

---

---

TRIBUNALE DI VERCELLI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene n° 1 - ABITAZIONE e tettoia ubicate a BORGO D'ALE (VC) -VIA IVREA n° 14.....</b>	<b>3</b>
Lotto Unico.....	4
Bene 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>10</b>
conclusioni .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>LOTTO UNICO.....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo di stima: € 16'800,00 .....</b>	<b>14</b>

All'udienza del 15/12/2025, il sottoscritto Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente bene:

- **Bene n° 1** - Abitazione ed annessa tettoia, costituita delle seguenti unità:
  - Abitazione con accessori ed area di pertinenza ubicati a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n° 14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)
  - Tettoia con area di pertinenza ubicate a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n° 14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE E TETTOIA UBICATE A BORGIO D'ALE (VC) -VIA IVREA N° 14**

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Borgo d'Ale (VC) in via Ivrea n° 14, posta a pochi passi dal centro del paese, con annessa tettoia di ingresso e lotto di pertinenza. L'edificio si affaccia su via Ivrea e risulta adiacente ad altri fabbricati ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio e pedonale che permettono anche l'accesso al lotto posto al confine Nord. La porzione abitabile si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è inoltre presente un sottotetto non abitabile aperto sul cortile e collegato da scala esterna; non sono presenti piani entro terra. La porzione abitabile presenta due corpi di fabbrica collegati da portico; sono poi presenti tettoie per deposito attrezzi/legna ed il sottotetto sopra citato.

Il lotto di proprietà confina in senso orario a partire da Ovest con i mappali 7, 701, 496, 16 e con via Ivrea a Sud / Sud-Ovest.

L'edificio risulta individuato catastalmente al N.C.T. al Foglio 19 Part. 702, 703 e 704 ed ad N.C.E.U. al Foglio 19 Part. 702 e 704 graffate ed al Foglio 19 Part. 703; il tutto viene trattato nella presente perizia come unico bene poiché la part. 703 risulta "inglobata" dalle partt. 702-704 (graffate) e non è mai stata accorpata al solo fine di rendere servitù di passaggio pedonale e carraio alla particella 701 posta sul retro al confine Nord, ma ingloba altresì un tratto di portico del piano terreno.

L'edificio si compone di androne carraio comune (ai mapp. 7, 701, 702, 703 e 704), ingresso pedonale e carraio alla porzione di area di proprietà insistente sul mapp. 703, che permette l'accesso con portico a Sud al fabbricato principale costituito da due locali indipendenti, uno di sgombero ed una camera da letto ed a Nord a fabbricato destinato a Cucina e Bagno comunicanti tra di loro. Il fabbricato principale risulta altresì dotato di piano sottotetto aperto sul cortile, la cui copertura costituisce il portico di collegamento dei fabbricati pocanzi descritti, accessibili tramite scala esterna in metallo.

All'interno de lotto di proprietà sono poi presenti a Nord-Ovest una tettoia chiusa con annesso barbecue ed a Sud-Est tettoia/legnaia e piccolo magazzino (ex pollai).

La copertura del fabbricato centrale risulta a due falde, mentre le restanti risultano sul lotto di proprietà ad unica pendenza verso l'interno del cortile.

Identificativi Catastali: Foglio 19, Part. 702-704 (graffati), Sub. / e Foglio 19, Part. 703), Sub. /.

Nel presente capitolo viene valutato il seguente bene:

- **Bene n° 1** – Abitazione ed annessa tettoia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## BENE 1

**Bene n° 1** – Abitazione ed annessa tettoia, costituita delle seguenti unità:

- Abitazione con accessori ed area di pertinenza ubicati a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n° 14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)
- Tettoia con area di pertinenza ubicate a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n° 14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dal seguente documento:

- "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C." redatto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Napoli, con Certificato datato 29/10/2025.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà (1/1))

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà (1/1))

L'esecutato risulta di stato libero, come desumibile dagli atti depositati.

**CONFINI**

Il lotto individuato dalle particelle 702 e 704 graffate e dalla part. 703, oggetto di valutazione, confina, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, con i mappali 7, 701, 496, 16.

Si segnala inoltre che a Sud / Sud-Ovest del lotto è presente via Ivrea, dalla quale è possibile accedere anche ai lotti presenti più a Nord, collegati da androne carraio comune.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Unità abitativa	65,70 m <sup>2</sup>	1,00	65,70 m <sup>2</sup>	T
Locale di sgombero	36,60 m <sup>2</sup>	0,35	12,81 m <sup>2</sup>	T
Portico	56,10 m <sup>2</sup>	0,20	11,22 m <sup>2</sup>	T
Sottotetto	67,70 m <sup>2</sup>	0,20	13,54 m <sup>2</sup>	I
Magazzini / Tettoie	53,70 m <sup>2</sup>	0,20	10,74 m <sup>2</sup>	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>114,01 m<sup>2</sup></b>	

Il bene sopra indicato non può essere suddiviso.

Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie catastali, integrate con misure rilevate in sito per magazzini e tettoie poiché risultano difformi dallo stato catastale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati ulteriori
	19	702 704			A/4	2	4,5 vani	98 m <sup>2</sup>	169,61 €	T-1	
	19	703			C/7	U	13 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	5,37 €	T	

**Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si sono potute verificare considerevoli difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale; esse consistono nella realizzazione di ampliamenti dei fabbricati accessori per ricavare nuovi locali ad uso deposito ed in particolare:

- La legnaia a Nord-Ovest risulta ampliata verso Nord e chiusa con pannelli in lamiera su due lati oltre la recinzione di confine; a Sud il forno ed il pozzo sono stati sostituiti da barbecue in muratura con identica forma dei precedenti, così come indicati in planimetria catastale.
- I pollai a Nord-Est sono stati modificati al fine di realizzare un'unica tettoia aperta sul cortile ed alla quale è stata annessa ulteriore tettoia di altezza più elevata, che collega al fabbricato adibito a bagno e cucina.

Per quanto concerne le porzioni abitative, con il locale di sgombero, non sono invece state rilevate discrepanze, se non la mancanza della rappresentazione grafica della scala di accesso al sottotetto.

## PRECISAZIONI

---

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi, fatte salve le servitù di passaggio riportate nel relativo capitolo.

La cucina ed il bagno risultano inserite all'interno di basso fabbricato con altezze inferiori rispetto ai requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 5/07/1975; la costruzione risulta però sicuramente antecedente all'emissione di tale normativa.

Va segnalata la mancanza di antibagno a separare il servizio igienico dalla cucina, così come previsto dalle ISTRUZIONI MINISTERIALI del 20/06/1896.

Non essendo a conoscenza dell'esatto anno di costruzione del fabbricato e non essendo presenti atti edificatori o concessioni edilizie, precisando che il regolamento edilizio del Comune di Borgo d'Ale risulta applicabile dal 1959, come confermato dal responsabile dell'U.T.C., gli stessi potranno essere considerati abitabili nelle loro destinazioni così come individuate a catasto.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato versa in uno stato conservativo fortemente obsoleto e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia importanti.

A seguito di accesso agli atti non risulta che siano stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'immobile, tali da migliorarne le condizioni compromesse dall'usura e dalla vetustà, peraltro verificabile dallo stato conservativo verificato. Gli unici interventi effettuati hanno riguardato la sistemazione della copertura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari. Sono però presenti un diritto di passaggio verso altra proprietà, coperture a confine e pareti in aderenza, comuni ad altre proprietà, le cui eventuali spese dovranno essere ripartite secondo quanto previsto dal codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'analisi della documentazione catastale e della Certificazione Notarile, risulta gravare una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della part. 703 del Foglio 19, come COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore della part. 701 di altra proprietà posta più a Nord.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio presenta struttura portante in muratura; nel seguito si elencano le caratteristiche costruttive prevalenti.

Solai: volte in mattoni, soletta con putrelle e tavelle in laterizio.

Pareti: murature di chiusura e pareti interne in mattoni pieni ed intonaco (il magazzino a Nord presenta due tamponamenti in lamiera grecata).

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in coppi (il magazzino a Nord e porzione della tettoia a Sud presentano invece copertura in lamiera grecata).

Serramenti esterni: telai di diversa tipologia (legno, alluminio senza taglio termico o ferro), con vetro singolo.

Serramenti interni: legno e legno con specchiature in vetro.

Pavimentazioni interne: la pavimentazione dell'abitazione è realizzata con piastrelle in graniglia, tutto il resto in battuto di cemento.

Pavimentazioni esterne: battuto di cemento.

Scala esterna di collegamento del sottotetto: in ferro.

Ascensore: assente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario con caldaia istantanea a gas e boiler elettrico, ma privo di impianto di riscaldamento; quest'ultimo è soddisfatto attraverso due stufe a legna poste nella camera e nel locale cucina.

Gli impianti dell'unità immobiliare non sono dotati della dichiarazione di conformità.

#### Caratteristiche della zona

L'edificio è collocato in via Ivrea, nel Comune di Borgo d'Ale, a pochi passi centro del paese, dotato dei principali servizi, quali banche, ufficio postale, farmacia e piccoli supermercati, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come desumibili dal "Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia, di Residenza", oltre a mobili, arredamento e beni mobili vari.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale attraverso le visure storiche del bene, e dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

Dall'esame della certificazione notarile si evince che i beni pignorati sono pervenuti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19.12.2005, rep. n.63063/8611, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli il 27.12.2005 al n.12788 reg. gen. e n.8717 reg. part. da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che i beni pignorati sono stati edificati sui terreni Foglio 19, p.lla 703, Foglio 19, p.lla 702 e foglio 19, p.lla 704, originati dalla soppressione della p.lla 8 del Foglio 19.

