

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

*G. E. Dr. Fabio Santoro*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 232/2021**

**Promossa da:**

[REDACTED]

*(Avv.to Andrea Russo)*

**Contro**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc.: [REDACTED];  
residente in Forlì (FC), Via Cormons n.° 5,

*(Avv.to Federico Bosi)*

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**  
**A SEGUITO DEI DANNI DA ALLUVIONE**  
**AVVENUTI IN DATA 16 - 17 MAGGIO 2023**

- 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)-Premessa:**

A seguito della richiesta del custode Giudiziale Avvocato Chiara Boschetti del 24/05/2023, il Giudice, in data 25/05/2023, Autorizzava quanto richiesto dal custode:

*“Valutare la necessità/opportunità di interventi urgenti per la messa in sicurezza dell’immobile;*

*-Consentire all’esperta l’attuale valutazione dei luoghi e depositare, qualora lo ritenesse necessario, un’integrazione di perizia”*

**2)-Operazioni svolte:**

In data 09/06/2023, la scrivente, accompagnata dal Custode Giudiziale Avv.to Chiara Boschetti ha eseguito il sopralluogo presso l’immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Forlì, via Cormons, n° 5, ispezionando l’immobile, accertando lo stato dei luoghi e documentando il tutto con fotografie.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi, rispetto a quanto visionato e documentato con fotografie in occasione del sopralluogo del 28/11/2022, eseguito per la stesura della relazione peritale, era cambiato.

L’alluvione dei giorni 16 e 17 maggio 2023 aveva invaso tutto l’area cortilizia, il piano seminterrato e il piano terra causando danni che, sicuramente, hanno deprezzato il valore dell’immobile in modo consistente, in quanto si rendono necessari lavori di ripristino.

**3)-Risposta al punto 1:** *“valutare la necessità/opportunità di interventi urgenti per la messa in sicurezza dell’immobile”;*

Il fabbricato danneggiato dall’alluvione è stato edificato nell’anno 1976 e terminato nell’anno 1979, con una struttura in muratura portante, con solai e tetto in laterizio e cemento armato.

Le finiture delle unità immobiliari (impianti, pavimenti e infissi ecc.) sono coeve alla data di costruzione.

Dal sopralluogo effettuato l’intero fabbricato non presentava vizi strutturali (crepe, cedimenti, ecc.) conseguenti all’evento atmosferico eccezionale “alluvione maggio 2023, da ritenere l’opportunità di effettuare interventi urgenti per la messa in sicurezza statica.



Il fabbricato a distanza di un mese circa dall'alluvione mostrava sulle facciate esterne ed interne i segni dell'altezza raggiunta dall'acqua che si sta manifestando con area di muffa e sporco. I segni dell'allagamento erano evidenti anche nel muretto di recinzione e nell'area cortilizia, in parte adibita a giardino ed in parte adibita in passaggi pedonali e carrabili, con zone ricoperte di fango e limo.

L'alluvione ha invaso il fabbricato entrando attraverso dagli infissi del piano seminterrato, allagando i vani di tutte le unità immobiliari del piano seminterrato fino oltre il soffitto delle autorimesse, delle cantine e spazi comuni, ed ha raggiunto l'altezza di circa 2,00 mt oltre la pavimentazione del piano primo. L'alluvione ha interessato inoltre l'ingresso del piano secondo ed il relativo vano scala.

Gli inventi urgenti, ma non strutturali, si devono intendere quelli necessari allo sgombero e alla pulizia dei locali e all'intervento all'intonaco interno ed esterno, fino oltre la quota raggiunta dall'acqua, alla rimozione e rifacimenti dei pavimenti e al rifacimento degli impianti, nonché la sostituzione degli infissi interni ed esterni raggiunti dal livello dall'acqua.

