

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

*G. E. Dr. Fabio Santoro*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 232/2021**

**Promossa da:**

**PENELOPE SPV s.r.l.**

*(Avv.to Andrea Russo)*

**Contro**

██████████, nato a ██████████, Cod. Fisc.: ██████████  
residente in ██████████, (Avv.to ██████████)

**RELAZIONE PERITALE PER LA  
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE  
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.  
e-mail: [fabriziacanali66@gmail.com](mailto:fabriziacanali66@gmail.com) - pec: [fabrizia.canali@peritiagrari.pro](mailto:fabrizia.canali@peritiagrari.pro)
- **Incarico del 16/07/2022**
- **Custode: Avv.to Chiara Boschetti**

*Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



**1.0 )- Premessa:**

Con Udienza del 09/04/2024 l'Ill.mo Giudice, invita

*“l'esperto stimatore a depositare integrazione di perizia che ridetermini il Valore del Compendio Immobiliare attuale, tenendo conto degli interventi urgenti di riqualificazione, descritti ed eseguiti, a seguito dell'alluvione del maggio 2023, da parte degli esecutati, accertando altresì l'incremento della classe energetica ed il conseguente incremento di valore dei beni staggiti e rispondendo a quanto evidenziato dal perito di parte con relazione depositata in data 03-04-2024”*

**2.0) - Operazioni svolte e considerazioni:**

In data 07/05/2024, la scrivente, accompagnata dal Custode Giudiziale Avv.to Chiara Boschetti e dall'Arch. Valentina Boschi, quale tecnico certificatore energetico, ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Forlì, via Cormons, nn° 3 e 5, ispezionando l'intero l'immobile, accertando lo stato dei luoghi e documentando il tutto con fotografie.

Prima di entrare nel merito del valore, si ritiene opportuna una descrizione dettagliata di quanto accertato durante il sopralluogo del 07/05/2024 raffrontato con quanto era stato accertato in data 09/06/2023, dopo l'alluvione, che aveva richiesto l'aggiornamento della stima come da relazione depositata in data 10/08/2023.

Si espone la situazione accertata suddivisa per singoli lotti, come precedentemente costituiti:

- **Lotto Primo** composto da abitazione al piano terra (rialzato) con centrale termica, cantina e autorimessa al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 1, 5 e 6.

In occasione del sopralluogo del 07/05/2024 si è accertata la seguente situazione che, per una immediata percezione dello stato di fatto, viene comparata con quanto accertato nel precedente sopralluogo del 09/06/2023:



Abitazione identificato catastalmente con il Sub. 5:

-Infissi in legno portone d'ingresso

09/06/2023



07/05/2024



*Non risultano effettuati interventi.*

La stessa situazione è presente anche nella documentazione fotografica del perito del sig. [REDACTED] (pag.5) ove si vede chiaramente che le porte sono solo state pulite e non perfettamente ripristinate (Vedi parte interna dove si stacca l'impiallacciatura nella parte bassa della porta).

-Zona giorno

09/06/2023



07/05/2024



*Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



*Non risultano interventi effettuati.*

Anche in questa zona l'intervento è stato di pulizia, si notano ancora le scatole elettriche fuori dalla loro sede, le macchie di bagnamento lungo le pareti, macchie sulla pavimentazione. Non potendo provare gli impianti, dalla sola visione è possibile ipotizzare che siano stati parzialmente sistemati. Di questo se ne terrà conto nell'aggiornamento della stima. Lo stesso perito del [REDACTED] conferma che i lavori non sono stati completati, scrive "mancanza di battiscopa; tinteggiatura alle pareti e montaggio porte interne".

