

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 119/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C.,**  
sede legale Via Cavour, 4 – 12051 Alba (CN) – C.F. 00236570040 - P.IVA 15240741007

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarietà .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni .....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni .....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali .....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti.....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 119/2023 del R.G.E. ....	.....
<b>Lotto - Prezzo base d'asta: € 133.000,00.....</b>	.....



## INCARICO

---

All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Fabbricato di civile abitazione [interrato-p.t.-1p-sottotetto]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC)
- **Bene n° 2** - Tettoia [p.t.] fg19 part 564 sub. 8 e fg 19 part 565 sub. 4 graffati/corpo unico dal 18/05/2007  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC)
- **Bene n° 3** - Autorimessa [p.t.]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC);

lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in forza dell'atto notarile di compravendita del 25/06/2008 Rogante Notaio Cortese Massimo rep. n. 94863/10977 trascritto UR Vercelli Reg, gen n. 6538 Reg. part. N. 4708, in cui si riporta *"VI SONO ANNESSI CORTILE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA SU CUI INSISTE TETTOIA, AUTORIMESSA. SI PRECISA CHE IL MAPPALE 565 SUB. 4 DEL FOGLIO 19 E' GRAFFATO AL MAPPALE 564 SUB.8 DEL FOGLIO 19 DI CUI HA LA STESSA DESCRIZIONE CATASTALE. LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE SUSSISTE VINCOLO PERTINENZIALE DELLA TETTOIA E DELL'AUTORIMESSA CON LA CASA DI CIVILE ABITAZIONE"*, lotto così costituito:

- **Bene n° 1** - Fabbricato di civile abitazione [interrato-p.t.-1p-sottotetto]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC)
- **Bene n° 2** - Tettoia [p.t.] fg19 part 564 sub. 8 e fg 19 part 565 sub. 4 graffati/corpo unico dal 18/05/2007  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC)
- **Bene n° 3** - Autorimessa [p.t.]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D'Ale (VC)

## DESCRIZIONE

---

-Bene n° 1- unità residenziale pluripiano, libera su due lati di cui uno su pubblica via, edificata presumibilmente nella prima metà del secolo scorso e giunta a noi in seguito a diversi interventi edilizi di cui visibili quelli ricompresi tra il 1988 e il 2007. Tutti i vani adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, le finiture interne ed esterne sono tipiche del fabbricato di civile abitazione.

-Bene n° 2- fabbricato monopiano uso tettoia con tetto a vista, libero su di un lato prospiciente la corte di proprietà, all'interno della tettoia in posizione d'angolo è presente un bugigattolo di circa 1 mq. probabilmente utilizzato in origine come latrina.

-Bene n° 3- Autorimessa singola, libera su un lato prospiciente corte comune anche ad altra proprietà, sottotetto ispezionabile attraverso apertura in quota tramite il Bene n. 2.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [interrato-p.t.-1p-sottotetto]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D’Ale (VC)
- **Bene n° 2** – Tettoia [p.t.] fg19 part 564 sub. 8 e fg 19 part 565 sub. 4 graffati/corpo unico dal 18/05/2007  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D’Ale (VC)
- **Bene n° 3** – Autorimessa [p.t.]  
Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B – 13040 Borgo D’Ale (VC)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell’esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Confini immobili siti in Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B (riferiti all’intera proprietà immobiliare intesa come corpo unico - Fg. 19 - part. 564 - sub. 7-8 e part. 565 sub. 4-5):

- lato nord/est: Via Carlo Emanuele Dotta;
- lato sud/est: particella n. 565;
- lato sud/ovest: particelle n. 129 e 712;
- lato nord/ovest: particella n. 122;

