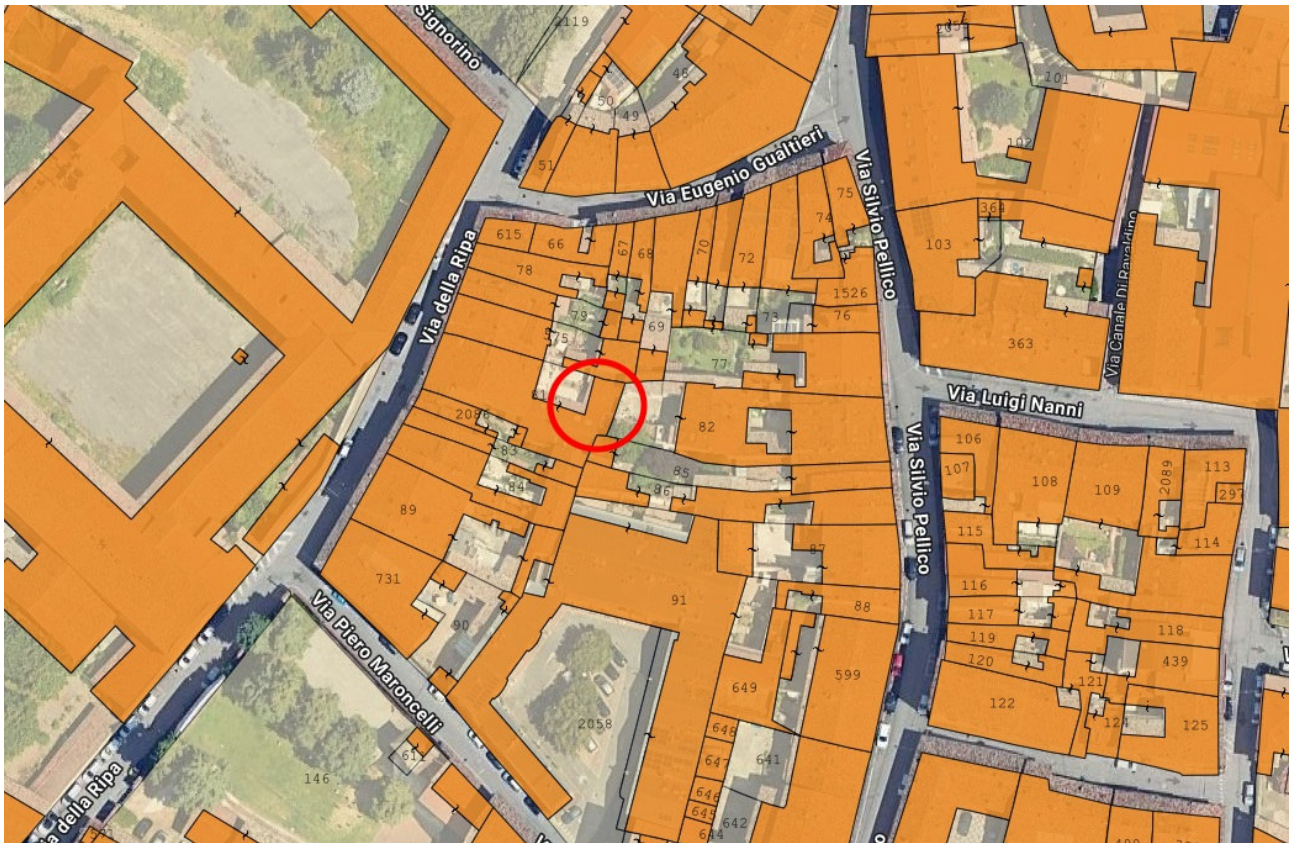
La superficie commerciale complessiva ragguagliata è mq. 36,61.



Individuazione del fabbricato nel contesto del Nucleo Storico del Centro Storico di Forlì, con accesso da corte comune collegata ad androne pedonale con entrata da Via della Ripa.



Individuazione del fabbricato nel contesto del Centro Storico di Forlì – su Via della Ripa.



Sovrapposizione della planimetria catastale con l'aerofotogrammetria

02.B) Confini.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra dell'edificio plurifamiliare, all'interno dell'area di sedime della particella n. 81 del Foglio 176. Tale particella catastale confina a Nord con la Particella n. 575, a Sud con le Particelle n. 81 ed 82, a Est con la Particella n. 82 ed a Ovest con Via della Ripa.

02.C) Dati Catastali attuali

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Via della Ripa, 28, Piano Terra – Comune di Forlì - D704- (FC).

Foglio 176 – Particella 81 – Subalterno 12 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani
- Rendita Catastale Euro 148,48.

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

- *Trascrizione N. 8479/5985 del 11/05/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/05/2023, numero di repertorio 1045/2023, emesso dal Tribunale di Forlì sede Forlì a favore di*

OMISSIS, con sede in ***OMISSIS*** contro ***OMISSIS***, nata il
OMISSIS a ***OMISSIS***; grava su Forlì Foglio 176 Particella 81 Sub. 12.

Dati Catastali riportati negli atti ingiuntivi:

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Via della Ripa, 28 Piano Terra – Comune di Forlì - D704 - (FC).

Foglio 176 – Particella 81 – Subalterno 12 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani, - Rendita Catastale Euro 148,48 .

I dati catastali coincidono.

