

Geom. Catia Bonati

Via G. Deledda 4 loc. Bogolese 43058 Sorbolo PR  
cell/wa 3395445536

e-mail studio@catiabonati.it – pec catia.bonati@geopec.it  
c.f. BNTCTA63E53G337L – p.IVA 02663870349  
Albo Geometri di Parma n.1852

TRIBUNALE DI PARMA

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 160/2022

Giudice: ERRICO FILOMENA

Parti:

Debitore:

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE  
INTEGRAZIONE

**PREMESSA**

La sottoscritta Geom. Catia Bonati, è stata nominata esperto stimatore nell'esecuzione in epigrafe, come da verbale e cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati nell' "ALLEGATO A al conferimento dell'incarico".

All'udienza del 22 gennaio 2026 l'Avv. Forlini dava atto che: "è ripristinata la continuità delle trascrizioni per effetto della sentenza n. 809/2025 del Tribunale di Parma, già trascritta. Chiede pertanto che il CTU quantifichi il diritto di abitazione, inizialmente non considerato.

Il GE preso atto, assegna all'esperto stimatore termine di giorni sessanta per l'integrazione della relazione di stima in atti, affinché dia atto dell'esistenza del diritto di abitazione in favore di e determini il valore dell'immobile, tenendo conto di tale diritto di abitazione."

**ADEMPIMENTI INIZIALI**

È stata inviata comunicazione scritta dell'incarico ricevuto al creditore ed al debitore esecutato, comunicando la data e luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

**CONTROLLO PRELIMINARE**

Si è provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, la certificazione notarile sostitutiva e la documentazione depositata ex art. 567 secondo comma c.p.c., per verificarne la completezza e idoneità, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento.

Il creditore NON ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali degli immobili pignorati risultano indicati nella suddetta certificazione.



**DEBITORE ESECUTATO - DITTA PROPRIETARIA – DIRITTI - QUOTE****SOPRALLUOGO**

È stato effettuato sopralluogo, unitamente al Custode IVG, con accesso agli immobili pignorati, con piena collaborazione degli esecutati.

È stata esaminata la consistenza e l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, per verificare la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale;

è stato accertato lo stato di conservazione ed acquisiti gli elementi necessari per la descrizione e valutazione, verificato lo stato di occupazione, eseguiti rilievi metrici e scattata idonea documentazione fotografica.

**OGGETTO**

Unità immobiliari ubicate in edificio condominiale denominato condominio Serenella, e precisamente: abitazione al piano secondo, con soffitta al piano terzo, cantina al piano terra, ed appezzamento di terreno ad orto, oltre ad autorimessa al piano terra.

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Dall'atto di pignoramento risulta:

"Immobile n.1: Fabbricati Sezione urbana –, foglio 30, particella n.376, subalterno 17 e sezione urbana –, foglio 30, particella n.416, subalterno -, natura A2 adibito ad Abitazione di Tipo Civile, consistenza 5 vani, al Piano 43T;

Immobile n.2: Catasto Fabbricati sezione urbana –, foglio 30, particella n.376, subalterno 2, natura C6 - adibito a Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza mq.15, al T;"

**CONFINI****Abitazione**

- nord, con area cortilizia condominiale a prospetto;
- est, ed ovest, con ragioni di terzi;
- a sud, parte con ragioni di terzi, e parte con vano scala condominiale di accesso.

**Cantina**

- a nord con corridoio condominiale di accesso;
- a sud con area condominiale
- est, ed ovest, con ragioni di terzi.

**Soffitta**

- a nord con corridoio condominiale di accesso;
- est, con ragioni di terzi;
- ad ovest, con vano scala condominiale;
- a sud con area condominiale.