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGO D’ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Cantina	33,90 mq	45,08 mq	0,50	22,54 mq	2,12 m	Interrato
Abitazione piano terreno	82,70 mq	110,71 mq	1,00	110,71 mq	2,85 /2,88 m	terra (primo f.t.)
Abitazione piano primo	59,56 mq	74,16 mq	1,00	74,16 mq	2,95 m	primo (secondo f.t.)
Ripostiglio aperto con scala al sottotetto	33,50 mq	37,35 mq	0,25	9,37 mq	Hmed 5,45 m hmin 4,85 m	primo (secondo f.t.)
Balcone scoperto	10,80 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	primo (secondo f.t.)
Sottotetto	66,70 mq	72,70 mq	0,20	14,54 mq	h. media 2,35/2,40 m h. min 1,75/1,80 m	secondo (terzo f.t.)
Corte comune	108,00 mq	108,00 mq	0,02	2,16 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>235,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>235,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è nel concentrico del paese di Borgo d'Ale nel centro storico ed ogni attività e/o servizio pubblico-privato comunale è raggiungibile senza particolari impedimenti a piedi.

**BENE N° 2 – TETTOIA UBICATA A BORGIO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	Hmed 3,30 m hmin 2,65 m	Terra (1°f.t.)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 – AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGIO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	15,00	15,00 mq	2,20 m	Terra (1°f.t.)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE  
UBICATO A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/12/1988 al 24/10/2005	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 5 Rendita: euro 0,72 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9,0 vani
Dal 24/10/2005 al 18/05/2007	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 5 Rendita: euro 0,72 Categoria A/3, Classe U, Consistenza 9,0 vani
Dal 18/05/2007 al 25/06/2008	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 7 Rendita: euro 464,81 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,0 vani
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 7 Rendita: euro 464,81 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,0 vani
Dal 09/11/2015 al 27/09/2019	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 7 Rendita: euro 464,81 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,0 vani, Suoerficie Catastale Totale: 252 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 249 m <sup>2</sup>
Dal 27/09/2019 al 25/10/2019	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 7 Rendita: euro 464,81 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9,0 vani, Suoerficie Catastale Totale: 252 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 249 m <sup>2</sup>
Dal 25/10/2019 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 7 Rendita: euro 387,34 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Suoerficie Catastale Totale: 236 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 233 m <sup>2</sup>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 TETTOIA UBICATA A BORGO D'ALE – VIA  
CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/12/1988 al 24/10/2005	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 564 Subalterno 4 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 1 Rendita: euro 0,01 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 42 m <sup>2</sup>



Dal 24/10/2005 al 18/05/2007		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 4 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 1 Rendita: euro 0,01 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 42 m <sup>2</sup>
Dal 18/05/2007 al 25/06/2008		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 8 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 4 Rendita: euro 10,74 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 26 m <sup>2</sup>
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 8 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 4 Rendita: euro 10,74 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 26 m <sup>2</sup>
Dal 09/11/2015 al 27/09/2019		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 8 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 4 Rendita: euro 10,74 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 26 m <sup>2</sup> , Superficie catastale Totale: 28 m <sup>2</sup>
Dal 27/09/2019 alla data odierna		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 8 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 4 Rendita: euro 10,74 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 26 m <sup>2</sup> , Superficie catastale Totale: 28 m <sup>2</sup>

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 3 AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1988 al 24/10/2005		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 4 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 1 Rendita: euro 0,01 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 42 m <sup>2</sup>
Dal 24/10/2005 al 18/05/2007		Foglio 19 Particella 564 Subalterno 4 Foglio 19 Particella 565 Subalterno 1 Rendita: euro 0,01 Categoria C/7, Classe U, Consistenza 42 m <sup>2</sup>
Dal 18/05/2007 al 25/06/2008		Foglio 19 Particella 565 Subalterno 5 Rendita: euro 23,50 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 m <sup>2</sup>
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015		Foglio 19 Particella 565 Subalterno 5 Rendita: euro 23,50 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 m <sup>2</sup>
Dal 09/11/2015 al 27/09/2019		Foglio 19 Particella 565 Subalterno 5 Rendita: euro 23,50 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 m <sup>2</sup> , Superficie catastale Totale: 15 m <sup>2</sup>



