

Geometra Davide Trossello

S T U D I O T E C N I C O

Via Giacomo Buffa, 10/A - 10081 CASTELLAMONTE - tel. 0124/581910 - cell. 340.7284019

C.F. TRS DVD 74D21 E379Y - P.I. 07521170014

mail: studiotrossello@gmail.com - davide.trossello@libero.it - pec : davide.trossello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
Volontaria Giurisdizione – Successioni
R.G. 3196/2018
Eredità giacente di GATTONE Antonio



**PERIZIA DI STIMA
ASSEVERATA**

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Brusasco (TO) – Pomaro Monferrato (AL) – Ostuni (BR)

Il Tecnico
Geometra Davide Trossello



Castellamonte, li 09/04/2021

1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO

In data 06/11/2020 il Presidente del Tribunale di Ivrea, a seguito di ricorso per autorizzazione a conferimento di incarichi presentato dal Curatore Prof. Avv. Francesco Aimerito, autorizzava il sottoscritto Geometra Davide TROSSELLO, con Studio in Castellamonte, in Via Giacomo Buffa n. 10/A, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n.7481 e valutatore immobiliare - Requisito Di Conoscenza, Abilità e Competenza ai sensi della Norma Uni 11558:2014 con Certificato N. Imq-Vi-1608007 rilasciato in data 30/08/2016, regolarmente iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice del Tribunale di Ivrea, per la redazione di perizia di stima, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, siti in Brusasco (TO), Pomaro Monferrato (AL) ed Ostuni (BR), ricadenti nella successione del Sig. GATTONE Antonio deceduto a Brusasco il 12/02/2015. Il perito valutatore ha provveduto ad ispezionare i luoghi, effettuare una completa descrizione degli immobili, acquisire tutta la documentazione necessaria per redigere la perizia di stima che verrà asseverata presso il Tribunale di Ivrea.

2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI DA VALUTARE

Fabbricati:

BRUSASCO (TO). I fabbricati sono ubicati nel Comune di Brusasco e nella Frazione Marcorenago, Via Vercelli 133.



- Atto Not. Gianfranco MANACORDA del 26/03/1974 di Rep. 14660. Trascrizione TORINO 2 del 02/04/1974 Reg. Gen./Part. 10035/8634;
- Atto Not. RENDITORE del 17/04/1974 di Rep. 11078 Reg. a Vercelli il 23/04/1974 n. 1169. Trascrizione TORINO 2 del 13/05/1974 Reg. Gen./Part. 13039/11139;
- Atto Not. RENDITORE Cristina del 08/06/1974 di Rep. 11235 Reg. a Vercelli il 11/06/1974 n. 1710. Trascrizione TORINO 2 del 22/06/1974 di Reg. Gen./Part. 16616/14368;
- Atto Not. RENDITORE del 23/03/1979 di Rep. 16136 Reg. a Vercelli il 04/04/1979 n. 856. Trascrizione TORINO 2 del 13/04/1979 Reg. Gen./Part. 9040/7563;
- Atto Not. Luciano PROST del 19/04/1979 di Rep. 148065/12194. Trascrizione TORINO 2 del 10/05/1979 Reg. Gen./Part. 11106/9285;
- Atto Not. Luciano PROST del 08/05/1979 di Rep. 148197/12260. Trascrizione TORINO 2 del 06/06/1979 Reg. Gen./Part. 13210/10947;
- Atto Not. Cristina RENDITORE del 27/02/1984 di Rep. 22353. Trascrizione TORINO 2 del 06/03/1984 Reg. Gen./Part. 7181/6020;
- Atto Not. Umberto ROMANO del 02/02/2000 di Rep. 2708. Trascrizione TORINO 2 del 05/02/2000 Reg. Gen./Part. 4798/3109;
- Atto DONAZIONE ACCETTATA Not. TURBIL PARATO Anna del 20/05/2003 di Rep. 33402/5399. Trascrizione TORINO 2 del 19/06/2003 Reg. Gen./Part. 29188/20796;
- Atto DONAZIONE ACCETTATA Not. TURBIL PARATO Anna del 20/05/2003 di Rep. 33402/5399. Trascrizione TORINO 2 del 19/06/2003 Reg. Gen./Part. 29189/20797;
- Atto Not. CERAOLO Carmelo del 20/09/2005 di Rep. 184996/23518. Trascrizione TORINO 2 del 28/09/2005 Reg. Gen./Part. 45295/28722.

