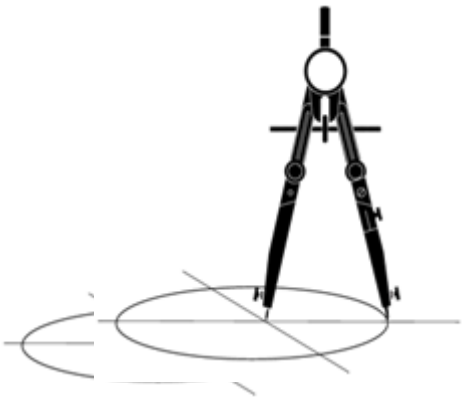
Geom. NICOLA COLELLA

STUDIO TECNICO

V.le Risorgimento, 247 - 47121 FORLI'
349 8820322 - Fax 0543 1990517
Cod. Fisc. CLL NCL 93T23 D704V Part. I.V.A. 04187510401
geometra@colella.cc - nicola.colella@geopec.it
Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Forlì - Cesena n° 2348



T R I B U N A L E O R D I N A R I O D I F O R L I’

Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 e ss CCII

R.G. 6/2026 - Sent.n.12/2026 Pubblicata il 09/02/2026

PERIZIA DI STIMA DI CIVILE ABITAZIONE

SITO IN FORLI’, VIA DOMENICO BAZZOLI 11

RELAZIONE

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI EFFETTUATE**
3. **QUESITI**
4. **RISPOSTA AI QUESITI**
5. **CONCLUSIONI**

1 - Premessa

A seguito dell'incarico conferitomi dalla Dottoressa Ricci Riccarda, commercialista in Forlì, lo scrivente Geom. Nicola Colella, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n. 2348, e con studio tecnico sito a Forlì in Via E. De Amicis, al fine di rispondere ai quesiti nella Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 e ss CCII R.G. 6/2026 - Sent.n.12/2026 Pubblicata il 09/02/2026, avente ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito in Forlì (FC), Via Domenico Bazzoli 11, si pregia di riferire in merito quanto segue.

2 – Svolgimento dell'incarico e operazioni effettuate

In data **07 aprile 2026** il sottoscritto ha eseguito il **sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia**, **alla presenza della Dottoressa Riccarda Ricci**, parte intervenuta alle operazioni peritali.

Durante le attività in loco, sono state **effettuate misurazioni indirette dei vani e delle pertinenze**, al fine di determinare **la consistenza complessiva dell'immobile**. Sono state inoltre condotte **verifiche visive e documentali** finalizzate a riscontrare la **corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati planimetrici e catastali depositati**, nonché a valutare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell'immobile.

Le operazioni si sono svolte in modo ordinato e trasparente, con **adeguata documentazione fotografica** dei luoghi. Tutte le attività sono state condotte secondo le modalità previste dal mandato conferitomi, al fine di assicurare la **massima oggettività e attendibilità** ai fini della presente relazione.

3 – Quesiti

Allo scopo, lo scrivente si prefigge di rispondere ai seguenti quesiti di cui alle indicazioni del Tribunale di Forlì per lo svolgimento delle procedure liquidatorie:

1. *identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;*
2. *descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;*

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

4. verifichi ***lo stato di possesso degli immobili****, 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);*

5. accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;

6. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

7. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);

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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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;

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 opponibili all'acquirente;

10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, ***provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*** *(salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);*

11. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la 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;

12. 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; verifichi 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, verifichi se gli immobili 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;

13. 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 fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15. accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all' integrazione in caso di carenze;

16. 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;

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18. qualora rilevi variazioni colturali 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;

19. proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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;

*20. **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,** 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;*

21. 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;

22. precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc.;

23. 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.

4 - Risposta ai quesiti

QUESITO 1) identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di complesso immobiliare condominiale e garage. Gli immobili sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio dell'Ufficio provinciale di Forlì Comune di Forlì e precisamente:

1. Immobili siti nel Comune di FORLI' (Codice D704) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		114	1239	34			A/3	4	5,5 vani	Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte**: 76 m²	Euro 468,68
2		114	1239	51			C/6	3	14m²	Totale: 17 m²	Euro 72,30

L'immobile abitativo confina con il sub. 33 (proprietà MORELLI), con il sub 35 (proprietà PINNU-STANUSOIU), sub 31 (SCALA CONDOMINIALE)

Si allegano estratto di mappa catastale, visura catastale aggiornata al catasto terreni, visura catastale aggiornata al catasto fabbricati e planimetrie catastali (ALLEGATO A).

