

GIUDIZIO DI STIMA FABBRICATO SITO IN COMUNE DI **BORGOSIESIA, Largo Magni, 4**

A seguito di incarico ricevuto dalla curatrice dell'eredità giacente Avvocato Rosella Buro con studio in Varallo via Cesare Battisti, 6 di effettuare un giudizio di stima di un alloggio sito in Comune di BORGOSIESIA, largo Magni, 4, il sottoscritto SCOCCINI Geom. Alessandro, libero professionista con studio in Varallo via Cesare Battisti 145, ed iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Vercelli al n° 1498 sulla scorta dei dati forniti, reperiti nei pubblici uffici ed eseguito un sopralluogo nel fabbricato in questione si trova in grado di riferire quanto segue:

Dati catastali

Nel N.C.E.U. del comune di Borgosesia il fabbricato è individuato:

Foglio **63** mappale **655**, sub **5** largo Magni, 4, piani 1-S1, categoria A/3, classe 1 vani 4 rendita catastale 247,90;

al NCT il fabbricato è indicato al foglio **63** mapp. **655** (area di enti urbani di mq 510) ed è composto da nove alloggi (di cui uno destinato ad uffici e studi privati);
confini con riferimento al catasto terreni : mappale 420, 163, 375, 347;

il tutto intestato a [REDACTED]

Piano regolatore

Il fabbricato è individuato nelle tavole di prgc in area B1 Residenziali insediati o in corso;

Provenienza e situazione attuale:

L'alloggio era di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in vita residente a [REDACTED]

e deceduta a [REDACTED]

in data [REDACTED]



Non avendo eredi entro il sesto grado il Tribunale Ordinario di Vercelli ha dichiarato l'eredità Giacente ((cfr n reg 1949/2017 num crono 3955/2017) ed ha nominato curatore dell'eredità l'Avv. BURO Rosella con studio in Varallo via Cesare Battisti, 6;

La scheda catastale agli atti del catasto, redatta in data 30-06-1953 e depositata agli atti in data 14-05-1957 riposta la situazione attuale (che non è variata) ma non riporta il disegno della cantina ma solo la scritta (+ 1 cantina) a seguito di verifica del catasto presumibilmente negli stessi anni;

Per procedere ad una eventuale vendita dovrà essere ripresentata la scheda con l'indicazione precisa della cantina sul disegno.

In data 13-03-2015 è stata depositata Attestazione di prestazione energetica n 2014 207212 0039 con scadenza 13-03-2025 che riporta una classe F con Epgl 284,51 KWh/mq della vecchia classificazione.

descrizione:

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto di stima è ubicato in Borgosesia e affaccia su Largo Magni (di fronte alla Manifattura di Borgosesia), per altri due lati affaccia su terreni di proprietà di altra ditta e per un piccolo tratto è in aderenza ad altro fabbricato.

L'alloggio è posto al piano primo con accesso dalle scale condominiali ed è composto da un ingresso con anche funzione di disimpegno, una cucina, una sala una camera ed un bagno, detto alloggio confina per due lati con la corte comune, per un lato con le scale condominiali e per un lato su alloggio di altra proprietà;

Il fabbricato è di vecchia costruzione con pavimenti in piastrelle, pareti in parte tinteggiate ed in parte con tappezzeria, piastrelle in cucina nel solo angolo cottura, serramenti in legno di vecchio tipo con vetri singoli e tapparelle in legno;

Le finiture ricordano le tipologie costruttive degli anni 50/60;

Non è presente un impianto di riscaldamento ma solo due stufe a gas (una in cucina ed una in sala) l'acs (acqua calda sanitaria) è prodotta da boiler elettrico ad accumulo posto in bagno.

I sanitari sono di vecchio tipo.

L'impianto elettrico è di vecchio tipo e non è stato possibile reperire dichiarazione di conformità.

Nel complesso l'alloggio necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria sia degli impianti che dei serramenti per un maggior confort abitativo e per una riduzione del consumo energetico.

Criterio di stima

Per tutto quanto suesposto ed in considerazione dei prezzi attualmente applicati a fabbricati nella zona simili a quello in questione, confrontate le tabelle OMI 2-2021, le proposte di vendite delle agenzie immobiliari, il prezzario Camera di Commercio, visto il perdurare della crisi del mercato immobiliare, le necessarie opere di manutenzione, etc; si è ritenuto di applicare la stima a superficie lorda delle varie porzioni di fabbricato ragguagliata all'intero con opportuni coefficienti; si assume il valore al mq commerciale di euro 450.

Abitazione piano primo

Superficie commerciale lorda abitazione mq 65,00 (compreso balcone e cantina al 25%)

mq 65,00 x 450,00 euro/mq 29.350,00

che si arrotonda a corpo a euro 30.000, (diconsi euro trentamila/00)

Con quanto riferito il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli.

Varallo, li 08 settembre 2022

Il tecnico




TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia

n° 305/22

In data 10/10/2022, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor **SCOCCINI Alessandro** identificato con documento Carta identità [REDACTED] rilasciato da Sindaco di Varallo in data 17-05-2021 il quale dichiara di essere iscritto al Collegio dei **Geometri e Geometri Laureati di Vercelli** al n° 1498

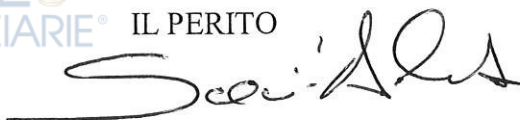
Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 08 settembre 2022 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

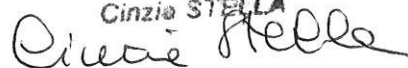
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Cinzia STELLA



GIUDIZIO DI STIMA FABBRICATI SITI IN COMUNE DI

BORGOSIESIA, Largo Magni, 4

Eredità Giacente - Curatrice Avv. Rosella Buro

- 1 prgc Borgosesia*
- 2 stralcio mappa nct*
- 3 ortofoto*
- 4 scheda catastale alloggio 1953*
- 5 visura catastale nceu storica*
- 6 documentazione fotografica*