**Orto**

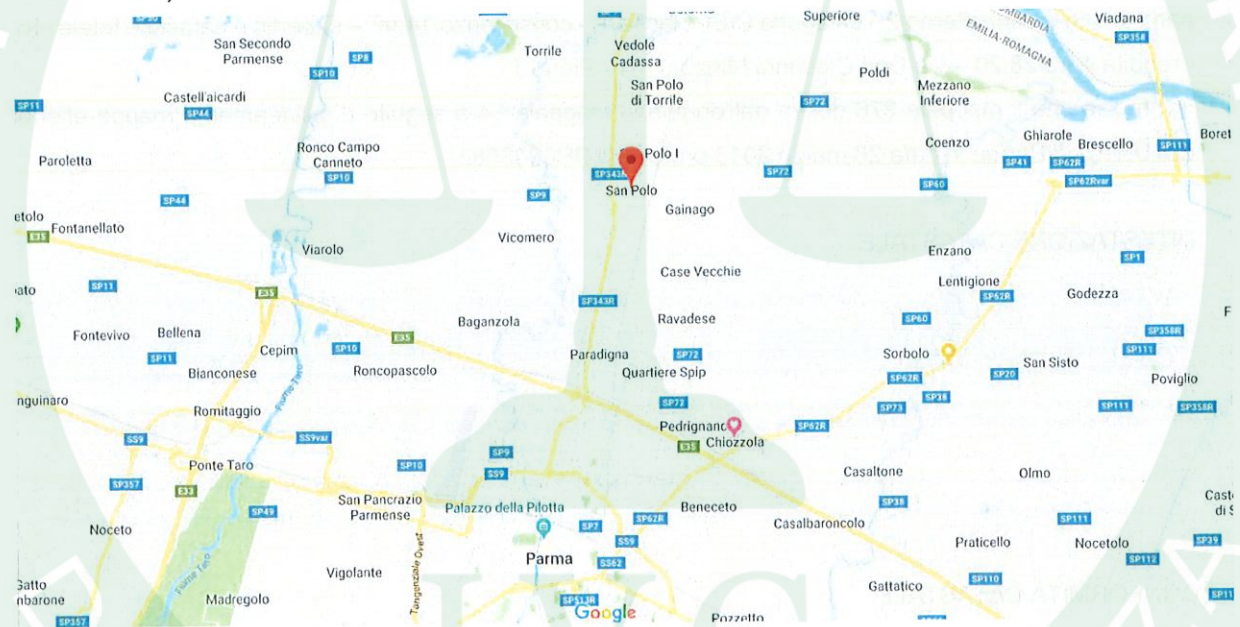
- a nord con mappale 338 di terzi;
- ad ovest, con mappale 415 di terzi;
- ad est con mappale 417 di terzi;
- a sud con area cortilizia condominiale.

**Autorimessa**

- a nord con area cortilizia condominiale di accesso;
- a sud con corridoio condominiale di accesso;
- est, ed ovest, con ragioni di terzi.

**LOCALIZZAZIONE**

Provincia di Parma, Comune di Torrile, frazione San Polo, via Don Giovanni Minzoni n.4 (ex via Sant'Andrea e via Cimitero).

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

La frazione di San Polo, sede municipale del comune di Torrile, si trova nella bassa parmense, sulla strada provinciale Asolana, a circa 7 km dal casello di Parma dell'Autostrada A1;

è fornita di servizi, infrastrutture, stazione ferroviaria, centri commerciali ed è presente un importante polo industriale, sede di numerose ditte ed alcune multinazionali: Erreà, GlaxoSmithKline e Mercurio, oltre a divisioni della Cerve SPA.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in edificio condominiale, in contesto residenziale, ad ovest della provinciale, in posizione particolarmente tranquilla, comoda al paese, ai servizi e mezzi pubblici.

La zona potrebbe rispondere alle richieste di mercato di fascia bassa o per locazione.



**DATI CATASTALI****CATASTO FABBRICATI**

Le unità immobiliari risultano al catasto fabbricati della Provincia di Parma - Comune di Torrile - foglio 30, come segue:

**ABITAZIONE CON CANTINA – SOFFITTA - ORTO**

particella 376 subalterno 17, graffata alla particella 416 (orto) - categoria A/2 - classe 1 – consistenza vani 5 – superficie catastale totale: 103 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte: 100 m<sup>2</sup> - rendita euro 464,81 – via Don Giovanni Minzoni n.4 - Piano T-3-4.

