

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN INVORIO, FRAZIONE ORIO 47
DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA



Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla signora [REDACTED], di procedere alla stima degli immobili di sua proprietà siti in Invorio, Frazione Orio n. 47, il sottoscritto geom. Mauro JULITA, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n° 1926, con studio in Paruzzaro, Via Roma n° 19, proceduto al sopralluogo in data 05.04.2022 e ai rilievi e conteggi del caso, espone come appresso i risultati delle sue operazioni.

Trattasi di unità immobiliari posti in territorio del Comune di Invorio, frazione Orio n. 47 e precisamente:

1) Appartamento disposto su due piani, di compendio di maggior stabile sito in Frazione Orio n. 47, così composto:

al piano terra: cucina/soggiorno, ripostiglio, bagno, centrale termica e scala interna di accesso al piano superiore, avente superficie lorda vendibile di mq 74,00;

al primo piano: disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, avente una superficie lorda vendibile pari a mq 70,00, con balcone di mq 16,00.

Detta unità immobiliare presenta le seguenti finiture:

al piano terra: pareti con intonaco tinteggiato, pavimenti in ceramica smaltata, serramenti in legno con doppi vetri e tapparelle, serramenti interni in legno tamburato, scala interna di accesso al primo piano in legno, impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gas non funzionante;

al primo piano: pareti con intonaco tinteggiato, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle, pavimenti in laminato di legno.

Si accede tramite scala esterna comune.

Risulta censita al catasto urbano come segue:

Foglio 19, mappale 32 subalterno numerico 8, Via Orio n. 47, piano T-1, categoria A/3, classe prima, vani 7, rendita catastale € 361,52

intestata alla signora

er 1000/1000.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, a catasto terreni corrisponde all'Ente Urbano censito col mappale 32 del foglio 19 di are 2,40 e l'area di pertinenza è comune. Vi è il diritto, comune anche a terzi, del pozzo ubicato nel cortile a confine con la particella 230 del foglio 19.

E' stato costruito prima dell'anno 1967 e per l'appartamento in oggetto è stata presentata al Comune di Invorio SCIA IN SANATORIA per modifiche interne, in data 07.07.2011, prot.n. 4524.

Non vi è stato l'aggiornamento della scheda catastale, pertanto occorrerà provvedervi prima della vendita.

Il fabbricato è posto in zona periferica, ma di facile accesso, è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, e quanto alla solidità non mostra vizi apparenti di instabilità.

2) Locale di deposito in corpo separato, costituito da cantina e soprastante cassero, collegati da scala esterna, avente una superficie lorda vendibile di mq 22,00 per piano, completamente allo stato rustico, con struttura in pietra e mattoni, tetto in legno e tegole di cotto, privo di impianti.

Detto immobile risulta censito al catasto urbano col mappale 753 del foglio 19, Via Orio n. 47, piano T-1, categoria C/2, classe prima, mq 41, rendita catastale € 57,17 e corrisponde a catasto terreni all'Ente Urbano censito col mappale 753 del foglio 19, di are 0,40

e risulta intestato alle signore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Quanto sopra descritto, per l'intera proprietà l'immobile descritto al punto A) e per la nuda proprietà pari a 2/3 l'immobile descritto al punto B), alla signora [REDACTED] pervennero:

per atto di acquisto a rogito Notaio Enrico Majoni di Arona, in data 28.02.2008, rep. n. 8784/5475, registrato ad Arona il 29.02.2008, al numero 249, serie 1/T.

CRITERIO DI STIMA

Considerati i valori intrinseci ed estrinseci, idonei ad una equa valutazione, riferendosi ai prezzi medi praticati in zona per compravendite similari, alle attuali condizioni del mercato immobiliare e al Borsino Immobiliare Novarese, il sottoscritto ritiene assegnare agli immobili in oggetto, il valore complessivo di € 84.260,00 (ottantaquattromiladuecentosessanta/00), così suddiviso:

Appartamento descritto al punto A):

locali al piano terra:

mq 74,00 x € 550,00/mq = € 40.700,00

locali al primo piano:

mq 70,00 x € 550,00/mq = € 38.500,00

balcone:

mq 16,00 x € 550,00/mq x 25% = € 2.200,00

Totale € **81.400,00**

Locale di deposito descritto al punto B):

cantina al piano terra:

mq 22,00 x € 150,00/mq = € 3.300,00

cassero al primo piano:

mq 22,00 x € 150,00/mq = € 3.300,00

Totale € **6.600,00**

Quota nuda proprietà pari a 2/3 =

€ 2.860,00

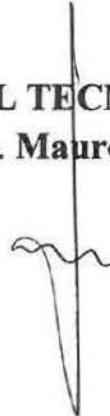
Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paruzzaro, li 12.04.2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO
(geom. Mauro JULITA)




Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure
- Schede catastali
- Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



F=20600

1 Particella: 32

Comune: (NO) INVORIO

Foglio: 19

Scala originale: 1:1000

5-Apr-2022 11:6:18

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri protocollo pratica T129235/2022

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2022

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di INVORIO (E314) provincia NOVARA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di INVORIO (E314) (NO)
• Foglio 19 Particella 32 Subalterno 8

FUSIONE del 23/01/2008 Pratica n. NO0014638 in atti
dal 23/01/2008 FUSIONE (n. 533.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di INVORIO (E314) (NO)
Foglio 19 Particella 32

