



TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

R.G.E. n.ro /

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott.

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

(con l'avv.)

CONSULENTE TECNICO:

Geom.

nominato con provvedimento in data

con studio in , Via n.ro
11/09/24 (accettazione incarico 12/09/24)

QUESITO:

Si rinvia al provvedimento di nomina



PREMESSA

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

- Trasmesso in data 24/09/2024, 11/10/2024 e 26/10/2025, comunicazione di inizio delle operazioni peritali sia al legale rappresentante del creditore procedente, tramite PEC, che alla società debitrice e all'occupante, in diritto di abitazione, tramite raccomandate postale A.R. (all. 3 – avviso di inizio operazioni peritali);
- acquisito, dall'Agenzia del Territorio (catasto terreni e fabbricati), la visura attuale e storica 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 della società debitrice (all. 10 – ispezioni ipotecarie);
- reperito, con procedura informale, l'atto di compravendita stipulato dal notaio dott. _____ del _____ rep. _____ / _____ (all. 11A – atto di provenienza);
- individuati e richiesti, presso l'archivio storico edilizio del Comune Parma (PR), i titoli edilizi abilitativi riguardante l'immobile pignorato (all. 8 – provvedimenti edilizi depositati);
- reperito, presso lo studio di gestione amministrativa condominiale, i dati ed informazioni richiesti dal quesito a carico del debitore e regolamento condominiale (all. 9 – documentazione condominiale – all. 9A – regolamento 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 14/11/2024, con il delegato dell'IVG, l'accesso 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);

provve

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

- con sede in (PR), strada n.ro , codice fiscale

Regime patrimoniale:

S.S. (società semplice).

1.b) Individuazione dei beni pignorati

L'intera consistenza immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta nel comune di

(), n.ro ed è costituita da alloggio residenziale con accesso al piano secondo e terzo, lato sud/est con annesso accessorio di cantina al piano interrato, gravati del diritto di abitazione e posto auto al piano terreno, lato est, in locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture in proprietà indivisa pari ad 1/9.

1.c) Dati catastali

L'intera consistenza immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di

(), comune censuario di (), sezione censuaria 1^, al foglio , con i seguenti dati:

- particella , subalterno , piano 2°-3°-S1, categoria A/2, classe 3^, consistenza vani 6,0, superficie catastale mq 105,00, rendita catastale € 672,43 per l'alloggio con l'accessorio di cantina;

così intestata

- , codice fiscale , per la nuda proprietà;



- Sig.ra _____ nata a _____ () il _____, Codice Fiscale _____ in diritto di abitazione;
- particella _____, subalterno _____, piano T, categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq 131,0, superficie catastale mq 158,00, rendita catastale € 507,42 per l'accessorio di rimessa automatizzata; così intestata
- _____, codice fiscale _____, in proprietà per la quota indivisa pari ad 1/9 (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, predisporre, l'intera consistenza immobiliare pignorata, in un unico lotto così costituito:

- lotto A**, - proprietà di alloggio residenziale al piano secondo e terzo gravata del diritto di abitazione;
- proprietà di accessorio di cantina al piano interrato gravato del diritto di abitazione;
 - posto auto al piano terreno in locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture in proprietà indivisa pari ad 1/9;



LOTTO A

Immobile residenziale con accessori e pertinenze

posto in:

Comune di : _____ ()

frazione di :

località :

Via : _____ **n.ro**

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
(), all'interno del fabbricato condominiale, denominato “ ”, in
n.ro .

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un ingresso unico pedonale dalla pubblica via ed è costituito da 11 abitazioni, un ufficio, per un totale di 12 unità immobiliari oltre ad accessori e pertinenze.

Il fabbricato, elevato di quattro piani fuori terra oltre l'interrato accessorio, presenta esterni di facciata intonacati e tinteggiati con lattoneria esterna in rame; la struttura in elevazione è costituita da mattoni pieni con divisori interni in laterizio; la struttura orizzontale in travature di legno con pannelle mentre quella di tetto, a falde inclinate con struttura in travature di legno con pannelle e copertura in manto di coppi.

Internamente il vano scala, intonacato e tinteggiato e dotato d'impianto di risalita è costituito da due rampe per piano, con struttura in muratura e pavimentazione dei gradini, con i relativi ballatoi, in marmo e 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 nel centro storico cittadino; trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale in prossimità di numerose strutture commerciali al dettaglio e mezzi di trasporto pubblico.