**4)- risposta al punto 2 :** *“Consentire all'esperta l'attuale valutazione dei luoghi e depositare, qualora lo ritenesse necessario, un'integrazione di perizia”.*

Si ritiene di esporre la risposta al quesito suddivisa per i singoli lotti, come nella precedente relazione già depositata, tenendo conto dei diversi danni subiti dalle singole porzioni delle unità immobiliari.

**4.1) - 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. Si tratta dell'unità immobiliare che ha subito i maggiori danni dovuti alla alluvione.

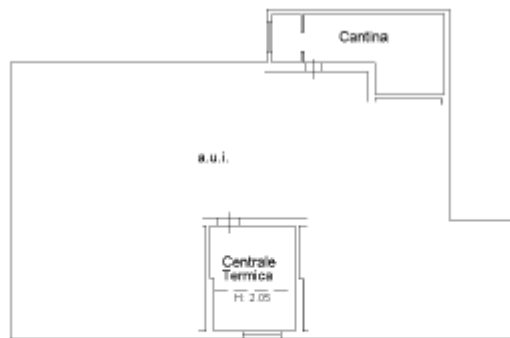


**Sub. 5**



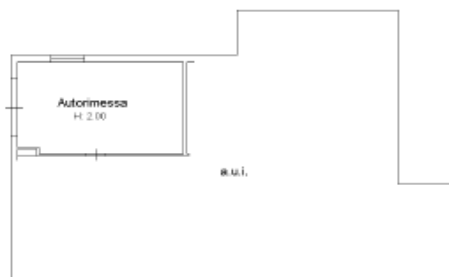
**Piano Terra  
(Rialzato)**  
H: 3.00

**Sub. 6**



**Piano 1° Sottostrada  
(Seminterrato)**  
H: 2.20

**Sub. 1**



**Piano 1° Sottostrada  
(Seminterrato)**

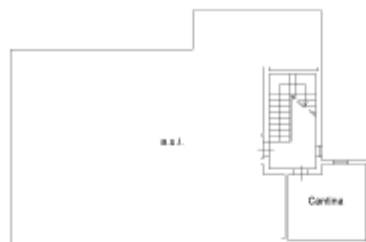


**-Descrizione dei danni.**

Considerata la superficie complessiva delle porzioni immobiliari che fanno parte del presente lotto, pari a circa mq, 231,00, si stima un costo dell'intervento sulla base dei danni accertati, compreso gli oneri delle pulizie, forfettariamente, salvo un più preciso conteggio da computo metrico a consuntivo, in €. 350,00 per mq. L'importo complessivo che ne deriva è il deprezzamento da decurtare al valore del presente Lotto.

Complessivamente pari a (mq.231,00 \* €/mq. 350,00) = €. 80.850,00.

**4.2) - 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).

**Sub. 7 (parte)**

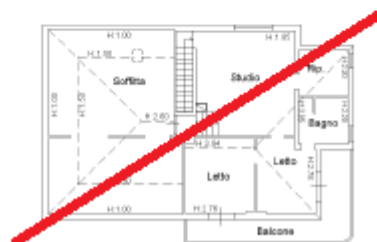
Piano 1° Sottostrada  
(Seminterrato)  
H: 2.20



