

all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, nonché all'acquisizione della certificazione urbanistica;

4) accerti se i beni siano o meno comodamente divisibili e:

- In caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione dei lotti possibilmente di uguale valore ed eventualmente con il calcolo dei conguagli in denaro, identificando i nuovi confini e predisponendo l'eventuale frazionamento;

- In caso negativo, indichi il valore del compendio tenuto conto della valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile stesso, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale; deve inoltre essere effettuata l'esposizione analitica degli adeguamenti e delle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, nonché per altri oneri o pesi; deve essere stabilito il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

5) Qualora necessario ai fini dell'accesso a tutte le parti del compendio immobiliare, si autorizza il c.t.u. ad avvalersi di un fabbro"

Il consulente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 17/03/2025 alle ore 9.00 presso lo studio in Vigarano Mainarda (FE), via Cento 20/A, chiedeva termine di giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito dell'elaborato.

Parte attrice e convenuta non nominavano CTP.

OPERAZIONI PERITALI



Effettuate le necessarie ricerche catastali e ipotecarie presso l'ufficio Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ferrara, acquisendo copia degli atti notarili di provenienza, delle planimetrie catastali, elaborati planimetrici, estratto di mappa, si provveduto come concordato:

-in data 17/03/2025 si è dato inizio formale delle operazioni peritali, presso lo studio della scrivente, in Vigarano Mainarda (FE) via Cento 20/A, alle ore 9.00.

Non sono presenti né parte attrice, né parte convenuta e nemmeno i CTP in quanto alla data di apertura delle operazioni peritali non è stata depositata alcuna nomina.

Eseguito verbale di apertura delle operazioni peritali e comunicazione per il primo sopralluogo, è stato inviato a mezzo pec [redacted] per parte Attrice.

-In data 16/05/2025 alle ore 9.40, è stato effettuato il primo sopralluogo al quale si è presentata il sig. [redacted] in qualità di rappresentanza parte attrice e [redacted]

E' stato eseguito sopralluogo esterno ed interno, in particolare un attento esame alla situazione attuale dell'unità oggetto di causa.

È stata eseguita relativa documentazione fotografica esterna e interna del compendio immobiliare, al fine di definire una precisa descrizione.

Si è proceduto con un rilievo dettagliato del compendio per poter determinare le dimensioni dell'unità immobiliare e procedere con la corrispondenza della documentazione urbanistica e catastale depositata presso gli uffici di competenza, il tutto con adeguata strumentazione tecnica.

In data 20/05/2025 è avvenuto riscontro totale all'istanza di visione atti in modalità cartacea, con inoltro dei file digitalizzati delle pratiche edilizie



reperate, Prot. n. 0008670 del 20-05-2025, per l'immobile oggetto di causa, da parte del Comune di Unione Terre e Fiumi, nella quale, a seguito della ricerca complessa, negli archivi da parte del Servizio Unico Edilizia e Imprese (SUEI), sono state reperite le sole pratiche che verranno di seguito indicate.

Si intende suddividere il quesito in n. 5 punti in particolare:

-punto 1: DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

-punto 2: TITOLARITA' E PROVENIENZE

-punto 3: REGOLARITA' URBANISTICA

-punto 4: RICHIESTA DIVISIBILITA' O MENO, OGGETTO DI QUESITO punto 4)

-punto 5: CONCLUSIONI

Punto 1 : DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE:

Trattasi di un fabbricato a tipologia plurifamiliare, in aderenza con altro fabbricato per 1 lato, ad uso abitazione posto al piano terra e primo; sul fronte strada è presente unità a negozio, con area adibita a parcheggio, oltre a un magazzino su due piani esclusivo in corte e a due autorimesse in corte, parte di detta area cortiliva è recintata e piantumata a cespuglio e alberi mezzo fusto, il tutto sito in zona periferica dell'abitato di Copparo, in particolare in località Coccanile, via Lino Cavalieri [REDACTED]

Confina a Nord con Via Lino Cavalieri a est in parte con mapp. 161 e parte del mapp 605, a sud con mapp. 625-624, a ovest con mapp. 229 lato in aderenza con altra porzione di fabbricato, corte mapp. 227; corte mapp. 231 -685 255-233, ovvero;

Esternamente il fabbricato principale ad uso negozio e abitazione presenta una facciata complessivamente lineare, il fabbricato principale di cui fa parte, prospetto in muratura intonacata e tinteggiata, notevolmente ammalorata.