02.E) Descrizione dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita solamente da un appartamento del tipo bilocale che si distribuisce unicamente al piano terra ed è dotata di un piccolo soggiorno con angolo cottura, camera da letto singola ed un servizio igienico. Tutti i vani sono collegati tra loro ossia dall'esterno si accede al soggiorno-cucina, poi immediatamente alla camera da letto matrimoniale o ad disimpegno antibagno, che ha accesso anche dalla zona cottura, ed infine al servizio igienico.

L'intero edificio bifamiliare di cui fa parte la porzione eseguita risale probabilmente agli anni 30-40 del secolo scorso e ne è la testimonianza una foto aerea scattata dall'Istituto Geografico Militare nel 1937, quindi per definizione urbanistica è un "ante 1967" . La struttura è in muratura portante, il solaio del soffitto è costituito dalla classica struttura portante in laterocemento, con manto in laterizio, finiture interne ad intonaco civile di colore bianco, una finestra con telaio in alluminio "Anticorodal" e oscurata con tendina alla veneziana, portoncino di accesso in legno con controporta lato interno in alluminio vetrato. Nella camera da letto, un ampio lucernaio a soffitto con telaio in legno. Le finiture esterne sono in intonaco civile tinte con colore tenue. Una vistosa trave in acciaio verniciata a smalto verde, posta trasversalmente sul soggiorno, indica interventi anche invasivi eseguiti nel corso degli anni.

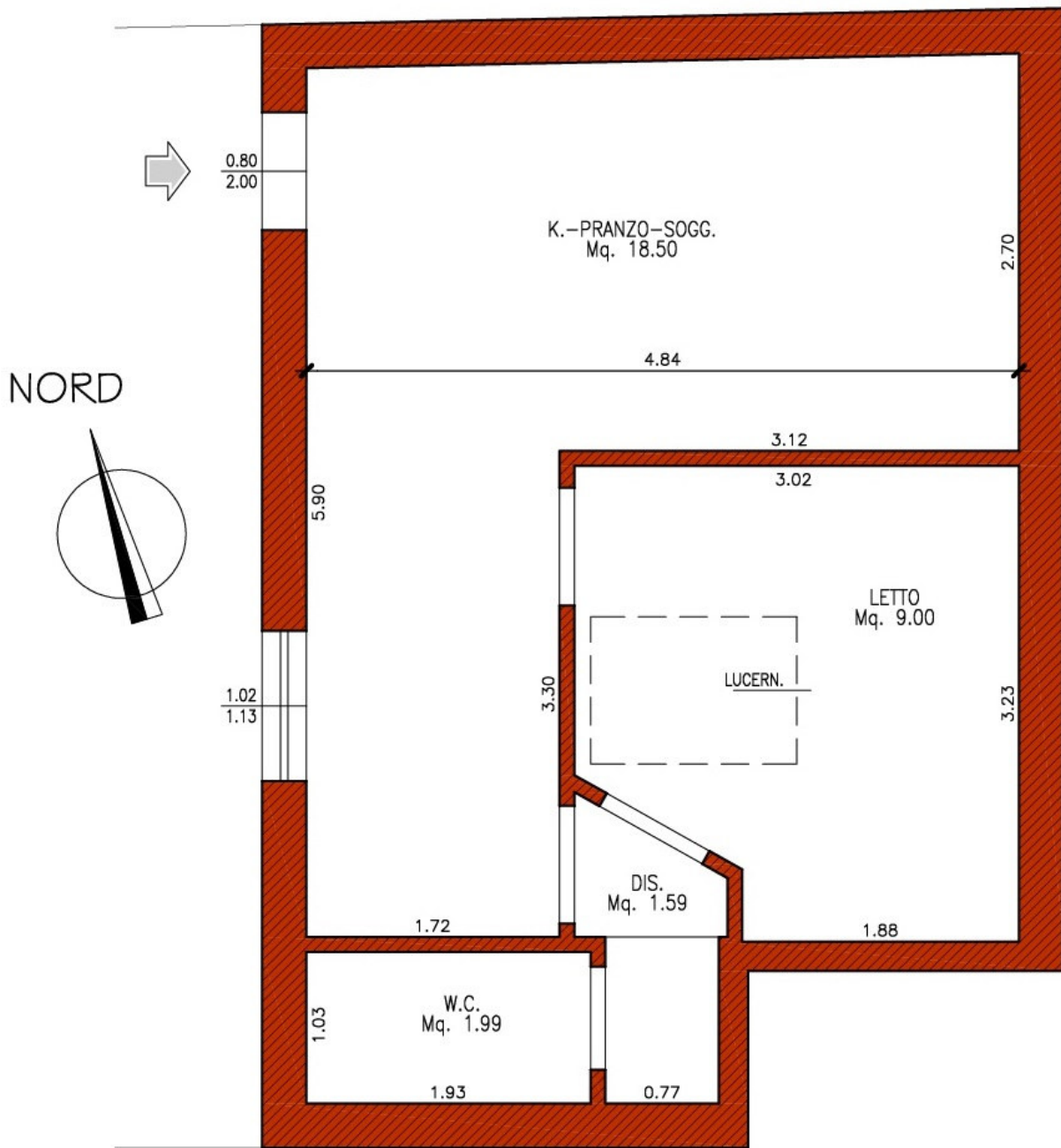
Internamente l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica del tipo monocottura, i rivestimenti ed il pavimento del servizio igienico sono in ceramica. Nel servizio igienico abbiamo water, bidet, lavabo (nella zona antibagno) e piatto doccia a filo pavimento. Gli spazi del servizio igienico risultano piuttosto angusti.

