

*Studio Tecnico*  
**Grignaffini Geom. Riccardo**

Via Vittorio Rugarli, 24 – 43045 – Fornovo di Taro (PR)  
P.Iva 02858540343 Cod. Fisc. GRG RCR 94P09 G337M  
Iscrizione Collegio dei Geometri di Parma al n. 2756  
www.grignaffiniriccardo.com

Comune di Fornovo di Taro

Provincia di Parma

## **PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD IMMOBILE RESIDENZIALE**

Proprietà: sigg. 

### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

PREMESSA:

La presente perizia ha per oggetto un appartamento di civile abitazione posto al piano primo dello stabile condominiale ubicato in Frazione Ricco del Comune di Fornovo di Taro, Via Carlo Alberto dalla Chiesa civico n. 5, comprendente anche una cantina ed un'autorimessa al piano seminterrato; il tutto appartenente ai

Lo scrivente geom. Riccardo Grignaffini (C.F. GRGR94P09G337M), libero professionista con Studio Tecnico in Fornovo di Taro (PR) – 43045 - alla Via Vittorio Rugarli n.24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Parma al n. 2756, ha ricevuto espresso incarico dalla

per la stima dell'appartamento in oggetto allo scopo di determinarne il più probabile valore di mercato.

Al riguardo viene redatta la presente perizia, per gli usi consentiti dalla Legge.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'unità immobiliare come sopra citata, è costituita da appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, dello stabile condominiale denominato "Condominio San Prospero": esso è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi rispettivamente in corrispondenza della cucina (ad ovest) e della zona notte (ad est), con annessa cantina ed autorimessa a piano seminterrato.

L'appartamento suddetto, descritto graficamente nelle planimetrie allegate sotto le lettere "B" e "C", è stato accuratamente rilevato calcolando le superfici utili lorde (cioè comprensive dei muri perimetrali, di quelli verso parti comuni ed il 50% di quelli interni confinanti con altre proprietà):

- Appartamento:      **mq. 101.93**
- Cantina:              **mq. 11.88**
- Autorimessa:        **mq. 19.22**
- Balconi:             **mq. 8.84**

*Studio Tecnico*  
**Grignaffini Geom. Riccardo**

Via Vittorio Rugarli, 24 – 43045 – Fornovo di Taro (PR)  
P.Iva 02858540343 Cod. Fisc. GRG RCR 94P09 G337M  
Iscrizione Collegio dei Geometri di Parma al n. 2756  
www.grignaffiniriccardo.com

L'intero edificio è stato realizzato con murature del seminterrato in calcestruzzo poggianti su fondazione continue in cemento armato, oltre con muri in laterizio tipo "Poroton", strutture orizzontali (solai) costituite da elementi prefabbricati gettati in opera con la realizzazione di soletta collaborante e copertura in cemento armato con coibentazione in polistirene e manto finale di tegole marsigliesi di cemento.

Esternamente la lattoneria è in rame, i muri sono intonacati al civile e tinteggiati, i serramenti sono in legno con vetro camera, con avvolgibili in pvc non coibentati ed i frontalini dei balconi sono in calcestruzzo con copertina in cemento.

Le scale, i ballatoi e l'androne sono in calcestruzzo rivestite di marmo, le altre parti comuni inerenti al seminterrato sono pavimentate con battuto cemento e, nel complesso tutti gli spazi suddetti sono intonacati e tinteggiati: non è presente l'ascensore condominiale.

Internamente, l'unità è rifinita con pavimentazioni parte di ceramica e parte in laminato di legno, i rivestimenti sono in ceramica, le porte sono del tipo tamburate cieche in legno con portoncino blindato d'ingresso.

La parte impiantistica comprende la rete di distribuzione dell'acqua corrente e sanitaria in tubo multistrato in materiale plastico, scarichi con recapito nella rete fognaria condominiale e, quindi, in fognatura pubblica, impianto di riscaldamento e produzione acs autonomo a gas metano con caldaia murale ed elementi radianti in alluminio, impianto elettrico sottotraccia: tutte le dotazioni suddette sono certificate a norma di Legge.