Dal 27/09/2019 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 19 Particella 565 Subalterno 5 Rendita: euro 23,50 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 m <sup>2</sup> , Superficie catastale Totale: 15 m <sup>2</sup>
----------------------------------	------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	564	7		A/3	2	233 mq	Totale: 236 mq	€ 387,34	S1-T-1	

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- Piano interrato-
- muro divisorio di minor spessore rispetto al muro divisorio indicato nell'elaborato, altezza interpiano di 2,12 m anziché di 2,50 m;
- Piano terra-
- mancata indicazione nel soggiorno di elementi fissi in muratura, quali caminetto con accessori e muretto con funzione bar, altezza interpiano compresa tra 2,85 m e 2,88 m anziché di 3,00 m;
- Piano primo-
- locale ripostiglio con mancata indicazione della scala in muratura che conduce al sottotetto, altezza interpiano zona abitativa di 2,95 m anziché di 3,00 m;
- Piano secondo-
- mancata segnalazione del piano sottotetto a nudo tetto.

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una CILA o SCIA in sanatoria da presentare in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che





risolva ove possibile tali criticità , non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento. Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	564	8		C/6	U	26 mq	Totale: 28 mq	€ 10,74	T	Fg. 19 particella 565 sub 4	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

- presenza all'interno della tettoia in posizione d'angolo di piccola costruzione in muratura di circa 1 mq. con porta d'accesso;
- presenza di due piccoli pilastri metallici posti a sostegno della trave di gronda della tettoia.

L'aggiornamento catastale segue quanto detto per il Bene n° 1.

**BENE N° 3 – AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	565	5		C/6	2	13 mq	Totale: 15 mq	€ 23,50	T		

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza catastale.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567,



secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

---

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

---

**BENE N° 3 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

---

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

---

**BENE N° 3 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

L'immobile ad oggi risulta adibito ad abitazione ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio discreto-buono.

---

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---



L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente.

**BENE N° 3 – AUTORIMESSA PRIVATA UBIcata A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

## **PARTI COMUNI**

---

Si ravvisa come parte comune fra i beni, ovvero fra i tre subalterni oggetto di pignoramento, l'area cortile scoperta di proprietà esclusiva e per l'autorimessa (Bene n. 3) il passo carraio/pedonale e la zona scoperta antistante la zona autorimessa (particella 365).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBIcato A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 – TETTOIA UBIcata A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 – AUTORIMESSA PRIVATA UBIcata A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

-Bene n° 1- unità residenziale con due fronti finestrati, si dispiega su tre livelli oltre il sottotetto è accessibile dalla pubblica via con ingresso dedicato, oppure tramite varco carraio/pedonale che conduce a cortile interno di pertinenza.

Il piano terra accoglie la zona giorno composta da ingresso/vano scala che conduce al bagno e alla cucina abitabile da cui si accede al soggiorno, allo studio collegato a sua volta con ripostiglio-lavanderia, sempre dalla cucina mediante scala interna si arriva alla sottostante ed entrostante cantina composta da due vani, dove il più ampio accoglie la caldaia a gas con funzione riscaldamento e acqua calda sanitaria, al suo interno si trova anche un lavabo in ceramica.

Il piano primo è deputato alla zona notte, composta da un corridoio che smista a due ampie camere da letto al bagno attrezzato, al balcone a ballatoio e al vano ripostiglio a giorno (ex fienile) con tetto a vista, in cui è presente una scala in muratura che consente l'accesso al vano sottotetto costituito da un grande vano a nudo tetto con superficie equivalente alla zona notte.

Tutti i locali sono aerati naturalmente (finestre, porte-finestre), cucina e bagni dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica e scarichi acque reflue, la cucina è dotata di attacco gas metano.