QUESITO 2) descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Il Comune di Forlì è situato nella porzione centro-orientale della Regione Emilia-Romagna e rappresenta uno dei principali poli urbani della provincia di Forlì-Cesena. Il territorio comunale si sviluppa in un contesto prevalentemente pianeggiante, caratterizzato da un tessuto urbano articolato e ben strutturato, con una chiara distinzione tra centro storico, quartieri residenziali consolidati e aree di più recente espansione.

L'area urbana è contraddistinta da un'elevata dotazione di servizi, infrastrutture e attrezzature collettive, che contribuiscono a garantire un buon livello di qualità della vita. Il sistema insediativo presenta una prevalenza di edilizia residenziale, affiancata da attività commerciali, direzionali e di servizio distribuite in modo capillare sul territorio.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Via Domenico Bazzoli, in un contesto urbano residenziale appartenente alla prima periferia della città, quartiere Cava. Tale ambito si caratterizza per la presenza di edificazione prevalentemente residenziale, realizzata in gran

parte tra gli anni ’70 e ’90, con tipologie edilizie costituite da fabbricati plurifamiliari e abitazioni a bassa/media densità, inserite in un tessuto urbanistico ordinato e consolidato.

Dal punto di vista urbanistico, l’area risulta classificata dagli strumenti vigenti del Comune di Forlì nella tavola P-19 come sottozona C1 *“Zone di espansione del PRG 1988, attuate”* e normate dalle norme tecniche di attuazione del RUE all’art. 50.

Il tessuto edilizio appare omogeneo e coerente, con una buona integrazione tra spazi costruiti e aree pertinenziali, nonché con la presenza di standard urbanistici adeguati.

Sotto il profilo infrastrutturale, la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria, elettrica e viaria, oltre a una buona dotazione di urbanizzazione secondaria, comprendente illuminazione pubblica, aree verdi, parcheggi e servizi di quartiere. La posizione garantisce inoltre una buona accessibilità sia al centro cittadino che alle principali direttrici di collegamento extraurbane, grazie alla vicinanza con arterie viarie di scorrimento.

Nel complesso, l’area di Via Domenico Bazzoli si configura come un contesto residenziale stabile e ben servito, caratterizzato da buona vivibilità, adeguata qualità edilizia e inserimento armonico nel tessuto urbano della città di Forlì, risultando pertanto idonea all’insediamento abitativo e coerente con le dinamiche del mercato immobiliare locale.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

L’unità immobiliare oggetto della presente descrizione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale con garage pertinenziale. L’edificio, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, presenta caratteristiche tipologiche e costruttive riconducibili all’edilizia ordinaria dell’epoca di costruzione nell’anno 2003, con finiture e dotazioni impiantistiche di livello medio.

L’accesso all’appartamento avviene attraverso il vano scala comune condominiale, che consente il collegamento verticale tra i vari piani dell’edificio. È presente il vano ascensore. L’ingresso all’unità introduce direttamente nella zona giorno, costituita da un ambiente soggiorno con cucina, organizzato in modo funzionale e con adeguata fruibilità degli spazi.

La zona notte risulta separata dalla zona giorno mediante una porta interna che immette in un disimpegno, dal quale si accede ai restanti vani. Tale distribuzione interna garantisce una chiara distinzione tra gli ambienti destinati alla vita diurna e quelli riservati al riposo. L'appartamento si compone complessivamente di due camere da letto, di dimensioni adeguate all'uso previsto, e di due servizi igienici, entrambi dotati delle principali dotazioni sanitarie, di cui uno cieco.

È inoltre presente un balcone, accessibile dall'unità, che costituisce uno spazio esterno pertinenziale utile sia sotto il profilo funzionale che di vivibilità, contribuendo ad un miglior apporto di luce naturale e aerazione agli ambienti interni.