Si precisa che il mappale 376 deriva dall'originario mappale 34 a seguito di allineamento mappe effettuato dall'U.T.E. di Parma in data 28/03/2013 protocollo PR0043582 e che il mappale 416 deriva dall'originario mappale 42 a seguito di allineamento mappe effettuato dall'U.T.E. di Parma in data 09/07/2020 protocollo PR0043832.

**AUTORIMESSA**

particella 376 - subalterno 2 - categoria C/6 - classe 1 – consistenza 14 m<sup>2</sup> – superficie catastale totale: 16 m<sup>2</sup> - rendita euro 28,20 – via Don Giovanni Minzoni n.4 - Piano T.

Si precisa che il mappale 376 deriva dall'originario mappale 34 a seguito di allineamento mappe effettuato dall'U.T.E. di Parma in data 28 marzo 2013 protocollo PR0043582.

**INTESTAZIONE CATASTALE****CONFORMITÀ CATASTALE**

Risulta incongruenza tra il piano indicato nella planimetria catastale (secondo) e quello indicato nella visura (p3). La disposizione planimetrica catastale corrisponde allo stato di fatto, ad esclusione dello spostamento porta interna cucina; non sussistono difformità che possano determinare una variazione della rendita catastale.

**CATASTO TERRENI**

L'edificio condominiale con l'area di sedime e cortilizia annessa, escluso orti, corrisponde al Catasto Terreni della Provincia di Parma - Comune di Torrile - foglio 30 – particella 376 - qualità ENTE URBANO - superficie ha 00.08.55 (mq 855).

Si precisa che il mappale 376 deriva dall'originario mappale 64 a seguito di tipo Mappale del 12/08/2009 Pratica n. PR0201605 per passaggio ad Ente Urbano.



L'area ad orto, corrisponde al Catasto Terreni della Provincia di Parma - Comune di Torrile - foglio 30 – particella 416 - qualità ENTE URBANO - superficie ha 00.0.65 (mq 65).

il mappale 416 deriva dall'originario mappale 56 a seguito di allineamento mappe effettuato dall'U.T.E. di Parma in data 09/07/2020 protocollo PR0043831;

il mappale 56 derivava dall'originario mappale 42 a seguito di allineamento mappe effettuato dall'U.T.E. di Parma in data 09/07/2020 pratica n. PR0043805 per passaggio a partita 1 per corrispondenza con NCEU.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

*Si precisa che la presente relazione non contempla indagini di tipo geologico, chimico e/o idraulico, né inerenti la regolarità degli impianti tecnologici e delle strutture portanti (che esulano dalle competenze della sottoscritta) ed esclude tutti i macchinari e gli impianti autonomi rispetto all'immobile. Per una più completa descrizione e dettaglio sullo stato degli immobili si rinvia alla documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo ed altra documentazione allegata.*

Immobili ubicati in edificio condominiale: abitazione al piano secondo (ultimo), con soffitta al piano terzo, cantina al piano terra, ed appezzamento di terreno ad orto, oltre ad autorimessa al piano terra.

#### EDIFICIO CONDOMINIALE



Edificio condominiale ubicato in quartiere a prevalenza residenziale, di quattro piani fuori terra (T-R-1-2-3), composto da appartamenti, cantine ed autorimesse; edificato all'inizio anni '70, con struttura e tipologia tipiche dell'epoca di costruzione.

Dal titolo edilizio si rilevano le caratteristiche strutturali: fondazioni cantine in calc. di cemento; muratura in mattoni pieni al p.r. e in doppio UNI al 1° e 2° piano; muratura in cent. di cemento nel cantinato; solaio in laterizio armato; tetto in c.a. a tavelloni.

Facciate esterne intonacate e tinteggiate, in parte con mattoncini a vista; tetto a falde, manto di copertura in tegole di laterizio, lattoneria in metallo; cornicione copertura e travetti in c.a., avvolgibili alle finestre; aggetti balconi in c.a., parapetti balconi in metallo verniciato.



