

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Fabio Santoro

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 48/2021

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE INTEGRATIVA PER LA
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL
LOTTO PRIMO

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo della Romagna al n. 412,
con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n° 160.

e-mail : fabriziacanali66@gmail.com

- Custode: **Dott. Francesco Casadei Gardini**



Premesso,

- che in data 11/08/2022 la scrivente ha depositato relazione peritale completa di valore di stima degli immobili oggetto di procedura esecutiva, con un Valore complessivo di stima pari a €. 1.269.875,50 per il compendio del Lotto Primo, con un Canone di Affitto pari a €.1.000,00 mensile, considerando la porzione del fabbricato oggetto di affitto con la destinazione a produttivo;
- che in data 30/01/2023, a seguito richiesta del Custode Giudiziale, la scrivente ha provveduto a depositare una relazione integrativa con la riformulazione del Canone d' Affitto relativo alla porzione che fa parte del Lotto Primo, attribuendo alla stessa un canone di locazione pari a €. 2.715,59 al mese, prendendo in considerazione la doppia destinazione della porzione oggetto di contratto di locazione (commerciale e produttivo);
- che la rivalutazione del canone di locazione non incide sul valore stimato dell'immobile poiché per la determinazione del valore non si è presa in considerazione l'attività svolta nella porzione di immobile nè il canone di locazione in essere. Sono stati considerati esclusivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva del fabbricato confrontandoli con i beni simili, acquisendo le quotazioni di altri beni presenti sul mercato immobiliare e i valori riportati dall'Agenzia delle Entrate. Nella stima del valore dell'immobile, inoltre, sono stati prese in considerazione le diverse finiture delle porzioni immobiliari che costituiscono l'intero Lotto Primo, adeguando la stima alle specifiche condizioni e alle difformità urbanistiche accertate, applicando per le stesse le relative detrazioni al valore stimato.

Ciò premesso;

si ritiene di confermare il Valore dell'intero immobile in €. **1.269.875,50**, come indicato nella relazione depositata relativamente al Lotto Primo.

Cesena, 22/02/2023

Il perito
p.a. Canali Fabrizia