Dal punto di vista delle finiture interne, l'unità presenta pavimentazioni prevalentemente in gres ceramico nella zona giorno e nei servizi, mentre nelle camere da letto è stato posato parquet, elemento che contribuisce a migliorare il comfort abitativo. I rivestimenti dei bagni e della zona cucina sono realizzati anch'essi in gres ceramico, in linea con le consuetudini costruttive dell'epoca.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, in condizioni complessivamente ordinarie, coerenti con un utilizzo abitativo standard e con un livello manutentivo medio. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (doppio vetro), soluzione che garantisce un discreto isolamento termo-acustico; sono inoltre presenti tapparelle avvolgibili in materiale plastico.

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas, con distribuzione del calore mediante radiatori (termosifoni). È altresì presente un impianto di climatizzazione estiva costituito da almeno un'unità di condizionamento, che contribuisce al miglioramento del comfort interno nei periodi più caldi.

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta con caratteristiche tipologiche e qualitative coerenti con un livello medio dell'epoca di realizzazione, senza particolari elementi di pregio ma con dotazioni complete e funzionali all'uso residenziale. Lo stato manutentivo può essere ricondotto ad una condizione ordinaria, salvo diverse e più puntuali valutazioni da effettuarsi in sede di sopralluogo tecnico.

In conclusione, l'appartamento si configura come un'unità abitativa standard, ben distribuita negli spazi interni, dotata delle principali comodità e inserita in un contesto condominiale tradizionale, idonea a soddisfare le esigenze abitative di un nucleo familiare di medie dimensioni.

L'immobile si presenta in **buone condizioni generali di conservazione e manutenzione**, senza evidenti segni di degrado strutturale o finiturale. Le caratteristiche costruttive, le dimensioni e la distribuzione interna risultano coerenti con la destinazione residenziale e con la tipologia edilizia, offrendo un livello abitativo conforme agli standard medi del mercato immobiliare locale.

DESCRIZIONE DEL GARAGE

L'unità immobiliare dispone di un **garage di pertinenza**, situato al piano terra del fabbricato condominiale. L'autorimessa è dotata di **ingresso carrabile indipendente** dalla corte comune condominiale, mediante **portone basculante in lamiera zincata**, idoneo al ricovero di un'autovettura di medie dimensioni.

Il locale presenta **pavimentazione in gres**, **pareti intonacate e tinteggiate**, e **soffitto in laterocemento** con impianto di illuminazione elettrica e punto presa. L'altezza interna risulta conforme alle prescrizioni vigenti per i locali adibiti a rimessa.

Le condizioni generali del garage risultano **buone**, senza evidenti segni di degrado strutturale o infiltrazioni. L'ambiente risulta **funzionale e ben integrato con il corpo principale dell'abitazione**, potendo essere utilizzato non solo per il ricovero dei veicoli ma anche come **spazio accessorio o di servizio**, coerentemente con la destinazione pertinenziale dell'unità immobiliare principale.

SAMSUNG

Quesito 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;

Il compendio immobiliare è attualmente intestato a:

+++++E +++++ nata a FORLI' il 28/09/1973 LBRCNZ73P68D704H Proprietà 1/1

La parte sopra indicata è divenuta proprietaria in forza dell'atto notarile del 19/12/2003 Notaio Degli Oddi repertorio 112997

Quesito 4) verifichi lo stato di possesso degli immobili, 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);

Alla data del sopralluogo, lo scrivente rilevava che l'immobile è occupato dal padre della sig.ra +++++e +++++. Non risultano contratti di locazione in essere.

5. accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione

Alla data della presente relazione, sull'immobile insistono le seguenti trascrizioni contro:

1	☐	TRASCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 87 Registro Generale 118 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 112997/11537 del 19/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 05/01/2004 - Registro Particolare 35 Registro Generale 122 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 112998 del 19/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 1235 Registro Generale 4781 Pubblico ufficiale CO.RI.T. RIMINI E FORLI'- CESENA S.P.A. Repertorio 10943/2005 del 08/03/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 752 del 22/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	☐	ISCRIZIONE del 17/10/2006 - Registro Particolare 4606 Registro Generale 21191 Pubblico ufficiale CE.FO.RI. RISCOSSIONE S.P.A. Repertorio 19971/2006 del 11/10/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 965 del 16/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	☐	ISCRIZIONE del 15/07/2008 - Registro Particolare 3483 Registro Generale 14028 Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA SPA Repertorio 23561/2008 del 01/07/2008 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ISCRIZIONE del 03/03/2011 - Registro Particolare 760 Registro Generale 3762 Pubblico ufficiale Equitalia Romagna S.P.A. Repertorio 72/2011 del 23/02/2011 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 17/03/2026 - Registro Particolare 3222 Registro Generale 4509 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 12/2026 del 09/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale

6. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;

Si allegano planimetrie catastali depositate (ALLEGATO A)

7. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);

Alla data odierna, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti

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 appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o 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;

Dalle verifiche effettuate (stralci PRG/PSC/RUE; geoportali regionali; SIT comunale; catasto vincoli) **non risultano** vincoli paesaggistici ex art. 136–142 D.Lgs. 42/2004, né dichiarazioni di interesse culturale ai sensi artt. 10 ss. D.Lgs. 42/2004; **non ricade** in aree PAI a pericolosità idraulica/geologica significativa; fuori da fasce di rispetto cimiteriali/stradali/ferroviarie; non in perimetro di centro storico. Eventuali vincoli condominiali sono quelli ordinari di regolamento (nessuna clausola atipica limitativa rilevata). Si allegano stralci in **Allegato B**.

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 opponibili all'acquirente;

In merito al punto, si precisa che **sussiste** convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Favoni Miccoli di Forlì in data 16 marzo 1999, rep. n. 169575/16004, trascritto a Forlì il 2 aprile 1999 all'art. 3151

10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale (salva successiva

richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);

Trattandosi di **fabbricato** (non trasferimento di **terreni**), il CDU non è atto obbligatorio ai fini del trasferimento (art. 30, c. 2, DPR 380/2001).

Si conferma comunque la classificazione urbanistica "come sottozona C1 *"Zone di espansione del PRG 1988, attuate"* da strumento vigente (stralci in Allegato B).

Resta inteso che, qualora richiesto dall'Autorità giudiziaria ai soli fini informativi, potrà essere acquisito **CDU** aggiornato da allegare agli atti di trasferimento.

11. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la 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;

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data 3 luglio 2001, n. 275
2. Successive varianti rispettivamente:
    a. concessione edilizia a variante n. 275/1 del 19 giugno 2002,
    b. denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, artt. 8 - 9 - 10, effettuata al Comune di Forlì in data 28 luglio 2003, Prot. Gen. n. 37648/2003
    c. denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, artt. 8 - 9 - 10, effettuata al Comune di Forlì in data 2 dicembre 2003, Prot. Gen. n. 58016/2003
3. Domanda di Agibilità presentata dal Comune di Forlì in data 10 dicembre 2003, Prot. Gen. n. 59330/2003

Da informazioni assunte, i titoli sopra citati sono irreperibili/indisponibili a seguito degli eventi alluvionali di maggio 2023 pertanto non è stato possibile determinare la conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali in quanto non disponibile; tuttavia, sussiste un principio di prova dell'avvenuto rilascio/presentazione dello stesso. Alla fine della determinazione dello stato legittimo verrà pertanto assunta l'ultima planimetria catastale in atti.

12. 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; verifichi 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, verifichi se gli immobili 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;

Da informazioni assunte presso gli uffici competenti e dalla documentazione reperita, è emerso che i titoli edilizi sopra richiamati risultano allo stato **irreperibili e/o indisponibili**, verosimilmente anche in conseguenza degli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio nel mese di **maggio 2023**. Per tale ragione non è stato possibile procedere a una compiuta verifica della conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali originari, non essendo disponibili gli elaborati grafici assentiti o allegati ai titoli edilizi citati.

Si precisa tuttavia che, pur in assenza della materiale disponibilità degli elaborati progettuali, sussiste un **principio di prova dell'avvenuto rilascio e/o della presentazione dei titoli edilizi**, desumibile dai riferimenti documentali reperiti e dalle informazioni assunte. Pertanto, non potendosi procedere a un confronto diretto tra stato autorizzato e stato attuale, la determinazione dello stato legittimo dell'immobile viene effettuata sulla base della documentazione disponibile, assumendo quale riferimento utile l'**ultima planimetria catastale presente agli atti**, ferma restando la diversa natura e funzione della documentazione catastale rispetto a quella edilizio-urbanistica.

Sulla base del confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria catastale in atti, **non sono emerse difformità rilevanti**. Ne consegue che, allo stato della documentazione disponibile, non si rilevano opere abusive suscettibili di autonoma procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né risultano elementi tali da imporre la quantificazione di costi per il conseguimento di un titolo edilizio in sanatoria.