- Strutture portanti-
  - fondazioni unità residenziale: in muratura con possibili integrazioni in cemento armato (c.a.);
  - fondazioni cantina in c.a.;
  - verticali unità residenziale: muratura in laterizio con possibili integrazioni in c.a.;
  - verticali cantina in c.a.;
  - orizzontale: solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
  - inclinata orditura in legno;
  - scale interne con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite in marmo e scala da piano primo a sottotetto in muratura con gradini in cemento;
  - Strutture non portanti/finitura-
  - tamponamento in laterizio forato o semipieno;
  - manto di copertura: in tegole tipo coppo, lattoneria in rame e/o metallo laccato;
  - tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;
  - ringhiere, mancorrenti e inferriate: in metallo laccato;
  - soglie portefinestre, davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;
  - pavimenti interni: ceramica di varie dimensioni con disposizione retta - obliqua;
  - pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica di varie dimensioni con disposizione mista;
  - cucina: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;
  - serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in finitura legno noce medio con vetrocamera, tapparelle in pvc colore legno;
  - portoncino d'ingresso in legno pseudo blindato ad un battente con maniglia e ottonami metallici;
  - serramenti interni: in legno con maniglie e ottonami finitura bronzo;
  - bagni completi di sanitari in ceramica, box doccia e/o vasche da bagno ed accessori di competenza;
  - Impianti-
  - Impianto elettrico/tv/telefonico : presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso, quadro elettrici generale collegato a salvavita;
  - Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda allacciate a caldaia con funzione ACS e riscaldamento, scarico su fognatura pubblica.
  - Impianto termico: di tipo sottotraccia collegato a radiatori a parete in ghisa e metallo, presenza di un caminetto in muratura nel locale soggiorno e di diversi attacchi per stufe collegati a camini con sbocco a tetto;
  - Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia centrale termica.
- I contatori gas e acqua sono sulla pubblica via, mentre il contatore energia elettrica nel vano carraio.
- Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.
- Bene n° 2- tettoia a vano unico con struttura portante verticale in muratura intonacata, copertura a nudo tetto, contenente in posizione angolare un piccolo bugigattolo in muratura, chiusa frontalmente da griglia metallica, orditura tetto in legno con trave di bordo in metallo (putrella) integrata da due pilastri di sostegno metallici, manto di copertura in lastre ondulate in cemento – amianto, lattoneria in lamiera zincata, non si è ravvisata la presenza di impianti tecnologici.
- Bene n° 3- autorimessa ad un posto auto con struttura portante in muratura intonacata, solaio piano in latero-cemento intonacato e soprastante sottotetto ispezionabile da varco accessibile dal Bene n. 2, orditura tetto in legno, manto di copertura in lastre ondulate in cemento – amianto, lattoneria in lamiera zincata, accesso al box auto tramite portoncino basculante in metallo, non si è ravvisata la presenza di impianti tecnologici.
- I beni n. 2 e n. 3 formano di fatto un corpo unico, il cortile di pertinenza si presenta con una pavimentazione in battuto di cemento ed un attacco acqua sottoforma di fontanella.

## STATO DI OCCUPAZIONE



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBIcato A BORGO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A BORGO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

**BENE N° 3 - AUTORIMESSA PRIVATA UBIcata A BORGO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e di converso al suo nucleo familiare.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Analoghe per i tre beni componenti il lotto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1988 al 24/10/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vercellotti Luigi sede Santhià (VC)	24/10/2005	8879	2431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Vercelli (VC)	18/01/1989	399	477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2005 al 25/06/2008	[REDACTED]	Decreto di trasferimento - Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli sede Vercelli (VC)	24/10/2005	1159	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Vercelli (VC)	21/11/2005	11326	7720
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/06/2008 al 27/09/2019	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cortese Massimo sede Varallo (VC)	25/06/2008	94863	10977
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Vercelli (VC)	14/07/2008	6538	4708
		<b>Registrazione</b>			
Dal 27/09/2019	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forni Antonio sede Caluso (TO)	27/09/2019	123290	66301
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UR Vercelli (VC)	01/10/2019	7312	5741
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai tre immobili formanti il lotto:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** del 01/10/2019 - Registro Particolare 827 Registro Generale 7313, Pubblico ufficiale Forni Antonio Repertorio 123290/66301 del 27/09/2019, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 30 anni su immobili siti in Borgo D'Ale (VC) a favore di BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Alba (CN) Via Cavour n. 4 per euro 104.000,00 di cui capitale euro 208.000,00;