Portoncino d'ingresso e finestre vano scala in metallo e vetro; androne vano scala con gradini e battiscopa in marmo; pianerottoli, ballatoi con pavimentazione in piastrelle di scaglie di marmo, pareti intonacate e tinteggiate con zoccolatura in smalto; barriera scale in metallo verniciato; soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, con zoccolatura. Corridoi cantine con pavimentazione in battuta di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in cattivo stato; soffitte con pavimentazione in battuta di cemento, tetto con struttura a vista di travetti in c.a., tavelle in laterizio, pareti in forati posati "a gelosie".

Autorimesse con portoni in metallo; pavimentazione cortile in autobloccanti, area sud a verde con percorsi in cemento, recinzioni in metallo su muretti in cemento, cancello carraio automatizzato.

L'edificio si presenta complessivamente in normale stato di manutenzione.

#### APPARTAMENTO



Ubicato all'ultimo piano, lato nord centrale della palazzina condominiale, composto da corridoio ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, camera, bagno, camera con balcone; altezza interna m 3,00.

Porta di accesso in legno, porte interne in legno e vetri, verniciate bianche; pavimentazione corridoio/ingresso, soggiorno e camere in piastrelle in scaglie di marmo; bagno e cucina con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, in pessimo stato; bagno completo di water, bidet, doccia, lavabo, attacco lavatrice.

Finestre e porte-finestre con serramenti in legno e vetro, avvolgibili in plastica; soglie e davanzali interni ed esterni in marmo, zanzariere danneggiate.

Balcone con pavimentazione in piastrelle di gres, e bordo in lastre di marmo, parapetti in metallo.

Impianti esistenti, sottotraccia; impianto idraulico, elettrico e di condizionamento: da verificare funzionamento e conformità; riscaldamento centralizzato a con termosifoni in ghisa, impianto autonomo di produzione acqua calda sanitaria. L'appartamento si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

#### SOFFITTA

Ubicata al piano sottotetto, altezza interna m 2,20/0,60, con accesso dal corridoio condominiale; porta di accesso in legno, pavimento in cemento, pareti e soffitto con struttura vista.



**CANTINA**

Ubicata al piano terra, altezza interna m 2,20, con accesso dal corridoio condominiale; porta di accesso in metallo, pavimento in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

**ORTO**

Appezamento di terreno adibito ad orto familiare.

**AUTORIMESSA**

Ubicata al piano terra, altezza interna m 2,20, con accesso dal cortile condominiale portone in metallo con apertura a bandiera, in pessimo stato;  
porta interna di collegamento al corridoio cantine in metallo, NON TAGLIAFUOCO.  
Pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

**SITUAZIONE GENERALE**

L'immobile risulta datato come struttura, tipologia costruttiva e finiture esterne;  
privo di certificazioni strutturali, energetiche e sismiche.  
Sono presenti elementi interni ormai datati o di fascia economica;  
con impianti vetusti, ed impianto di riscaldamento centralizzato non appetibile sul mercato.  
La tipologia delle murature all'epoca di costruzione, presume problematiche di isolamento e riscaldamento dei locali: non risultano installate o effettuate opere di miglioramento energetico.

**APE**

L'unità immobiliare di abitazione NON risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

**STATO DI POSSESSO**

L'abitazione risulta occupata dagli esecutati.

**SERVITU' VINCOLI**

Servitù attive e passive inerenti, come da atto di provenienza, in particolare "con tutti i diritti ed obblighi, oneri e servitù contenuti nell'atto notaio Enrico Bandini in data 2 febbraio 1970 Rep.N,22483, trascritto a Parma il 2 Marzo 1970 a n.1489 Vol.3430".

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

- i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico;
- vincoli da prescrizioni di strumenti urbanistici.
- diritto di abitazione al coniuge superstite della casa utilizzata come residenza familiare, [rilevato dalla visura del Catasto Fabbricati](#).

**PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

Non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI

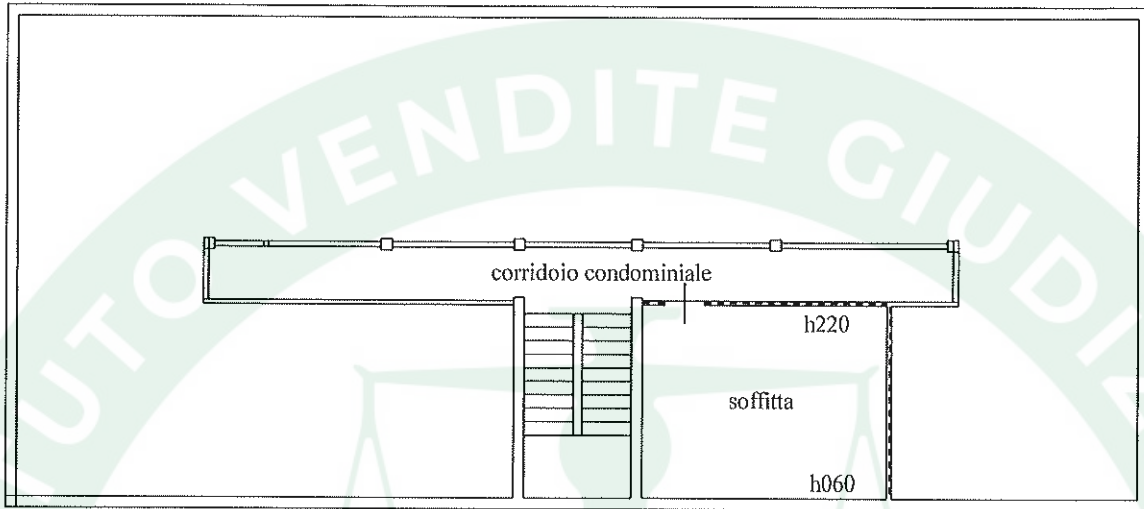




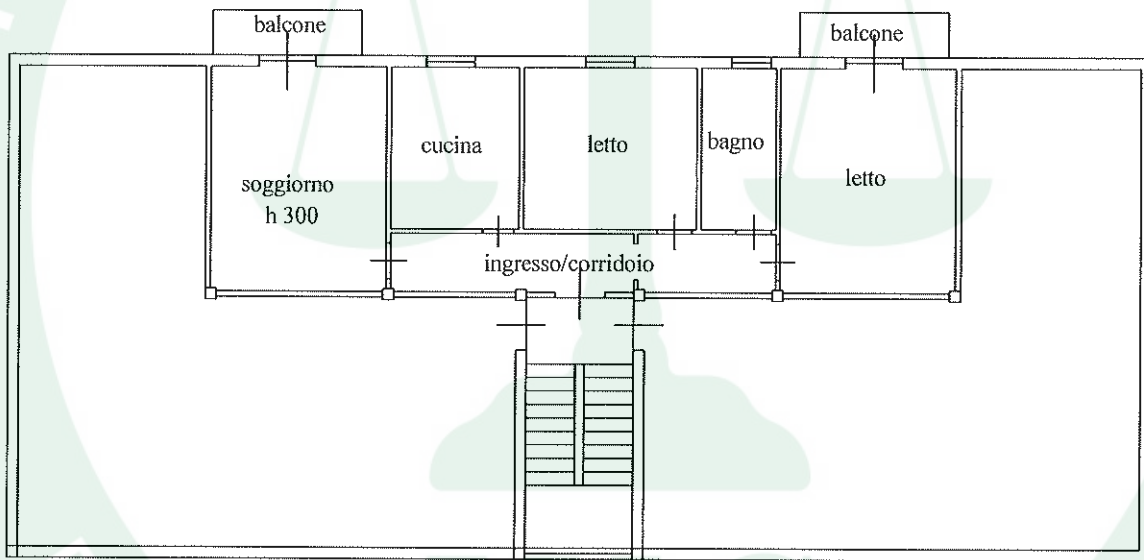
**SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI**