Non risultano inoltre, dalla documentazione esaminata, istanze di condono edilizio pendenti o definite riferibili all'immobile oggetto di stima; conseguentemente non è stato possibile individuare soggetti istanti, normativa di riferimento, stato del procedimento, oblazioni corrisposte o ulteriori somme eventualmente dovute.

Alla luce di quanto sopra, e nei limiti della documentazione effettivamente reperibile, l'immobile viene considerato conforme allo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale disponibile, non essendo state riscontrate difformità tra quest'ultima e lo stato di fatto rilevato

Non risultano agli atti istanze di condono edilizio precedentemente presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 o n. 326/2003.

13. 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 fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In riferimento al quesito n. 13, si precisa che **i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico**, né da altri diritti reali di godimento di natura enfiteutica o simile. Dalle verifiche effettuate presso la documentazione catastale e dagli atti disponibili, **non emergono vincoli o pesi di tale natura**, né risulta che sia mai stata presentata o necessaria **istanza di affrancazione**.

Il diritto del fallito sul bene deve pertanto intendersi **a piena proprietà libera da censo, livello o uso civico**.

14. verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

Dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio, si rileva che **l'esercizio condominiale ha chiusura al 31 dicembre di ogni anno**. Alla data della presente relazione, **risultano rate ancora da corrispondere per l'esercizio in corso pari a complessivi € 1.685**, riferite a **al saldo della gestione dell'anno precedente (-1.054,54€) e saldo della gestione dell'anno corrente (€ 629,44)**

15. accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrino nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di

specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all' integrazione in caso di carenze;

In riferimento al quesito n. 15, si precisa che **gli immobili oggetto della procedura non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata**, né finanziati, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.
Dalle verifiche effettuate presso gli **uffici comunali competenti** e dalla documentazione **catastale e urbanistica** disponibile, **sussiste convenzione urbanistica** stipulata con il Comune di Forlì con atto ai rogiti del Notaio Favoni Miccoli di Forlì in data 16 marzo 1999, rep. n. 169575/16004, trascritto a Forlì il 2 aprile 1999 all'art. 3151

16. 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;
Il fabbricato non risulta dotato di APE pertanto sarà da provvedere a stesura.

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;
In riferimento al quesito n. 17, si precisa che **i fabbricati risultano già regolarmente censiti al N.C.E.U.**, con attribuzione di rendita catastale.

18. qualora rilevi variazioni colturali 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;
In riferimento al quesito, nel caso di specie, trattandosi di un fabbricato urbano e non di un terreno agricolo, il quesito non risulta pertinente e, conseguentemente, non trova applicazione. Si dà pertanto atto della non necessità di ulteriori adempimenti in merito.

19. proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, 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;

PREMESSA

Il presente quesito richiede di procedere alla **stima del valore di mercato dei beni immobili appresi alla procedura**, secondo criteri tecnici conformi agli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e ai **parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, al fine di garantire una valutazione oggettiva, trasparente e coerente con le condizioni di mercato.

La stima verrà eseguita sulla base della **superficie commerciale complessiva dell'immobile**, calcolata secondo i criteri generalmente riconosciuti dalla prassi estimativa, facendo riferimento alla **superficie lorda**, ovvero **comprensiva dello spessore dei muri perimetrali e delle partizioni interne**, oltre che delle quote proporzionali relative a balconi, terrazzi, autorimesse, cantine, aree pertinenziali e altri accessori, in funzione del loro effettivo contributo alla commerciabilità del bene.

Nella determinazione del **valore unitario di stima (€/mq)** e del conseguente **valore complessivo di mercato**, saranno considerate le caratteristiche **intrinseche** (tipologia, consistenza, finiture, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche) ed **estrinseche** (ubicazione, accessibilità, contesto urbanistico e ambientale) dell'immobile, con riferimento ai dati di mercato locali e ai valori OMI aggiornati.

Saranno inoltre **analiticamente esplicitati gli adeguamenti e le correzioni** apportate al valore di riferimento, con riguardo a:

- eventuali **oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale**,
- **stato d'uso e di manutenzione** del bene,
- **stato di possesso e occupazione**,
- **presenza di vincoli, servitù o oneri giuridici non eliminabili**,
- nonché ogni altro fattore idoneo a incidere sulla piena commerciabilità del bene.