- Cucina

09/06/2023



07/05/2024



*Non risultano effettuati interventi.*

Dal sopralluogo è emersa la pulizia del locale, ma nessun intervento risulta eseguito, come lo stesso perito dello [REDACTED] scrive "mancanza di battiscopa; di tinteggiatura e il montaggio delle porte interne". E' del tutto evidente che non si può ritenere l'alloggio in perfette condizioni e ripristino funzionale nelle condizioni in cui si trova ancora. Anche in questo caso, si terrà conto degli interventi ai soli impianti, nell'aggiornamento della stima.



- Scala accesso notte.

09/06/2023



07/05/2024



Non risultano effettuati interventi alla scala, manca il rivestimento dei gradini, in precedenza in legno.

Anche in questo caso, si potrà tenere conto della pulizia e niente altro, come scrive lo stesso perito di [REDACTED] *“mancanza di battiscopa; di tinteggiatura e il montaggio delle porte interne e pavimentazione in legno”*

- Disimpegno zona notte -

09/06/2023



07/05/2024



*Canali p.a. Fabrizio,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



Come chiaramente visibile dalle due foto sopra riportate, la situazione dello stato dopo l'alluvione e lo stato attuale è rimasta immutata, manca la pavimentazione

- Zona bagno.

**09/06/2023**



**07/05/2024**



Nella zona bagno risultano pulite le mattonelle e la presenza dei vasi che rendono il bagno apparentemente agibile (Purtroppo la mancanza di utenze non ha permesso la visione e prova completa del funzionamento del bagno).

- Zona notte

**09/06/2023**



**07/05/2024**



*Canali p.a. Fabrizio,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



Come è di facile visione dalle foto sopra riportate, nessun intervento risulta eseguito rispetto al sopralluogo eseguito dopo l'alluvione. Manca la pavimentazione e sul sottofondo sono visibili le macchie rimaste dal bagnato, come sono ancora presenti le macchie lungo le pareti.

- Punti elettrici.

09/06/2023



07/05/2024



Per quanto riguarda l'impianto elettrico, a parte il fatto che non è stato provato per mancanza di corrente, lo stato dopo l'alluvione e quello del 07/05/2024, non pare modificato. D'altronde anche il perito [REDACTED] (allega una foto pag. 7), dove si vede chiaramente lo stato dell'impianto e dichiara che *“manca la pavimentazione, la tinteggiatura alle pareti il montaggio delle placche elettriche”*. Anche in questo caso, nella successiva stima, si terrà conto della dichiarazione dell'Ing. Fabio Foschi sulle diverse lavorazioni impiantistiche, anche se dal sopralluogo tali lavorazioni non sono emerse in modo chiaro. Si terrà conto altresì della sostituzione della caldaia che ha portato alla revisione della Certificazione.



**Autorimessa Sub. 1****09/06/2023****07/05/2024**

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sono stati bonificati i locali con la pulizia degli stessi. Manca la tinteggiatura. La posizione del garage si può comunque ritenere corrispondente allo stato di prima dell'alluvione.

Cantina e Centrale termina identificate catastalmente con il sub. 6

**09/06/2023****07/05/2024**

*Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



Nel vano centrale termica è stata sostituita la caldaia e per tale intervento è stata revisionata la Certificazione Energetica, redatta dall'arch. Valentina Boschi, che ha erogato il Prot. 01764-413517-2023-Rev01 e dal quale si evince un EP gl,neren 316,46 kWh/mq./anno e la classe energetica è spostata da Classe G a Classe F. (All.to 1)

Per quanto riguarda il vano cantina, data la tipologia del vano si può ritenere in condizioni funzionali, anche se manca la tinteggiatura e sono presenti distacchi delle mattonelle.

Riepilogando quanto sopra descritto a seguito dell'accesso del 07/05/2024, si può riferire che la porzione dell'immobile compresa nel Lotto Primo non presenta segni di interventi significativi oltre alla pulizia di tutti i locali, e la sostituzione della caldaia e l'intervento all'impianto elettrico. Lo stesso perito di [REDACTED], in ogni paragrafo scrive sulla mancanza di elementi di finitura, sostanziali per rendere abitabile l'immobile (*Mancanza di pavimenti, mancanza di porte interne, inserimento delle placche nell'impianto elettrico, tinteggiatura alle pareti, etc*), che avranno comunque dei costi, dei quali si dovrà tenere conto nel rideterminare il valore dell'alloggio.