L'illuminazione degli ambienti avviene dalle finestre poste nella corte interna.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con ventilconvettori elettrici a soffitto. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia collegato al sistema fognario tramite fossa Imhoff posta nell'area cortilizia comune e relativi pozzetti di ispezione. È presente un impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di corretta e regolare manutenzione ma le condizioni degli impianti risultano mediocri, come le qualità delle finiture all'interno dell'unità immobiliare. Da un rapido confronto con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, risultano lievi difformità interne: è stata creata con pareti in cartongesso una bussola disimpegno-antibagno con accesso sia dalla zona cottura che dalla camera da letto. L'accesso dalla zona cottura è stato realizzato con apertura di una nuova porta. Tali modifiche non comportano comunque l'impossibilità della compravendita, e possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una pratica edilizia di Cila in Sanatoria. Le spese per tale pratica possono essere considerate presumibilmente in € 1.000,00 di oblazione + circa € 2.000,00 per onorari tecnici. Non state riscontrate ulteriori difformità edilizie rispetto ai disegni catastali in possesso del presente Esperto Stimatore.

Vedi all. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata);

Vedi all. 5 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare.



PIANTA PIANO TERRA

Rilievo dell'unità immobiliare – Piano Terra – Via della Ripa, 28 - Forlì

02.F) Documentazione Fotografica.



Fot. 1 - Vista dell'ingresso all'androne comune da cui si accede all'unità immobiliare pignorata, in fotografia con la cornice bianca. Questo ambito spaziale è di proprietà condominiale.



Fot. 2 - Vista della bussola di ingresso all'androne condominiale. In fondo all'androne pedonale, la corte comune da cui si accede all'unità immobiliare pignorata.



Fot. 3 - Vista della corte comune da cui si accede all'unità immobiliare.



Fot. 4 – Corte comune: parete Est con ingresso all'unità immobiliare pignorata.



Fot. 5 – Corte comune: parete Nord.



Fot. 6 - Vista della zona giorno con l'angolo cottura sul lato destro.



Fot. 7 - Vista della camera da letto.



Fot. 8 – Vista dell'antibagno con il lavabo.



Fot .9 – Vista del servizio igienico.



Fot. 10 – Vista della zona di ingresso all'alloggio.



Fot. 11 – Vista della zona soggiorno con sovrastante la trave strutturale trasversale in acciaio.



Fot. 12 – Vista della zona antibagno con accesso sia dalla cucina che (con porta a soffietto) dalla camera da letto.



Fot. 12 – Vista del soffitto della camera, con il lucernaio a soffitto e le split del riscaldamento.



Fot. 13 – Particolare della finestra della zona cottura, con telaio in alluminio “Anticorodal”.

QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà e provenienza

La proprietà è in capo alla eseguita:

- ******OMISSIS******, nata a ******OMISSIS****** – CF. ******OMISSIS******.

Il bene è pervenuto alla predetta ******OMISSIS****** con atto di compravendita datato 15 Marzo 2007, notaio rogante dott.sa Roberta Varano di Cesena, Numero di repertorio 1205/546 e trascritto a Forlì in data 23 Marzo 2007 al n. 5983/3546. La Parte Venditrice fu la sig.ra ******OMISSIS******, nata a ******OMISSIS****** - C.F. ******OMISSIS******.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio.

Dalla visura storica si evince la cronologia dei proprietari:

- 15.03.2007:** ******OMISSIS****** – Cod. Fisc. ******OMISSIS****** – Accettazione tacita dell'eredità (Atto notaio Roberta Varano di Cesena, trascritto in data 23.03.2007 ai nn. 5982/3545);
- 19.09.2003:** ******OMISSIS****** – Cod. Fisc. ******OMISSIS****** – Successione in morte di ******OMISSIS******, nato il 09 ******OMISSIS******, cod. Fisc. ******OMISSIS****** registrata a Forlì in data 19.09.2003 al n. 8/693, trascritta il 09.10.2003 ai nn. 18744/11998; la vedova di ******OMISSIS****** ha rinunciato all'eredità (Atto registrato a Forlì il 15.07.2003 n. 1528)

In sostanza, anche da come si evince dalla visura storica, i vari passaggi di proprietà sino alla parte venditrice Sig.ra ******OMISSIS****** si sono susseguiti tramite successioni per causa di morte.

Vedi All. 6 – Copia atti compravendita del 15 Marzo 2007 (Notaio dott. Roberta Varano - Cesena)

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutata. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

Vedi All. 7 – Ispezioni ipotecarie del 29.04.2024;

QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

L'Esperto Estimatore in data 03.10.2023 ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare e visura dell'immobile.

Vedi All. 5 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del Territorio, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna 16.04.2024 l'immobile risulta occupato solo dalla famiglia del sig. ******OMISSIS******, conduttore. La Sig.ra ******OMISSIS******, inizialmente risultata irrintracciabile anche a seguito di richieste presso il Comune di Forlì per verificarne la residenza o il domicilio, risulta ad oggi residente in ******OMISSIS******, presso ******OMISSIS******.

Sull'immobile oggetto di pignoramento esiste, come già citato, un contratto di locazione stipulato tra l'esecutata ed il Sig. ******OMISSIS****** e l'immobile di residenza di quest'ultimo è quello soggetto a pignoramento. Tale contratto di locazione è stato registrato a Forlì in data 21/09/2022 al n. 005050, serie 3T, codice identificativo TGP22T005050000AA con durata dal 19/09/2022 al 18/09/2026 e copia è in possesso dell'Esperto Stimatore.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O

CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico

L'unità immobiliare non risulta assoggettata a vincoli di natura storica ed artistica trascritti, né tantomeno a vincoli paesaggistici od idrogeologici.

