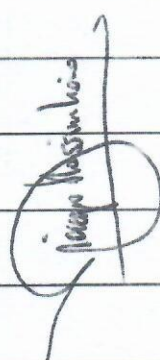
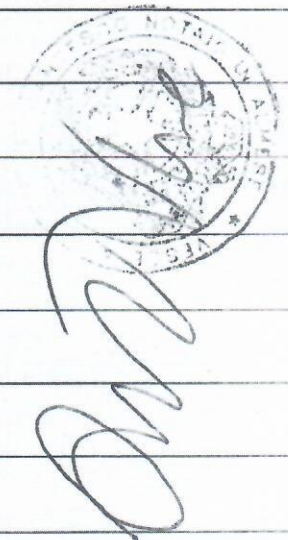


PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA E GIURATA

OGGETTO: *Valutazione immobiliare effettuata in conformità anche a quanto disposto dal D.P.R. n° 131 del 26/04/1986, e successive modificazioni, dalla Legge n° 248 del 04/08/2006, dalla Legge n° 286 del 24/11/2006, e dalla Legge n° 296 del 27/12/2006.*

A seguito di regolare incarico conferito a questo Studio professionale dall'Avv. Maria Astrid BURICO, nata a Vercelli il 24/02/1978, codice fiscale BRC MST 78B64 L750J, in qualità di curatore dell'eredità giacente della Sig.ra _____ on Decreto del Presidente del Tribunale di Vercelli del 12/11/2020, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Avvocati della Provincia di Vercelli al n° 202/B e titolare dello Studio Legale sito in Santhia' (VC) - Viale Vittoria n° 8/10, il sottoscritto Dott. Arch. Massimiliano VIARENGO, nato a Torino il 20/05/1969, codice fiscale VRN MSM 69E20 L219B, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 3981 e titolare dello Studio di Architettura sito in Moncalieri (TO) - Via XXIV Maggio n° 4 bis, nell'ambito delle proprie competenze, così come definite dall'art. 14 della Legge n° 143 del 02/03/1949 e dal capo IV del R.D. n° 2537 del 23/10/1925, previ opportuni accordi e accurati sopralluoghi, nonché previa raccolta di dati e notizie utili alla predisposizione del presente elaborato, ha provveduto quindi all'esame del bene immobile appartenente all'eredità morendo dismessa della Sig.ra _____ nata a Borgosesia (VC) il _____ 1, domiciliata in vita a Borgosesia (VC) e ivi deceduta in data 10/03/2019, predisponendo la presente perizia di stima asseverata, che certifica il minimo valore di mercato corrente e maggiormente plausibile del suddetto bene immobile, intestato alla de cuius e trascritto alla Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 11/10/1989 ai numeri
8699.1/1989, a seguito della stipula dell'atto notarile in data 23/09/1989, rep.
n° 64526, a rogito Notaio Filippo PERNA, registrato a Borgosesia (VC) il
11/10/1989 al n° 544, con il quale veniva anche deliberato di intestare il
medesimo bene immobiliare alla Sig.ra J _____ nei Pubblici Registri
Immobiliari e Catastali.

RELAZIONE ASSEVERATA E GIURATA DI STIMA

Premesso che il bene immobile summenzionato ricade all'interno del centro
storico in area di P.R.G.C. "A - Residenziali dei centri e nuclei storici" con
buona accessibilità sia veicolare che pedonale, ed in Classe di rischio
idrogeologico - Classe 1, in condizioni tali da non porre condizionamenti o
limitazioni alle scelte urbanistiche.

Premesso che il bene immobile summenzionato risulta essere servito dalle
opere di urbanizzazione primaria.

Premesso che il bene immobile summenzionato risulta essere abbandonato ed
inutilizzato da alcuni anni e presenta un evidente stato di degrado, nonché
condizioni geometriche e distributive inadeguate e prive di quei requisiti
funzionali e di sicurezza necessari per il suo immediato utilizzo.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Dott. Arch. Massimiliano VIARENGO, consapevole delle
implicazioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n° 445/2000 e delle
conseguenze di cui all'art. 21 della Legge n° 241/1990 in caso di
dichiarazioni mendaci o false attestazioni, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n°
300/1992 e degli artt. 46 e 47 del citato D.P.R. n° 445/2000, sotto la propria
responsabilità,

RITIENE

che la valutazione immobiliare di mercato del bene immobile intestato alla de
cuius Sig.ra _____, oltrech  tramite l'osservazione delle offerte di
vendita al pubblico diffuse attraverso i media, possa anche tener conto, per
quanto applicabile, di quanto disposto dal D.P.R. n  131 del 26/04/1986, e
successive modificazioni, dalla Legge n  248 del 04/08/2006, dalla Legge n 
286 del 24/11/2006, e dalla Legge n  296 del 27/12/2006 e pertanto

ASSEVERA

i seguenti criteri di valutazione:

VALUTAZIONE TRAMITE OFFERTE DI VENDITA

Per determinare il valore immobiliare di mercato tramite le offerte di vendita,
occorre moltiplicare la sommatoria delle superfici commerciali dei beni
immobili per il valore monetario unitario. In tal caso il valore unitario viene
desunto dalle quotazioni di mercato, anche pubblicate su riviste specializzate
e sul Borsino Immobiliare di Borgosesia (VC), che fanno riferimento alla data
del 17/07/2023.

