



## STIMA IMMOBILE

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI PARMA

STIMA DI APPARTAMENTO CON CANTINA  
E AUTORIMESSA, UBICATI NEL CONDOMINIO  
POSTO IN PARMA, FRAZIONE ALBERI ,VIA MONTE SILLARA 3

PROPRIETA'

## RELAZIONE

### INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Ferrari, con studio in Parma, via Costituente n° 14, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Parma, al n° 1985, è stato incaricato dall'avvocato Claudio Schianchi, con studio in Collecchio (PR), strada dei Notari n° 16, tutore del sig

di stimare in linea di compravendita "le unita' immobiliari poste in Parma, localita' Alberi, via Monte Sillara, 3 per eseguirne la vendita sul libero mercato.

L'incarico è stato conferito il giorno 28 Giugno 2024, la redazione della perizia è avvenuta nel mese di Luglio

### PREMESSE

La documentazione consultata si basa sulle planimetrie del R.U.E. del Comune di Parma, sulla tavola di progetto depositata presso l'archivio del comune di Parma, e sulle planimetrie catastali.

A seguito dell'incarico sopracitato il perito ha provveduto agli opportuni accertamenti e rilievi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parma, inoltre il perito ha provveduto agli opportuni accertamenti, e rilievi, presso il catasto fabbricati della provincia di Parma, e si è recato in visita sopralluogo all'immobile consultando agenti immobiliari.

Gli immobili che lo scrivente è stato incaricato di stimare sono posti in localita' Alberi (PR), via Monte Sillara n° 3, piano rialzato per l'appartamento, seminterrato per cantina e autorimessa.

L'appartamento composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, con balcone, due camere, una con balcone, disimpegno, e due bagni, si presenta in uno stato conservativo buono, l'autorimessa per un posto auto e una piccola cantina.

La via Monte Sillara, con edifici solo residenziali, dista circa 2,5 Km dal centro commerciale conad campus, circa 4,5 Km dal quartiere Montanara, e circa 7 km dal centro della città, servita dai mezzi pubblici.

## PRESENTAZIONE DEI DATI

Le unita immobiliari da stimare sono ubicate in localita' Alberi (PR) , via Monte Sillara n° 3, distinte al catasto fabbricati della provincia di Parma , comune di Parma , delegazione Vigatto , foglio 11, particella 74 , subalterno 1, per l'appartamento e cantina, foglio 11, particella 74 , subalterno 12, per l'autorimessa.

Con riguardo alla normativa edilizia ed urbanistica , L. n. 47 del 1985 e D.P.R. n. 380 del 2001 , la costruzione di quanto in oggetto e' avvenuta in virtu'di Licenza Edilizia n° 708 rilasciata dal comune di Parma in data 14 Dicembre 1976, e variante n° 295 rilasciata il 24 Aprile 1978. Certificato di abitabilita' ' n° 97 / c rilasciato il 7 Settembre 1978.

Che in data 25 Maggio 1985, al protocollo n. 498, e' stata rilasciata concessione edilizia per installazione controinfissi.

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali che, esaminate e verificate , qui si allegano, e nella tavola di progetto allegata alla licenza del 1978 con quote reali , ma comunque la promessa vendita convenuta a corpo, e non a misura.

## ANALISI DEI DATI E CONCLUSIONI

Si utilizza il metodo di stima a confronto, essendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per unita' immobiliari corrispondenti a quelle da valutare.

Vista la discreta posizione del fabbricato in cui sono ubicate le unita' immobiliari ,oggetto di valutazione , tenuto conto del buono stato conservativo , si può ritenere la commerciabilita' delle stesse buona.

L'indagine di mercato è avvenuta con raccolta ed analisi di dati e informazioni sui prezzi di scambio di fabbricati con caratteristiche simili, in zone equivalenti, in precedenti vendite, utilizzando fonti dirette o primarie come intermediari e agenti immobiliari professionali.

### Valutazione

Tenute presenti le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, la sua funzionalità , la posizione, alla luce dei prezzi praticati in zone equivalenti in precedenti vendite con caratteristiche simili, visti i valori indicati dai consulenti immobiliari interpellati, dovuta appunto al tipo di costruzione, visto l'ottimo accesso alle unita' stesse, lo scrivente ritiene essere nel giusto indicare il valore dei beni in linea di compravendita di libero mercato nello stato in cui si trovano

Segnalato all'INAIL e norma  
dall'art. 93 R. D. 1750/1925 art. 1665

il 13-5-77

il 4/8/78

Appartamento piano rialzato	mq 105,50 x € 1.250,00 = € 131.875,00
Balconi	mq 18,00 x € 300,00 = € 5.400,00
Autorimessa singola a corpo	= € 13.000,00
Cantina a corpo	= € 4.000,00
Sommano	= € 154.275,00

**Conclusioni**

Il valore delle unita' immobiliari e' di € 154.275,00 arrotondato a € 155.000,00

**ALLEGATI**

- Planimetrie catastali
- Visura
- Licenze

Parma li 26 Luglio 2024

Il tecnico  
Geom. Alessandro Ferrari

