

STIMA SOMMARIA

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 Rivarolo C.se (TO) in Via Matteotti nc. 41 così distinti in mappa

- 1) F.18 mappale 1185 sub.9 A/2 cl.2 Vani 5 RC. 555,19
- 2) F.18 mappale 1185 sub. 37 C/6 cl.3 Mq. 13 RC. 67,14

per determinarne il più probabile valore di mercato, visti gli immobili, verificate le corrispondenze documentali in proprio possesso, avute le informazioni necessarie in merito, ritiene di valutare gli immobili come segue:

Il valore commerciale dei beni 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.

1) Abitazione in fabbricato di civile abitazione edificato nel 1995 denominato condominio "Gallo Antico" con ingresso da via Matteotti al civico 41 a tre piani fuori terra oltre l'interrato, composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone, al piano primo (secondo fuori terra); cantina al piano interrato. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione 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 del vano cucina; i serramenti interni sono in legno tamburato di colore bianco, mentre quelli esterni del tipo monoblocco, sono in pvc dotati di doppi vetri e persiane a gelosia. Il balcone come il terrazzo, hanno pavimenti in gres ceramico, soglie in granito e ringhiera in ferro tinteggiata ad elementi semplici diritti.

Tutti gli impianti sono sottotraccia e risultano funzionanti con riscaldamento autonomo fornito da caldaia murale a gas metano posta in apposito alloggiamento esterno sul terrazzo con terminali in alluminio, oltre impianto di condizionamento.

Al piano interrato cantina di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, precisamente la terza entrando a destra nel corridoio comune arrivando dal vano scala, con porta di ingresso metallica, pareti al grezzo e pavimento in battuto in cls e presa d'aria da bocca di lupo.

L'accesso all'U.i. abitativa dalla via Matteotti avviene attraverso vano scale comune che mette in comunicazione tutti i piani del fabbricato.

All'abitazione competono 62/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di partecipazione alle spese generali, come stabilito dal Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Stefano BERTANI del 22 maggio 1995 Rep. n. 56.989/3.976 registrato in Rivarolo C.se in data 9 giugno 1995 al n. 233, vol.1°.

Il tutto così censito al CEU

Fig. 18, Mappale 1185 sub. 9 Cat.A/2 cl.2 Vani 5 RC. 555,19

Correttamente intestato a:

nata in (EE) il 23/11/1969 Proprietà 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 1.000,00 €/mq. in funzione dello stato di conservazione ottenendo il seguente valore complessivo:

Abitazione, Balconi, Cantina, mq. 94,50 x 1.000,00 €/mq = €. **94.500,00**

2) Autorimessa al piano interrato con accesso carraio da area di manovra comune, identificata al catasto Fabbricati nel modo seguente:

Fig. 18, Mappale 1185 sub 37 Cat.C/6 cl.3 Mq. 13 RC. 67,14

Correttamente intestata a:

nata in SVIZZERA (EE) il 23/11/1969 Proprietà 1/1

La superficie dell'immobile è stata calcolata sulla scorta della documentazione 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 700,00 €/mq. in funzione dello stato di conservazione ottenendo il seguente valore complessivo:

Autorimessa mq. 14,25 x 700,00 €/mq = €. 9.975,00 che si arrotonda a €. **10.000,00**

VALORE COMPLESSIVO

Valore complessivo €. **94.500,00 + 10.000,00 = €. 104.500,00**

DATI URBANISTICI

Per la costruzione del fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n°288/93 del 3 febbraio 1994, e successiva Variante in corso d'Opera n°290/94 del 30 gennaio 1995 con successivo Certificato di Abitabilità e Agibilità n°4/95 del 13 maggio 1995

L'immobile oggetto di valutazione alla luce dell'attuale PRG ricade in area normativa RP - RP33 - aree residenziali attuate con SUE, normato dall'art.87 delle N.T.A; ed è in zona vincolata da:

Fascia di rispetto dalla ferrovia (art.35 N.t.a.); Vincolo aeroportuale (artt.707 e segg. del codice della navigazione) (art.41 N.t.a.); classe I per le classi geologiche; classe Acustica II.

CONSIDERAZIONI FINALI

Al valore complessivo degli immobili sopraccitati si ritiene di decurtare a titolo di garanzia su eventuali vizi occulti dovuti alla vetustà una percentuale pari al 5% sul valore stimato complessivo.

-5% in funzione dei vizi occulti 104.500,00 x -5% €. 99.275,00

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

Valore finale di stima: € 99.275,00 che si arrotonda a € 100.000,00 (CENTOMILA)

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 15.11.2024

Il Tecnico




ALLEGATI:

- Visure catastali
- Planimetrie Catastali
- Estratto PRGC