

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

Comune di INVORIO

committente :

PERIZIA D'IMMOBILE

CESARE VICARI
architetto

via Curioni 30 - 28045 - INVORIO - (no)

Ordine Architetto di Novara n° 612
c.f. VCR CSR 63P18 B019M - p. IVA 01386430035
tel. e fax 0322-255121- cesare.vicari@tecnicamente.org

Il sottoscritto arch. Cesare Vicari nato ad Invorio il 18.09.1963, c.f. VCR CSR 63P18 B019M, con studio in Invorio via Curioni 30, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara e V.C.O. al n° 612, è stato incaricato a stendere la presente perizia estimativa dal Signor

OGGETTO DELLA PERIZIA E RELATIVA DESCRIZIONE CATASTALE

Trattasi di porzione di edificio residenziale posto nel Comune di Invorio e così descritto all'NCT foglio 15 mappale 358 sub 3 cat. A/2 cl.1 10.5 vani RC. 786,31 con terreno limitrofo foglio 15 mappale 18 sem. arb. Cl. 1 mq. 620 RD €. 3.36 RA €. 3.84

PROVENIENZA

Atto di divisione repertorio n. 2455 in data 20/03/2004 rogato dal Notaio Majoni registrato all'Ufficio del Registro di Arona in data 23/03/2004 al n. 17 serie 1V

SITUAZIONE URBANISTICA

Il PRG in vigore nel Comune di Invorio, classifica il mappale nel seguente modo:

- Art. 3.8.2 "Aree agricole interne (E)" sia per l'abitazione che per il terreno. Per gli edifici ricompresi in queste zone si fa riferimento all' Art. 3.3.9 "Edifici residenziali in zona agricola". Il terreno foglio 15 mappale 18 rientra parzialmente nella zona di rispetto cimiteriale.
- L'edificio è stato oggetto di intervento edilizio con PdC n.161/2002 del 25/09/2004 e successiva variante Dia del 17/08/2005.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

L' edificio in cui è inserito l'appartamento è composto da tre piani fuori terra ed è sito nella frazione di Invorio Superiore in zona limitrofa al cimitero. Al piano terreno si trova la proprietà del _____ che comprende oltre all'appartamento anche il cortile mappale 15 sub 2 e 16 sub 2. L'appartamento oggetto della presente si trova al piano primo e secondo ed è composto al piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera doppia, ampio terrazzo, scala che

conduce al piano secondo e al piano terreno. Al piano secondo troviamo due camere singole, locale giochi e sottotetto non abitabile. All'interno del sottotetto è presente un bagno che non ha le caratteristiche necessarie per essere considerato abitabile. Quindi si dovrà procedere all'eliminazione dei sanitari e della rubinetteria e fare una Cila tardiva per la costruzione di partizioni nel sottotetto non abitabile. Per avere un bagno al piano secondo con relativo antibagno, indispensabile vista anche la posizione decentrata di quello al piano primo, sarà necessario occupare una porzione del locale giochi, costruire i tavolati e portare gli impianti necessari.

Attualmente l'appartamento di proprietà _____ non ha un ingresso pedonale autonomo e per accedere al vano scale si attraversa, per concessione temporanea del _____, il terreno mappale 16 sub 2 su cui non vanta alcun diritto. Per avere un ingresso pedonale è necessario costruire ex novo una scala sul mappale 502 che conduca al terrazzo al piano primo e da qui accedere all'unità immobiliare del _____ (vedi vista n.2). Per la costruzione di tale scala sarà necessario chiedere al signor _____ di poter occupare temporaneamente una piccola porzione della sua proprietà per creare un'area di cantiere. La scala a chiocciola che unisce il cortile con il terrazzo al piano primo dovrà essere demolita.

