

ARCHITETTO PAOLO BALOCCO
TRINO (VC) – via Vittorio Veneto, 2
tel. 0161.829810, [REDACTED] - e_mail: arch.paolobalocco@gmail.com

PROPRIETA' [REDACTED] e [REDACTED]
in CAMINO (AL) – Fraz. Brusaschetto – Fabbricati e terreni

PERIZIA STRAGIUDIZIALE TECNICO – ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Paolo Balocco, corrente in Trino (VC) - Via Vittorio Veneto n° 2, Libero Professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli al n° 313, incaricato dalla Proprietà di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna dei beni immobiliari esistenti nella proprietà [REDACTED] e [REDACTED] in CAMINO (AL) - Fraz. Brusaschetto, produce la presente perizia tecnico – estimativa i cui contenuti sono stati determinati secondo le modalità più avanti descritte.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dalla proprietà, eseguito uno specifico sopralluogo in data 21.08.2023, effettuate le necessarie verifiche e presa visione del fabbricato al fine di individuarne le caratteristiche salienti, il grado di finitura ed il livello di conservazione, ed inoltre acquisite le necessarie informazioni di natura tecnico – commerciale relative alla tipologia costruttiva in esame riferite alla specifica zona, presi in esame i terreni agricoli anch'essi ricompresi nella presente perizia, il sottoscritto Tecnico incaricato, con riferimento alla data odierna, riferisce quanto segue.

A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Catasto fabbricati

I Sigg. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sono proprietari in ragione rispettivamente di 1/2 ciascuno dell'immobile in CAMINO (AL) - Fraz. Brusaschetto, Via Vittorio Emanuele n. 18, individuato a catasto alla sezione BRU del comune di Camino, fg. 3 – part. 286.



ARCHITETTO PAOLO BALOCCO

TRINO (VC) – via Vittorio Veneto, 2

tel. 0161.829810, [REDACTED] - e_mail: arch.paolobalocco@gmail.com

Alla [REDACTED] è inoltre certificato il diritto di Abitazione per 1/1 dell'unità, come si evince in visura catastale allegata.

La proprietà, in fregio alla pubblica via denominata Via Vittorio Emanuele, che costituisce l'arteria principale del territorio urbano preso in esame, si trova nella Frazione "Brusaschetto" a pochi chilometri dal comune capoluogo (Camino). Essa è situata in posizione decentrata rispetto all'abitato, e forma un piccolo nucleo frazionario insieme alle altre unità immobiliari edificate in adiacenza, pur mantenendo la caratteristica di immobile indipendente e libero su tre lati, con affaccio su verde privato ed ingresso esclusivo.

Il fabbricato, a tre piani f.t. di cui uno seminterrato (cantina), è stato realizzato ante 1942 per la parte costituente il corpo originario, subendo poi negli anni '70 una ristrutturazione edilizia ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario, che ha poi portato il complesso edilizio nella sua attuale consistenza. La proprietà attualmente gode di un ampio spazio aperto sul fronte principale adibito ad area cortilizia di pertinenza esclusiva e con accesso carraio da retrostante strada vicinale perimetrale all'intera proprietà; il parcheggio su strada non è agevole.

Sullo stesso cortile insiste un altro corpo di fabbrica separato, edificato verosimilmente nell'ambito dei lavori edificazione originaria a due piani f.t. realizzato muratura e copertura in coppi, di modesta fattura, adibito a ripostiglio e locale di sgombero al piano terreno e soprastante fienile al piano primo.

L'edificio residenziale, è caratterizzato da strutture portanti in muratura con volte a padiglione in mattoni di laterizio; a tal proposito si rileva la necessità di risanare alcune porzioni delle volte le quali presentano in maniera puntuale cavillature e fessurazioni di modesta entità, probabilmente dovute ad assestamento post operam, comunque definibili non particolarmente significative, nonché tracce di umidità da risalita capillare, abbastanza usuali per le zone di contesto e le tipologie costruttive di riempimento.