POMARO MONFERRATO (AL)

- Atto di donazione Not. TENNI del 27/01/1952, Reg. a Casale Monferrato il 14/02/192 al n° 368 mod. 1. Trascrizione Casale Monferrato del 28/04/1952 di Reg. Gen./Part. 1813/1678;
- Verbale di Pubblicazione testamento Not. Luciano MARIANO del 30/01/1995 di Rep. 19378..Trascrizione Casale Monferrato del 27/02/1995 Reg. Gen./Part. 900/695.

OSTUNI (BR)

- Atto Not. Paolo DE LAURENTIS del 06/10/1992. Trascrizione BRINDISI del 05/11/1992 Reg. Gen./Part. 17154/14984;
- Atto Not. ZURLO del 17/10/1970 di Rep. 19832. (da visura storica)



Geometra Davide Trossello

Via Cavour 10, 10040 Brusasco (TO)
Tel. 011 220000000
Civ. 011 220000000

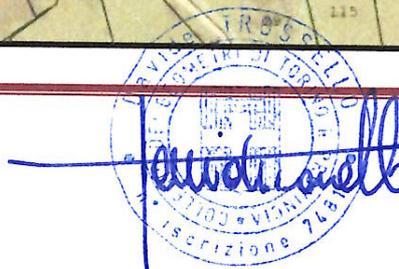
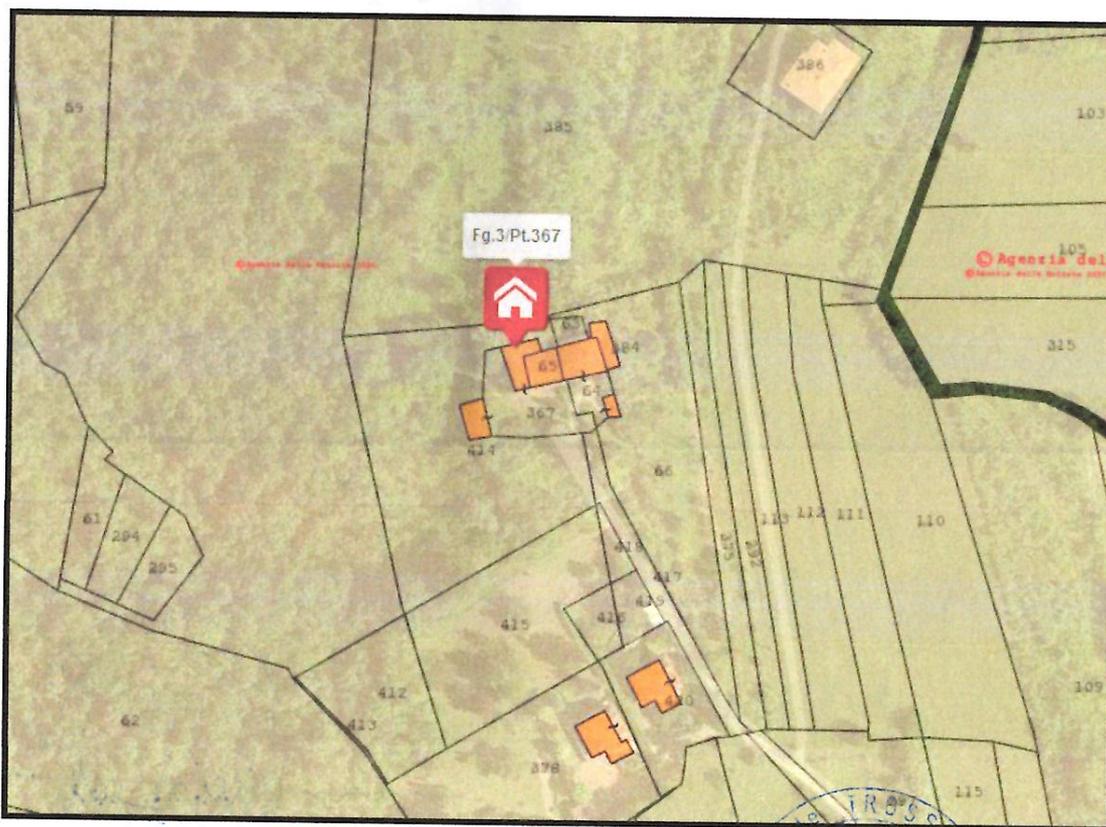
Aut. Tribunale di Torino n. 1000/2015