La particella soppressa era pervenuta alle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di successione legale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia num. 41, vol. 463, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli il 23.08.1982 ai nn. 6558/5437.

Ai fini della continuità delle trascrizioni, in data 29.10.2025 veniva eseguita la trascrizione presso la Conservatoria di Vercelli al n.9021 reg. gen. e n.7242 reg. part. dell'accettazione tacita di eredità in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sui beni sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

1) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Biella (rep./racc. 63065/8613) del 19.12.2005, iscritta in danno di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 27.12.2005 ai nn 12792 Reg. gen. e 2465 Reg. part. per l'importo di € 80.000,00 a garanzia di capitale di € 40.000,00, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM); si precisa che detta ipoteca è stata rinnovata presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 01.12.2025 ai nn 10207 Reg. gen. e 1324 Reg. part.;

2) verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vercelli il 21.07.2025, repertorio 1995, trascritto contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 10.09.2025 ai nn 7618 Reg. gen. e 6131 Reg. part. a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla quota di 1/1.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Borgo d'Ale all'interno delle "Aree Residenziali di Completamento di tipo BR", come rilevabile dalla tav. 4 del PRGC e normate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e, ristrutturazione edilizia di tipo A, B, demolizione con ricostruzione ed ampliamenti, compatibili per la destinazione d'uso in atto.

L'immobile risulta ubicato al di fuori del centro storico comunale.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno della classe di pericolosità geomorfologica I - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

In allegato vengono riportati gli estratti del PRGC sopra richiamati, con individuazione dell'immobile di interesse, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la verifica della regolarità edilizia si è fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Il comune ha fornito unicamente una Denuncia di Inizio Attività prot. n° 7187 del 25/10/2006 per lavori di ricostruzione del tetto. Per la stessa si segnala che non si è trattato di "ricostruzione", ma soltanto di rifacimento del manto di copertura, poiché la travatura portante risulta di data antecedente ed oggetto di rinforzi puntuali. Occorre inoltre segnalare che l'elaborato grafico rappresenta un piccolo abbaino, in realtà non presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è pertanto fatto riferimento agli elaborati catastali di primo impianto, che risultano quelle del 29/11/2005.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

L'immobile non risulta inserito all'interno di fabbricato condominiale, e pertanto non è gravato dalla ripartizione di spese relative a parti comuni.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio, nonché alle premesse formulate per la stesura della presente perizia, **si dovrà procedere alla vendita di un unico lotto.**

### LOTTO UNICO

**Bene n° 1** - L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Borgo d'Ale (VC) in via Ivrea n° 14, posta a pochi passi dal centro comunale, con annessa tettoia di ingresso e lotto di pertinenza. L'edificio si affaccia su via Ivrea e risulta adiacente ad altri fabbricati ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carroia e pedonale che permettono anche l'accesso al lotto posto al confine Nord. La porzione abitabile si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è inoltre presente un sottotetto non abitabile aperto sul cortile e collegato da scala esterna; non sono presenti piani entro terra. La porzione abitabile presenta due corpi di fabbrica collegati da portico; sono poi presenti tettoie per deposito attrezzi/legna ed il sottotetto sopra citato.

Il lotto di proprietà confina in senso orario a partire da Ovest con i mappali 701, 496, 16 e con via Ivrea a Sud / Sud-Ovest.

Gli ambienti risultano occupati da beni mobili e da persone.

Identificativi Catastali: Foglio 19, Part. 702-704 (graffati), Sub. / e Foglio 19, Part. 703), Sub. /.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e dei listini del Borsino Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, quali tipologia edificio, vetustà, finiture, manutenzione, presenza ascensore, esposizione, ecc. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato e dei valori di mercato delle unità immobiliari in vendita in zone prossime all'unità da valutare.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste nell'area oggetto di valutazione:

- Abitazioni di tipo economico: min 455,00 €/m<sup>2</sup> - max 650,00 €/m<sup>2</sup>.

Il listino immobiliare individua invece i seguenti valori:

- Unità residenziali da ristrutturare: min 250,00 €/m<sup>2</sup> - max 350,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerando il valore massimo relativo alla quantificazione del listino immobiliare, sopra riportato, che risulta maggiormente in linea con i reali valori di mercato, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, applicando a detto valore i coefficienti di merito ottenuti e pari a 0,56 circa, a causa della vetustà e carente manutenzione del bene e tenendo conto delle reali condizioni rilevate, ne deriva che il valore per detto bene può essere indicato in circa 200,00 €/m<sup>2</sup>.