Si omette di allegare planimetrie del P.S.C – Piano Strutturale Comunale e del P.O.C. – Piano Operativo Comunale in quanto non si rilevano informazioni per quanto riguarda i vincoli sopradescritti.

Nelle cartografie del R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) del centro storico l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata ricade in area A1.4b "Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente".

Ecco gli articoli relativi alla Zona A1 e, nello specifico, alla Sottozona A1.4b.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Prescrizioni normative

1. *Nel rispetto delle condizioni indicate ai commi successivi, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:*
 - *A - residenziale*
 - *B - turistico-ricettiva, limitatamente a gli usi B1 e B2*
 - *C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C6b, C11*
 - *D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11*
 - *E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9*
 - *G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10*

2. *All'interno dell'area pedonale urbana come individuata nel P.G.T.U., nonché nelle seguenti piazze e vie (a partire da P.zza A. Saffi): P.zza Saffi, P.zza Cavour, P.zza Ordellaffi; P.zza del Duomo, Via delle Torri, via Mameli, via De Calboli, C.so Della Repubblica fino all'intersezione con la via San Pellegrino Laziosi, via G. Regnoli fino all'intersezione con via U. Bassi, C.so G. Mazzini per tutta l'estensione, C.so G. Garibaldi fino all'intersezione con via C. Albicini, C.so A. Diaz fino all'intersezione con via Primavera, sono ammessi i mutamenti d'uso dei locali al piano terra con o senza opere finalizzati esclusivamente all'insediamento degli usi delle categorie funzionali:*
 - *B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2*
 - *D - direzionale, limitatamente agli usi D1 ad esclusione di banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e similari, D2, D3*
 - *E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8, E9*
 - *G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10*

5bis La realizzazione di strutture di vendita medio-grandi (usi E4, E5) è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Settore Merceologico:

- *La medio-grande struttura di vendita è limitata al settore merceologico non alimentare.*

Energia:

- Si prescrive il ricorso a sistemi di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici integrati nella copertura, qualora non in contrasto con le norme di zona.

Traffico veicolare:

- Si prescrive che gli interventi siano subordinati alla redazione di preventivo studio sugli impatti di traffico presunti e simulati, che attesti la corretta tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento.
- Si prescrive che internamente al Centro storico così come delimitato dai viali di circonvallazione il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia subordinato all'effettuazione di carico/scarico delle merci mediante utilizzo esclusivo di mezzi per il rifornimento al di sotto di 3,5 tonnellate.

Medio-grandi strutture di vendita al di fuori dei comparti di POC

- Il rilascio del titolo edilizio e/o commerciale, per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita in ambiti diversi da quelli per i quali la disciplina di POC preveda l'assoggettamento a Piano urbanistico attuativo - è subordinato ad approvazione di specifici "Progetti di valorizzazione commerciale", di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999.
3. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole di POC e RUE (tavole P - scala 1:5.000). Esclusi gli immobili di proprietà comunale, nei locali posti al livello superiore al piano terra non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni della specifica dotazione.
 4. Gli edifici a destinazione ricettiva sono individuati con apposita simbologia (sottozona T1.4) nelle tavole di RUE (tavole CS - scala 1:500). In tali edifici sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
 - A - residenziale
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 5. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il mutamento d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
 6. In caso di intervento di mutamento d'uso nell'ambito dell'U.M.I. o di aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, deve essere prevista una superficie pari almeno al 15% della Su relativa agli alloggi da destinarsi:
 - nelle abitazioni monofamiliare e plurifamiliari a servizi residenziali;
 - nelle abitazioni collettive (abitazioni per anziani, ostelli, studentati e similari) a spazi comuni per attività ricreative o di studio, quali ad esempio zone wi-fi, sala lettura, biblioteca.

Art.29.6 – Suddivisione della zona A1 in sottozone

1. Gli edifici e le aree compresi nella Zona A1 sono classificati nelle seguenti sottozone:
 - **Sottozone A1.1** - Edificio/ocomplessidirelevantevalorearchitettonico-monumentale(RUE)
 - **Sottozone A1.2** - Edificidivalorestorico,artistico,architettonicoedocumentario(RUE)
 - **Sottozone A1.3** - Edificidioriginestoricacostituentilaprevalenzadel tessuto edilizio(RUE)
 - **Sottozone A1.4** - Edificio/ocomplessidirecenteedificazione,compatibiliconiltessutoedilizio preesistente (RUE)
 - **Sottozone A1.5** - Areeliberedariedificare,inquantodemolite,secondoparametriplanivolumetrici (RUE)
 - **Sottozone A1.6** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche (RUE)
 - **Sottozone A1.7** - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE).
2. Tali sottozone sono indicate nelle tavole CS di RUE - Disciplina particolareggiata del Centro Storico - scala 1:500
3. Per ogni sottozona sono indicate le categorie di intervento ammesse, salvo quella di demolizione, sempre consentita per le superfetazioni e i manufatti che insistono su aree destinate a inedificabilità, e quella relativa al mutamento di destinazione d'uso, sempre consentita nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 29.5 delle presenti norme.
4. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia (13) il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato al reperimento o alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti. In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

5. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(14)** il mutamento di destinazione d'uso da funzioni connesse all'istruzione ad altra destinazione ammissibile dal piano è subordinato:
- a) alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (nella misura minima di 1 posto auto per unità immobiliare realizzata, non cedibili separatamente dall'unità immobiliare, alla quale devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione);
 - b) ovvero - in caso di documentata impossibilità nell'esecuzione di vani interrati, connessa alla tutela delle potenzialità archeologiche del territorio, o comunque per altre motivazioni di ordine oggettivo - alla monetizzazione di una quota di parcheggi privati, computata ai sensi degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti. In alternativa è consentito, in luogo della monetizzazione, il reperimento delle quote di parcheggio dovute all'interno del realizzando parcheggio di piazza Guido da Montefeltro; detti parcheggi non sono cedibili separatamente dalle unità immobiliari realizzate, alle quali devono essere legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione.
6. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **(24)** il mutamento di destinazione d'uso - da funzioni ricadenti nella classificazione Ad4 ad altre funzioni ammissibili dal piano - è subordinato:
- a) alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interni, da computarsi secondo la quantità minima prevista - in base alle destinazioni insediabili - degli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle presenti norme;
 - b) in caso di documentata impossibilità di realizzare l'intera quota (causa il vincolo di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio per i parcheggi interrati, o per altre motivazioni di ordine oggettivo) alla monetizzazione della quota suddetta. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, per il potenziamento del Piano della Sosta del Centro Storico.
7. Sull'edificio individuato alla tav. P-27 con specifica simbologia **13** il mutamento di destinazione d'uso - da funzioni ricadenti nella classificazione Ad3 ad altre funzioni ammissibili dal piano - è subordinato:
- alla realizzazione di parcheggi pertinenziali interni, da computarsi secondo la quantità minima prevista - in base alle destinazioni insediabili - dall'art. 28, comma 7 delle presenti norme;
 - in caso di documentata impossibilità di realizzare l'intera quota (causa il vincolo di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio per i parcheggi interrati, o per altre motivazioni di ordine oggettivo) alla monetizzazione della quota suddetta. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, per il potenziamento del Piano della Sosta del Centro Storico.

*****omissis*****

Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categorie di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.



Planimetria RUE del Comune di Forlì – Sottozona omogenea A1.4b

SOTTOZONA OMOGENEE

	A1.1 - EDIFICI E COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE MONUMENTALE
	A1.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO
	A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO
	A1.4a - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.4b - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.5 - AREE LIBERE DA RIEDIFICARE IN QUANTO DEMOLITE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
	A1.6a - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.6b - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.7 - EDIFICI ED AREE INCOMPATIBILI, PER IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE, CON IL TESSUTO URBANISTICO PREESISTENTE

Legenda del RUE del Comune di Forlì.

QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'unità immobiliare oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

L'unità immobiliare in oggetto rientra in un condominio, ma ha un ingresso indipendente e quindi non esistono spese condominiali. Le spese di manutenzione ordinaria si stimano attorno agli € 500,00/anno escluso utenze.

QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio è residenziale. Non è obbligatorio acquisire il CDU in quanto la norma recita:

“A norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il C.D.U. obbligatoriamente deve essere allegato agli atti di passaggio di proprietà o di cessione di diritti di terreni censiti al Catasto Terreni o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000.”

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHILA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHILA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

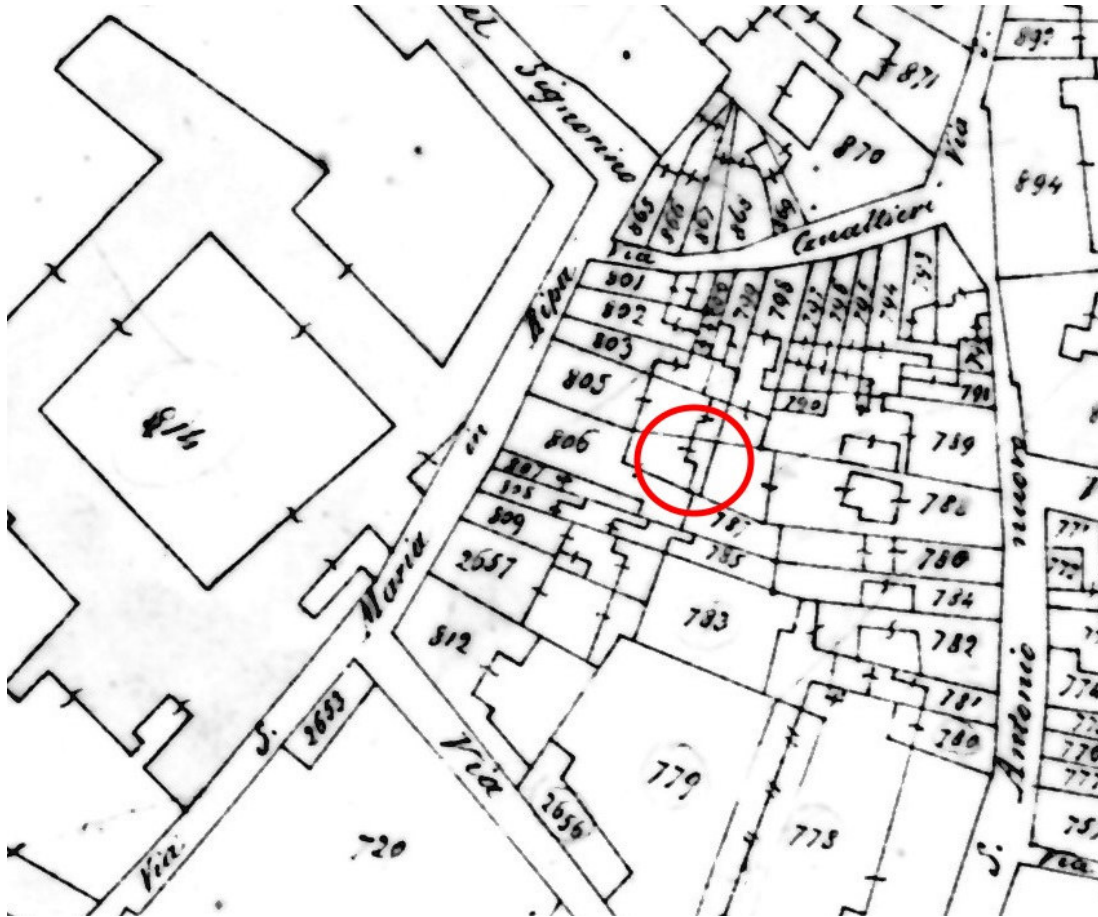
13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.