Risulta invece sostituita la caldaia e in parte ripristinato l'impianto elettrico esistente, come da dichiarazione dell'Ing. Fabio Foschi, con l'aumento della Classe Energetica.

- **Lotto Secondo** composto da abitazione al piano primo e secondo (sottotetto) con centrale termica, cantina e autorimessa al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 2, 7 e 8. Le porzioni immobiliari di questo lotto sono state coinvolte solo al piano seminterrato (cantina, centrale termica e autorimessa) e al piano terra/rialzato (ingresso scala di accesso e terrazzo).

In occasione del sopralluogo del 07/05/2024 si è accertata la seguente situazione che viene comparata con quanto accertato nel precedente sopralluogo del 09/06/2023:

Si tratta della porzione di immobile che ha subito i danni minori a seguito dell'alluvione, poiché la stessa si trova al piano secondo e quindi l'allagamento lo ha interessato in minima parte. Ha coinvolto il piano seminterrato (cantina e garage) e il vano scala di accesso ai vani abitativi.



## - Disimpegno piano seminterrato

09/06/2023



07/05/2024



Al momento del sopralluogo del 07/05/2024 nessun intervento risultava effettuato sulla porzione danneggiata del piano seminterrato. Mancavano le porte, la tinteggiatura alle pareti. Risultava pulito e ripristinato il collegamento della scala al piano secondo.

## - Cantina

09/06/2023



07/05/2024



Non si condivide l'affermazione del perito del [REDACTED] dove scrive "Si noti la perfetta condizione di ripristino funzionale", quando lo stesso perito allega due foto dove si nota chiaramente che nessun intervento è stato eseguito. Lo stesso afferma anche: "manca la tinteggiatura, in quanto si deve attendere la completa asciugatura dell'intonaco".

In tali locali nessun intervento di ripristino è stato eseguito.

- Centrale termica identificate catastalmente con il sub. 8

**09/06/2023**



**07/05/2024**



Nel vano centrale termica è stato sostituita la caldaia e per tale è stata redatta una Dichiarazione del Certificatore Energetico, nella persona dell'Arch. Valentina Boschi, in cui si evince che l'incremento della prestazione energetica determinato dalla sostituzione del generatore di calore, con il conseguente passaggio da una Classe G con  $E_p$  gl,mren 440,93 kWh/mq/anno ad una Classe G con  $E_p$  gl,mren 334,96 kWh/mq/anno. (All.to 2)

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/05/2024 si è riscontrata la situazione sopra descritta, in particolare era emerso che l'immobile di cui al Lotto Secondo necessitava (vedi descrizione danni pagine 6 della relazione del 10/08/2023) di interventi agli impianti e alle pareti oltre alla pulizia.

*Canali p.a. Fabrizio,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



Gli interventi eseguiti dal [redacted] hanno interessato prevalentemente la pulizia generale e il ripristino dell'impianto elettrico come da dichiarazione "lavorazione eseguite" dall'ing. Fabio Foschi; mentre nulla è stato eseguito all'intonaco e alla tinteggiatura, alle porte e relativo incasso (mancanti) al piano interrato; al riguardo si rimanda la descrizione che precede.

Tali interventi hanno contribuito sicuramente a una riduzione delle spese previste e stimate nella mia precedente relazione ma non hanno risolto completamente i danni subiti e quindi la valutazione, se pur rivista con un incremento delle sole spese sostenute, e tenuto conto dell'incremento della classe energetica, non può riportare il Valore del Lotto a quello della relazione depositata in data 31/03/2023 per l'esecuzione immobiliare.