Nel complesso, l'unità si presenta completa in tutte le sue parti, dotata di autorimessa pertinenziale: questo la qualifica positivamente sotto il profilo economico in quanto unisce le buone caratteristiche costruttive alle apprezzabili condizioni di vivibilità di un comparto residenziale consolidato, dotato di ampi spazi verdi, buone dotazioni di parcheggio pubblico, ottimamente collegamento alla viabilità primaria ed ai servizi pubblici

ESTREMI CATASTALI:

Quanto anzi descritto figura censito regolarmente in capo agli attuali proprietari, al Catasto Fabbricati di Fornovo di Taro, con i seguenti estremi:

Foglio 6, mappale 315, in frazione Ricco' in Via Carlo Alberto dalla Chiesa civico n. 5:

- Abitazione: sub. 4, cat. A/2, cl. 1<sup>^</sup> di vani 6,5 (superficie catastale mq. 105), con R.I. di €. 587,47;
- Autorimessa: sub. 20, cat. C/6, cl. 4<sup>^</sup> di mq. 18 (superficie catastale mq. 18), con R.I. di €. 66,00.

Per quanto sopra rilevato i documenti in atti corrispondono alle seguenti planimetrie:

- Abitazione: Planimetria depositata in data 16/06/1983, estratta in copia il 04/09/2020 al protocollo n. T91650;
- Autorimessa: Planimetria depositata in data 16/06/1983, estratta in copia il 04/09/2020 al protocollo n. T91652;

PROVENIENZA:

L'immobile di cui sopra pervenne agli attuali proprietari per compravendita con i

per la quota di 1/2 ciascuno, con atto a ministero del Notaio Pulvirenti Giuseppa Maria in data 7 Novembre 2008, n. 12833 di repertorio, trascritto a Parma in data 24 Novembre 2008 al n. 18245.1/2008.

Tel. 346 1288267 E-mail grignaffini\_riccardo@libero.it PEC riccardo.grignaffini@geopec.it

*Studio Tecnico*  
**Grignaffini Geom. Riccardo**

Via Vittorio Rugarli, 24 – 43045 – Fornovo di Taro (PR)  
P.Iva 02858540343 Cod. Fisc. GRG RCR 94P09 G337M  
Iscrizione Collegio dei Geometri di Parma al n. 2756  
www.grignaffiniriccardo.com

PRECISAZIONI URBANISTICHE:

L'intero edificio nel suo complesso è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 44/1981 rilasciato dal Comune di Fornovo di Taro in data 28 Luglio 1981 e dichiarato abitabile, dal medesimo Comune, in data 5 Aprile 1983.

Successivamente l'intero stabile è stato oggetto di condono n. 24/1995, per modifiche volumetriche e prospettiche, presentata, al Comune di Fornovo di Taro, in data 25 Febbraio 1995 al n. 1670 di prot. gen.

Per quanto concerne invece la sola unità immobiliare oggetto della presente, essa è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 28/2002, per difformità di sagoma, presentata al Comune di Fornovo di Taro in data 10 Aprile 2002.

Lo scrivente attesta la conformità edilizia dell'unità e la corrispondenza dello stato attuale ai titoli edilizi ed alle planimetrie catastali qui allegate, nel rispetto delle tolleranze previste all'art. 19bis della Legge 23/04 e s.m., e relativa circolare per Indicazioni Applicative della Regione ER del 05/06/2018 PG 2018.0410371.

GIUDIZIO DI STIMA:

Riepilogando in termini economici le considerazioni anzi elencate, con la presente viene determinato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare presa in esame.

In loco l'andamento commerciale immobiliare ha risentito della congiuntura negativa che interessa il settore, ma, rispetto ad altre zone, presenta alcuni fattori che contribuiscono a mantenere ancora viva una significativa appetibilità per immobili simili a quello trattato.

Tutto ciò premesso, riportando le superfici come sopra calcolate, si dettaglia quanto segue:

<b>CONSISTENZA ANALITICA – SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.eq.	Sup.eq.
unico	primo	locali residenziali	101,93	100%	101.93
	primo	balconi	8,84	40%	3.54
	seminterrato	cantina	11,88	35%	4.16
	seminterrato	autorimessa	19,22	60%	11.53
<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE COMPLESSIVA (S.E.C.) mq.</b>					<b>121.16</b>

Valore = S.E.C. mq. 121,16 x €/mq. 844,43 = €. 102.311,14

Non sono stati riscontrati, rispetto all'ordinarietà, elementi particolari di comparazione che ne valorizzino o ne deprezzino la potenzialità economica anzi calcolata, quindi si arrotonda in riduzione e si indica nel corrispettivo di €. **102.000,00 (dicesi euro centoduemila e centesimi zero)** il valore dell'appartamento in oggetto, completo di accessori.