*Da rilievo/ planimetria edilizia e catastale / non in scala*

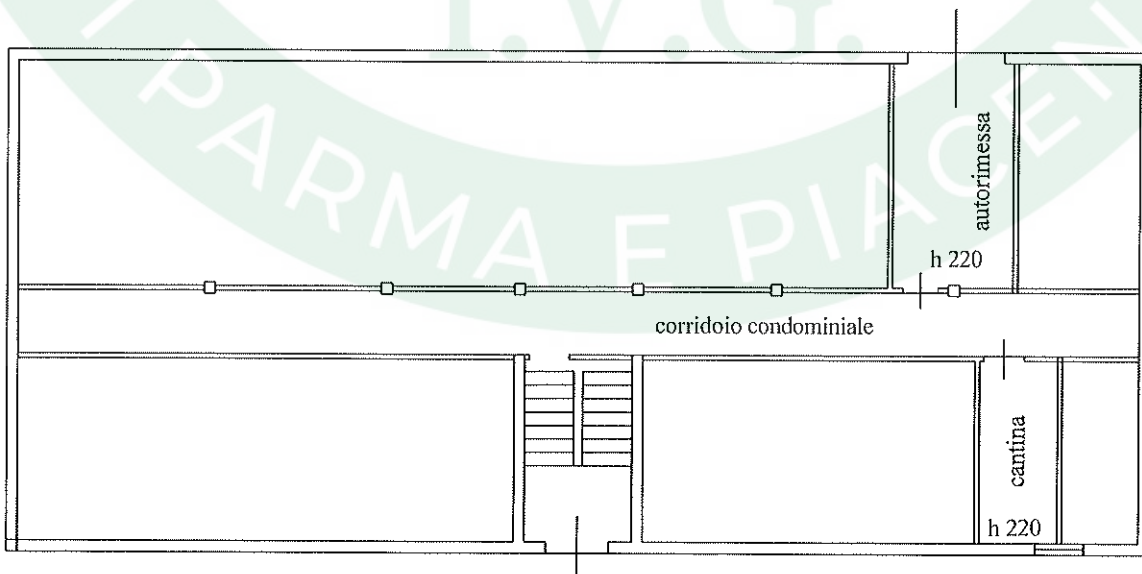




PIANO SOTTOTETTO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



**PROVENIENZA**

Le unità immobiliari sono pervenute a

**TRASCRIZIONE del 22/07/2025 - Registro Particolare 11956 Registro Generale 15882**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 809/2025 del 08/07/2025

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Data di morte 18/10/2011 Successione testamentaria

Grava su immobili in comune di TORRILE (PR) - catasto fabbricati:

**- foglio 30 particella 416 - foglio 30 particella 376 subalterno 17**

natura A2 - abitazione di tipo civile via Don Minzoni n.4 – piano 4-3-T.

*Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune L299 - TORRILE (PR) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 34 Subalterno 17

Comune L299 - TORRILE (PR) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 42 Subalterno -

**- foglio 30 particella 376 subalterno 2**

natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 15 mq

via Don Minzoni n.4 – piano T.

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune L299 - TORRILE (PR) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30 Particella 34 Subalterno 2

A favore



Contro

**CONDOMINIO****MILLESIMI**

Dall'atto di provenienza: "con le quote di comproprietà in ragione di 101/1000 per l'appartamento e accessori e di 8/1000 per l'autorimessa – sulle parti comuni a norma dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile."

**GESTIONE CONDOMINIALE**

Condominio SERENELLA - c.f.

via Don Minzoni n. 4 - loc. San Polo di Torrile - 43056 TORRILE PR

Amministrazione condominiale: Cocchi Mauro Studio Cocchi S.r.l.

**CONTABILITA' CONDOMINIALE**

Dalla documentazione di gestione condominiale si rileva:

- le spese ordinarie annuali, rilevate dal riparto preventivo gestione 2023/2024, ammontano mediamente ad euro 3.000,00 comprensive di spese di riscaldamento;

- i pagamenti NON risultano regolari:

importi scaduti e non pagati, rilevati dal bilancio consuntivo 2022/2023, consistono in euro 12.172,96 comprensivi di euro 2.260,60 riferiti a residui di gestioni precedenti all'anno in corso ed anno precedente, oltre a capitale, interessi e parte delle spese relative alla presente procedura esecutiva promossa dal Condominio.

**DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

E' stata richiesta la documentazione edilizia all'archivio urbanistico-edilizio del comune di Torrile, esaminati i fascicoli, onde procedere alla verifica della conformità urbanistica dei fabbricati e manufatti, mediante il raffronto con lo stato di fatto esistente.

Il fabbricato condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari, è stato edificato a seguito di:

- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n.151/1969 richiesta in data 31/10/1969 rilasciato dal Comune di Torrile in data 3 novembre 1969, per "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione denominato condominio Serenella" (n.9 appartamenti).

- è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 52 in data 2 ottobre 1970.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto della documentazione edilizia con lo stato di fatto, risulta lo spostamento interno della porta cucina, eseguito in data non definita.

Dalla costruzione non risultano realizzate altre opere per le quali si rendessero necessarie richieste di autorizzazioni, concessioni edilizie, o sanatorie.



**PRATICHE**

Si rende opportuna pratica di CILA in sanatoria per opere interne ed aggiornamento del catasto fabbricati, onde allineare lo stato di fatto con la documentazione edilizia e catastale.

Si ritiene che i costi diretti ed indiretti possano essere quantificati presumibilmente come segue:

- spese tecniche per rilievo dettagliato degli immobili, riproduzione grafica in scala idonea	euro	500,00
- pratica di sanatoria edilizia, completa di allegati, asseverazioni, diritti e sanzioni	euro	1.400,00
- catasto fabbricati, predisposizione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria, compreso diritti di presentazione	euro	300,00
		-----
Per un costo totale presunto di	euro	2.200,00
		=====

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente, risulta inserito negli strumenti urbanistici del comune di Torrile - VARIANTE SPECIFICA RUE I\_2018 – Progetto del territorio urbano San Polo – Centro - TAV. RUE \_P2b2 - Territorio Urbano – Ambiti urbani consolidati – Ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento di tipo 2 (art.10).

**REGIME FISCALE**

Immobile destinato ad abitazione di tipo civile, di categoria catastale A/2.

**FORMALITA'**

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, alla data del 16/06/2023, risultano gravanti le seguenti formalità:

**ISCRIZIONE del 14/10/2016 - Registro Particolare 2866 Registro Generale 18804**

Pubblico ufficiale Repertorio 935/7816 del 12/10/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Capitale € 34.776,52 - Totale € 69.553,04

A favore \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava su immobili in comune di TORRILE (PR) - catasto fabbricati:

- foglio 30 particella 42 subalterno - foglio 30 particella 376 subalterno 17

natura A2 - abitazione di tipo civile - consistenza 5,0 vani

- foglio 30 particella 376 subalterno 2

natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - consistenza 14 mq

A favore \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**ISCRIZIONE del 16/05/2022 - Registro Particolare 1785 Registro Generale 10717**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 291/2022 del 22/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 3.458,13 - Totale € 10.000,00



Grava su immobili in comune di TORRILE (PR) - catasto fabbricati:- foglio 30 particella 416 - foglio 30 particella 376 subalterno 17

natura A2 - abitazione di tipo civile - consistenza 5,0 vani

via Don Giovanni Minzoni n.4 – piano 4-3-T.

- foglio 30 particella 376 subalterno 2

natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 14 mq

via Don Giovanni Minzoni n.4 – piano T.

A favore \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**TRASCRIZIONE del 02/01/2023 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4527 del 03/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Grava su immobili in comune di TORRILE (PR) - catasto fabbricati:

- foglio 30 particella 416 - foglio 30 particella 376 subalterno 17

natura A2 - abitazione di tipo civile

via Don Minzoni n.4 – piano 4-3-T.

- foglio 30 particella 376 subalterno 2

natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 15 mq

via Don Minzoni n.4 – piano T.

A favore \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

**FORMAZIONE LOTTI**

LOTTO UNICO.

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento NON ha per oggetto una quota indivisa.