DESCRIZIONE GENERALE

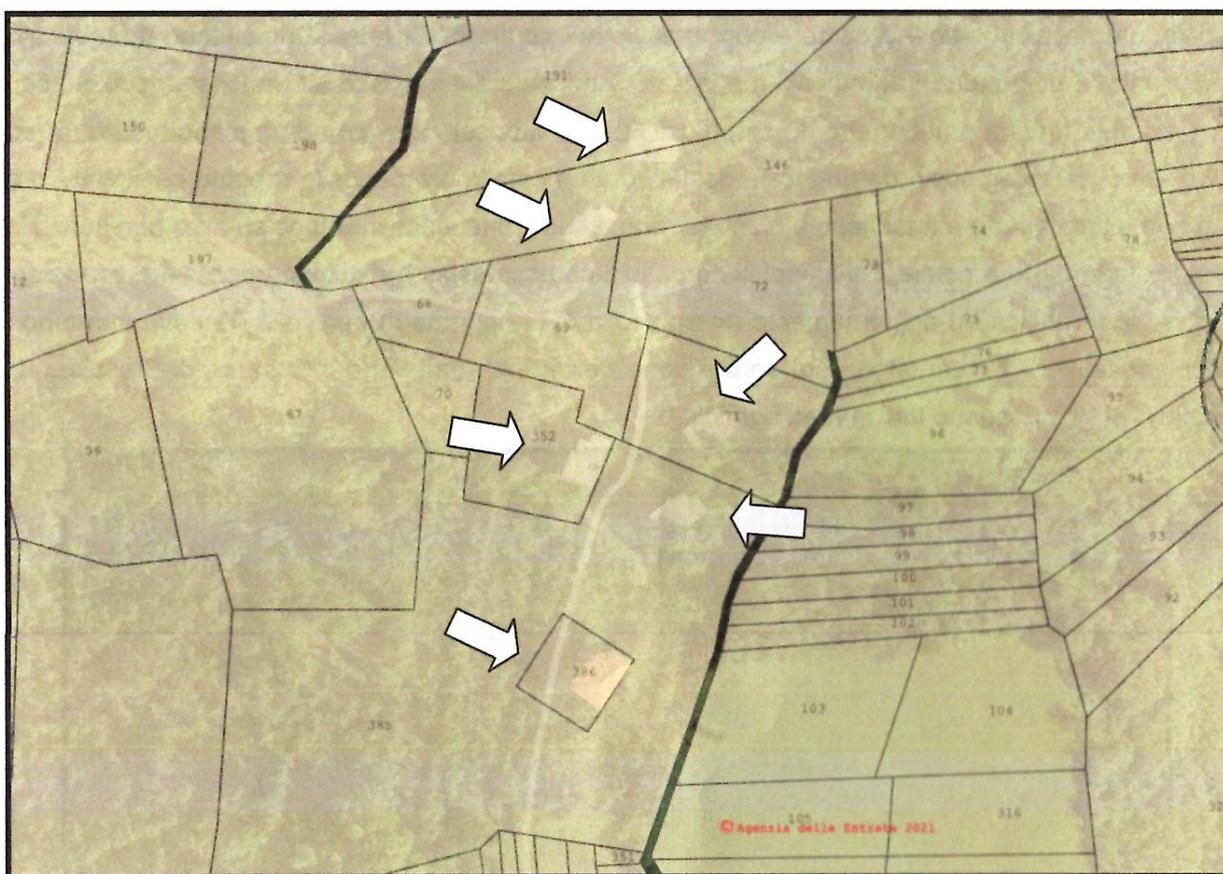
FABBRICATI E TERRENI IN BRUSASCO, FRAZIONE MARCORENGO (TO)