2.c) Caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata

L'alloggio residenziale, con accesso al piano secondo lato sud/est, si compone da atrio d'ingresso e disimpegno per l'ampio soggiorno con cucina, angolo cottura con terrazza, camera letto e servizio igienico; al piano terzo, collegato direttamente da scala interna con struttura in ferro verniciato, camera letto con servizio igienico e locale accessorio di sottotetto. il tutto con annesso accessorio di cantina al piano interrato e posto auto al piano terreno in locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture in proprietà indivisa pari ad 1/9.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimentazioni

In piastrelle di gres porcellanato per l'alloggio con il terrazzino ed i servizi igienici; in parquet per la camera letto al piano terzo con la relativa scala di collegamento; in battuto di cemento per l'accessorio di cantina.

Rivestimenti

I locali compreso la cantina sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in piastrelle di gres porcellanato per i servizi igienici.

Serramenti interni

Ad un battente in legno tamburato con portoncino d'ingresso all'alloggio blindato; in lamiera zincata ad un battente per la cantina.

Serramenti esterni

In legno verniciato con doppia vetratura e dotati di persiane oscuranti in legno verniciato.

Servizio igienico



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

Cucina

Dotata di lavello in acciaio a due vasche con rubinetteria a getto miscelato inserito nel mobilio componibile (all. 7 – elaborato fotografico).

2.d) Impianti

Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas fornito da caldaia collocata nel vano cucina e da corpi scaldanti in ghisa verniciati.

Impianto elettrico sottotraccia dotato di interruttore generale e salvavita; televisivo, telefonico, sottotraccia; una predisposizione per la climatizzazione posizionato al piano terzo in prossimità della scala di collegamento.

2.e) Stato d'uso e manutenzione

Alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava in buono stato d'uso e manutenzione, senza cioè evidenti malfunzionamenti, vizi e difetti tali da causare un evidente deprezzamento di valore del cespite (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

L'intero fabbricato collocato nel centro storico cittadino risulta edificato anteriormente all'entrata in vigore delle normative edilizie ed urbanistiche.

4. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

4.a) Titoli edilizi abilitativi

L'intero complesso immobiliare e con esso le consistenze della società debitrice risulta costruito ed ultimato in data anteriore al 1942 e successivamente interamente ristrutturato in restauro e risanamento conservativo in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:



- concessione edilizia n.ro / rilasciata in data 24/12/1994;
- variante edilizia n.ro / rilasciata in data 11/07/1995;
- C.I.L. n.ro / depositata in data 07/08/1996 per la demolizione parziale di fabbricato;
- variante edilizia n.ro / rilasciata in data 18/03/1997;
- art. 26 L. 47/85 n.ro / depositata in data 20/06/1997;

dichiarato abitabile per attestazione prot. dir. del 05/11/1997, Prot. Generale 45065, registro delle abitabilità n.ro .

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 dal D.L. 29 maggio 2024 n.ro 69 coordinato con la Legge di conversione 24 luglio 2024 n.ro 105, art. 34-bis nonché dall'art 19-bis "Tolleranza" della Legge Regionale 23/04

- che per la consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento non risultano depositati ulteriori provvedimenti edilizi autorizzativi e/o in sanatoria ad esclusione di quelli 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 urbano con area pertinenziale e di sedime inferiore a 5000,00 mq di estensione, non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

6.a) Dati catastali dei beni



L'intera consistenza immobiliare pignorata risulta censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Parma (PR), comune censuario di (), sezione censuaria 1[^], al foglio , con i seguenti dati:

- particella , subalterno , piano 2°-3°-S1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6,0, superficie catastale mq 105,00, rendita catastale € 672,43 per l'alloggio con l'accessorio di cantina;

così intestata

- , codice fiscale , per la nuda proprietà;
- Sig.ra nata a () il , Codice Fiscale in diritto di abitazione;
- particella , subalterno , piano T, categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq 131,0, superficie catastale mq 158,00, rendita catastale € 507,42 per l'accessorio di rimessa automatizzata;

così intestata

- , codice fiscale , in proprietà per la quota indivisa pari ad 1/9 (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 al piano secondo, nel suo insieme confina:



a nord alloggio sub.no 23 ragioni e cavedio interno; ad est con cavedio interno, corridoio condominiale ed alloggio sub.no 26 ragioni ; a sud con alloggio sub.no 26 ragioni e muro perimetrale esterno; ad ovest con ragioni del condominio di n.ro .

L'alloggio al piano terzo, nel suo insieme confina:

a nord con copertura dell'alloggio sottostante esecutato; ad est con locali sottotetto sub. 26 ragioni ; a sud muro perimetrale esterno del fabbricato; ad ovest con ragioni del condominio di n.ro.