L'unità a destinazione d'uso civile abitazione, posta al piano terra e primo, della consistenza di vani 5,0, e circa mq. 136,00, è dotata di tapparelle in legno notevolmente deteriorate per mancanza di manutenzione, infisso esterno in alluminio, oltre a infissi interni in legno con vetro singolo, manto di copertura in coppo di laterizio e lattonerie in lamiera verniciata e acciaio.

Internamente è così composta: entrando al piano terra, attraverso il portoncino principale è ubicato ingresso con corridoio-disimpegno per tutta la profondità della proprietà oggetto della presente. Sul lato sinistro bagno, cucina e pranzo con scala di servizio per raggiungere il piano primo. Sul lato destro confina il vano negozio, comunicante con l'abitazione attraverso due porte. Al piano primo dell'abitazione sono presenti 2 camere, 1 sgombero e 1 ripostiglio oltre a terrazzo. Pavimentazione al piano terra e primo dell'abitazione in marmette e ceramica e completo di rivestimento murario in ceramica bagno e cucina al piano terra. Il terrazzo è dotato solo di guaina, non è presente la pavimentazione. Le pareti interne al piano terra e al piano primo, sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per vano pranzo con pareti rivestite in perlina di legno e il vano adibito a cucina avente oltre al rivestimento murario anche perlina in legno sulle pareti e nel soffitto. Le pareti rivestite in perlina di legno sono presenti anche al piano terra nella zona corridoio ingresso a ridosso degli accessi interni di comunicazione con il negozio. I rimanenti soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il negozio ubicato al solo piano terra della consistenza di mq. 78,00, composto da due vani per tutta la lunghezza, con zona vendita prospiciente la strada, dotato di due vetrine; allo stato dei luoghi parte del corridoio dell'unità abitativa al piano terra è utilizzata come zona retro negozio. Tale divisoria è



materializzata con una porzione di parete in legno e relativa tenda, è completamente privo di servizio igienico. Dotato di pavimentazione in marmette, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e vetro oltre a saracinesche in ferro per le due vetrine presenti sul fronte strada. Trovasi in stato di scarsissima manutenzione e abbandono, al suo interno sono presenti notevoli ammaloramenti murari, risulta occupato dalla merce dell'attività di ferramenta, la quale non è oggetto di stima della presente.

Al negozio allo stato dei luoghi è associato il magazzino in corte di circa 195,00 mq ove al piano terra è ricoverato tutto il materiale per attività di vendita, mentre nella parte posteriore del magazzino al piano terra è presente un vano adibito a tinello con camino avente pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, presenti impianti elettrici e idrici. In stato di abbandono e scarsissima manutenzione.

Attraverso la porta sul retro del magazzino è presente un ulteriore vano ripostiglio avente accesso dall'esterno sul lato sud del magazzino stesso, avente pareti in muratura facciavista e terreno per pavimento, con infisso in ferro per l'accesso, privo di impiantistica.

La scala in ferro e legno collega il piano primo del magazzino, unico vano adibito a ripostiglio (è presente una divisoria in pannelli di legno realizzata senza titolo edilizio che suddivide parte del vano). Pavimento in cemento battuto, pareti intonacate e tinteggiate al piano primo con copertura a vista in legno e tavelle in laterizio con coppi, finestre in legno vetro singolo e scuri in legno. Presenza di impianto elettrico a vista.

Al piano terra il pavimento del magazzino è in cemento battuto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio in travi cls e tavelle in laterizio, infissi in ferro e



vetro. Tale magazzino allo stato dei luoghi risulta pieno di materiale volto all'attività di ferramenta, non oggetto di stima della presente. Presenza di impianto elettrico a vista. Gli accessi al magazzino sono ubicati uno sul lato nord del fabbricato principale e l'altro sul lato sud, avente anche piccola appendice (tinello e ripostiglio).