Il fabbricato adibito ad abitazione con annessi accessori risulta inabitato e ubicato in Frazione Marcorenco, Via Vercelli n. 133 nel corso del sopralluogo avvenuto in data 29/01/2021, si trovava in condizioni di degrado con locali parzialmente accessibili di piano terreno ed altri interamente occupati da mobili in genere, vestiario e rifiuti, tutti accatastati, che ne impedivano il completo sopralluogo interno. Il fabbricato principale destinato ad abitazione è composto, per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo ed a seguito di accesso agli atti edilizi avvenuto in data 24/02/2021, a piano terreno da cucina, locale di sgombero, due cantine sul retro, a piano primo raggiungibile da scala interna, vani adibiti a camere con affaccio sul cortile e sul retro. Completano il fabbricato principale, a piano terreno un locale magazzino, un locale autorimessa ed un locale deposito con soprastante travata a nudo tetto. In corpo distaccato fabbricato elevato ad un piano fuori terra ed uno entro terra composto da un locale destinato ad ex stalla ora deposito a piano seminterrato e da una tettoia aperta a nudo tetto a piano terreno. I corpi di fabbrica insistono su area pertinenziale destinata in parte a cortile. Gli immobili non risultano accatastati e risultano necessarie correzioni catastali di rettifica ed aggiornamento (in mappa a C.T. riportata la particella 65 dove insistono i locali abitativi). I terreni oggetto di perizia sono ubicati nel territorio del Comune di Brusasco, al foglio 3-8-13 e ricadono tutti in area agricola "E".



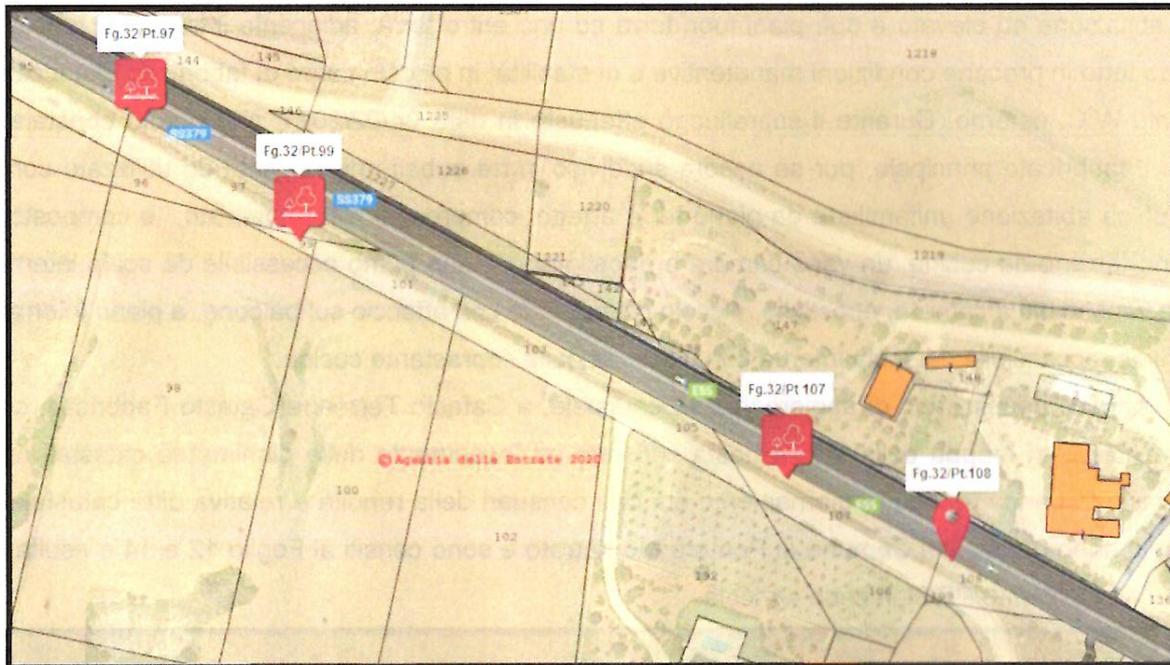
FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE IN BRUSASCO E FRAZIONE MARCORENGO (TO)

Sulle particelle catastali censite al Catasto Terreni al foglio 3 n° 385-386-352-69-71 ed al foglio 13 n° 146-191, insistono n° 6 fabbricati elevati a 3 piani fuori terra ed uno entro terra, costituiti da n°5 scheletri di fabbricati plurifamiliari e n° 1 rustico al grezzo plurifamiliare. I corpi di fabbrica non ultimati non risultano censiti a catasto. Le consistenze dei fabbricati sono state reperite a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Brusasco in data 24/02/2021. L'accesso ai fabbricati risulta essere difficilmente praticabile, attualmente raggiungibili solo a piedi o con mezzi agricoli; gli stessi sono attornati da fitta coltre di vegetazione.