L'accessorio di cantina al piano interrato, nel suo insieme confina:

a nord con locale ; ad est con accessorio di cantina sub. 24 ragioni ; a sud ed ovest con corridoio condominiale.

L'accessorio di rimessa automatizzata al piano terreno, nel suo insieme confina:

a nord con ; ad est con il condominio di n.ro ; ed alloggio ragioni ; a sud con area ragioni ; ad ovest con androne condominiale d'accesso al condominio.

7. INTESTATARI DEI BENI

Il presente pignoramento comprende la proprietà del bene immobiliare, come riportato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio dott. del rep. / (all. 11A – atto di provenienza).

7.a) Diritto reale pignorato

- , codice fiscale , per la nuda proprietà gravata del diritto di abitazione dell'occupante Sig.ra per l'alloggio con l'accessorio di cantina identificati con il sub.no 27;
- , codice fiscale , in proprietà indivisa pari ad 1/9, per il posto auto al piano terreno, lato est, in locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture identificato con il sub.no 18 (all. 11A – atto di provenienza).

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



Il pignoramento, gravato da un diritto di abitazione, comprende la nuda proprietà dell'alloggio con la cantina e la proprietà indivisa pari ad 1/9 del locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture.

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 il relativo accessorio, si presentava occupato, in diritto d'abitazione dalla Sig.ra _____ nata a _____ () il _____, Codice Fiscale _____ come riportato nell'atto a stipula del notaio dott. _____ del _____ rep. / _____.

8. ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

8.a) Storia ventennale catastale

Sez. 1 Foglio Mappale sub.

Dal 09/12/1997 ad _____, con sede in _____, Strada _____ n. _____, codice fiscale _____, per l'intera quota di proprietà dell'unità immobiliare con atto di compravendita del notaio _____ del _____ rep. / _____

Dal 09/12/1997 alla Sig.ra _____ nata a _____ () il _____, codice fiscale _____, per il diritto di abitazione dell'unità immobiliare con atto di compravendita del notaio _____ del _____ rep. / _____

Sez. 1 Foglio Mappale sub.

Dal 09/12/1997 ad _____, con sede in _____, Strada _____ n. _____, codice fiscale _____, per la quota di proprietà di 1/9 dell'unità immobiliare con atto di compravendita del notaio _____ del _____ rep. / _____ (all. 4 - visura 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 Alice Francesca Elli società semplice

- Trascrizione a favore in data _____ R.P.

Compravendita stipulata con atto notaio _____ rep. _____ in data _____

- Iscrizione contro in data _____ R.P.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Parma rep. _____

/ _____ in data _____

- Iscrizione contro in data _____ R.P.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da uff. giud. unep presso il Tribunale di

Parma rep. _____ / _____ in data _____

- Iscrizione contro in data _____ R.P.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da uff. giud. unep presso il Tribunale di

Parma rep. _____ / _____ in data _____

- Trascrizione contro in data _____ R.P.

Atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Parma rep. _____

in data _____ (all. 10 – ispezioni ipotecarie).

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

La consistenza immobiliare composta dall'alloggio con la cantina, identificati con la particella

_____, subalterno _____ risultano gravati del diritto di abitazione a favore della Sig.ra

nata a _____ () il _____, Codice Fiscale _____ come riportato nell'atto a

stipula del notaio dott. _____ del _____ rep. _____ / _____.

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 della dott.ssa

presso l'ufficio in (), n.ro

Recapiti telefonici : //

e-mail: @

PEC : @

8.f) Millesimi, regolamento condominiale e parti comuni

Dalle informazioni ricevute dallo studio amministrativo condominiale, sui beni e porzioni comuni, l'alloggio (n.ro 12) detiene complessivi **47,65/1000** millesimi di proprietà mentre l'accessorio di cantina (n.ro C/14) **1,04/1000,00** millesimi di proprietà ed il locale rimessa a rotazione automatizzata delle autovetture **11,05/1000** millesimi di proprietà.

Infine, ricevute dallo studio amministrativo condominiale, si allega regolamento condominiale (all. 9 – documentazione condominiale – all. 9a – regolamento condominiale).

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

(a carico dell'acquirente)

Dalle informazioni assunte dall'esecutato alla data della presente relazione non risultano formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

8.h) Spese fisse di gestione

Lo studio amministrativo condominiale informa che l'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie di gestione dell'immobile a carico della società esecutata e per la nuda proprietà risulta di circa € 450,00 (all. 9 – documentazione condominiale).