Aerofotogrammetria di Forlì - IGM 1937

Il primo impianto dell'edificio risale antecedentemente agli anni 30-40 del secolo scorso. Ne è testimonianza questa foto storica rinvenuta nel sito della Regione Emilia Romagna, foto scattata dall'Istituto Geografico Militare Italiano, datata 1937.

Addirittura una traccia della preesistenza dell'impianto dell'edificio è presente su una vecchia mappa del c.d. "Catasto Gregoriano" la cui redazione è terminata con l'entrata in vigore dello stesso nell'anno 1835. Se ne allega di seguito uno stralcio con l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento:



Catasto Gregoriano di Forlì - 1835

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato è quindi un ante 01/09/1967.

Secondo quanto riportato nell'ultimo atto di acquisto del 15/03/2007 rogante dott.ssa Roberta Varano in Cesena, i precedenti autorizzativi dell'immobile furono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 136 del 02/03/1992, P.G. 47523/1990 per intervento di Risanamento Conservativo;
- CIL – Relazione Opere del 09/09/1996 P.G. 35418 (L.493/1993 art. 4);
- Concessione Edilizia n. 29 del 14/01/2000 P.G. 39563;
- CIL – Relazione Opere del 28/06/2000 P.G. 31393/2000 (L.493/1993 art. 4);
- CIL – Relazione Opere del 09/08/2001 P.G. 38417/2001 (L.493/1993 art. 4).

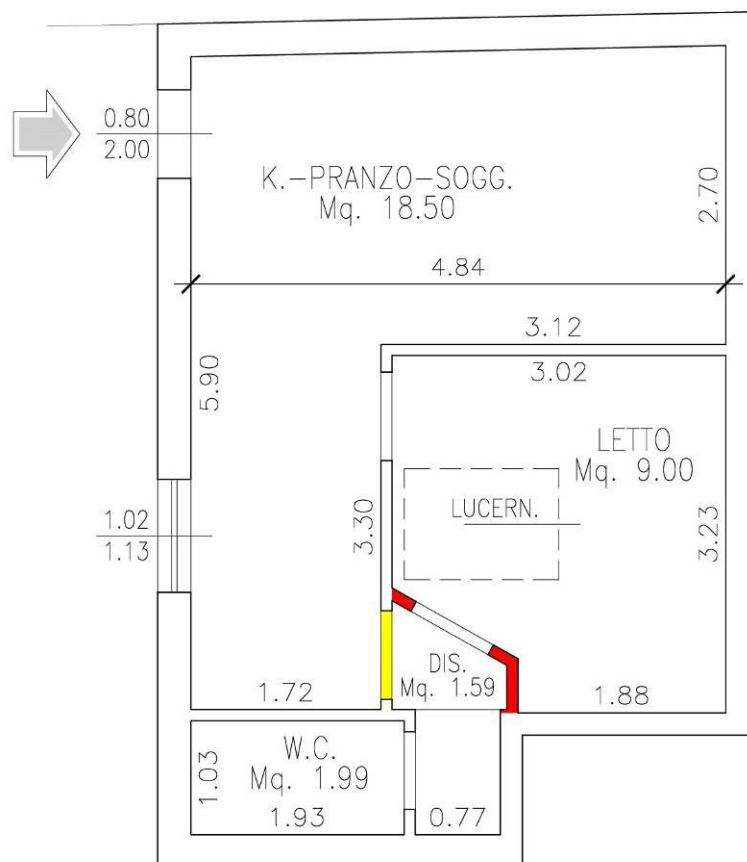
13.B) AGIBILITA'

Non è stato possibile rinvenire il certificato di agibilità, né tantomeno questo viene richiamato nell'atto di compravendita del 15 Marzo 2007. È pertanto ragionevole che la pratica di rilascio Agibilità sia tuttora in itinere. È quindi opportuno che nel momento del passaggio di proprietà venga presentata una pratica di chiusura definitiva, una SCEA al fine di regolarizzare definitivamente la situazione dell'unità immobiliare in oggetto.

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHÌ L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHÌ SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Come già riportato al precedente punto 02.E, rispetto ai precedenti autorizzativi, sono presenti due lievi difformità interne:

- La realizzazione di una nuova parete in cartongesso a delimitare un vano antibagno con accesso sia dalla camera da letto che dalla cucina (indicata in rosso nella planimetria);
- L'apertura della porta tra cucina e il vano antibagno (indicata in giallo nella planimetria).