Il magazzino, nell'area cortiliva interna recintata, è collegato al fabbricato autorimessa da una tettoia in ferro e ondulina trasparente, priva di titolo edilizio. Occupata da materiale non oggetto della presente.

Sul lato ovest del magazzino è presente una pensilina in pannelli di ondulina trasparente e ferro.

Il fabbricato autorimessa di circa 48,00 mq., oltre ad 2 accessi con portoni ha in dotazione un vano stretto e lungo posizionato sul confine est ad uso ripostiglio privo di infissi. Il fabbricato principale è costruito in struttura prefabbricata, con pavimentazione in cemento battuto, portoni in ferro e infissi in ferro e vetro, copertura in travetti di ferro e pannelli di ondulina di eternit. Al suo interno è presente una divisoria di pannelli di legno priva di autorizzazione; il piccolo vano realizzato con questa divisoria è provvisto di pannellatura in eps nella copertura e dotato di impianto elettrico a vista. Stato di conservazione scarso. L'altra autorimessa in corte è materializzata da struttura in legno tipo casetta in legno da giardino prefabbricata della consistenza di circa 10,00 mq. tale struttura è notevolmente ammalorata, la copertura è danneggiata e trovasi in scarsissimo stato di manutenzione e conservazione, priva di impiantistica.

A ridosso delle due autorimesse è presente anche piccola struttura in pannelli di calcestruzzo a destinazione deposito delle bombole a gas, priva di infisso e attualmente non utilizzata per l'uso richiesto.



-foglio 41 part. 229 sub. 17 graffato al mapp. 162 sub. 20 categoria C/1 classe 2, consistenza mq. 157,00 superficie catastale mq. 128,00, rendita 1.589,24€.

-foglio 41 mapp. 162 sub. 21 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 45,00 superficie catastale 40,00 mq., rendita 160,36€.

-foglio 41 mapp. 162 sub. 22 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 10,00 superficie catastale 11,00 mq., rendita 34,64€.

l'area cortiliva circostante è distinta al foglio 41 mapp. 162 sub. 23 solo graficamente indicata nell'elaborato planimetrico agli atti ma non inserita nella banca dati. L'area sottostante il fabbricato è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Copparo al fg. 41 mapp. 229 di mq. 320,00 quale ente urbano e mapp. 162 di mq. 740,00 quale ente urbano.

Nei registri Immobiliari, tali beni sono pervenuti [redacted] per:

-la quota di 1/6 per successione [redacted] deceduto il

[redacted] dichiarazione di Successione [redacted]

e trascritta a Ferrara [redacted] (ALLEGATO 3)

-la quota di 2/6 per successione in morte della madre [redacted]

[redacted] dichiarazione di Successione n. [redacted] registrata

il 04-10-2012 e trascritta a Ferrara il 18-11-2015 al part. 1353 gen. 18916;

(ALLEGATO 4)

sono pervenuti a [redacted]

-la quota di 1/6 per successione in morte del Padre [redacted] deceduto il

[redacted] dichiarazione di Successione n. [redacted]

e trascritta a Ferrara il 21-05-2010 al part. 6115 gen. 10189;



-la quota di 2/6 per successione in morte della madre [REDACTED]
deceduta [REDACTED] dichiarazione di Successione n. [REDACTED] registrata
[REDACTED] iscritta a Ferrara [REDACTED]
Si precisa che [REDACTED] in data 11-12-2019 è deceduto, e la figlia [REDACTED]
nata a Ferrara il 21-07-2003, con atto Franchi Urbano del 01-12-2021 rep.
756/601 ha accettato espressamente l'eredità del padre defunto Braga Silvio.

