



**TRIBUNALE DI PARMA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**R.G.E. N.ro**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI:**

**Dott.**

**ESECUTATO:**

**Sig.**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**Sig.**  
con l'avv.

**CONSULENTE TECNICO:**

**Geom.**  
con studio in , Via n.ro

**nominato con provvedimento in data**

**04/07/24 (accettazione incarico 09/07/24)**

**QUESITO:**

**Si rinvia al provvedimento di nomina**



## P R E M E S S A

Il sottoscritto Geom. \_\_\_\_\_, con studio in Parma, Via \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di \_\_\_\_\_ al n.ro \_\_\_\_\_, dopo avere espletato le seguenti formalità:

- Trasmesso in data 11/07/2024, comunicazione di inizio delle operazioni peritali sia al legale rappresentante del creditore procedente tramite PEC che per raccomandata postale A.R. al debitore (all. 3 – avviso di inizio operazioni peritali);
- acquisito, dall'Agenzia del Territorio (catasto terreni e fabbricati), le visure attuali e storiche con le relative planimetrie ed estratto di mappa dell'immobile oggetto della presente procedura (all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 – planimetrie catastali con estratto di mappa);
- acquisto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità le relative ispezioni ipotecarie del debitore (all. 10 – ispezioni ipotecarie);
- reperito, presso l'archivio notarile di Parma (PR) l'atto di provenienza stipulato dal notaio dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ (all. 11A – atto di provenienza);
- reperito presso i Servizi Demografici del Comune di \_\_\_\_\_ (PR), certificato cumulativo di residenza/cittadinanza/stato civile dell'esecutato (all. 1 – certificato cumulativo di residenza / cittadinanza / stato libero);
- accesso atti per ricerca e ritiro, presso l'archivio del Comune di \_\_\_\_\_ (PR), avvenuto il 26/07/2024, dei titoli edilizi rilasciati riguardante l'immobile pignorato (all. 8 – provvedimenti edilizi depositati);
- richiesta con modulistica e documentazione specifica, tramite il portale telematico del Comune di \_\_\_\_\_ (PR), del C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) ritirato in data 24/10/2024 (all. 6 – certificato di destinazione urbanistica)
- reperito presso lo studio di gestione amministrativa condominiale i valori millesimali sulle parti comuni ed ulteriori informazioni richieste dal quesito (all. 9a – documentazione condominiale);



- svolto ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ed indagini sul valore del mercato immobiliare in zona per immobili simili al bene colpito dal presente pignoramento (all. 11 B - schede immobili di comparazione);
- effettuava, in data 09/09/2023, con il delegato dell'IVG, l'artigiano apriporta ed agenti della polizia municipale, l'accesso forzoso presso l'immobile allo scopo di dimensionare ed esaminare le caratteristiche e finiture dell'immobile con il supporto di numerose rappresentazioni fotografiche (all. 7 – elaborato fotografico);

**provvede**

a redigere il presente elaborato peritale seguendo l'ordine numerico predisposto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**1.a) Generalità dell'esecutato**

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (PR) il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (PR), Via \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_ (all. 1 – certificato cumulativo di residenza / cittadinanza / stato libero).

**Regime patrimoniale:**

L'esecutato risulta proprietario per l'intera quota della consistenza immobiliare a seguito identificata in forza di atto per compravendita a stipula del notaio dr. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ (all. 11A – atto di provenienza).

Dal certificato cumulativo / residenza / cittadinanza / stato libero, rilasciato dal comune di \_\_\_\_\_

in data 17/07/2024, l'esecutato risulta libero da vincoli matrimoniali (all. 1 – certificato cumulativo di residenza / cittadinanza / stato libero).

**1.b) Individuazione dei beni pignorati**

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta nel Comune di \_\_\_\_\_

(PR) ed è costituita da alloggio residenziale, con accesso dal vano scala "B", posto al piano secondo, lato nord/ovest, con annesso accessorio di cantina e locale rimessa al piano seminterrato



interrato all'interno del fabbricato condominiale, denominato "condominio \_\_\_\_\_", in Via \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_.

### 1.c) Dati catastali

L'intera consistenza immobiliare pignorata risulta così intestata:

- Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (PR) il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, per l'intera e piena quota di proprietà;

e censita con i seguenti dati:

**Catasto Fabbricati** della provincia di Parma (PR), comune censuario di \_\_\_\_\_ (PR), zona censuaria unica, al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ con i seguenti dati:

- subalterno \_\_\_\_\_, piani 2°-S1, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 101,00, rendita catastale € 610,71 per l'alloggio con la cantina;
- subalterno \_\_\_\_\_, piani S1, categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20,00, rendita catastale € 43,90 per l'autorimessa.

