

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### REVISIONE ESTENSIONE

### RELAZIONE

Forlì, 19 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore  
geom. Gianluca Casadei



**PREMESSA**

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 05/07/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 89/2023 riunita nell'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 130/2018.

Promossa da:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

Successivamente, in data 27/07/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l’espreso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si deve intendere tale relazione come revisione all'estensione ed integrazione della precedente relazione già depositata entro i termini e fermo restando tutto quanto già descritto, si precisa che tale relazione verterà, come richiesto, dell'indicazione



dei presumibili costi di sanatoria relativi ai lotti 1, 2 e 3; dei costi relativi alle variazioni catastali come indicati nelle perizie; della natura del vincolo esistente sul lotto 3; del valore dei lotti a seguito della stima dei costi di sanatoria e di variazione catastale.

\*\*\*

**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA  
POSSIBILITA' DI SANATORIA ..... VERIFICHI  
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO  
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL  
TITOLO IN SANATORIA;**

Le difformità sopra evidenziate per i lotti 1-2 risultano sanabili in quanto per la prima porzione si tratta di una demolizione senza autorizzazione di una parete divisoria interna; per la seconda porzione di una diminuzione delle dimensioni effettive totali (vedi L.R. 23/2004 art. 19 bis).

Per quanto riguarda la parte urbanistica, quindi, anche a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Predappio per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento di una eventuale sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

Per rispondere a quanto richiesto con comunicazione del 13-12-2023, in relazione ai presumibili costi di sanatoria, si può affermare che la regolarizzazione di tale abuso rientri all'interno dell'importo minimo di €. 2.000, 00 (sanzione da versare al



Comune) oltre alle spese tecniche che potrebbero essere indicativamente pari ad €. 4.000,00 oltre a Cassa di Previdenza ed IVA.

Oltre ai costi per la sanatoria urbanistica, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale che prevede tipo mappale in deroga e nuovi docfa per una cifra pari a circa €. 1.500,00.

Questo, chiaramente al momento attuale e con l'impossibilità di valutare se debba essere necessario predisporre una pratica strutturale.

Chiaramente questi costi incidono sul lotto 1 per il 50% e sul lotto 2 per il 50% e si precisa che nella valutazione economica del lotto, questi costi erano già stati considerati e quindi non ci sarà variazione del valore finale dei lotti 1 e 2.

Per quanto riguarda il lotto 3, i proservizi (fatiscenti) non risultano essere sanabili, per cui non ci saranno costi di sanatoria e costi per variazione catastale; si dovrà provvedere solo ed esclusivamente alla loro demolizione e anche tale costo era già stato considerato nella valutazione originaria.

Per quanto riguarda il vincolo al lotto 3, si allega scheda del Comune di Predappio relativa al fabbricato denominato "Canovetta" con le caratteristiche e la tipologia di intervento possibile.

\*\*\*

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### **LOTTO 1**

In fase di revisione, ho riscontrato un errore nel calcolo della superficie commerciale che viene corretto in questa sede e ciò comporta una lieve variazione dell'importo economico del lotto 1.

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al



lorde delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	<b>18,50</b>
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	4,70	4,30	20,21	0,50	<b>10,10</b>
	4,30	4,50	19,35	0,50	<b>9,68</b>
<b>Piano terra</b>					
Garage	(3,50+2,90)/2	4,50	14,40	0,50	<b>7,20</b>
	2,50	0,40	1,00	0,50	<b>0,50</b>
Proservizio in lamiera	5,30	3,75	0,50 x 19,87	0,30	<b>2,98</b>
Proservizio in muratura	5,10	2,30	0,60 x 11,73	0,50	<b>2,93</b>
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	12,40	8,60	106,64	1	<b>106,64</b>
	0,50	4,00	2,00	-1	<b>-2,00</b>
Balcone	/	/	3,52	0,30	<b>1,06</b>
	/	/	7,40	0,30	<b>2,22</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>159,81</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>0,19</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>160,00</b>



**LOTTO 2**

In fase di revisione, ho riscontrato un errore nel calcolo della superficie commerciale che viene corretto in questa sede e ciò comporta una lieve variazione dell'importo economico del lotto 2.

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno raggugliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiuglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	<b>18,50</b>
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	7,40	4,30	31,82	0,50	<b>15,91</b>
	3,50	4,40	15,40	0,50	<b>7,70</b>
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	12,20	8,60	104,92	1	<b>104,92</b>
	(4,00+3,50)2	4,10	15,38	1	<b>15,38</b>
	2,10	1,30	2,73	1	<b>2,73</b>
	1,10	0,90	0,99	1	<b>0,99</b>
Proservizio in lamiera	<b>5,30</b>	<b>3,75</b>	<b>0,50 x 19,87</b>	<b>0,30</b>	<b>2,98</b>
Proservizio in muratura	<b>5,10</b>	<b>2,30</b>	<b>0,50 x 11,73</b>	<b>0,50</b>	<b>2,93</b>



<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>172,04</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>-0,04</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>172,00</b>

**20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA  
INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 1**

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

Superficie commerciale mq.	160,00	x	€mq	1.000,00	=	<b>€.160.000,00</b>
Valore stimato		€.				160.000,00
Manutenzione ed uso 5%		€.				- 8.000,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€.				- 16.000,00
Sommano		€.				136.000,00
<b>Valore a base d'asta</b>		<b>€ .</b>				<b>136.000,00</b>

**20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA QUOTA  
DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2**

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

Superficie commerciale mq.	172,00	x	€mq	900,00	=	<b>€. 154.800,00</b>
Valore stimato		€.				154.800,00
Manutenzione ed uso 5%		€.				- 7.740,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie		€.				- 15.480,00
Sommano		€.				131.580,00
Quota 1/2		€.				65.790,00
<b>Valore a base d'asta</b>		<b>€ .</b>				<b>66.000,00</b>



**RIEPILOGO**

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€. 136.000,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/2	€. 66.000,00
Valore economico Lotto 3 quota 1/1	€. 380.500,00 (invariato)
Valore economico Lotto 4 quota 1/1	€. 107.000,00 (invariato)

\*\*\*

**33) ALLEGATI**

Scheda Comune di Predappio  
Attestazioni invii

Forlì, 19 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore  
**Geom. Gianluca Casadei**