Piano Terra  
(Rialzato)  
H: 3.00



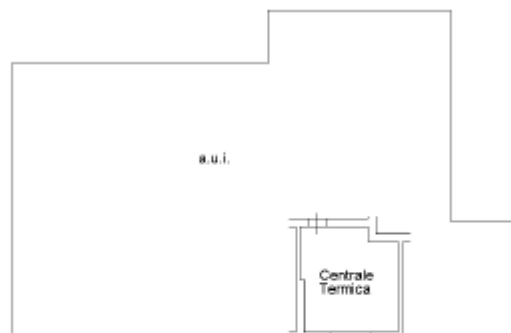
Piano Primo  
H: 3.00



Piano Secondo

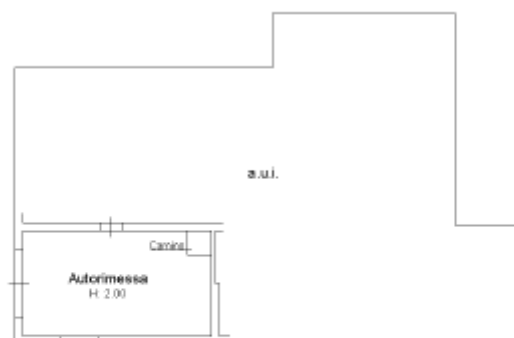
*Canali p.a. Fabrizia,, con studio in Cesena, Via Giordano Bruno 160, tel. 0547/301344*



**Sub. 8**

Piano 1° Sottostrada  
(Seminterrato)

H: 2.20

**Sub. 2**

Piano 1° Sottostrada  
(Seminterrato)

H: 2.20

**Descrizione dei danni.**

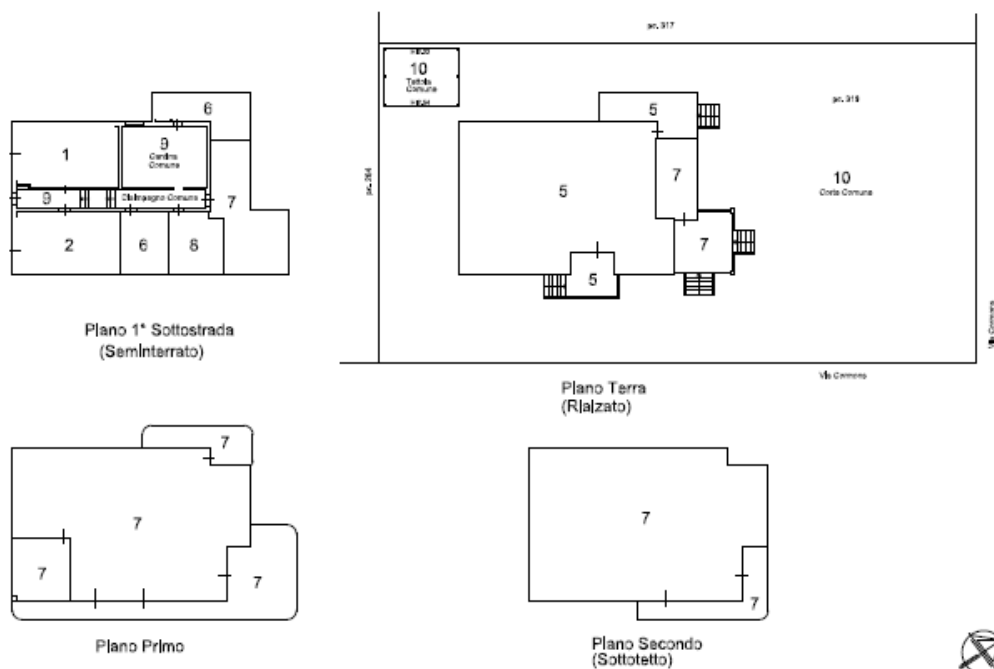
Considerata la superficie danneggiata di circa mq. 82,00 delle porzioni immobiliari che fanno parte del presente lotto, coinvolte dall'alluvione, con esclusione delle porzioni del piano primo e del piano secondo, che non state coinvolte, si stima un costo forfettario dell'intervento, compreso gli oneri delle pulizie, salvo un più preciso conteggio da computo metrico a consuntivo, pari a €. 350,00 per mq. L'importo complessivo che ne deriva è il deprezzamento da decurtare al valore del presente Lotto.

Complessivamente pari a (mq. 82,00 \* €/mq.350,00) = €. 28.700,00.

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



**4.3) - Pertinenze comuni ai due Lotti** composte da cantina e disimpegno posti al piano seminterrato del fabbricato con tettoia e area cortilizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 142, Particella 318, subalterni 9 e 10.



### **Descrizione dei danni.**

Considerata la superficie di circa mq. 46,26 delle pertinenze comuni danneggiate, quali disimpegno e cantina al piano seminterrato del fabbricato, oltre a tettoia posta al piano terra di circa mq. 20,28 e all'area di pertinenza (zone pedonali, carrabili e giardino completa di muretto di recinzione portante con elementi in metallo, oltre a cancello carrabile e cancelletti pedonali con aperture automatiche), si stima un costo forfettario dell'intervento compreso gli oneri delle pulizie a pari a €. 350,00 per mq. per la parte del fabbricato,

Complessivamente pari a  $(\text{mq. } 46,26 + \text{mq. } 20,28) * \text{€}/\text{mq.}350,00 = \text{€. } 23.289,00.$

Per la pulizia del muretto di recinzione dal perimetro di circa ml. 124,90, con i relativi elementi si stima un costo forfettario pari a €. 150,00 a ml.

Complessivamente pari a  $\text{ml. } 124,90 * \text{€. } 150,00/\text{ml.} = \text{€. } 18.735,00.$

Per il ripristino dell'area cortilizia di pertinenza della superficie circa di mq. 660,40, con la



rimozione del fango e del limo residuo, si stima un costo forfettario a €50,00 a mq.;

Complessivamente pari a mq. 660,40 \* € 50,00/mq.= €. 33.020,00.

Totale dei costi per il ripristino delle pertinenze comuni €. 75.044,00.

L'importo complessivo che ne deriva è il deprezzamento da decurtare al valore dei singoli lotti nella percentuale del 50% ciascuno.

Lotto Primo pari a (€ 75.044,00/2) = €. 37.522,00.

Lotto Secondo pari a (€ 75.044,00/2) = €. 37.522,00.

### **5) - Conclusioni riepilogative.**

**5.1) - in risposta al quesito:** “*valutare la necessità/opportunità di interventi urgenti per la messa in sicurezza dell’immobile;*”

A seguito del sopralluogo eseguito in data 09/06/2023 non si è riscontrata la necessità di interventi urgenti per la messa in sicurezza statica dell’immobile, ma interventi di ripristino e sostituzione di elementi di finitura danneggiati dall’alluvione.

**5.2) - in risposta al quesito:** “*Consentire all’esperta l’attuale valutazione dei luoghi e depositare, qualora lo ritenesse necessario, un’integrazione di perizia*”.

La scrivente, ispezionato l’immobile oggetto di procedura esecutiva ha provveduto a un calcolo forfettario di spese da sostenere dei diversi danni subiti dalle singole porzioni delle unità immobiliari dei Lotti proposti nella relazione di stima già depositata, in dettaglio:

#### **-Lotto Primo:**

-Valore del lotto da perizia depositata in data 31/03/2023	€. 194.000,00
- Costo forfettario di ripristino dei danni subiti dall’alluvione	- €. 80.850,00
- Costo forfettario di ripristino dei danni subiti dall’alluvione sulle pertinenze comuni per quota del 50%	- <u>€. 37.522,00</u>

**Valore Lotto Primo attuale a seguito dall’alluvione** €. **75.628,00**

#### **-Lotto Secondo:**

-Valore del lotto da perizia depositata in data 31/03/2023	€. 325.000,00
- Costo forfettario di ripristino dei danni subiti dall’alluvione	- €. 28.700,00





- Costo forfetario di ripristino dei danni subiti dall'alluvione sulle  
pertinenze comuni per quota del 50% - €. 37.522,00

**Valore Lotto Secondo attuale a seguito dall'alluvione** €. **258.778,00**

- **Note.**

\* Per quanto riguarda le stime dei costi per i ripristini dei danni sopraindicati sono da considerarsi indicative poiché un costo esatto dell'intervento sarà possibile solo a consuntivo.

Cesena, lì 10/08/2023

Il Perito Stimatore

p.a. Canali Fabrizia

