

STIMA SOMMARIA LOTTO 1

Il sottoscritto geom. Alberto Fiò Bellot con studio in Banchette in via Castellamonte 15, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n.6348, incaricato dalla Dott.ssa BERTOLDO Lucia quale Liquidatore Nominato dal Tribunale di Ivrea, di effettuare una stima sui seguenti immobili siti nel comune di Forno C.se (TO) così distinti in mappa:

Comune di FORNO C.se Catasto Fabbricati

1) F.22 mappale 481 sub.72 A/2 cl.2 Vani 7 R.C. €.596,51

per determinarne il più probabile valore di mercato, visto l'immobile, verificata la corrispondenza documentale in proprio possesso, avute le informazioni necessarie in merito, ritiene di valutare l'immobile come segue:

Il valore commerciale del bene viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

COMUNE DI FORNO CANAVESE CATASTO FABBRICATI

1) Abitazione in fabbricato di civile abitazione edificato negli anni 60 denominato condominio "Il Centro" con ingresso da via Papandrea al civico 1 a sei piani fuori terra oltre l'interrato, composta da due ingressi, cucina soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio due balconi, uno sulla via Truchetti e l'altro su cortile interno e locale cantina al piano seminterrato.

L'U.I. si presenta in buono stato di manutenzione nella porzione che fa angolo con via Papandrea e via Truchetti, con pavimenti in gres ceramico, murature tinteggiate e rivestite in gres ceramico nel bagno, dotato di sanitari di tipo medio e box doccia, e nella parete attrezzata dell'angolo cottura open-space con il soggiorno.

I serramenti interni sono in legno tamburato di colore grigio, mentre quelli esterni sono in legno dotati di doppio vetro con tapparelle oscuranti di colore grigio.

Il balcone come il terrazzo su via Truchetti, hanno pavimenti in gres ceramico, soglie in travertino e ringhiera in ferro tinteggiata.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e risultano funzionanti con riscaldamento centralizzato con radiatori dotati di valvole termostatiche.

Per quanto riguarda la porzione che si affaccia sul cortile interno costituita da disimpegno camera e bagno necessita di interventi di manutenzione in quanto ancora con pavimentazione dell'epoca della costruzione. In adiacenza della camera vi è un vano adibito ad angolo cottura.

Per quanto riguarda il bagno, è stato rifatto con pavimento e rivestimento in ceramica, sanitari di colora bianco di tipo economico e box doccia.

I serramenti esterni ed interni sono originali dell'epoca della costruzione.

Al piano seminterrato cantina di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, precisamente la prima che si incontra di fronte al vano scala, con porta di ingresso in legno, pareti al grezzo e pavimento in battuto in cls.

Il tutto così distinto al CEU

Fg. 22 Mappale 481 Sub.72 Cat.A/2 cl.2 Vani 7 RC. €. 596,51

Catastalmente intestato a:

LACOPO Antonello nato a CUORGNE' (TO) il 01/11/1973 Prop. 1/1

La superficie dell'immobile è stata calcolata a seguito di sopralluogo in loco e sulla scorta della documentazione cartacea catastale reperita all'Agenzia delle Entrate, al lordo delle murature con coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso. Il valore di stima al mq è stato identificato tenendo conto delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate e esaminando i valori di vendita al mq. nella zona tenendo conto delle condizioni e dell'ubicazione dell'immobile al momento attuale.

Nello specifico si attribuisce all'immobile un Valore di 600,00 €/mq. in funzione dello stato di conservazione ottenendo il seguente valore complessivo:

Quota posseduta 1/1

Abitazione + Cantina mq. 123.00 x 600,00 €/mq = **€.73.800,00**

DATI URBANISTICI

Per la costruzione del fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Nulla Osta in data 11.07.1962 Prot. 357 con ultimazione dei lavori in data 26.08.1964;

SCIA Prot.231/2015 del 25.02.2015 per Manutenzione Straordinaria per Modifiche interne

L'immobile oggetto di valutazione alla luce dell'attuale PRG ricade in area normativa RE identificato come fabbricato CR "Edifici Soggetti a Riconfigurazione Tipologica", all'interno delle Aree Spondali Vincolate ex D.leg. 42/04 art.142 comma 1 lett.c. normato dall'Art.23 R.E. che recita: "Gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione di tipo A sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture. La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione."



VALUTAZIONE FINALE

Al fabbricato sito nel comune di Forno C.se si attribuisce un valore complessivo di Stima pari a €73.800,00.