Tale metodologia consentirà di pervenire ad una **valutazione analitica, motivata e documentata**, rappresentativa del **più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della perizia**.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 97888-6008-075-

2],corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

VALORI DI AVVENUTE COMPRAVENDITE

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Cesena è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona. Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

VALORI DI IMMOBILI SIMILI IN VENDITA

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili abitativi simili in un raggio di un chilometro, reperendo i seguenti annunci:

Descrizione	Sup. commerciale	Valore di mercato (€)	Valore unitario (€/mq)
Trilocale via Tevere 77, Cava, Forlì	100 mq	156.000,00	1.560,00
Trilocale via Tavolicci 16, Cava, Forlì	93 mq	158.000,00	1.698,00
Appartamento via senatello, Cava, Forlì	105 mq	134.000,00	1.276,19

Il mercato immobiliare è in lenta ripresa, seppur ben distante dai livelli ante 2008.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La ex norma **UNI 10750:2005** (successivamente sostituita dalla **UNI EN 15733:2011**) individuava un criterio per il calcolo della **superficie convenzionale vendibile**, comunemente definita **superficie commerciale**, mediante la **ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali** attraverso opportuni **coefficienti di equivalenza**.

Sebbene tale norma non sia più formalmente in vigore, le **indicazioni relative alla determinazione della consistenza immobiliare** risultano ancora **tecnicamente valide e diffusamente adottate nella prassi estimativa**. Analogo criterio è infatti utilizzato, con coefficienti di ponderazione solo lievemente differenti, anche per la **determinazione della superficie catastale** degli immobili, come riportato nel **Manuale della Banca Dati dell'OMI**.

Inoltre, le **metodologie proposte a livello europeo** (SIL – *Superficie Interna Lorda*, SEL – *Superficie Esterna Lorda* e SIN – *Superficie Interna Netta*) si fondano anch'esse sul principio di **omogeneizzazione delle superfici** mediante **rapporti mercantili** (ex coefficienti ponderali) fra le diverse componenti edilizie, in relazione alla loro incidenza sul valore di mercato complessivo.

La **superficie delle porzioni immobiliari** oggetto di stima è stata **desunta dai rilievi diretti effettuati in loco** e deve intendersi **determinata al lordo dei muri perimetrali e delle partizioni interne**, conformemente alla prassi estimativa vigente.

	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano primo	76,06	1	76,06
Balcone fronte	14,24	0,50	7,12
Garage	15,00	0,50	7,50
			90,68

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

Sulla base della **superficie commerciale complessiva dell'immobile**, determinata secondo i criteri tecnici della prassi estimativa e in conformità agli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Manuale OMI**, si procede alla determinazione del **valore complessivo di mercato**.

Assunto un **valore unitario di riferimento pari a € 1.600,00/mq**, ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche tipologiche, allo stato di conservazione e alla localizzazione dell'immobile nel Comune di **Forlì**, si ottiene:

$$\text{Valore complessivo} = 90{,}68\ \text{mq} \times €\,1.600{,}00/\text{mq} = €\,145.088{,}00$$

Pertanto, il **valore di mercato dell'immobile** è stimato in **€ 145.000** (euro *centoquarantacinquemila/00*).

Il valore così determinato rappresenta il **più probabile valore di mercato** dell'immobile alla data della presente relazione, riferito a bene libero, conforme e regolare sotto il profilo edilizio e catastale.

*20. **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota,** 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;*

Nel caso in esame, l'immobile risulta essere **di proprietà esclusiva di un unico soggetto**; pertanto, **non ricorre l'ipotesi di comproprietà in quota** prevista dal quesito.

Conseguentemente, non si rende necessario procedere all'individuazione di ulteriori comproprietari né alla valutazione della divisibilità in natura del bene, risultando tale verifica non pertinente al caso di specie.

21. 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;

L'immobile oggetto della procedura è costituito da una unità **ad uso abitativo** con **annesso garage pertinenziale**, facenti parte di un **fabbricato condominiale** sito nel Comune di Forlì (FC), in zona residenziale servita e ben collegata ai principali servizi e infrastrutture.

L'appartamento posto al piano primo è composto da **soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto**, oltre a terrazzo e spazi comuni. La **superficie commerciale complessiva** è di circa **90,68 mq**, mentre il **garage**, ubicato al piano terra, ha una superficie di circa **15,00 mq**.