TERRENI IN OSTUNI (BR)

Appezziamenti di terreni, derivanti da reliquati stradali, costituiti a seguito di frazionamenti delle particelle originali per acquisizioni ed espropri da parte di ANAS.



3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILIARI DA VALUTARE

I beni immobiliari oggetti di valutazione sono **identificati al Catasto Terreni e Fabbricati** come segue:

PROVINCIA DI TORINO – COMUNE DI BRUSASCO

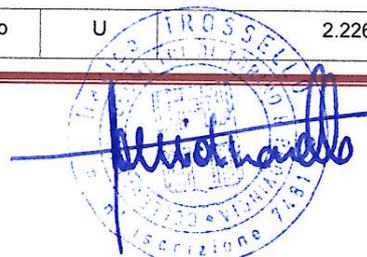
Dati identificativi					
Sezione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq.)
A	13	146	Incolto Produttivo	U	18.186
A	13	183	Incolto Produttivo	U	2.330
A	13	196	Incolto Produttivo	U	10.830
A	13	197	Incolto Produttivo	U	3.185
A	13	201	Incolto Produttivo	U	4.340
A	13	208	Incolto Produttivo	U	5.040
A	13	212	Incolto Produttivo	U	3.320
A	13	205	Incolto Produttivo	U	3.530



Geometra Davide Trossetti
 Via...
 ...
 ...



A	13	195	Incolto Produttivo	U	
A	13	193	Incolto Produttivo	U	4.730
A	13	150	Incolto Produttivo	U	2.970
A	13	189	Incolto Produttivo	U	6.230
A	13	191	Incolto Produttivo	U	7.490
A	13	198	Incolto Produttivo	U	3.530
A	13	209	Incolto Produttivo	U	4.275
A	13	216	Incolto Produttivo	U	460
B	3	89	Incolto Produttivo	U	2.038
B	3	375	Incolto Produttivo	U	836
B	3	330	Incolto Produttivo	U	2.039
B	3	385	Incolto Produttivo	U	20.277
B	3	386	Incolto Produttivo	U	1.000
B	3	352	Incolto Produttivo	U	2.226
B	3	56	Prato	3	4.475
B	3	67	Incolto Produttivo	U	9.971
B	3	68	Incolto Produttivo	U	1.088
B	3	69	Incolto Produttivo	U	2.900
B	3	70	Incolto Produttivo	U	960
B	3	71	Incolto Produttivo	U	2.910
B	3	72	Incolto Produttivo	U	3.890
B	3	295	Incolto Produttivo	U	441
B	3	310	Incolto Ster.		266
B	3	311	Incolto Ster.		520
B	3	367	Fabbricato Rurale		690
B	3	292	Incolto Ster.		874
B	3	297	Incolto Produttivo	U	1.309
B	3	411	Incolto Produttivo	U	17.173
B	3	413	Incolto Produttivo	U	21
B	3	414	Incolto Produttivo	U	3.799
B	3	417	Incolto Produttivo	U	392
B	8	132	Incolto Produttivo	U	2.226



5 VALUTAZIONE DEI BENI

Il perito estimatore, per i fabbricati, decide di effettuare la valutazione attraverso l'applicazione del procedimento di stima sintetica monoparametrica e quindi mediante la determinazione di una superficie commerciale.

BRUSASCO, FRAZIONE MARCORENGO (a C.T. foglio 3 particella 367-65)

N.	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	RM	SUPERFICIE DA VALUTARE (mq)
1	PARTE ABITATIVA	T-1	208,00	1	208,00
	SGOMBERO	T	54,00	0,5	27,00
	TRAVATA	1	98,00	0,25	24,50
	AUTORIMESSE	T	44,00	0,50	22,00
	TETTOIA APERTA	T	90,00	0,30	27,00
	DEPOSITO	S1	83,00	0,25	20,75
TOTALE					329,25

TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 329,25 mq

VALORE MEDIO UNITARIO STIMATO	120,00 €/mq
--------------------------------------	--------------------

Valore Stimato 329,25 mq X 120,00 €/mq = 39.510,00 €

BRUSASCO E FRAZIONE MARCORENGO (a C.T. foglio 3 n° 385-386-35269-71 e foglio 13 n° 146-191)