(ALLEGATO 5)

Che alla data odierna non risulta ancora l'intestazione Catastale corretta oltre
alla mancata trascrizione della dichiarazione di successione in morte [REDACTED]

Inoltre ai sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti per atto di
Donazione a rogito notaio Colombo Bignozzi del 16-06-1978 Rep. 33090/13609
registrato a Portomaggiore il 03-7-1978 al n. 899 e trascritto a Ferrara il 14-07-
1978 al part. 6760 gen. 9527; nel quale è presente la riserva di usufrutto con
diritto reciproco di accrescimento a favore di [REDACTED]

(ALLEGATO 6)

Al sig. [REDACTED] sono pervenuti per atto di vendita notaio [REDACTED]
fu Antonio del 01-04-1947 Repertorio. 6170/3660, registrato a Ferrara il 15-04-
1947 al n. 2183 vol. 228 e trascritto a Ferrara il 28-04-1947 alla casella 1348 vol.
831 pag. 118; **(ALLEGATO 7)**

Nel presente atto si cita la il perpetuo diritto di accesso alla strada per pedoni,
carri e altri veicoli, attraverso il cortilivo di sud e di est di proprietà [REDACTED]
in favore della proprietà acquistata da [REDACTED]

Attualmente l'immobile risulta libero da persone, eccezion fatta per il mobilio
dell'abitazione, di tutta la merce nel negozio e nel magazzino e il materiale



nelle autorimesse, oltre alla presenza di materiale sparso nell'area cortiliva recintata.

- punto 3: REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso atti di archivio prot. 5803/2025 presso l'ufficio di competenza Unione dei Comuni Terre e fiumi sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

LICENZA EDILIZIA 38007_1947_0003B (ricostruzione bottega)

LICENZA EDILIZIA 38007_1948_0001B (modifica prospetto casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1950_0012B (costruzione locale falegnameria)

LICENZA EDILIZIA 38007_1953_0059B (sopraelevazione casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1953_0073B(installazione tabella)

LICENZA EDILIZIA 38007_1955_0030B (costruzione recinzione)

LICENZA EDILIZIA 38007_1957_0091B(sopraelevazione falegnameria)

LICENZA EDILIZIA 38007_1959_0047B(costruzione basso comodo)

LICENZA EDILIZIA 38007_1960_0017B(ampliamento negozio)

LICENZA EDILIZIA 38007_1960_0059B (tinteggiatura casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1964_0094B(ampliamento casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1965_0012B(allacciamento fogna)

LICENZA EDILIZIA 38007_1965_0056B (rinnovo licenza n. 94/B/1964)

LICENZA EDILIZIA 38007_1965_0092B (installazione tabelle)

LICENZA EDILIZIA 38007_1970_0036B (tinteggiatura casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1974_0106B(installazione garage prefabbricato)

LICENZA EDILIZIA 38007_1975_0041B (tinteggiatura casa)

LICENZA EDILIZIA 38007_1983_0119B (trasformazione magazzino in abitazione)

CONCESSIONE EDILIZIA 38007_1986_0101B(condono edilizio)



COMUNICAZIONE 38007_1990_0190B (realizzazione opere interne)

DIA 38007_2000_29673 (sistemazione tetto e manto di copertura)

DIA (VBG) 213/2010/ED (installazione di box prefabbricato)

Non è stata reperita la concessione edilizia originaria per la costruzione del fabbricato principale, ma di fatto già rappresentata complessivamente per intero negli atti del Comune già alla data del 1947 e da come si evince nell'elaborato allegato all'atto di provenienza del 1947.

Gli immobili nello stato di fatto accertato dalla scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è complessivamente corrispondente agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, sopra indicati ed estratti/depositati al Comune di Copparo, ad eccezione di quanto segue:

- nell'abitazione al piano terra il vano cucina è concessionato come ripostiglio;
- la tettoia di collegamento tra il fabbricato uso magazzino e il fabbricato autorimessa in prefabbricato, composta da struttura in ferro e ondulina in eternit, è priva di autorizzazione edilizia
- dalla documentazione edilizia reperita tra questi due fabbricati era presente un ulteriore porzione di fabbricato indipendente ad uso deposito, che allo stato dei luoghi è demolito e privo di comunicazione di demolizione dello stesso;
- il prefabbricato di piccole dimensioni posto nella corte per il deposito delle bombole non risulta posizionato come indicato negli elaborati di progetto depositati;
- nel magazzino al piano terra il vano ripostiglio sul lato sud oggi allo stato dei luoghi è suddiviso in due porzioni, una adibita a tinello(che dovrà essere



ripristinata a retro magazzino o ripostiglio) e l'altra a ripostiglio con collegamento esistente sia dall'esterno che all'interno del magazzino lato est.