CONSIDERAZIONI FINALI

A seguito delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter attribuire un valore complessivo finale di stima pari a:

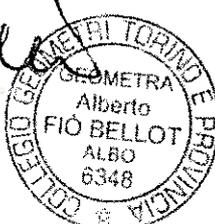
Valore finale di stima: € 73.800,00 che si arrotonda a € 74.000,00 (€ . SETTANTAQUATTROMILA)

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto consegna la relazione di Stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Banchette, li 02.07.2025



ALLEGATI:

- Visure catastali
- Planimetrie Catastali
- Estratto PRGC



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2024

Dati della richiesta	Comune di FORNO CANAVESE (Codice:D725) Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 481 Sub.: 72

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 28/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	481	72			A/2	2	7 vani	Totale: 137 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{a,b,c} : 134 m ²	Euro 596,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2016 Pratica n. TC00150158 in atti del 28/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59437.1/2016)
Indirizzo		VIA SAVERIO PAPANDEA n. 1 Piano S1-I										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 301/94)										

Mappe Terreni Correlati
Codice Comune D725 - Foglio 22 - Particella 481

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	481	72			A/2	2	7 vani	Totale: 137 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{a,b,c} : 134 m ²	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2024

Indirizzo	VIA SAVERIO PAPPALARIA n. 1 Piano S1-I			Mod.58
Notifica	Partita			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	481	72			A/2	2	7 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE del 28/04/2015 Pratica n. T00193778 in atti del 28/04/2015 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11454/L/2015)
Indirizzo	VIA SAVERIO PAPPALARIA n. 1 Piano S1-I											
Notifica	Partita											
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/04/2015



Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 22 Particella 481 Subalterno 7; Foglio 22 Particella 481 Subalterno 8;

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0193778 del 28/04/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forno Canavese
Via Saverio Papandrea civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 481
Subalterno: 72

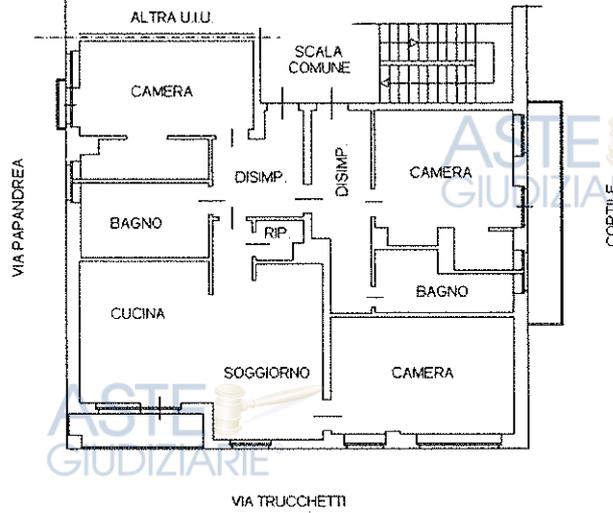
Compilata da:
Alicce Monica

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

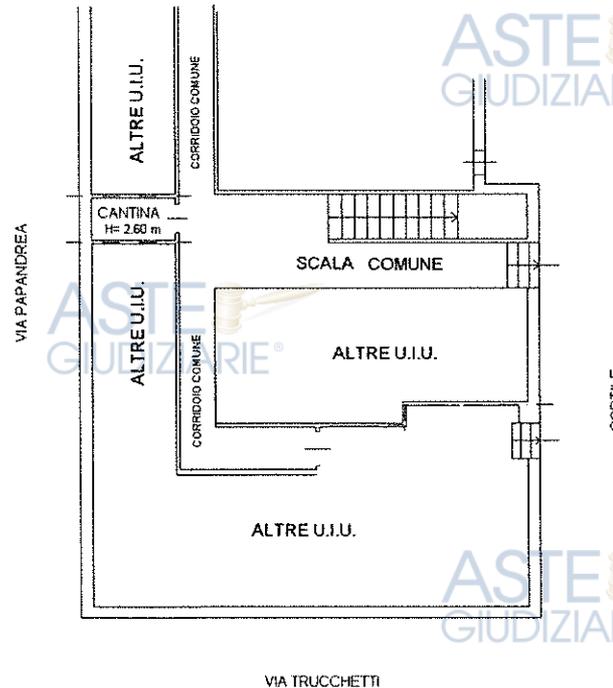
N. 7162

Scheda n. 1 Scala 1:200

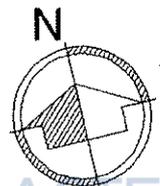


PIANTA PIANO PRIMO

H= 3,00 m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 17/10/2024 - n. T33073 - Richiedente: FBLLRT63A29E379H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2024 - Comune di FORNO CANAVESE D7251 - < Foglio 22 - Particella 481 - Subalterno 72 >
VIA SAVERIO PAPANDEA n. 1 Piano S1-I