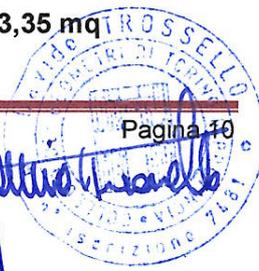
N.	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (mq)	€/mq *	% DEPREZZAMENTO **	€/mq DEPREZZATO
2	scheletro fabbricato	S1-T-1-2	743,35	150,00	60%	60,00
	scheletro fabbricato	S1-T-1-2	743,35	150,00	60%	60,00
	scheletro fabbricato	S1-T-1-2	743,35	150,00	60%	60,00
	scheletro fabbricato	S1-T-1-2	743,35	150,00	60%	60,00
	scheletro fabbricato	S1-T-1-2	743,35	150,00	60%	60,00
	Rustico fabbricato	S1-T-1-2	743,35	300,00	60%	120,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SCHELETRI FABBRICATI = 3.716,75 mq

Valore Stimato 3.716,75 mq X 60,00 €/mq = 223.005,00 €

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RUSTICO FABBRICATO = 743,35 mq

Valore Stimato 743,35 mq X 120,00 €/mq = 89.202,00 €



* il valore al mq è stato stabilito in base allo stato conservativo ed all'avanzamento dei lavori della costruzione;

** la percentuale di deprezzamento è stata attribuita per lo stato in itinere e non portato a termine delle pratiche edilizie che autorizzavano i lavori di costruzione degli edifici ad uso rurale. Le autorizzazioni ad oggi scadute dovranno essere oggetto di nuova valutazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Brusasco. L'accesso ai fabbricati risulta essere difficilmente praticabile, percorribile a piedi o con mezzi agricoli, contribuisce anch'esso ad aumentare la percentuale di deprezzamento del valore.

POMARO MONFERRATO (a C.T. e C.F. foglio 11 particella 117)

N.	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	RM	SUPERFICIE DA VALUTARE (mq)
3	ABITAZIONE	T-1	94	1	94
	BALCONE	1	7	0,3	2,10
	CANTINA	S1	20	0,5	10
	WC ESTERNO	T	2	0,25	0,5
	TETTOIA	T	26	0,25	6,5
	CORTILE	T	72	0,10	7,2
TOTALE					120,30

TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 120,30 mq

VALORE MEDIO UNITARIO STIMATO	240,00 €/mq
--------------------------------------	--------------------

Valore Stimato 120,30 mq X 240,00 €/mq = 28.872,00 €

Il perito estimatore, per i terreni, ricadenti in aree inedificabili ed agricole, ha effettuato la valutazione consultando i valori €/mq attribuiti da specifica Commissione Provinciale, utilizzati per le espropriazioni per pubblica utilità, riferiti alla Regione Agraria e coltura, del Comune in cui si trovano. I valori sono inseriti nelle tabelle VAM (Valori Agricoli Medi della Provincia di Torino, Alessandria e Brindisi annualità 2020).



BRUSASCO E FRAZIONE MARCORENGO



TERRENI IN BRUSASCO				
Dati catastali	Qualità	Superficie	€/mq	Valutazione VAM = S x €/mq
F. 13 n. 146	Incolto prod.	18186	0,073	1.327,58 €
F. 13 n. 183	Incolto prod.	2330	0,073	170,09 €
F. 13 n. 196	Incolto prod.	10830	0,073	790,59 €
F. 13 n. 197	Incolto prod.	3185	0,073	232,51 €
F. 13 n. 201	Incolto prod.	4340	0,073	316,82 €
F. 13 n. 208	Incolto prod.	5040	0,073	367,92 €
F. 13 n. 212	Incolto prod.	3320	0,073	242,36 €
F. 13 n. 205	Incolto prod.	3530	0,073	257,69 €
F. 13 n. 195	Incolto prod.	2940	0,073	214,62 €
F. 13 n. 193	Incolto prod.	4730	0,073	345,29 €
F. 13 n. 150	Incolto prod.	2970	0,073	216,81 €
F. 13 n. 189	Incolto prod.	6230	0,073	454,79 €
F. 13 n. 191	Incolto prod.	7490	0,073	546,77 €
F. 13 n. 198	Incolto prod.	3530	0,073	257,69 €
F. 13 n. 209	Incolto prod.	4275	0,073	312,08 €
F. 13 n. 216	Incolto prod.	460	0,073	33,58 €
F. 3 n. 89	Incolto prod.	2038	0,073	148,77 €
F. 3 n. 375	Incolto prod.	836	0,073	61,03 €
F. 3 n. 330	Incolto prod.	2039	0,073	148,85 €
F. 3 n. 385	Incolto prod.	20277	0,073	1.480,22 €
F. 3 n. 386	Incolto prod.	1000	0,073	73,00 €
F. 3 n. 352	Incolto prod.	2226	0,073	162,50 €
F. 3 n. 56	Prato	4475	1,8092	8.096,17 €
F. 3 n. 67	Incolto prod.	9971	0,073	727,88 €
F. 3 n. 68	Incolto prod.	1088	0,073	79,42 €
F. 3 n. 69	Incolto prod.	2900	0,073	211,70 €
F. 3 n. 70	Incolto prod.	960	0,073	70,08 €
F. 3 n. 71	Incolto prod.	2910	0,073	212,43 €
F. 3 n. 72	Incolto prod.	3890	0,073	283,97 €
F. 3 n. 295	Incolto prod.	441	0,073	32,19 €
F. 3 n. 310	Incolto ster	266	0,073	19,42 €
F. 3 n. 311	Incolto ster	520	0,073	37,96 €
F. 3 n. 292	Incolto ster	874	0,073	63,80 €
F. 3 n. 297	Incolto prod.	1309	0,073	95,56 €
F. 3 n. 411	Incolto prod.	17173	0,073	1.253,63 €