L'immobile risulta edificato in epoca recente nei primi **duemila** e presenta **struttura portante in cemento armato**, tamponamenti in laterizio, **copertura a falde** e **infissi in legno con vetrocamera**. Lo stato di conservazione generale può ritenersi **buono**, con necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria-

Il **valore locativo di mercato** per immobili similari nella zona, in base ai dati OMI e al livello manutentivo rilevato, può essere stimato in circa **€ 600 mensili**.

22. precisi se gli immobili appresi alla procedura 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, etc.;

In riferimento al quesito n. 22, si precisa che **gli immobili appresi alla procedura risultano vendibili in un unico lotto**, costituito dall'**appartamento con annesso garage**.

Le due unità immobiliari, pur censite separatamente al Catasto Fabbricati, **sono funzionalmente connesse** e destinate a un uso unitario, in quanto il garage costituisce **pertinenza diretta dell'abitazione principale**.

Non si ritiene pertanto opportuno procedere alla formazione di lotti distinti, poiché la vendita congiunta in **lotto unico** garantisce una **migliore valorizzazione economica complessiva** e consente di preservare la destinazione funzionale originaria del bene.

Gli immobili **fanno parte di un fabbricato condominiale** e pertanto godono della comproprietà sulle **parti comuni** individuate dall'**art. 1117 del Codice Civile**, quali, a titolo esemplificativo, il suolo, le fondazioni, i muri maestri, le scale, i pianerottoli, i tetti, le facciate e gli impianti comuni.

Non risultano, inoltre, **particelle comuni ulteriori, né servitù attive o passive** che incidano sulla piena disponibilità e fruibilità delle unità.

23. 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.

In riferimento al quesito n. 23, si precisa che la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro e non ad IVA, in quanto il bene non risulta ceduto da soggetto costruttore o impresa che abbia eseguito interventi di recupero edilizio entro i termini di legge.

Pertanto, l'operazione rientra nel regime di compravendita tra privati o tra privato e curatela, con applicazione dell'imposta di registro proporzionale, oltre alle imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria previste dalla normativa vigente.

Non si configura, quindi, un doppio regime fiscale, e l'intero valore dell'immobile deve intendersi assoggettato esclusivamente all'imposta di registro.

05 - CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini svolte, dei rilievi in sito del 18/09/2025, delle verifiche documentali e dei criteri estimativi adottati (IVS, EVS, OMI), si conclude quanto segue:

TIPOLOGIA E CONSISTENZA

Appartamento al piano primo con garage pertinenziale all'interno di fabbricato condominiale in Forlì (FC), Via Domenico Bazzoli n. 11. Superficie commerciale determinata per ponderazione delle superfici (al lordo dei muri): 90,68 mq

STATO DEI LUOGHI E CONFORMITÀ

– Buono stato di conservazione

– conformità catastale presente

STIMA

Valore unitario adottato: € 1.600,00/mq.

Valore lordo: 90,68 mq × € 1.600,00/mq = € 145.088,00.

Valore netto di stima allo stato di fatto e di diritto: ***€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)***

STATO DI POSSESSO

Occupato dal padre della **********; nessun contratto di locazione risultante.

VENDIBILITÀ E LOTTO

Bene vendibile in lotto unico (abitazione + garage pertinenziale). Nessuna utilità alla formazione di lotti separati.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro (non IVA), con imposte ipotecaria e catastale secondo legge.

****

La presente relazione si compone di 31 pagine dattiloscritte oltre la copertina più gli allegati.

ALLEGATI

Si allegano alla presente, a corredo e completamento delle verifiche effettuate, i seguenti documenti, predisposti in formato digitale e numerati secondo l'ordine di seguito riportato. Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della perizia estimativa, fornendo riscontro oggettivo ai rilievi, alle verifiche e alle valutazioni contenute nella relazione principale.

ALLEGATO A – Documentazione catastale

- Visure catastali aggiornate (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni) rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì-Cesena.
- Estratto di mappa catastale in scala adeguata, con evidenza della particella 114 foglio 1239
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari sub. 34 (abitazione) e sub. 51 (autorimessa).

ALLEGATO B – Estratto R.U.E.

- Stralcio del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente con inquadramento dell'area in oggetto.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Forlì, 05/05/2026

Geom. Nicola Colella