Per sola informazione si precisa che l'intero fabbricato e con esso l'area esterna pertinenziale risulta censita al Catasto Terreni Parma (PR), comune censuario di \_\_\_\_\_ (PR), al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, quale ente urbano di mq 1380,00 (all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 - planimetrie catastali con estratto di mappa).

### 1.d) Confini

Lo scrivente precisa che le ragioni confinanti risultano identificate all'interno dei singoli lotti.

### 1.e) Formazione dei lotti

Lo scrivente, allo scopo di formare lotti immobiliari omogenei per caratteristiche e natura in grado di facilitare la vendita, ritiene, trattandosi di alloggio residenziale con accessorio di cantina, e locale rimessa predisporre, l'intera consistenza immobiliare pignorata, in un unico lotto così costituito:

- **lotto A**, - alloggio residenziale al piano secondo
  - accessorio di cantina al piano seminterrato
  - locale autorimessa al piano seminterrato



## LOTTO A

### Immobile residenziale con accessori e pertinenze

posto in:

Provincia di : Parma (PR)

Comune di : \_\_\_\_\_ (PR)

Via : \_\_\_\_\_ n.ro 19

### **2. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE OGGETTIVE DEI BENI**

#### **2.a) Caratteristiche generali dell'immobile**

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta nel Comune di \_\_\_\_\_ (PR), all'interno del fabbricato condominiale, denominato "condominio \_\_\_\_\_", in Via \_\_\_\_\_ n.ro \_\_\_\_\_.

L'immobile, nel suo complesso è costituito da due fabbricati simmetrici in aderenza (civico \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) con stesse caratteristiche costruttive ed architettoniche ed area pertinenziale circostante.

Internamente sono presenti complessivi 24 unità residenziali private (12 alloggi per ciascun fabbricato) oltre ad accessori e pertinenze (cantine ed autorimesse) al piano seminterrato.

Il fabbricato, elevato di tre piani fuori terra, oltre il seminterrato accessorio presenta esterni di facciata intonacati e tinteggiati con lattoneria esterna in lamiera preverniciata.

La struttura in elevazione è costituita da pilastrature di c.a. con tamponamenti esterni perimetrali e divisori interni in laterizio; la struttura orizzontale in latero-cemento mentre quella di tetto presumibilmente a falde inclinate in latero cemento con copertura in tegole.

Internamente il vano scala, posizionato centralmente e privo d'impianto di risalita, risulta intonacato e tinteggiato ed è costituito da due rampe di salita per piano, con struttura in c.a, pavimentazione dei gradini con i relativi ballatoi e zoccolatura in marmo e corrimani con parapetti in ferro verniciato (all. 7 – elaborato fotografico).

#### **2.b) Caratteristiche della zona di ubicazione**



L'immobile, discretamente ricercato per usi abitativi, anche di carattere temporaneo, si colloca nella prima, sud, sud/est della cittadina; trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale ben servita da mezzi di trasporto pubblico ed in prossimità di strutture commerciali.

## **2.c) Caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata**

L'alloggio residenziale, posto al piano secondo, lato nord/ovest, si compone da atrio d'ingresso per la cucina ed il pranzo/soggiorno, corridoio, due camere letto, servizio igienico e balconata; il tutto con annesso accessorio di cantina e locale autorimessa al piano seminterrato.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

### Pavimentazioni

In piastrelle di ceramica per la cucina, servizio igienico e balconata; in marmo per la zona giorno; in parquet per il corridoio e le camere letto; in battuto di cemento per l'accessorio di cantina ed autorimessa.

### Rivestimenti

Intonacati e rivestiti in carata da parati; in piastrelle di ceramica per la cucina ed il servizio igienico; intonacato e tinteggiato l'accessorio di cantina ed autorimessa.

### Serramenti interni

Ad un battente in legno parte con vetratura interna ma rimossi e posizionati parte nell'alloggio e parte nel locale rimessa; portoncino d'ingresso in legno con blindatura ma serratura da sostituire; in ferro verniciato ad un battente per la cantina; in ferro verniciato a due ante per l'autorimessa.

### Serramenti esterni

In legno verniciato, con doppi vetri e dotati di avvolgibili in pvc.

### Servizio igienico

Dotazione dei sanitari standard in ceramica (wc, bidet, lavabo e vasca) con rubinetterie a getto miscelato.