F. 3 n. 413	Incolto prod.	21	0,073	1,53 €
F. 3 n. 414	Incolto prod.	3799	0,073	277,33 €
F. 3 n. 417	Incolto prod.	392	0,073	28,62 €
F. 8 n. 132	Incolto prod.	135	0,073	9,86 €
TOTALE				19.663,09 €

Valore Stimato **19.663,09 €**

POMARO MONFERRATO (a C.T. foglio 12 particella 142 e foglio 14 particella 75)

TERRENI IN POMARO MONFERRATO				
Dati catastali	Qualità	Superficie	€/mq	Valutazione VAM = S x €/mq
F. 12 n. 142	Seminativo	330	1,3827	456,29 €
F. 14 n. 75	Seminativo	2080	1,3827	2.876,02 €
TOTALE				3.332,31 €

Valore Stimato **3.332,13 €**

OSTUNI (a C.T. foglio 32 particelle 97-99-107-108-105)

TERRENI IN OSTUNI				
Dati catastali	Qualità	Superficie	€/mq	Valutazione VAM = S x €/mq
F. 32 n. 97	Seminativo	1126	0,509	573,13 €
F. 32 n. 99	Pascolo	84	0,149	12,52 €
F. 32 n. 107	Seminativo	1491	0,509	758,92 €
F. 32 n. 108	Seminativo	562	0,509	286,06 €
F. 32 n. 105	Semin. Arbor.	847	0,554	469,24 €
TOTALE				2.099,87 €

Valore Stimato **2.099,87 €**



Geometra Davide Trossello

via S. Maria Maddalena, 10 - 10024 TORINO
tel. 011/55100000 - fax 011/55100001
www.davide-trossello.it

6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI



Fabbricato abitativo in Brusasco, Frazione Marcorenge



Accessorio in Brusasco, Fraz. Marcorenge



Fabbricato al grezzo e scheletro di fabbricato in costruzione



Fabbricato abitativo in Pomaro Monferrato

Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto all'incarico conferitomi dal Tribunale di Ivrea, per la fiducia ricevuta resto comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza.

Castellamonte, 09/04/2021

Il Tecnico
Geometra Davide Trossello

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IVREA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)



RG. 1000/2021

L'anno 2021 addì 09 del mese di APRILE avanti al sottoscritto Cancelliere

..... RIVA LUCIANO

è comparso il sig. Geometra Davide TROSSELLO nato a IVREA (TO) il 21/04/2020 residente a San Martino Canavese (TO) Via delle Scuole 25, Frazione Silva (identificato con Carta Identità nr AO 5035884 rilasciata il 01/08/2011) che richiede di prestare giuramento per asseverare la perizia soprascritta.

Il richiedente, ammonito ai sensi di legge presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.

L'Ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra, composta da n. 16 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto

Luciano Riva



IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE
Dott. Luciano RIVA

Luciano Riva

La perizia dovrà essere corredata di marca da € 16.00 ogni 4 facciate e marca da € 16.00 sul verbale. Anche gli allegati eventuali, se facenti parte dell'elaborato peritale, devono essere presentati in bollo