Il mappale 18, attualmente recintato insieme al resto della proprietà, potrà essere separato mediante il posizionamento di una recinzione con relativo cancello pedonale per accedere alla porzione di terreno dove è indicato il diritto di passo. Per quanto riguarda l'ingresso carraio si potrebbe creare una rampa di accesso al mappale 18 demolendo una porzione dell'attuale muro di contenimento per superare il dislivello di circa 1.20 mt con il sedime stradale pubblico (vedi vista n.3). Il contenimento del terreno dovrà avvenire mediante opportune pendenze del terreno o con piccoli tratti di muro a secco. Il cancello dovrà essere arretrato di 5mt rispetto al filo stradale. Non sarà possibile creare una pavimentazione o costruire autorimesse dal momento che la classificazione del PRGC è area agricola interna. In qualsiasi caso non ci potrà essere un collegamento coperto tra il mappale 18 e l'ingresso all'appartamento.

Dal punto di vista energetico la casa è stata ristrutturata una quindicina di anni fa e la porzione di appartamento al piano secondo segue le normative del periodo mentre al piano primo sono state eseguite solo opere di manutenzione straordinaria che non hanno inciso in modo significativo dal punto di vista energetico.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto architetto, passando alla diretta valutazione degli immobili sopradescritti, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente tutto quello che può influenzare la valutazione, fatti inoltre gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili che si possono ritenere simili fatte le dovute proporzioni, tenendo presente la consistenza degli immobili, nel loro complesso e la loro ubicazione ritiene di riferirsi alla scheda di valutazione allegata nella quale si è tenuto conto della valutazione dell'Osservatorio immobiliare a cui però si ritiene di fare un ribasso di almeno il 17% per le problematiche sopra esposte

Valore della proprietà

comprensiva del terreno mappale 18

€ 198.000,00 x 17% = € 33.660,00

€ 198.000,00 - € 33.660,00 =

€ 164.340,00

(diconsi centosessantaquattrotrecentoquaranta/00 Euro)

Invorio, 23.04.2023

In fede

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
CESARE VICARI
n° 612

COMUNE DI INVORIO

foglio 15 mappale 358 sub 3 graffiata al 502 compreso il terreno mappale 18

Descrizione	lungh.	largh.	sup. lorda	u.m.	coeff.	sup. equi.	costo unitario	costo totale
Piano Primo								
Appartamento	13,85 x	6,10 /	42,24	mq.	1,00	42,24	€ 800,00	€ 33 794,00
	13,85 x	6,15 /	42,59	mq.	1,00	42,59	€ 800,00	€ 34 071,00
	8,75 x	4,15 /	18,16	mq.	1,00	18,16	€ 800,00	€ 14 525,00
	8,75 x	4,20 /	18,38	mq.	1,00	18,38	€ 800,00	€ 14 700,00
Bow-window	5,32 x	1,00 /	5,32	mq.	1,00	5,32	€ 800,00	€ 4 256,00
Balcone semicircolare	3,08 x	1,00 /	3,08	mq.	0,25	0,77	€ 800,00	€ 616,00
Balcone rettangolare	12,30 x	0,90 /	11,07	mq.	0,25	2,77	€ 800,00	€ 2 214,00
	2,15 x	0,90 /	1,94	mq.	0,25	0,48	€ 800,00	€ 387,00
Terrazzo	47,88 x	1,00 /	47,88	mq.	0,35	16,76	€ 800,00	€ 13 406,40
Piano secondo								
Appartamento	13,85 x	6,10 /	42,24	mq.	1,00	42,24	€ 800,00	€ 33 794,00
	13,85 x	6,15 /	42,59	mq.	1,00	42,59	€ 800,00	€ 34 071,00
Sottotetto	8,75 x	4,15 /	18,16	mq.	0,40	7,26	€ 800,00	€ 5 810,00
	8,75 x	4,20 /	18,38	mq.	0,40	7,35	€ 800,00	€ 5 880,00
Balcone	1,00 x	2,25 /	2,25	mq.	0,25	0,56	€ 800,00	€ 450,00
	1,00 x	2,25 /	2,25	mq.	0,25	0,56	€ 800,00	€ 450,00
							TOTALE	€ 198 424,40