- **Pertinenze comuni ai due Lotti** composte prevalentemente dall'area cortilizia che estende sui quattro lati del fabbricato, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 9 e 10.

**09/06/2023**



**07/05/2024**



Le parti comuni descritte a pagina 7-8 della relazione del 10-08-2023 si possono ritenere completamente ripristinate pertanto le decurtazioni riferite alle parti comuni non verranno più considerate, e quindi, portano ad un incremento di valore che verrà considerato nella rideterminazione del valore.



- .."ridetermini il Valore del Compendio Immobiliare attuale.."

**- Lotto Primo:**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in conseguenza al sopralluogo effettuato il 07/05/2024, si procede con la rideterminazione della stima, precisando che non è possibile mantenere lo stesso prezzo di stima effettuato prima dell'alluvione, poiché non tutti gli interventi sono stati eseguiti e quindi, l'eventuale futuro acquirente, dovrà tenere conto anche delle spese che dovrà sostenere per rendere l'alloggio nuovamente abitabile.

- Valore del lotto a seguito dei danni per l'alluvione €. 75.628,00

- Incremento dovuto agli interventi effettuati:

Parti comuni ripristinate €. 37.522,00

Interventi agli impianti €. 6.215,00

Incremento di valore che usufruisce l'alloggio con l'incremento della classe energetica (Forfettariamente) €. 5.000,00

**Valore del Lotto Primo allo stato del sopralluogo del 07/05/2024** €. **124.365,00**

**- Lotto Secondo:**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in conseguenza al sopralluogo effettuato il 07/05/2024, si procede con la rideterminazione della stima, precisando che non è possibile mantenere lo stesso prezzo di stima effettuato prima dell'alluvione, poiché non tutti gli interventi sono stati eseguiti e quindi, l'eventuale futuro acquirente, dovrà tenere conto anche delle spese che dovrà sostenere per rendere l'alloggio nuovamente abitabile.

- Valore del lotto a seguito dei danni per l'alluvione €. 258.778,00

- Incremento dovuto agli interventi effettuati:

Parti comuni ripristinate €. 37.522,00

Interventi agli impianti €. 6.943,00

Incremento di valore che usufruisce l'alloggio con l'incremento della classe energetica (Forfettariamente) €. 5.000,00

**Valore del Lotto Secondo allo stato del sopralluogo del 07/05/2024** €. **308.243,00**



**3.0) - Conclusioni riepilogative.**

In risposta alla richiesta dell'Ill.mo Giudice per la "... rideterminazione del Valore del compendio immobiliare attuale... ,

Sulla base degli accertamenti eseguiti in data 07/05/2024, si è riscontrata la completa sistemazione dell'area esterna e di buona parte dell'aree comuni, per cui quanto in precedenza decurtato per tale spese, sarà aggiunto al valore. Si è accertato che sono state sostituite le caldaie in entrambi gli appartamenti, che hanno portato ad una determinazione della classe energetica in aumento. Risultano parzialmente ripristinati gli impianti come da dichiarazione dell'Ing. Foschi. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti per mancanza di allaccio alle utenze. Per quanto riguarda gli interventi alle parti interne dei singoli alloggi, non sono state accertati interventi significativi, le porzioni immobiliari sono rimaste nelle stesse condizioni del 09/06/2023.

Tutto ciò ha portato a rideterminare il valore del compendio nel seguente modo:

- **Valore del Lotto Primo allo stato del sopralluogo del 07/05/2024** €. 124.365,00.

- **Valore del Lotto Secondo allo stato del sopralluogo del 07/05/2024** €. 308.243,00.

Quanto sopra in ossequio all'incarico ricevuto.

Cesena, li 24/06/2024

Il Perito Stimatore

p.a. Canali Fabrizia

All.ti: 1) Certificazione Energetica lotto Primo;

2) Certificazione Energetica lotto Secondo