**VALUTAZIONE DEI BENI**

**SUPERFICI**

La **superficie lorda** è stata determinata con l'ausilio di planimetrie allegata alla documentazione edilizia e/o catastale, e rilievo diretto, comprendendo al 100% lo spessore delle murature esterne ed al 50% quelle verso altre unità immobiliari o proprietà.

La determinazione della **superficie commerciale** è stata determinata, con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa che considerano la superficie effettiva lorda dell'involucro



edilizio, parzializzando le pertinenze mediante la scelta ed applicazione di coefficienti correttivi in base alla destinazione e caratteristiche peculiari:

abitazione = 1,00, balconi = 0,50, soffitta 0,30, cantina PT= 0,50, autorimessa = 0,50, area privata 0,10.

#### VALORE

La valutazione dei beni viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti, nullo escluso o eccettuato, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, anche in riferimento alla regolarità urbanistica e lo stato di occupazione; la stima è eseguita tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, ubicazione, stato di manutenzione, destinazione, piano, superficie, orientamento, andamento del mercato immobiliare.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, secondo le definizioni e procedimenti di stima e fonti di consultazione, utilizzando nel caso in esame il metodo di confronto del mercato (ricerca dei comparabili), apportando le opportune correzioni. Dalle indagini di mercato svolte, tenute presenti le caratteristiche degli immobili, si determina il valore come segue:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTI RIDUZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE	SUPERFICIE TOTALE
APPARTAMENTO	90,50	1,00	90,50	
balconi	7,00	0,50	3,50	
cantina	8,20	0,50	4,10	
soffitta	27,30	0,30	8,19	
orto	65,00	0,10	6,50	
AUTORIMESSA	15,20	0,50	7,60	
				<b>120,39</b>

Valore di mercato = mq 120,39 x euro 750,00/mq = euro 90.292,50 che si arrotonda ad euro 90.000,00.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato, come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 10%, a causa della situazione generale dell'appartamento

= euro 90.000,00 x 0,90 =

euro 81.000,00

a dedurre spese per pratiche edilizie/catastali

euro - 2.200,00

Restano

euro 78.800,00

#### PREZZO BASE D'ASTA

Si determina il prezzo base d'asta mediante la riduzione del valore di mercato, come sopra indicato, nella misura che si ritiene idonea pari 20%, per maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita:

euro 78.800,00 – 20% = euro 63.040,00

che si arrotonda ad **euro 63.000,00** (euro sessantatremila).



**DIRITTO DI ABITAZIONE**

*"Il CTU quantifichi il diritto di abitazione, inizialmente non considerato, in favore di \_\_\_\_\_ e determini il valore dell'immobile, tenendo conto di tale diritto di abitazione".*

Si precisa che il diritto di abitazione indicato nella presente relazione, era stato rilevato dalla visura catastale, non risultando indicato nelle trascrizioni.

**Diritto di abitazione vitalizio di**

VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA', ADEGUATO = euro 81.000,00

ETA' DELLA BENEFICIARIA = ANNI 61

TASSO DI INTERESSE LEGALE = 2,50%

COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE = 22

**VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE = euro 44.550,00**

\*\* \*\*\* \*\*

Sorbolo 20 agosto 2023

Aggiornamento 08 marzo 2026

L'esperto stimatore  
f.to Geom. Catia Bonati

**ALLEGATI**

- 1 – CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 2 – ESTRATTO DI MATRIMONIO
- 3 – AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 4 – VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA CATASTO FABBRICATI
- 4A - VISURA CATASTALE ATTUALE E STORICA CATASTO TERRENI
- 5 – ESTRATTO DI MAPPA TERRENI
- 5A - PLANIMETRIE CATASTALI
- 6 – SCHEMA PLANIMETRICO DELLO STATO DEI LUOGHI
- 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI LUOGHI
- 7A - LOCALIZZAZIONE
- 8 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 10 – ISPEZIONI IPOTECARIE
- 11 – ATTO DI PROVENIENZA
- 11A - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 12 - SCHEMA CON DESCRIZIONE SINTENTICA DEL CESPITE
- 13 - PERIZIA MODALITA' PRIVACY