In riferimento a tali difformità riscontrate, e successivamente ad un'analisi della loro sanabilità si evidenzia che al fine di rendere conforme il compendio immobiliare occorre ripristinare lo stato legittimo in particolare:

- Per abitazione non sussiste l'uso del ripostiglio concessionato in retro cucina;
- Occorre demolire la parete in legno nel corridoio utilizzata dal negozio come retro;
- Il tinello nel magazzino deve essere ripristinato in ripostiglio;
- La parete in legno divisoria nel magazzino al piano primo deve essere demolita;
- La tettoia abusiva di collegamento tra il fabbricato magazzino e fabbricato autorimessa deve essere demolita;
- Il fabbricato deposito bombole gas deve essere riposizionato nello stato concessionato;
- Occorre poi sanare la demolizione avvenuta senza titolo del deposito concessionato e attualmente inesistente tra il fabbricato magazzino ed il garage;
- - nell'autorimessa occorre demolire la divisoria in legno e ripristinare in un unico vano uso autorimessa;

Regolarizzazioni mediante opere di demolizione e ripristino, oltre a pratica edilizia con oneri e costi stimabili in circa 15.000,00 €, complessivi, che saranno detratti dal complessivo valore dell'immobile.

-punto 4: RICHIESTA DIVISIBILITA' O MENO, OGGETTO DI QUESITO punto 4)



In merito al mandato ricevuto si riassume quanto segue:

i beni su descritti NON sono comodamente divisibili in quanto, per la loro disposizione interna ed esterna, sono tra loro raggruppati e legati, in particolare risulterebbe anti economico procedere con una suddivisione materiale dei beni che dovrebbero subire notevoli opere al fine di poter rendersi autonome. Si specifica inoltre che al piano terra del fabbricato principale ove è ubicato il negozio, quest'ultimo comunica con il corridoio ingresso dell'abitazione, ed essendo sprovvisto di servizio igienico può fare uso di quello all'interno dell'abitazione. Si considera anti economico provvedere a fare delle lavorazioni e delle nuove richieste di autorizzazione edilizie per il valore contenuto dell'immobile a negozio in raffronto alle spese da sostenersi; stesso ragionamento è rivolto all'eventuale anti economicità nel suddividere e realizzare delle opere nell'area cortiliva al fine di rendere autonome le unità a autorimessa dal magazzino con servizi;

Attualmente in loco il magazzino e le autorimesse sono a servizio sia del negozio sia dell'abitazione e recintate nella corte esclusiva mantenendo libera l'area di passaggio a ridosso del perimetro del fabbricato principale lato est e sud, per la proprietà di terzi limitrofa come indicato nell'atto di vendita del 1947, per tanto non sono divisibili comodamente all'interno di tale area cortiliva esclusiva mapp. 162.

Per tanto considerando l'anti economicità, e cercando di mantenere una maggiore appetibilità del compendio, si procede ad indicare un unico valore del compendio immobiliare tenendo conto della valutazione complessiva dei beni, e dichiarando la non divisibilità.



La stima degli immobili viene eseguita in base alla relativa superficie commerciale rilevate in loco. Il valore unitario da attribuire si determina con metodo sintetico/comparativo, sulla scorta della propria esperienza professionale e dopo aver condotto le opportune indagini presso operatori immobiliari di fiducia e alcuni colleghi/periti della zona di Copparo, quindi effettuando raffronti con i valori mediamente applicati per immobili con simili caratteristiche e ubicati nella stessa zona, recentemente compravenduti o già oggetto di valutazione.

Considerata la difficile fase economica, si registrano tutt'oggi limitate operazioni di compravendita, con conseguente riduzione dei prezzi.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la stima tiene conto dell'ubicazione dell'unità, del relativo grado di consistenza e vetustà, stato di manutenzione e conservazione.