Ne consegue:

1. *Identificazione del bene immobile intestato a* _____ *al Nuovo*

Catasto Edilizio Urbano ed ulteriori specifiche per stima patrimoniale:

Comune di Borgosesia (VC) - Foglio 63, particella n  943/sub. 6

1.1. *Classamento unit  immobiliare:* Categoria A/3

1.2. *Superficie commerciale:* mq. 69,00.

1.3. *Valore monetario unitario:* €/mq. 364,00.

1.4. *Valutazione immobiliare di mercato:*

mq. 69,00. x €/mq. 364,00. = **€ 25.116,00.**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE TRAMITE IL VALORE NORMALE

Per determinare il valore immobiliare di mercato tramite il valore normale, occorre moltiplicare la superficie in metri quadrati risultante dalla visura del N.C.E.U., oppure, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n° 138 del 23/03/1998, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. In un ipotetico caso di cessione di unità immobiliari e relative pertinenze in cui l'acquirente sia persona fisica esercente attività d'impresa o professionale oppure in cui l'acquirente non sia persona fisica, chiunque sia il venditore, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il valore unitario viene desunto dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Ne consegue:

Anno 2022 - II semestre

1. Identificazione del bene immobile intestato a _____ al Nuovo

Catasto Edilizio Urbano ed ulteriori specifiche per stima patrimoniale:

Comune di Borgosesia (VC) - Foglio 63, particella n° 943/sub. 6

| | |
|--|---------------|
| 1.1. Classamento unità immobiliare: | Categoria A/3 |
| 1.2. Superficie catastale o calcolata: | mq. 69,00. |
| 1.3. Stato conservativo: | NORMALE. |
| 1.4. Valore OMI min: | €/mq. 480,00. |
| 1.5. Valore OMI max: | €/mq. 710,00. |
| 1.6. K_1 (Taglio superficie): | 0,80. |
| 1.7. K_2 (Livello di piano): | 0,50. |

1.8. Valore normale unitario: €./mq. 612,25.

1.9. Coefficiente di merito (alloggio in edificio con oltre 30 anni): 0,75.

1.10. Coefficiente di merito (stato conservativo scadente): 0,70.

1.11. Coefficiente di merito (alloggio con affaccio panoramico): 1,15.

1.12. Coefficiente di merito totale: $(0,75 \times 0,70 \times 1,15) = 0,604$.

1.13. Valore monetario di merito: €./mq. $612,25 \times 0,604 =$ €./mq. 369,99.

1.14. Valutazione immobiliare di mercato:

mq. 69,00. x €./mq. 369,99. = €. 25.529,31.

VALUTAZIONE AUTOMATICA TRAMITE IL PREZZO-VALORE

Per determinare il valore immobiliare di mercato tramite il "prezzo-valore", occorre rivalutare il valore della rendita catastale di ogni singola unità immobiliare descritta in oggetto ed incrementarla con un coefficiente moltiplicatore. In un ipotetico caso di cessione di unità immobiliari e relative pertinenze in cui l'acquirente sia persona fisica non esercente attività d'impresa o professionale, chiunque sia il venditore, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il valore della rendita catastale viene desunto dalla visura del N.C.E.U..

Ne consegue:

1. Identificazione del bene immobile intestato a L. al Nuovo

Catasto Edilizio Urbano ed ulteriori specifiche per stima patrimoniale:

Comune di Borgosesia (VC) - Foglio 63, particella n° 943/sub. 6

1.1. Classamento unità immobiliare: Categoria A/3

1.2. Rendita catastale €. 361,52.

1.3. Rendita catastale rivalutata: €. 379,60.

1.4. Coefficiente moltiplicatore (1° casa): 110.



1.5. *Valutazione immobiliare di mercato:*

€ 379,60. x 110. =

€ 41.756,00.

1.6. *Coefficiente moltiplicatore (II° casa):*

120.

1.7. *Valutazione immobiliare di mercato:*

€ 379,60. x 120. =

€ 45.552,00.

In conclusione il sottoscritto Dott. Arch. Massimiliano VIARENGO assevera
di attribuire al bene immobile intestato alla Sig.ra J un valore
patrimoniale minimo di € 25.300,00 e di ritenerlo equo e congruo.

Almese, li 27/07/2023

IL PERITO

Dott. Arch. Massimiliano VIARENGO



Massimiliano Viarengo

[Handwritten signature]

stema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano
da me Notaio, del quale ho dato lettura al Comparsente che lo approva
e lo sottoscrive con me Notaio alle ore

quindici e venticinque

uno

Consta di fogli *uno* per pagine intere *una*

e per quanto di questa *secondo*

Notary. Notarato

Notary. Notarato