### **Trascrizioni**



- **Atto esecutivo o cautelare** del 09/08/2023 Registro Particolare 5741 Registro Generale 7011 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 28/06/2023 rep n. 1437 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C. sede Alba (CN), contro [REDACTED].

### **Oneri di cancellazione**

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Dati generali comune di Borgo d'Ale (VC)

- Zona sismica: 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2619 gradi giorno;
- Altitudine media: 242 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45.35127N - 8.05313E;
- Codice catastale: B009;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale Comunale, con tutte le norme e gli allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Borgo d'Ale]

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso in:

- Aree residenziali di completamento tipo "AR 2", aree e fabbricati che risultano essere completamente privi di valore storico, artistico e ambientale pur trovandosi inseriti all'interno del tessuto urbano di più antica formazione;
- Zona geologica-tecnica all'interno di area urbanizzata, di classe I di tipo pianeggiante o subpianeggiante nella quale non si riscontrano problematiche di natura geomorfologica, idrogeologica e geotecnica.
- Interventi ammessi si rimanda alle NTA ed in particolare all'articolo 38 delle stesse.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note

### **BENE N° 3 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il complesso edilizio in origine è antecedente al 01/09/1967, ma alcuni interventi sono stati effettuati dopo tale data. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Borgo d'Ale è emerso quanto segue:

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A BORGIO D'ALE - VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B**

- 1) Concessione edilizia n. 37/88 del 03/06/1988 per ampliamento cantina e tamponamento verso il cortile del fienile con destinazione d'uso ripostiglio;



- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 08/07/S del 14/05/2007 per opere di ristrutturazione su fabbricato esistente.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), sono emerse le seguenti difformità:

-Piano interrato-

- muro divisorio di minor spessore rispetto al muro divisorio indicato nell'elaborato, altezza interpiano di 2,12 m anziché di 2,20 m;

-Piano terra-

- presenza nel soggiorno di elementi fissi in muratura, quali caminetto con accessori e muretto con funzione bar, altezza interpiano compresa tra 2,85 m e 2,88 m anziché di 3,00 m;

-Piano primo-

- demolizione della tramezza tra la camera 1 e la camera 2 con realizzazione di un'unica camera;

- locale ripostiglio con presenza di scala in muratura che conduce al sottotetto, altezza interpiano zona abitativa di 2,95 m anziché di 3,00 m;

-Piano secondo-

- mancato inserimento del piano sottotetto a nudo tetto.

**BENE N° 2** – TETTOIA UBICATA A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B

**BENE N° 3** – AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A BORGO D'ALE – VIA CARLO EMANUELE DOTTA N. 13B

- 1) Autorizzazione edilizia n. 11/1993 del 27/11/1993 per formazione autorimessa entrostante ad esistente fabbricato accessorio di pertinenza del fabbricato principale

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non necessario certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale), sono emerse le seguenti difformità:

- presenza marginale di due piccoli pilastri a sezione circolare posti a sostegno della trave di bordo del porticato;

- manto di copertura in lastre ondulate in cemento – amianto, che sicuramente non è stato assentito in quanto dal 1992/1993 ne era stato proibito l'utilizzo sul territorio nazionale in quanto cancerogeno.