A fronte di quanto sopra, utilizzando il valore ottenuto ed applicato alla superficie convenzionale di circa 114 m<sup>2</sup>, si ottiene il valore complessivo dell'immobile di € 22.800,00 (euro ventiduemilaottocento/00).

A detti valori vanno dedotte le seguenti prestazioni:

- Pratica edilizia in sanatoria per la sistemazione urbanistico-edilizia dell'immobile;
- Versamento, previa determinazione, del costo di costruzione in misura doppia, da versare congiuntamente alla sanatoria;
- Adeguamento catastale in mappa ed in planimetria.

Il tutto per un importo stimato di circa € 6'000,00.

Si precisa che detto valore potrà essere determinato con precisione soltanto dopo la redazione di progetto esecutivo con determinazione dell'esatta consistenza del costo di costruzione dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, previa verifica delle effettive porzioni di edificio sanabili: attività esulante dall'incarico di stima immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione	1141 m <sup>2</sup>	200,00 €/m <sup>2</sup>	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
A dedurre importi necessari per la regolarizzazione					- € 6.000,00
Valore di stima:					€ 16.800,00

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo complessivo del lotto oggetto di valutazione:

- **Valore di stima del Lotto Unico: € 16.800,00 (euro sedicimilaottocentoeuro/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santhià (VC), li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**LOTTO UNICO**

**Bene n° 1** - Abitazione e tettoie ubicate a Borgo d'Ale (VC), via Ivrea n° 14.

L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Borgo d'Ale (VC) in via Ivrea n° 14, posta a pochi passi dal centro comunale, con annessa tettoia di ingresso e lotto di pertinenza. L'edificio si affaccia su via Ivrea e risulta adiacente ad altri fabbricati ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio e pedonale che permettono anche l'accesso al lotto posto al confine Nord. La porzione abitabile si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è inoltre presente un sottotetto non abitabile aperto sul cortile e collegato da scala esterna; non sono presenti piani entro terra. La porzione abitabile presenta due corpi di fabbrica collegati da portico; sono poi presenti tettoie per deposito attrezzi/legna ed il sottotetto sopra citato.

Il lotto di proprietà confina in senso orario a partire da Ovest con i mappali 701, 496, 16 e con via Ivrea a Sud / Sud-Ovest.

Gli ambienti risultano occupati da beni mobili e da persone.

Identificativi Catastali: Foglio 19, Part. 702-704 (graffati), Sub. / e Foglio 19, Part. 703, Sub. /.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Borgo d'Ale all'interno delle "Aree Residenziali di Completamento di tipo BR", come rilevabile dalla tav. 4 del PRGC e normate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e, ristrutturazione edilizia di tipo A, B, demolizione con ricostruzione ed ampliamenti, compatibili per la destinazione d'uso in atto.

L'immobile risulta ubicato al di fuori del centro storico comunale.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno della classe di pericolosità geomorfologica I - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Per la verifica della regolarità edilizia si è fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Il comune ha fornito unicamente una Denuncia di Inizio Attività prot. n° 7187 del 25/10/2006 per lavori di ricostruzione del tetto. Per la stessa si segnala che non si è trattato di "ricostruzione", ma soltanto di rifacimento del manto di copertura, poiché la travatura portante risulta di data antecedente ed oggetto di rinforzi puntuali. Occorre inoltre segnalare che l'elaborato grafico rappresenta un piccolo abbaino, in realtà non presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è pertanto fatto riferimento agli elaborati catastali di primo impianto, che risultano quelle del 29/11/2005.

**Prezzo di stima del lotto: € 16'800,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO DI STIMA: € 16'800,00**

Bene n° 1 - Abitazione e tettoie			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n° 14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione e tettoie Identificativi Catastali: Foglio 19, Part. 702-704 (graffati), Sub. / e Foglio 19, Part. 703), Sub. /.	<b>Superficie</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato versa in un carente stato conservativo e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.		
<b>Descrizione:</b>	L'abitazione oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di Borgo d'Ale (VC) in via Ivrea n° 14, posta a pochi passi dal centro del paese, con annessa tettoia di ingresso e lotto di pertinenza. L'edificio si affaccia su via Ivrea e risulta adiacente ad altri fabbricati ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carroia e pedonale che permettono anche l'accesso al lotto posto al confine Nord. La porzione abitabile si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è inoltre presente un sottotetto non abitabile aperto sul cortile e collegato da scala esterna; non sono presenti piani entro terra. La porzione abitabile presenta due corpi di fabbrica collegati da portico; sono poi presenti tettoie per deposito attrezzi/legna ed il sottotetto sopra citato. Il lotto di proprietà confina in senso orario a partire da Ovest con i mappali 7, 701, 496, 16 e con via Ivrea a Sud / Sud-Ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		