8.i) Spese straordinarie già deliberate

Lo studio amministrativo condominiale informa che ad oggi non sono state deliberate spese di natura straordinaria (all. 9 – documentazione condominiale).

8.l) Spese insolute negli ultimi due anni



Dal prospetto consuntivo 2024, fornito dallo studio amministrativo condominiale risultano spese insolte per l'anno 2023/2024 di € 4.441,13 per l'alloggio, € 4.099,05 per il posto auto in rimessa a rotazione automatizzata ed € 6.145,65 per spese di pignoramento immobiliare anticipate dal condominio (all. 9 – documentazione condominiale).

8.m) Procedimenti giudiziari

Nessuna oltre alle presente procedura esecutiva.

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 gli accessorio; 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 ragguagliata applicando coefficienti correttivi secondo la tabella sotto riportata

Piano	Destinazione	Sup. Comm.le (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. Comm. (mq)
2°-3°	alloggio	circa 102,00	1,00	102,00
2°	terrazzino	circa 8,00	0,50	4,00
3°	solaio/sottotetto	circa 8,00	0,50	4,00
S1	cantina	circa 6,00	0,50	3,00
T	Posato auto	a corpo		a corpo
				Totale mq 113,00
	TOTALE CONSISTENZA arrotondata			circa mq 113,00

La superficie interna netta, costituita dalla somma delle superfici calpestabili dei singoli vani utili dell'alloggio, è pari a circa mq 95,40.

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 2024, Comune di _____, centro storico, abitazioni in buono stato:
minimo € 1.500,00/mq - massimo € 2.500,00/mq
- Proposta da _____ alloggio al piano secondo in fabbricato condominiale in n.ro _____, composto da ingresso nel soggiorno/pranzo con terrazzino, vano cottura, due camere letto e doppi servizi oltre ad accessorio di cantina.
mq 90,00 circa ad € 298.000,00 pari a circa 3.300 €/mq
- Proposta da _____ alloggio al piano terzo mansardato in fabbricato condominiale in n.ro _____, composto da ampio vano open space, cucinino e servizio igienico.
mq 40,00 circa ad € 113.000,00 pari a circa 2.825 €/mq

(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
alloggio con pertinenze	circa 103,00	3.100,00	319.300,00
Che si arrotonda ad			Euro 320.000,00



Posto auto		a corpo	25.000,00
Che si arrotonda ad		Euro	25.000,00
Per un valore complessivo pari ad		Euro	345.000,00

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, per l’alloggio con l’accessorio di cantina ad € 64.000,00 e per il posto auto ad € 5.000,00 (dovuto alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e all’assenza di garanzia per vizi occulti):

$$€ 320.000,00 - (20\%) = € 256.000,00 \text{ (per l'alloggio con l'accessorio di cantina)}$$

$$€ 25.000,00 - (20\%) = € 20.000,00 \text{ (per il posto auto)}$$

9.d) Adeguamenti derivanti dai costi

Non sono previsti costi in detrazioni.

9.e) Calcolo dei valori del diritto di abitazione e della nuda proprietà

Tenuto conto del diritto di abitazione gravato sulla abitazione ed accessorio di cantina a favore della

come riportato nell’atto a stipula del notaio dott. Giorgio Chiari del 09/12/1997 rep. 42573/7698 i valori commerciali risultano:

Valore della piena proprietà € 256.000,00

Età dell’usufruttuario 75

Tasso di interesse legale 2,5%

Coefficiente 14

Coefficienti usufrutto aggiornati con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024 (all. 16 – tabella coefficienti con calcolo usufrutto e nuda proprietà 2025)

Valore del diritto di abitazione = € 256.000,00 x 35% = € 89.600,00

Valore della nuda proprietà = € 256.000,00 x 65% = € 166.400,00

9.f) Indicazione del valore finale del bene (prezzo base)



I valori finali riepilogativi dell'immobile in oggetto risultano:

€ 345.000,00 (valore commerciale complessivo - voce 9.b)

€ 256.000,00 (valore con abbattimento forfetario del 20% - voce 9.c per l'alloggio con la cantina)

€ 20.000,00 (valore con abbattimento forfetario del 20% - voce 9.c per il posto auto)

€ 89.600,00 (valore diritto di abitazione - voce 9.e per l'alloggio con la cantina)

€ 166.400,00 (valore nuda proprietà - voce 9.e per l'alloggio con la cantina)

Il sottoscritto Geom. Stefano Rolli con quanto sopra esposto

assevera

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, 17 gennaio 2025

L'esperto stimatore

- geom. -