### Cucina



Dotata di lavello in acciaio, ad una vasca con rubinetteria a getto miscelato, inserita in mobile componibile.

#### **2.d) Impianti**

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi in ghisa verniciati e caldaia posizionata nel vano cucina; elettrico sottotraccia dotato di interruttore generale e salvavita; televisivo, telefonico, citofonico sottotraccia; climatizzazione fornita da tre split e motore d'alimentazione collocato sulla balconata.

#### **2.e) Stato d'uso e manutenzione**

Alla data del sopralluogo l'alloggio si presenta, nel suo complesso, in normale stato d'uso e manutenzione, ma con alcuni evidenti malfunzionamenti ed in particolare si segnala:

- la carta da parati, in alcuni ambienti si presenta male assicurata alle pareti;
- la serratura della porta blindata d'ingresso risulta danneggiata e pertanto da sostituire;
- nella camera letto a nord risulta da ripristinare la demolizione di parte della muratura portante di comunicazione con l'alloggio posto in adiacenza ad est per un costo ipotizzato di circa € 600,00 (all. 7 – elaborato fotografico).

#### **2.f) Precisare se la vendita sia soggetta ad IVA**

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **3. ANNO DI COSTRUZIONE IMMOBILIARE**

Dalle informazioni assunte presso l'archivio storico edilizio del Comune di \_\_\_\_\_ (PR),  
tramite l'accesso atti avvenuto il 26/07/2024, l'intero immobile risulta edificato ed ultimato in data  
01/12/1975 e dichiarato abitabile dal \_\_\_\_\_ con certificato n.ro \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

### **4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

#### **4.a) Titoli edilizi abilitativi**

Il complesso immobiliare risulta costruito ed ultimato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia n.ro \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ ;  
dichiarato abitabile con certificato n.ro \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .



Inoltre risulta inoltrata sanatoria edilizia (condono edilizio) per l'alloggio n.ro **876/86** protocollo del                      rilasciato in data                      e per gli enti comuni di pertinenza sanatoria edilizia (condono edilizio) n.ro                      protocollo                      del                      del                      rilasciato in data                      .

#### **4.b) Verifica regolarità edilizia**

Lo scrivente dal raffronto degli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi sopra richiamati, la planimetria catastale con lo stato dei luoghi

#### **d i c h i a r a**

anche per quanto disposto dall'art 19-bis "Tolleranza" della L.R. 23/04

- che per la consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento non risultano depositati ulteriori provvedimenti edilizi autorizzativi e/o in sanatoria ad esclusione dei provvedimenti sopra richiamati;
- la sostanziale regolarità dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi e le planimetrie catastali per la sola presenza di lievi difformità che non alterano la consistenza e distribuzione interna dei vani (all. 8 – Provvedimenti edilizi depositati).

#### **5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Trattandosi di fabbricato all'interno di lottizzazione con area di sedime e pertinenziale superiore a 5000,00 mq di estensione, è stato necessario richiedere, presso l'ufficio di pianificazione territoriale e riqualificazione urbana del comune di                      , il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato da codesto ufficio in data                      (all. 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### **6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

##### **6.a) Dati catastali dei beni**

- Sig.                      nato a                      (                      ) il                      , Codice Fiscale                      , per l'intera e piena quota di proprietà;

e censita con i seguenti dati:





**Catasto Fabbricati** della provincia di Parma (PR), comune censuario di (PR), zona censuaria unica, al foglio , particella con i seguenti dati:

- subalterno , piani 2°-S1, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 101,00, rendita catastale € 610,71 per l'alloggio con la cantina;
- subalterno , piani S1, categoria C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20,00, rendita catastale € 43,90 per l'autorimessa.

Per sola informazione si precisa che l'intero fabbricato e con esso l'area esterna pertinenziale risulta censita al Catasto Terreni Parma (PR), comune censuario di (PR), al foglio , particella , quale ente urbano di mq 1380,00 (all. 4 - visure catastali attuali e storiche ed all. 5 - planimetrie catastali con estratto di mappa).

#### **6.b) Rispondenza con i dati dell'atto di pignoramento**

Sussiste corrispondenza tra i dati identificati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

#### **6.c) Variazioni necessarie per aggiornamento catastale**

Non risulta necessario provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale.

#### **6.d) Confini**

L'alloggio nel suo insieme confina:

a nord ed in senso orario con area condominiale, alloggio condominio di via n.ro , alloggio ragioni , area cortilizia interna, androne condominiale, a salto con area condominiale ed oltre con ;

L'accessorio di cantina nel suo insieme confina:

a nord ed in senso orario con accessorio di cantina non identificata, corridoio condominiale, ed accessorio di cantina non identificata.

Il locale autorimessa nel suo insieme confina:

a nord ed in senso orario con accesso carraio condominiale, androne carraio condominiale, locale rimessa sub.no ragioni , terrapieno.



## **7. INTESTATARI DEI BENI**

Il presente pignoramento comprende la piena ed intera proprietà del bene pignorato, come riportato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Antonio Bocelli del 20/12/1986 rep. 11677/4632 (all. 11A – atto di provenienza).

### **7.a) Diritto reale pignorato**

- per l'intera e piena quota di proprietà;

### **7.b) Comproprietari e separazione in natura della quota dei beni**

Non sono presenti comproprietari e il pignoramento comprende la piena ed intera quota di proprietà del bene.

### **7.c) Divisibilità dei beni in caso di comproprietà**

Non sussistono condizioni per eventuali ipotesi divisionali.

### **7.d) Stato di possesso dei beni**

Alla data del sopralluogo l'alloggio, con le relative pertinenze, si presentava occupato dall'esecutato e pertanto libero per il decreto di trasferimento.

## **8. ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

### **8.a) Storia ventennale catastale**

Dal 20/12/1986 al

per la piena ed intera proprietà con atto di provenienza stipulato dal notaio dott.

Antonio Bocelli del 20/12/1986 rep. 11677/4632 dai

ll. 4 - visure catastali attuali e storiche).

### **8.b) Storico ventennale ipotecaria**

L'individuazione delle formalità pregiudizievoli quali trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie, con indicazioni degli estremi identificativi risultano essere le seguenti:

### **A nome dell'esecutato**



- Trascrizione a favore in data R.P.

Compravendita stipulata con atto notaio dott. rep. in data

- Iscrizione contro in data R.P.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace rep. in data

- Trascrizione contro in data R.P.

Atto esecutivo / cautelativo - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma-Sez. Dist.

di rep. in data

- Iscrizione contro in data R.P.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Parma rep.

in data

- Trascrizione contro in data R.P.

Atto esecutivo / cautelativo - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Parma rep. in data (allegato 10 – ispezioni ipotecarie).

### **8.c) Oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione**

Dalle ricerche effettuate non risultano, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

### **8.d) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale**

**(non opponibili all'acquirente)**

Dalle ricerche effettuate non risultano formalità, vincoli ed oneri, ad esclusione di quelli che saranno cancellati a cura della procedura (pregiudizievoli).

### **8.e) Informazioni presso l'amministrazione condominiale**

La gestione amministrativa condominiale risulta affidata allo studio “ ”

con studio in ( ), Via n.ro

Recapiti telefonici : //

e-mail: @

PEC :



#### **8.f) Millesimi, regolamento condominiale e parti comuni**

Da quanto riportato nell'atto di compravendita l'alloggio con la relativa pertinenza competono complessivi **38,85/1000,00** millesimi (di cui **3,75** per l'autorimessa) rispetto al singolo edificio; complessivi **9,33/1000,00** millesimi (di cui **0,90** per l'autorimessa) rispetto alla quota di area indivisa di **240/1000** afferente il fabbricato in oggetto della più grande area a servizio dei fabbricati dell'intera lottizzazione.

A tal punto si precisa che dal prospetto del bilancio consuntivo 2023, fornito dallo studio amministrativo di gestione condominiale che si allega, all'esecutato competono complessivi **48,18/1000,00** millesimi.

Infine lo studio amministrativo informa che il condominio non detiene regolamento per gli enti comuni d pertinenza.

#### **8.g) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale**

(a carico dell'acquirente )

Dalle informazioni assunte dallo studio amministrativo di gestione condominiale alla data della presente relazione non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

#### **8.h) Spese fisse di gestione**

Dal verbale condominiale del \_\_\_\_\_, fornito dallo studio amministrativo di gestione condominiale, l'ammontare fisso per la gestione ordinaria complessiva risulta di **€ 10.202,60** di cui **€ 729,52** per la consistenza immobiliare eseguita (allegato 9a – documentazione condominiale).

#### **8.i) Spese straordinarie già deliberate**

Dal verbale condominiale del 21/02/2024, fornito dallo studio amministrativo di gestione condominiale non risultano deliberate spese straordinarie (allegato 9a - documentazione condominiale).

