

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 66/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO



..... P.IVA: - Avv. Roberto Pinza

contro

..... - P.IVA: (esecutata) Quota di

1/1 proprietà

Udienza del 3 ottobre 2023



REVISIONE

RELAZIONE

Forlì, 29 settembre 2023



L'Esperto Stimatore

geom. Gianluca Casadei



REVISIONE RELAZIONE PERITALE

A seguito delle osservazioni alla mia relazione peritale, ricevute dall'architetto Ornella Raggi tramite comunicazione del legale della società xxx in liquidazione xxx, con la presente cercherò di rispondere in ordine cronologico alle osservazioni esposte con comunicazione via PEC in data 15/05/2023.

1. Osservazioni di cui al punto 13-13.2:

E' vero che ora la scheda M01 è decaduta e nella mia relazione questo è stato evidenziato ed in virtù di tale situazione ho avuto vari colloqui con i tecnici comunali per cercare di derimere la questione nel miglior modo possibile. Proprio in questi incontri, è emerso, come già fin dall'inizio si poteva presumere, che la scheda M01 non si sarebbe attuata. Vi è la possibilità, comunque, di poter procedere con nuova istanza, solo ed esclusivamente per il mantenimento dell'attività tutt'ora in essere prevedendo l'ampliamento dei fabbricati esistenti tramite la presentazione di uno specifico progetto, proprio in riferimento al citato art. 53 della L.R. n. 24 del 2017.

2. Osservazioni di cui al punto 13.3:

Giustamente le superfici da prendere in considerazione per la valutazione possono e devono essere solo quelle risultanti eventualmente sanabili. Purtroppo in relazione a questo, confermo di aver erroneamente inserito nel calcolo della superficie commerciale, anche le superfici delle porzioni abusive. Si procederà di conseguenza a modificare il calcolo della superficie commerciale.

3. Osservazioni di cui al punto 20.2:

In relazione a questa osservazione, come già specificato nella risposta alle

osservazioni al punto 1, si ritiene congruo il prezzo di €/mq. 450,00 già valutato in sede di perizia.

4. Osservazioni di cui al punto 20.3:

Come già specificato in precedenza, si procede alla modifica della superficie commerciale in relazione al fatto che nel calcolo effettuato ed esposto in perizia, sono state erroneamente considerate anche le superfici degli elementi presenti senza autorizzazione edilizia. Si revisiona il calcolo della superficie commerciale come da tabella di seguito:

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	677,00	0,05	33,85
Piano Terra					
Locale commerciale	/	/	220,00	1	220,00
Tettoia	/	/	184,00	0,50	92,00
Locale esterno adiacente	≠	≠	23,00	1	23,00
Struttura temporanea grande	≠	≠	164,00	0,30	49,20
Struttura temporanea piccola	≠	≠	44,00	0,20	8,84
TOTALE PARZIALE					426,89 345,85
ARROTONDAM.					0,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					427,00 346,00

5. Osservazioni di cui al punto 20.4:

Con la modifica della superficie commerciale come evidenziato nel calcolo di



cui sopra, si effettua la revisione del valore riprendendo lo schema già predisposto in perizia. Si precisa quindi che varierà il valore del fabbricato, mentre per quanto riguarda il valore del terreno, lo scrivente stimatore, per le motivazioni già evidenziate, ritiene di non modificare la valutazione dell'area sul retro del fabbricato.

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Fabbricato

Superficie commerciale mq. ~~427,00~~ 346,00 x €/mq. 450,00 = ~~€ 192.150,00~~

€ 157.500,00

Valore stimato

€ 157.500,00

Manutenzione ed uso 5%

~~€ 9.607,50~~

€ - 7.785,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie

~~€ 19.215,00~~

€ - 15.750,00

Sommano

~~€ 163.327,50~~

€ 133.965,00

Terreno – varietà seminativo arborato di 1^a classe – Regione agraria n. 4 Pianura forlivese e cesenate – seminativo €/Ha. 32.000,00. In considerazione a quanto sopra riportato relativamente alla situazione urbanistica ed al fatto che in base alle previsioni del RUE del Comune di Forlimpopoli, l'area potrebbe essere oggetto di riqualificazione con conseguente aumento della potenzialità edificatoria, si decide di attribuire ai terreni un valore pari ad €/mq. 10,00.

Part. 125 Ha. 0.12.82 = mq. 1.282,00

Part. 177 Ha. 1.16.33 = mq. 11.633,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Part. 178 Ha. 0.20.66 = mq. 2.066,00

Sup. complessiva mq. 14.981,00 x €/mq. 10,00 = **€ 149.810,00**

Valore totale

~~**€ 313.137,50**~~

€ 283.775,00

Valore a base d'asta

€ 284.000,00

Si modifica, quindi, il valore a base d'asta esposto nella perizia con questa nuova valutazione dovuta alla revisione della superficie commerciale usata a base di calcolo per il valore del fabbricato.

Forlì, 29 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