Non sono state presentate istanze di condono per regolarizzare la situazione, ma si tratta di una modifica facilmente rimediabile tramite la presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria. Il costo presunto per l'oblazione è di circa 1.000,00 €, cui va sommato l'onorario di un tecnico preposto (presunti per circa 2.000,00 €).

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O

UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI;
(C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE;
(D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI “AL GREZZO” (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL’ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'immobile pignorato; non era presente alcuna certificazione nemmeno come allegato al citato contratto di locazione del 2022, contratto tuttora in essere. È stata considerata l'ipotesi che sia erroneamente stato considerato l'immobile come “fabbricato isolato”, ma da una analisi più diligente, il presente esperto stimatore considera che l'immobile non rientri in tale casistica, poiché per quanto posizionato in corpo separato dal resto del condominio, è comunque contiguo su entrambe le pareti perimetrali laterali (Nord-Sud) ad altre unità immobiliari. Pertanto è stato conferito all'Ing. Andrea Amato di Gambettola l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe “G” con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 534,74 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il numero dell'attestato è : 08081-563491-2024 ed è stata rilasciato in data 09/05/2024 ed è valido sino al 09/05/2034.

Vedi all. 8 – Attestazione di Prestazione Energetica;

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 1.000,00);

L'immobile è già censito al NCEU come categoria catastale A4. “Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello.”

Non è necessario predisporre alcun tipo di riaccatastamento, se non quello collegato alla CILA in sanatoria suggerita in risposta al Quesito 14.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 1.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE SALVO DIVERSO E MOTIVATO AVVISO DEL PERITO);

20.A) Scelta del criterio di stima;

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "il più probabile valore di mercato" eseguito con in base alle informazioni del mercato immobiliare a Forlì ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale. Non è possibile applicare il MCA – Market Comparison Approach dove si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. Ulteriori riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale ricavati da siti specializzati di operatori professionali anche quando le tipologie degli immobili in vendita non si possono porre in comparazione con l'immobile oggetto di esecuzione. Parliamo in genere di ville, villini e appartamenti in condominio.

Sinceramente il criterio più applicabile come fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI aggiornate.

20.B) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa del DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI. Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione.

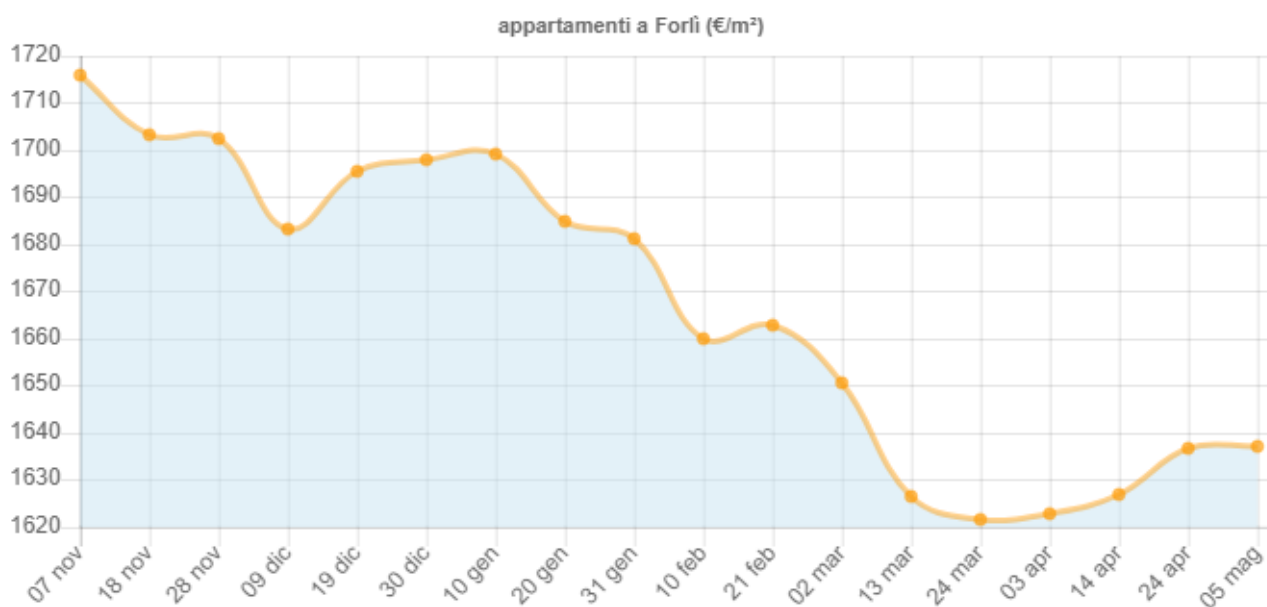
La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso relativo alla data del 23.11.2023.

VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE - VIA DELLA RIPA, 28 - FORLÌ

		MQ	%	CONSIST.
Abitazione	PT	36,61	100%	36,61
			TOTALE	36,61

20.C) Valore di stima dell'immobile;

📍 zona	vendita	ricerca
📍 Bussecchio	€ 1.800 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Bussecchio
📍 Carpena	€ 1.550 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Carpena
📍 Cava	€ 1.650 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Cava
📍 Centro Storico	€ 1.600 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Centro Storico
📍 Coriano	€ 1.950 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Coriano
📍 Cà Ossi	€ 1.600 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Cà Ossi
📍 Musicisti / Grandi Italiani	€ 1.600 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Musicisti / Grandi Italiani
📍 Ospedaletto	€ 1.900 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Ospedaletto
📍 Quattro	€ 1.550 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Quattro
📍 Romiti	€ 1.700 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Romiti
📍 Roncadello	€ 2.000 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Roncadello
📍 Ronco	€ 1.600 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Ronco
📍 San Benedetto	€ 1.850 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona San Benedetto
📍 San Martino in Strada	€ 1.450 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona San Martino in Strada
📍 Vecchiazzano	€ 1.500 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Vecchiazzano
📍 Villafranca di Forlì	€ 1.500 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Villafranca di Forlì
📍 Villagrappa	€ 1.800 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Villagrappa
📍 Villanova	€ 1.350 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Villanova



Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente da quelli esposti nelle tabelle dei valori immobiliari medi dell'OMI per le abitazioni di tipo popolare, un range compreso tra i **€ 1.335,00** e i **€ 1.815,00**, sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari ed anche

rispetto alle proposte commerciali evidenziate. Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento.:

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata sono appena sufficienti a livello di servizi alla persona. L'unica cosa positiva, come già ribadito, è la vicinanza al centro storico di Forlì e alla vie di comunicazioni.
- Le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare pignorata sono molto mediocri. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria relative alle finiture e di manutenzione straordinaria agli impianti.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore medio di **€ 1.600,00/mq** per la determinazione del valore commerciale, in base anche alla vetustà dell'immobile ed alle condizioni estrinseche ed intrinseche, quest'ultime dettate dalle condizioni molto mediocri dell'immobile pignorato.

Infine per il calcolo del Valore Commerciale dell'immobile viene applicata anche la **“riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi”**

**CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE UNITA'IMMOBILIARE VIA XIII NOVEMBRE, 2
RONCADELLO DI FORLÌ**

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Abitazione	PT	36,61	1.600,00	58.576,00
Costi di ripristino abusi edilizi	PT			-3.000,00
			Totale parziale	55.576,00
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	-5.557,60
			Totale	50.018,40
TOTALE ARROTONDATO				50.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia ammontano con gli arrotondamenti ad **€ 50.000,00 (Cinquantamila//00)**.

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI

COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente agli esecutati quindi non è prevista una suddivisioni in lotti.

QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Tipologia: Appartamento/attico - categoria catastale A4;

Destinazione d'uso: residenziale;

Anno di costruzione: Anni 30 – Ante 1967.

Stato di conservazione: mediocre;

Condizioni igienico- sanitarie: mediocre.

Condizioni di occupazione: occupato dal conduttore;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 36,61

Numero vani : 2,5

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato a spese condominiali.

Stima del canone locativo:

Dalle tabelle dell'OMI – Il semestre 2022 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra i 5,3 – 6,2 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad € 5,50 /mq (SUL) x mese per lo stato di conservazione dell'immobile.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

- Abitazione = mq. 36,61 x 5,50 € mese/mq = **€/mese 201,36**

Il canone di locazione mensile si aggira sui € 201,36 /mese che arrotondato per difetto può essere stimato a **€ 200,00 (Duecentocinquanta) x mese**, che è leggermente più basso rispetto a quanto può recepire il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.

Come già indicato, l'immobile è occupato da un conduttore in forza di contratto di Locazione registrato per un canone mensile di **€ 350,00**, per cui congruo.

QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

L'unità immobiliare in oggetto deve essere necessariamente venduta in un lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

Il Codice Fiscale dell'esecutata è stato recepito presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 24.08.2023:

- *****OMISSIS*****, nata a *****OMISSIS***** il *****OMISSIS***** – CF. *****OMISSIS*****.

Vedi all. 9 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutata;

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Il certificato di Stato Civile dell'esecutata è stato acquisito dall'Esperto Stimatore ed allegato alla presente perizia. L'esecutata risulta CONIUGATA. Lo stato patrimoniale è la "Separazione dei Beni" e lo si evince sia dalle visure catastali che dall'atto di matrimonio dell'esecutata.

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Il certificato storico di residenza dell'esecutata è stato acquisito dal presente Esperto Stimatore ed allegato alla presente Relazione Peritale Estimativa.

Per quanto concerne gli attuali occupanti dell'immobile, i dati relativi alle precedenti residenze possono essere dedotti dal contratto di locazione registrato e dal documento di identità allegato.

Vedi all. 10 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutata;

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal presente Esperto Stimatore in data 29/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Provinciale di Ravenna, e che sono riportate nell'allegato n.6.

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A

SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

La vendita dell'unità immobiliare in oggetto è soggetta a Imposta di Registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa") e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (20.06.2024) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (A/R) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. all.) Entro il termine assegnato (30 giorni prima dell'udienza del 20.06.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy (all. A1), sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnico Estimativa)

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute. La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione.
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Allegati :

Allegato "A" – SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE STIMATO ;

Allegato "A1 " – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA " PRIVACY" – Da allegare solo al G.E.;

All. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali;

All. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario;

All. 3 – Contratto di Locazione;

All. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutata);

All. 5 – Planimetria catastale dell'unità immobiliare;

All. 6 – Copia atto compravendita del 15.03.2007 (Notaio dott. Roberta Varano - Cesena);

All. 7 – Ispezioni ipotecarie del 29.04.2024;

All. 8 – Attestazione di Prestazione Energetica;

All. 9 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutata;

All. 10 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutata;

*All. 11 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.**

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì/Ravenna – li 10.05.2024.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni