

ALBERTO FAROLFI

geometra

Tel/fax 0543/34799

albertofarolfi57@gmail.com

alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 78/2020

Relazione Peritale

REVISIONE VALORE LOTTO 1

PREDAPPIO (FC) – Loc. Predappio Alta

Unità negoziale 1) – SP 47 / Via Monte Mirabello

Procedente: **NEPAL Srl**

Esecutato: 



Forli, 22.03.24

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

Premesso che:

- in data 01.06.22 il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI redigeva Consulenza Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.
- in data 30.06.23 il professionista delegato Avv. Gaia Angelini inoltrava comunicazione al G.E. relativamente al Lotto 1), dopo gli eventi alluvionali e franosi del maggio 2023;
- l'IVG di Forlì in data 03.07.23 comunicava che porzioni del Lotto 1) risultavano non accessibili a causa di eventi franosi;
- che il G.E. in data 05.07.23 viste le suddette relazioni *"invitava l'esperto stimatore ad integrare la Perizia quanto allo stato di fatto del Lotto 1 segnalata dal Custode Giudiziario"* ;
- in data 08.09.23 lo scrivente Perito Estimatore ed il Custode Giudiziario, attesa una stabilizzazione dei terreni in cui erano stati segnalati movimenti franosi, ovvero quelli ricadenti in Comune di Predappio al Fg.40 del Catasto Terreni.
- che in data 31.02.24 lo scrivente CTU ed il Custode Giudiziale IVG effettuavano un sopralluogo, visitando alcuni terreni precedentemente investiti dai movimenti franosi, relazionandone l'esito al G.E. nell'Udienza del 13.02.24;
- che il G.E. nella medesima Udienza incaricava il CTU di redigere *"elaborato integrativo relativo al modificato stato di fatto del Lotto 1, con*

aggiornamento del valore dello stesso”;

N.B. - LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE RAPPRESENTA UNA INTEGRAZIONE AI PRECEDENTI ELABORATI DEL 01.06.22 E 08.09.23, IN AGGIORNAMENTO AGLI EVENTI FRANOSI DEL MAGGIO 2023. PER TUTTE LE RESTANTI INFORMAZIONI ED ACCERTAMENTI SI RIMANDA AI SUDETTI ELABORATI.

Ciò premesso

si riassume l'individuazione catastale del suddetto Lotto 1) precedentemente identificato come:

- UNITA' NEGOZIALE 1) ~~XXXXXXXXXXXX~~ p.p. 1/2
- ~~XXXXXXXXXXXX~~ p.p. 1/2

- CATASTO TERRENI -

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.35**

- part.61 Pascolo Arb, cl.U, mq.7.165 RD 1,11 RA 5,55
- part.62 Pascolo Arb, cl.U, mq.3.502 RD 0,54 RA 2,71
- part.63 AA, Bosco Ceduo, cl.1, mq.400, RD 0,17 RA 0,12
- AB, Pasc. Cesp., mq.450, RD 0;07 RA 0,35
- part.64 Seminativo, cl.3, mq.2.248 RD 5,80 RA 7,55
- part.65 Seminativo, cl.3, mq.21.414 RD 55,30 RA 71,89
- part.66 Seminativo, cl.3, mq.45.447 RD 117,36 RA 152,56
- part.67 AA, Pascolo, cl.1, mq.2.510, RD 3,24 RA 2,59
- AB, Bosco Ceduo cl.1, mq.1.908, RD 0,79 RA 0,59
- part.68 Bosco Ceduo, cl.1, mq.1.307 RD 0,54 RA 0,41
- part.70 AA, Pascolo, cl.1, mq.1.115, RD 1,44 RA 1,15
- AB, Bosco Ceduo cl.1, mq.1.115, RD 0,46 RA 0,35
- part.73 Pascolo Arb, cl.U, mq.7.798 RD 1,21 RA 6,04
- part.74 Pascolo Arb, cl.U, mq.3.120 RD 0,48 RA 2,42

Comune di PREDAPPPIO (FC) - **Fg.40**

- part. 1 Bosco Ceduo, cl.3, mq.282 RD 0,06 RA 0,06
- part. 2 Pascolo Arb, cl.U, mq.5.502 RD 0,85 RA 4,26
- part. 3 AA, Pascolo, cl.1, mq.300, RD 0,36 RA 0,31
AB, Bosco ceduo, cl.2, mq.300, RD 0,09 RA 0,09
AC, Pasc. Cesp., mq.89, RD 0,01 RA 0,07
- part. 5 Seminativo, cl.3, mq.31.813 RD 82,15 RA 106,80
- part. 6 Seminativo, cl.3, mq.7.060 RD 18,23 RA 23,70
- part. 7 Pascolo, cl.2, mq.1.069 RD 0,44 RA 0,72
- part. 8 Seminativo, cl.4, mq.41.038 RD 105,97 RA 137,76
- part. 9 Seminativo, cl.3, mq.17.882 RD 46,10 RA 60,03
- part.10 Bosco Ceduo, cl.3, mq.5.403 RD 1,12 RA 1,12
- part.11 Seminativo, cl.4, mq.348 RD 0,90 RA 1,17
- part.12 Bosco Ceduo, cl.3, mq.23.570 RD 4,87 RA 4,87
- part.13 Bosco Ceduo, cl.1, mq.563 RD 0,23 RA 0,17
- part.16 Seminativo, cl.3, mq.23.147 RD 59,77 RA 77,70
- part.18 Bosco Ceduo, cl.3, mq.13.778 RD 2,85 RA 2,85
- part.19 Pascolo Arb, cl.U, mq.1.550 RD 0,24 RA 1,20
- part.21 Pascolo, cl.1, mq.5.163 RD 6,67 RA 5,33
- part.22 Bosco Ceduo, cl.3, mq.7.363 RD 1,52 RA 1,52
- part.32 Bosco Ceduo, cl.3, mq.334 RD 0,07 RA 0,07
- part.93 Pascolo Arb, cl.U, mq.18.176 RD 2,82 RA 14,08

Comune di PREDAPPPIO (FC) - **Fg.47**

- part. 1 Bosco Ceduo, cl.3, mq.5.796 RD 1,20 RA 1,20
- part. 2 Bosco Ceduo, cl.3, mq.4.916 RD 1,02 RA 1,02
- part. 3 Bosco Ceduo, cl.3, mq.3.559 RD 0,74 RA 0,74
- part. 4 Pascolo Arb, cl.U, mq.7.536 RD 1,17 RA 5,84
- part. 5 Seminativo, cl.3, mq.21.605 RD 55,79 RA 72,53
- part. 6 Pascolo, cl.2, mq.2.610 RD 1,08 RA 1,75
- part. 7 Bosco Ceduo, cl.2, mq.4.225 RD 1,31 RA 1,31
- part. 8 Seminativo, cl.3, mq.19.310 RD 49,86 RA 64,82
- part. 9 Bosco Ceduo, cl.2, mq.94.742 RD 29,36 RA 29,36
- part.13 Bosco Ceduo, cl.3, mq.3.877 RD 0,80 RA 0,80
- part.14 Seminativo, cl.3, mq.39.211 RD 101,25 RA 131,63

- part.15 Seminativo, cl.4, mq.34.018 RD 87,34 RA 114,20
- part.16 Pascolo, cl.1, mq.1.579 RD 2,04 RA 1,63
- part.17 AA, Seminativo, cl.3, mq.76, RD 0,20 RA 0,26
AB, Bosco ceduo, cl.2, mq.1.696, RD 0,53 RA 0,53
- part.18 AA, Pascolo, cl.1, mq.2.360, RD 3,05 RA 2,44
AB, Bosco ceduo, cl.3, mq.1.334, RD 0,28 RA 0,28
- part.19 Pascolo Arb, cl.U, mq.4.391 RD 0,68 RA 3,40
- part.20 Bosco Ceduo, cl.2, mq.32.152 RD 9,96 RA 9,96

Comune di PREDAPPIO (FC) - **Fg.48**

- part. 1 AA, Pascolo, cl.2, mq.400, RD 0,17 RA 0,27
AB, Pasc. Cesp., mq.150, RD 0,02 RA 0,12

Catastalmente intestate a:

~~XXXXXXXXXXXX~~ (LLGPLA63L26B749B) - prop.1/2

~~XXXXXXXXXXXX~~ (LLGLGU59E10B749W) - prop.1/2

- **CATASTO FABBRICATI** -

Comune di PREDAPPIO (FC)

nessun fabbricato censito

È risaputo come diversi territori del nostro Appennino siano stati interessati dai movimenti franosi, e fra essi anche quelli compresi nel presente Lotto 1.

Questi eventi hanno avuto manifestazioni con intensità più o meno marcate, di cui presumibilmente alcune di esse non ancora raggiunte e/o raggiungibili.

In una precedente ispezione risultavano inaccessibili anche alcune strade secondarie, ed allo stesso modo (maggiormente)

tutte le interpoderali (si rimanda alla Relazione 08.09.23).

I terreni oggetto di accertamento si estendono in un vasto territorio e comprendono al loro interno zone ancora non ispezionabili.

Si ricordano ad esempio quelle fasce di territorio a carattere calanchivo, oppure altre che già prima del maggio 2023 risultavano difficilmente raggiungibili, poiché dimenticate al naturale processo di espansione della vegetazione spontanea.

Attraverso nuovo sopralluogo si è rilevato un miglioramento della viabilità principale, ovvero di quella rete di percorsi perimetrali alla proprietà oggetto di accertamento (vedi foto). Differentemente dai precedenti accessi è oggi più facilmente raggiungibile la località "Podere Casalino n.67" (tabelle in ceramica su casa colonica di terza ditta), e proseguire in quel tratto di strada che prima risultava interrotta (in quanto invasa da terreno franato).

Ancora difficoltoso invece l'accesso all'interno della proprietà ai terreni in località Monte Mirabello, nelle zone limitrofe al Ristorante - Pizzeria "Pineta".

Al termine del nuovo sopralluogo si può comunque confermare la presenza di numerosi movimenti franosi che interessano il Lotto 1).

L'indagine è proseguita attraverso la consultazione di quanto oggi visionabile fra gli strumenti di studio del territorio

sviluppati dalla Regione Emilia Romagna.

Nel caso specifico trattasi del:

▪ **GEOPORTALE REGIONE EMILIA ROMAGNA - AEROFOTO MAPPA FRANE**

Il documento riguarda una ricognizione fotografica "aerofoto" di tutte le zone del territorio (in questo caso pedemontano), da cui è possibile risalire visivamente a quelle porzioni che sono state coinvolte dalle frane.

Nell'immagine che si allega, estrapolata dal GEOPORTALE, sono distinguibili dalle colorazioni delle placche più chiare del terreno, in quanto "fresche" dal fenomeno e prive di vegetazione o coltivazioni (in molti casi dovute allo scivolamento del bosco).

I terreni già stabilizzati, coltivati, calanchivi, ecc. comunque non recentemente "scollati", hanno infatti colorazioni più scure, oppure con più evidenza di colore verde per il tessuto vegetativo.

Dalla foto si potrà osservare che molte piccole frane sono presenti sul territorio interessato, dimostrando una propensione al dissesto.

▪ **CARTOGRAFIA GEOLOGICA**

Tale documento fornisce una più specifica rappresentazione geologica, dal quale si possono osservare situazioni già consolidate e quindi a regime di normalità: i terreni hanno caratteristica argilloso-compatto.

Vengono evidenziate le frane sul territorio, distinguendole in "frane attive" e "frane quiescenti".

Tutto ciò è visivamente rappresentato sia dalle diverse colorazioni attribuite alle fasce del territorio, sia attraverso la evidenziazione di circoscritte perimetrazioni riportanti sigle convenzionali di riconoscimento.

Nello specifico quelle indicate con la sigla "a1b", "a2b" "a2g", ecc., ovvero quelle precedute dalla lettera "a" significano la presenza di "frane attive".

Eseguendo ricognizione e sovrapposizione fra i terreni facenti parte del lotto 1 e la cartografia geologica, si può osservare come siano presenti in più zone queste perimetrazioni di carattere "attivo".

- CRITERI DI STIMA -

Confermando quanto precedentemente accertato e stimato nell'elaborato peritale 01.06.22 in materia estimativa, così come poi accennato nell'elaborato 08.09.23, risulta difficoltosa una quantificazione dei danni procurati dagli eventi franosi.

Il perito infatti non ritiene che questi possano essere oggi quantificabili, non disponendo ancora di strumenti così capillari (oltre che di specifiche competenze geologiche), necessariamente supportate da accessi, sondaggi e approfondite analisi di tutto il territorio compreso nel Lotto 1.

Per tale ragione, riconoscendo una diffusa presenza di movimenti franosi "attivi", si ritiene corretta una quantificazione del danno a loro corrispondente attraverso un deprezzamento al valore di stima precedentemente accertato.

L'incidenza di tale diminuzione di valore, viene discrezionalmente assunta sulla scorta delle informazioni oggi disponibili e pertanto, proprio per una loro consapevole incompletezza, il deprezzamento andrà a compensare anche quell'aspetto economico comunemente individuato nell'*alea*.

Ovvero quella detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto ciò viene individuato nella misura forfettaria determinata del 30% sul valore di stima.

| |
|--|
| - UNITA' NEGOZIALE 1) - (Allegri Luigi - Allegri Paolo) |
|--|

CALCOLO CONSISTENZE TERRITORIALI

- SUPERFICIE COMPLESSIVA CATASTALE Ha 58.97.72

Secondo il procedimento estimativo sopra descritto si stima che al complesso di terreni corrispondano superfici a:

- prato e/o pascolo pari ad Ha 16.53.23

- bosco non governato pari ad Ha 42.41.49

CALCOLO VALORE "INTERO"

Ha 16.53.23 x €/Ha 7.000,00 = € 115.726,10

Ha 42.41.49 x €/Ha 3.500,00 = € 148.452,15

sommano valore intero € 264.178,25

Deprezzamento commerciale + Alea = 40%

€ 264.178,25 x 30% = - € 79.253,47

€ 184.924,78

arrotondato a € 185.000,00/centottantacinquemilaeuro

Forlì, 22.03.24

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

All.01 - Documentazione fotografica

All.02 - GEOPORTALE Regione E/R - Aerofoto Mappa Frane

All.03 - Cartografia Geologica