Le difformità riscontrate sono sanabili attraverso una pratica di C.I.L.A. in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, mentre le parti non sanabili dovranno essere demolite e/o rimosse.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 1.300,00;
- b) redazione pratica edilizia in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica + APE ove dovuto: € 3.700,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
- c) rimozione smaltimento e sostituzione copertura in cemento – amianto con nuova copertura conforme alle norme del piano regolatore: circa € 4.000,00;
- d) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 9.000,00;
- e) rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili: circa € 3.500,00;

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali codificati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTO

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato a Borgo d'Ale (VC) – Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da tre immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine sui lati lunghi con contenuta corte centrale comune.

Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico del paese di Borgo d'Ale (VC) che conta 2214 abitanti (dati Istat del 01/01/2023) , dista 5,5 Km da Cigliano (VC), 12 Km da Santhià (VC) , ovvero i primi centri pseudo-cittadini di riferimento per la zona e circa 33 Km dal capoluogo di provincia Vercelli, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali , l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Borgo d'Ale, il paese è anche un'importante centro ortofrutticolo del vercellese e non.

L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la



presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produitive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e sottotetto) con porzione interrata adibita a cantina, collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato, oppure tramite androne carraio di fatto comune ad altra unità immobiliare (particella 565).

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 564 - sub. 7 - cat. A/3 - Classe 2 - Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale totale 233 mq / totale escluse aree scoperte 136 mq - Rendita € 387,34 - piano S1- T - 1.

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

Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi simili a quello oggetto di stima.

**- Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B**

Tettoia con accesso da corte interna comune, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 3.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 564 - sub. 8 a cui risulta graffato Fg. 19 - part. 565 - sub. 4 - cat. C/7 - Classe U - Consistenza 26 mq - Superficie Catastale totale 28 mq - Rendita € 10,74 - piano T

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

**- Bene N° 3 - Autorimessa privata ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B**

Autorimessa con accesso da via pubblica tramite androne carraio/pedonale comune ad altro immobile (particella 565), strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 2.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 565 - sub. 5 - Zona Censuaria 2 - cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 13 mq - Superficie Catastale totale 15 mq - Rendita € 23,50 - piano T

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta 13B	235,64 mq	560,00 €/mq	€ 131.958,40	100,00	€ 131.958,40
<b>Bene N° 2 -</b> Tettoia ad uso accessorio Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta 13B	28,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00	€ 8.400,00
<b>Bene N° 3 -</b> Autorimessa privata Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta 13B	15,00 mq	360,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00	€ 5.400,00
Valore di stima:					€ 145.758,40

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 145.758,40**

## DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	9.000,00	€
rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili	3.500,00	€
Varie ed eventuali	258,40	€

**Valore finale di stima: € 133.000,00**

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Beccuti Emanuele

### **ELENCO ALLEGATI LOTTO:**

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Certificato storico di residenza
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici stato finale unità residenziali Bene n° 1
- ✓ N° 4 Estratto elaborati grafici pratica edilizia tettoia e autorimessa – Bene n° 2 e Bene n° 3
- ✓ N° 5 Mappe, Planimetrie, Visure catastali e Visure ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

#### **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo d'Ale (VC) – Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da tre immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine sui lati lunghi con contenuta corte centrale comune.

Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico del paese di Borgo d'Ale (VC) che conta 2214 abitanti (dati Istat del 01/01/2023) , dista 5,5 Km da Cigliano (VC), 12 Km da Santhià (VC) , ovvero i primi centri pseudo-cittadini di riferimento per la zona e circa 33 Km dal capoluogo di provincia Vercelli, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali , l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Borgo d'Ale, il paese è anche un'importante centro ortofrutticolo del vercellese e non.

L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e sottotetto) con porzione interrata adibita a cantina, collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato, oppure tramite androne carraio di fatto comune ad altra unità immobiliare (particella 565).