**Studio Tecnico**  
**Grignaffini Geom. Riccardo**

Via Vittorio Rugarli, 24 – 43045 – Fornovo di Taro (PR)  
P.Iva 02858540343 Cod. Fisc. GRG RCR 94P09 G337M  
Iscrizione Collegio dei Geometri di Parma al n. 2756  
www.grignaffiniriccardo.com

Alla luce dei più avanzati criteri internazionali di stima, si riporta in allegato il confronto secondo il metodo MCA (Market Comparison Approach) con altri immobili (comparable) simili, esistenti in loco, oggetto di recenti compravendite:

Prezzo e caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
	Ubicazione	Fornovo di Taro - Via C.A. dalla Chisa 7	Fornovo di Taro - Via C.A. dalla Chisa 5
Prezzo totale (euro)	€ 110.000	€ 125.000	€ 85.000
Data	22/02/2019	17/06/2019	13/03/2019
Consistenza (mq)	vani 6,5 + 18 mq autorimessa	vani 6 + 18 mq autorimessa	vani 6 + 17 mq autorimessa
Tipologia	Appartamento + Box	Appartamento + Box	Appartamento + Box
Fonte	Alto dr. Lombardi rep. N. 2089	Alto dr. Lombardi rep. N. 49274	Alto dr. Gardelli N. 80689

**TABELLE MCA**

**1. TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject s
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	110.000,00	125.000,00	85.000,00	7
Data DAT (mesi)	21	10	20	0
Superficie principale SUP (mq)	116,50	108,00	108,00	101,93
Balconi BAL (mq)	10,00	10,00	10,00	8,64
Servizio SER (n)	2	2	2	2
Implanti IMP (n)	0	0	0	1
Livello piano LIV (n)	0	1	2	1
Stato di manutenzione STM (n)	4	5	3	4

**2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO**

**2.1 INDICI TIPOLOGICI**

BAL/SUP	0,3500
---------	--------

**2.2 INDICI MERCANTILI**

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,35
p(LIV)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo (euro):	7.500,00
- vetusta media (anni)	10
- vita media (anni)	15
Implanti a nuovo (euro):	20.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	30
Costo inf. manutenzione (euro)	20.000,00

**3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale	p(-)A	p(-)B	p(-)C
p(DAT) (euro/mese)	-91,67	-104,17	-70,83
p(SUP) (euro/mq)	776,20	776,20	776,20
p(BAL) (euro/mq)	271,69	271,69	271,69
p(SER) (euro/n)	2.500,00	2.500,00	2.500,00
p(IMP) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(LIV) (euro/n)	2.200,00	2.500,00	1.700,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

**4. TABELLA DI VALUTAZIONE**

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	110.000,00	125.000,00	85.000,00
DAT (mesi)	1.825,00	1.665,57	1.416,67
SUP (mq)	-11.310,05	-3.159,38	-3.159,38
BAL (mq)	-315,16	-315,16	-315,16
SER (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	2.200,00	0,00	-1.700,00
STM (n)	0,00	-20.000,00	20.000,00
Prezzi corretti (euro)	102.499,79	103.192,15	101.242,15

Vmax: 103.192,15  
Vmn: 101.242,15

**5. RECONCILIATION E STIMA**

Stima Unità S = 102.311,38 euro  
D% = 1,926 %

*Studio Tecnico*  
**Grignaffini Geom. Riccardo**

Via Vittorio Rugarli, 24 – 43045 – Fornovo di Taro (PR)  
P.Iva 02858540343 Cod. Fisc. GRG RCR 94P09 G337M  
Iscrizione Collegio dei Geometri di Parma al n. 2756  
www.grignaffiniriccardo.com

NOTE E RISCONTRI:

Dalla tabella allegata emerge che il valore di stima precedentemente esposto è in linea con i prezzi di compravendita realizzati in loco nell'ultimo biennio.

Lo scarto statistico inferiore al 10% (2% circa) sta ad indicare un'ottima probabilità di inserimento nel mercato immobiliare locale.

Il Tecnico



Fornovo di Taro, lì 05 Ottobre 2020

Grignaffini Geom. Riccardo

Allegati:

- A. Documentazione fotografica;
- B. Planimetria catastale dell'appartamento e della cantina;
- C. Planimetria catastale dell'autorimessa;
- D. Visura catastale dell'appartamento e della cantina;
- E. Visura catastale dell'autorimessa.