L'unità oggetto di perizia, si sviluppa su una superficie di circa 209 mq lordi per la parte abitativa, oltre a balcone e cortile, e di circa 227 mq lordi per la parte adibita a pertinenze (cantine, depositi e fienile). E' dotata di serramenti in legno con vetro



sin
ma
L'a
sep
di r
disc
vet
trad
inst
Le
ristr
com
acco

2. C

P
proc
con
econ
estrin
parti
taglie

B)

Aless

1)

2)

singolo in pessime condizioni e con persiane in legno in cattivo stato di manutenzione e scarsamente isolanti; il portoncino di ingresso è in alluminio. L'altezza e le dimensioni dei locali sono compatibili con l'utilizzo residenziale, seppur di vecchia concezione. L'edificio residenziale è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con radiatori in ghisa senza valvole termostatiche e si presenta in discreto stato di manutenzione e senza criticità evidenti escluse quelle derivanti dalla vetustà e dall'uso; gli impianti sono in generale sotto traccia. La caldaia, di tipo tradizionale a gas a combustione è datata, seppur discretamente mantenuta (anno di installazione 2015).

Le finiture non presentano criteri di pregio, e si evidenzia la necessità di una ristrutturazione importante per portare l'immobile agli standard abitativi odierni. Nel complesso infatti l'immobile si presenta con locali scarsamente fruibili ed accoglienti.

2. Catasto terreni

Per quanto concerne i terreni agricoli oggetto della presente valutazione, si è proceduto al sopralluogo degli stessi, verificandone la consistenza colturale in atti con quella di effettiva conduzione, la posizione, l'accessibilità ed il contesto economico di paragone con altri beni di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche in considerazione anche della loro produttività e dello stato attuale, in particolar modo per le colture a bosco ceduo, della temporalità rispetto all'ultimo taglio.

B) SITUAZIONE CATASTALE

Facendo riferimento ai dati catastali depositati presso i competenti uffici di Alessandria si individuano le seguenti unità immobiliari:

- 1) N.C.E.U. - Comune di Camino (AL) – Sezione Urbana BRU - Foglio 3 – part. 286 – categoria A/4 cl. 2 - consistenza 11,5 vani - superficie catastale totale 243.00 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 243 mq - rendita 409,81 euro.
- 2) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 1 – part. 135 – qualità SEMINATIVO cl. 01 – Superficie Are 33,90 – Reddito Dominicale 22,76 euro – Reddito Agrario 19,26 euro.

ARCHITETTO PAOLO BALOCCO

TRINO (VC) – via Vittorio Veneto, 2

tel. 0161.829810, [REDACTED] e_mail: arch.paolobalocco@gmail.com

- 
- 3) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 1 – part. 136 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 5,30 – Reddito Dominicale 0,36 euro – Reddito Agrario 0,11 euro.
 - 4) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 1 – part. 194 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 23,10 – Reddito Dominicale 1,55 euro – Reddito Agrario 0,48 euro.
 - 5) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 2 – part. 79 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 28,40 – Reddito Dominicale 1,91 euro – Reddito Agrario 0,59 euro.
 - 6) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 2 – part. 196 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 35,00 – Reddito Dominicale 2,35 euro – Reddito Agrario 0,72 euro.
 - 7) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 3 – part. 289 – qualità SEMINATIVO cl. 01 – Superficie Are 5,41 – Reddito Dominicale 3,63 euro – Reddito Agrario 3,07 euro.
 - 8) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 3 – part. 315 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 3,70 – Reddito Dominicale 0,25 euro – Reddito Agrario 0,08 euro.
 - 9) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 3 – part. 316 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 15,00 – Reddito Dominicale 1,01 euro – Reddito Agrario 0,31 euro.
 - 10) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 3 – part. 478 – qualità BOSCO CEDUO cl. U – Superficie Are 35,47 – Reddito Dominicale 2,38 euro – Reddito Agrario 0,73 euro.
 - 11) N.C.T. - Comune di Camino (AL) – Sezione Terreni BRUSASCHETTO (b) - Foglio 3 – part. 480 – qualità SEMINATIVO cl. 01 – Superficie Are 6,90 – Reddito Dominicale 4,63 euro – Reddito Agrario 3,92 euro.

