

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,

che la valutazione immobiliare di mercato del bene immobile intestato alla de
cuius Sig.ra , oltreché 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 unità 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. K₁ (Taglio superficie): 0,80.

1.7. K₂ (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. $\times$ €/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. =

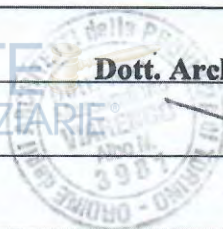
€ 45.552,00.

In conclusione il sottoscritto Dott. Arch. Massimiliano VIARENGO assevera di attribuire al bene immobile intestato alla Sig.ra] 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



REPERTORIO N. 27847

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno *venti-sette*
del mese di luglio, in Almese, Via Dora n. 17/2 nel mio studio.

27 luglio 2013
Innanzi a me Dottor ALBERTO VESCE, Notaio in Almese con studio
in Via Dora n. 17/2, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Torino e Pinerolo.

E' PRESENTE IL SIGNOR:

- VIARENGO MASSIMILIANO, nato a Torino il giorno 20 maggio
1969, domiciliato a Moncalieri (TO) Via XXIV Maggio n. 4 bis, codice
fiscale VRN MSM 69E20 L219B, Architetto iscritto all'Ordine degli Ar-
chitetti di Torino al numero 3981.

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giu-
ramento, ai sensi dell'articolo 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizio-
ne da me Notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichia-
razioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole:
<<Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me af-
fidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la
verità>>.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, in parte scritto con si-



stema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto a mano

da me Notaio, del quale ho dato lettura al Comparente che lo approva

e lo sottoscrive con me Notaio alle ore *quindici e vinti*

uno

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

e per quanto di questa *seconda*

Notary. Notarato

Notary. Notarato