#### **8.l) Spese insolte negli ultimi due anni**



Dal prospetto sintetico del bilancio consuntivo, fornito dallo studio amministrativo condominiale, le spese insolute negli ultimi due anni ammontano ad € **6.316,94** (allegati 9a - dati e documentazione condominiale).

#### **8.m) Procedimenti giudiziari**

Non presenti

#### **8.n) Procedura espropriativa per pubblica utilità**

Non presente

### **9. VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **9.a) Calcolo della superficie**

La superficie commerciale lorda ponderata, sulla base del criterio SIM (Codice delle Valutazioni Immobiliari) è stata conteggiata, sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco e dalle planimetrie reperite, considerando al 100% l'area netta di calpestio per l'alloggio e l'accessorio di cantina; tutte le murature perimetrali esterne (spessore massimo 30 cm); i divisori interni e metà delle murature divisorie con altre unità immobiliari.

La superficie commerciale ricavata viene raggugliata applicando coefficienti correttivi secondo la tabella sotto riportata

Piano	Destinazione	Sup. Comm.le (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm. (mq)
2°	alloggio	circa 96,00	1,00	96,00
2°	balconata	circa 9,00	0,50	4,50
S1	cantina	circa 7,00	0,30	2,10
S1	autorimessa	circa 20,00	0,60	12,00
				Totale mq 114,60
	TOTALE CONSISTENZA arrotondata			circa mq 114,00

La superficie interna netta, costituita dalla somma delle superfici calpestabili dei singoli vani utili dell'alloggio, è pari a circa mq 82,90.

#### **9.b) Stima del valore di mercato:**

La valutazione tiene conto, dopo aver calcolato la superficie commerciale ponderata dell'alloggio in base al criterio SIM, del metodo di confronto di mercato, dei valori medi applicati nelle



compravendite di fabbricati simili della zona e dei parametri dell'alloggio e del fabbricato (vetustà, stato di conservazione e manutenzione, piano, esposizione, superficie, luminosità, rumorosità, ecc.)

A seguito delle ricerche effettuate si espongono le risultanze dei valori immobiliari proposti:

- Osservatorio Immobiliare di Parma e Provincia –Edizione 2023, Comune (PR), abitazioni in buono stato:

minimo € 800,00/mq - massimo € 1.100,00/mq

- In proposta da promotore immobiliare alloggio al terzo piano senza ascensore da ristrutturare con cantina ed autorimessa in fabbricato condominiale in Via ( ), composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, balconata, due camere letto, servizio igienico e ripostiglio: mq 100,00 circa ad € 78.000,00 pari ad 780,00 €/mq circa

(all. 11B – Schede Immobili di Comparazione)

La stima sarà effettuata, partendo dai dati raccolti e tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile
- epoca di costruzione dell'edificio e caratteristiche costruttive
- finiture e stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso
- ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

A seguito delle analisi di tutte le caratteristiche sopra elencate dell'immobile pignorato, il valore di mercato ad oggi risulta:

Consistenza immobiliare	Tot. sup. comm.le ragguagliata	€/ mq.	Valore commerciale
<b>Alloggio con pertinenze</b>	<b>circa 114,00</b>	<b>900,00</b>	<b>102.000,00</b>
<b>Che si arrotonda ad</b>			<b>Euro 102.000,00</b>

### 9.c) Riduzione o abbattimento forfettario

Come precisato nel quesito posto dal G.E. viene di seguito applicato “ l’abbattimento forfettario” del 20 % del valore venale pari ad € 20.400,00 (dovuto alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all’assenza di garanzia per vizi occulti):

$$€ 102.000,00 - (20\%) = € 81.600,00$$



#### 9.d) Adeguamenti derivanti dai costi

Lo scrivente ritiene di adeguare il valore commerciale con i costi ipotizzati al paragrafo 2.e) ultimo comma per un importo di circa € 600,00.

#### 9.e) Indicazione del valore finale del bene (prezzo base)

I valori finali riepilogativi dell'immobile in oggetto risultano:

<u>€ 102.000,00</u>	(valore commerciale complessivo - voce 9.b)
<u>€ 81.600,00</u>	(valore con abbattimento forfetario del 20% - voce 9.c)
<u>€ 81.000,00</u>	(valore commerciale finale con abbattimento costi - voce 9.d)

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Stefano Rolli con quanto sopra esposto

**a s s e v e r a**

che la presente relazione di stima è stata redatta in conformità al dettato dell'art. 568 c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att., così come modificati dalla Legge 132/2015.

Con ossequio

Parma, 06 novembre 2024

*L'esperto stimatore*

**- geom.**