C) CRITERI DI STIMA

1. Fabbricati

A seguito di specifica indagine di mercato per beni di analoghe caratteristiche tipologiche si è proceduto alla valutazione economica di cui al punto successivo calibrando i valori unitari in funzione della vetustà dell'immobile e del suo stato di conservazione, nonché delle sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, tenendo anche conto della presenza o meno dei servizi di quartiere (negozi, scuole, edifici di culto, ecc).

In particolare si è dato rilevanza all'ubicazione del fabbricato rispetto agli abitati vicini ed alle dorsali di comunicazione stradali ed autostradali più prossime, tenendo altresì conto dello stato di indipendenza di accesso del cortile, mentre, in considerazione dell'attuale particolare situazione economica, si è introdotto un ulteriore coefficiente cautelativo collegato all'inusuale generale rallentamento del mercato immobiliare.

2. Terreni

A seguito di specifica indagine di mercato per beni di analoghe caratteristiche tipologiche si è proceduto alla valutazione calibrando la consistenza colturale, la posizione e l'accessibilità ed il contesto economico di paragone con altri beni di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche della loro produttività allo stato attuale.

D) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1. Fabbricati

L'attuale situazione economica suggerisce infatti una particolare attenzione nella stima degli immobili di tipo residenziale poiché il mercato non ne rileva frequente interesse, soprattutto per i più datati ed energeticamente poco performanti.

In considerazione di quanto sopra si può al momento ammettere una valutazione commerciale di circa **48.000,00 € (quarantottomila euro,00)** riferiti all'intera unità periziata.

ARCHITETTO PAOLO BALOCCO

TRINO (VC) – via Vittorio Veneto, 2

tel. 0161.829810, [REDACTED] - e_mail: arch.paolobalocco@gmail.com

2. Terreni

Per quanto concerne il patrimonio immobiliare censito a catasto terreni, in riferimento alle considerazioni già descritte ai paragrafi precedenti, il valore commerciale stimato può essere determinato in 0,40 €/mq indipendentemente dalla qualità del terreno. Pertanto il valore di mercato complessivo è così rappresentato:

Superficie totale delle particelle oggetto di stima = Ha 1,9218

$$Ha\ 1,9218 = Mq\ 19.218,00 \times €/mq\ 0,40 = \underline{7.687,00\ €}$$

E) CONCLUSIONI

Dall'analisi svolta si deduce dunque che il valore di mercato degli immobili in CAMINO (AL) - Fraz. Brusaschetto, così come descritto ai punti precedenti e di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sopra richiamati, viene stimato alla data odierna in complessivi € 55.687,00 (cinquantacinquemilaseicentottantasette/00).

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto.

Brusaschetto (Alessandria), li 31-10-2023

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale



ARCHITETTO PAOLO BALOCCO

TRINO (VC) - via Vittorio Veneto, 2

tel. 0161.829810, [REDACTED] e_mail: arch.paolobalocco@gmail.com



TRIBUNALE DI VERCELLI

N° 3034/23

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Addì 06/11/23, avanti il Funzionario di cancelleria sottoscritto nei locali del Tribunale di Vercelli, è personalmente comparso l'Arch. Paolo Balocco, corrente in Trino (VC) - Via Vittorio Veneto n° 2, Libero Professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli al n° 313, C.I. n. AY0250519 rilasciata dal comune di Trino (VC) in data 25.08.2016, il quale, previa ammonizione sull'importanza morale dell'atto e sull'obbligo di dichiarare la verità,

ASSEVERA

con giuramento l'avanti stesa perizia dallo stesso sottoscritta pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nella operazione commessami al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.



Il Funzionario di Cancelleria

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Cinzia STELLA



Cinzia Stella