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 564 - sub. 7 – cat. A/3 - Classe 2 – Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale totale 233 mq / totale escluse aree scoperte 136 mq - Rendita € 387,34 – piano S1-T-1.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso in:

- Aree residenziali di completamento tipo "AR 2", aree e fabbricati che risultano essere completamente privi di valore storico, artistico e ambientale pur trovandosi inseriti all'interno del tessuto urbano di più antica formazione;

- Zona geologica-tecnica all'interno di area urbanizzata, di classe I di tipo pianeggiante o subpianeggiante nella quale non si riscontrano problematiche di natura geomorfologica, idrogeologica e geotecnica.

- Interventi ammessi si rimanda alle NTA ed in particolare all'articolo 38 delle stesse. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

#### **- Bene N° 2** – Tettoia ubicata a Borgo d'Ale (VC) – Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B

-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note

-Parte 2- Tettoia con accesso da corte interna comune, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 3.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 564 - sub. 8 a cui risulta graffato Fg. 19 – part. 565 – sub. 4 - cat. C/7 - Classe U – Consistenza 26 mq - Superficie Catastale totale 28 mq - Rendita € 10,74 –pianoT

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note.

#### **- Bene N° 3** – Autorimessa privata ubicata a Borgo d'Ale (VC) – Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B

-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note

-Parte 2- Autorimessa con accesso da via pubblica tramite androne carraio/pedonale comune ad altro immobile (particella 565), strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 2.



Identificato al catasto fabbricati: Fg. 19 - part. 565 - sub. 5 – Zona Censuaria 2 - cat. C/6 - Classe 2 –  
Consistenza 13 mq - Superficie Catastale totale 15 mq - Rendita € 23,50 – piano T  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione  
e/o note.

**Prezzo base d'asta: € 133.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19 - part. 564 - sub. 7	<b>Superficie</b>	235,64 mq (sup. Convenzionale)
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad oggi per quanto realizzato, si trova in uno stato conservativo/d'esercizio discreto-buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio formato da tre immobili interconnessi, complesso a forma rettangolare principalmente edificato a confine sui lati lunghi con contenuta corte centrale comune. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico del paese di Borgo d'Ale (VC) che conta 2214 abitanti (dati Istat del 01/01/2023) , dista 5,5 Km da Cigliano (VC), 12 Km da Santhià (VC) , ovvero i primi centri pseudo-cittadini di riferimento per la zona e circa 33 Km dal capoluogo di provincia Ver-celli, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali , l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Borgo d'Ale, il paese è anche un'importante centro ortofrut-ticolo del vercellese e non. L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree ver-di, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produktive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, negozi al dettaglio, laboratori, ecc.). -Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su tre piani fuori terra (p. terra, p. primo e sottotetto) con porzione interrata adibita a cantina, collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato, oppure tramite androne carraio di fatto comune ad altra unità immobiliare (particella 565).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nella disponibilità del soggetto esecutato		

<b>Bene N° 2 - Tettoia ad uso accessorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19 - part. 564 - sub. 8 a cui risulta graffato Fg. 19 - part. 565 - sub. 4	<b>Superficie</b>	28,00 mq (sup. Convenzionale)
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile ad oggi per quanto realizzato, si trova in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note -Parte 2- Tettoia con accesso da corte interna comune, strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 3.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Nella disponibilità del soggetto esecutato
------------------------------	--

<b>Bene N° 3 - Autorimessa privata</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo d'Ale (VC) - Via Carlo Emanuele Dotta n. 13B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19 - part. 565 - sub. 5	<b>Superficie</b>	15,00 mq (sup. Convenzionale)
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili ad oggi per quanto realizzato, si trovano in uno stato conservativo/ d'esercizio sufficiente - discreto.		
<b>Descrizione:</b>	-Parte 1- Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note -Parte 2- Autorimessa con accesso da via pubblica tramite androne carraio/pedonale comune ad al-tro immobile (particella 565), strutturalmente e funzionalmente integrata con il Bene n° 2..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nella disponibilità del soggetto esecutato		