Al riguardo, l'immobile non ha subito recenti interventi di ammodernamento, anzi lo stato in cui si trova è del tutto scarso e privo di manutenzione, notevoli sono le parti ammalorate e lasciate in stato di abbandono.

Il bene è ubicato in una zona centrale di Coccanile di Copparo, non decisamente apprezzato dal punto di vista commerciale, con larga presenza di fabbricati di edilizia simile popolare, poche attività e servizi in loco e questi ultimi elementi incidono sull'immobile.

Dal riscontro dei valori di compravendita e quelli rilevabili anche sulla pubblicità immobiliare, si rileva che unità similari per ubicazione, contesto e consistenza presentano quotazioni piuttosto contenute.

Tenuto conto di tutti i fattori esposti sopra, appare opportuno fissare la valutazione su un importo realistico da realizzare.



In considerazione delle attuali dinamiche del mercato immobiliare, non ancora in consistente ripresa dopo diversi anni di sostanziale stasi e di ribasso delle effettive quotazioni di vendita dello stato di notevole vetustà, viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

-In riferimento alle Osservazioni pervenute in data [REDACTED]

[REDACTED] si è reso necessario un ulteriore approfondimento, e in riferimento alla modesta e realtà commerciale ed economica della località dove sono ubicati gli immobili e in riferimento alle indicazioni rese da ulteriori indagini di mercato, si ritiene opportuno applicare un ulteriore riduzione del valore di stima pari al 15% del valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile in particolare in riferimento al punto A) della stima.

Si precisa inoltre che in riferimento al documento depositato agli atti di causa, in particolare alla proposta di acquisto dell'intera proprietà per un valore di 28.000,00€ complessivo, la sottoscritta ritiene essere una valutazione troppo bassa, penalizzante e anti economica per l'intero immobile oggetto di causa. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso.

Riassumendo, le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile così come il valore



dell'area cortiliva circostante esclusiva. Il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito ai beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per le fonti di informazione si fa espressamente riferimento oltre alla conoscenza personale degli andamenti di recenti vendite di beni similari, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da

Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PT-1	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00
		136,00		136,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO PT	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO PT-1	sup reale lorda	195,00	1,00	195,00
		195,00		195,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA PT	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00
		48,00		48,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA PT	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	136,00	€ 350,00	€ 47.600,00
Negozio	78,00	€ 250,00	€ 19.500,00
Magazzino	195,00	€ 200,00	€ 39.000,00
Autorimessa	48,00	€ 150,00	€ 7.200,00
Autorimessa	10,00	€ 50,00	€ 500,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 113.800,00
Valore complessivo intero	€ 113.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 113.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta per lo stato d'uso e manutenzione del compendio immobiliare	€ 22.760,00
Riduzione del valore dovuta per la stima dello smaltimento parti abusive e bonifica rifiuti	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 10.000,00

A) Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.040,00

Si arrotonda complessivamente per € 66.000,00

Riduzione del valore del 15%, come indicato per le osservazioni ricevute in data 30-06-2025 e allegate alla presente

Totale VALORE € 56.100,00

Che Si arrotonda complessivamente a € 56.000,00

Quanto sopra descritto a evasione del mandato ricevuto, rassegnata la presente relazione composta di 19 pagine scritte, di adeguata documentazione fotografica, di atti notarili, di allegati tecnici, del verbale delle operazioni, sono pervenute osservazioni parte Attrice, confidando di aver bene e fedelmente adempiuto, con serietà ed imparzialità al compito di giustizia conferitogli, a completo espletamento dello stesso.

Allegati:

- 1) planimetria dimostrativa dell'immobile
- 2) documentazione fotografica
- 3) successione in morte del [REDACTED]
- 4) successione in morte della [REDACTED]
- 5) atto accettazione eredità notaio [REDACTED]



- 6) atto di Donazione notaio [REDACTED]
- 7) atto di vendita notaio [REDACTED]
- 8) planimetrie catastali, quadro dimostrativo, estratto mappa e visure catastali
- 9) documentazione urbanistica
- 10) visure ipotecarie
- 11) verbali operazioni
- 12) osservazioni delle parti attrice pervenute

DATA 10-07-2025

Il CTU. Geom. Debora Fortini