> Indirizzo

VIA ORIO n. 47 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011
Pratica n. NO0058293 in atti dal 17/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 28991.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 361,52
Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008
Pratica n. NO0287742 in atti dal 05/12/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17989.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **145 m²**

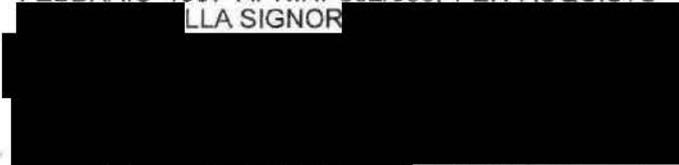
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **139 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/01/2008, prot. n. NO0014638

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' 1/1 in regime di separazione
dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/02/2008 Pubblico ufficiale MAJONI ENRICO Sede ARONA (NO) Repertorio n. 8784 - COMPRAVENDITA ***IN VIRT... DI ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCESCO RUSSO DI GOZZANO IN DATA 15 GENNAIO 1997 N.4373/1008 DI REPERTORIO, REGISTRATO A BORGOMANERO IL 3 FEBBRAIO 1997 AL N.143 E TRASCritto A VERBANIA IL 1 FEBBRAIO 1997 AI N.RI 862/666, PER ACQUISTO
LLA SIGNOR 

presentata con Modello Unico n. 2059.1/2008 Reparto
PI di VERBANIA in atti dal 04/03/2008

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di INVORIO (E314)

Numero immobili: 1 Rendita: **euro 361,52** Vani: **7,0**



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di INVORIO (E314) (NO)
• Foglio 19 Particella 753

COSTITUZIONE del 02/02/1994 in atti dal 05/02/1994
(n. A00483/1994)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di INVORIO (E314) (NO)
Foglio 19 Particella 753

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

> Indirizzo

VIA ORIO n. 47 Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011
Pratica n. NO0058180 in atti dal 17/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 28881.1/2011)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 57,17
Categoria C/2^{cl}, Classe 1, Consistenza 41 m²

COSTITUZIONE del 02/02/1994 in atti dal 05/02/1994
(n. A00483/1994)

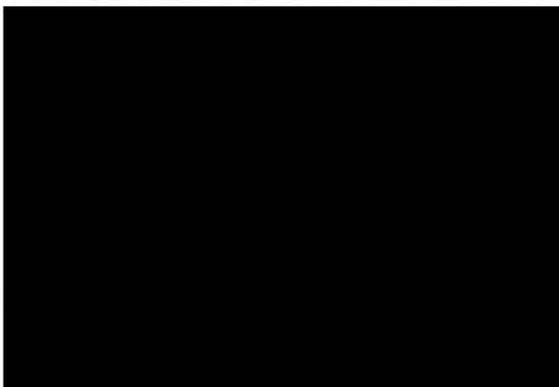
> Dati di superficie

Totale: 35 m²

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/02/1994, prot. n. A00483

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 3



1. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del
17/06/2017 - Voltura n. 6080.2/2017 - Pratica n.
NO0054696 in atti dal 08/09/2017

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di INVORIO (E314)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 57,17** Superficie: **41 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 418,69** Vani: **7,0** Superficie: **41 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

c) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **11/04/2022**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2022

Dati identificativi: Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **753**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **40 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. 54063 in atti dal 03/03/2003 (n. 309642.1/1993)

> **Dati identificativi**

Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **753**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. 54063 in atti dal 03/03/2003 (n. 309642.1/1993)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **753**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **40 m²**

TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. 54063 in atti dal 03/03/2003 (n. 309642.1/1993)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2022



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2022

Dati identificativi: Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **32**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **240 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. 27455 in atti dal 06/02/2003 (n. 309643.1/1993)

> **Dati identificativi**

Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **32**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 10/10/1975

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **INVORIO (E314) (NO)**
Foglio **19** Particella **32**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **240 m²**

TIPO MAPPALE del 31/12/1993 Pratica n. 27455 in atti dal 06/02/2003 (n. 309643.1/1993)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0014638 del 23/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Invorio

Regione Orio

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 19
Particella: 32
Subalterno: 8

Compilata da:
Ravelli Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Novara

N. 2187

Scheda n. 1

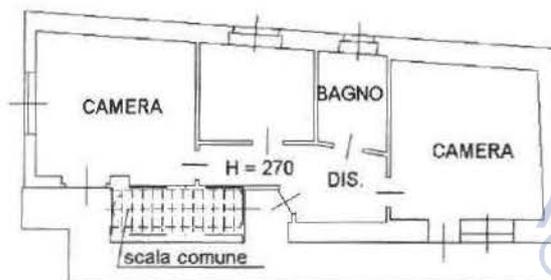
Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.IT
PIANO TERRA



ASTE GIUDIZIARIE.IT

PRIMO PIANO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Ultima planimetria in atti

Data: 12/04/2022 - n. T26049 - Richiedente: JLTMRA60M28A429W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2022 - Comune di INVORIO(E314) - < Foglio 19 - Particella 32 - Subalterno 8 >

MODULARIO
F. rig. 10nd. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI REGISTRI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 10-1-1930, n. 859)

MCD. 391



Planimetria di u.i.u. in Comune di INVERIGO via ORIO civ. 47



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



COMUNE DI INVERIGO
F. 18 mapp. 753
SCALA 1:1000
Rif. T.M. n° 309462 del 31.12.53

ORIENTAMENTO



REGIONE ORIO n. 47 piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione prima Planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PICCARI IVANO

RISERVATO ALL'UFFICIO







