

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanotti Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....	14

## INCARICO

---

In data 11/08/2023, la sottoscritta Geom. Zanotti Chiara, con studio in Via Tronzano, 25 - 13041 - Bianzè (VC), email [borrozanotti@gmail.com](mailto:borrozanotti@gmail.com), PEC [chiara.zanotti@geopec.it](mailto:chiara.zanotti@geopec.it), Tel. 0161 49126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) - Via Torino n. 6,

## DESCRIZIONE

---

per la piena quota di proprietà:

In zona semi periferica del Comune di Borgo D'Ale (VC) in Via Torino n. 6, casa di civile abitazione (ante '67, presumibilmente la costruzione si può collocare all'incirca nell'anno 1930) sviluppato una parte su tre piani e una su due piani fuori terra con un lato in aderenza con altri fabbricati e libero su tre lati. L'immobile si trova in una zona a destinazione principalmente residenziale, autonomo ed attualmente l'abitazione non è abitata.

L'unità immobiliare, di media metratura (mq abitativi 163 lordi e 109 calpestabili circa) è composto da cucina/pranzo, soggiorno, studio, un locale con solo wc e uno con vasca, lavandino e bidet, n. 2 camera da letto con balcone (di circa 10 mq), un ripostiglio dal quale si accede alla terrazza sul tetto, un ripostiglio con accesso dal cortile e una tettoia al piano primo con accesso esclusivamente con scala a pioli. È presente inoltre un cortile esclusivo con anche accesso carraio e accesso diretto dall'abitazione.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le strutture, mentre è in cattivo stato per quanto riguarda le finiture in quanto presenta un'infiltrazione di acqua dal tetto e altre stanze necessitano di ristrutturazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) - Via Torino n. 6,

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Consultando gli estratti catastali, l'immobile rappresentato dall'abitazione, sito nel Comune di Borgo D'Ale -VC (CATASTO FABBRICATI Fg 21, mapp. 205 sub. 4-5), confina:  
a nord altra proprietà (altro subalterno mappale 205);  
ad ovest via Torino;  
a sud con altra proprietà (altro subalterno mappale 205);  
ad est con altra proprietà (mapp. 204).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	163,00 mq	1,00	132,51 mq	3,00 m	T-1
Balconi e lastrico solare	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1°
Ripostiglio P3	10,00 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	2,60 m	3
Cantina	17,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,60 m	-1
Ripostiglio PT	17,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,60 m	T
Tettoie	58,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	4,80 m	1
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,5 mq	0,00 m	T
Cortile	181,00 mq	181,00 mq	0,02	3,62 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>170,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Con VARIAZIONE CATASTALE del 05/09/2006 Fg. 21 mapp 205 sub 1 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe.

Con VARIAZIONE CATASTALE del 09/11/2015 Fg. 21 mapp 205 sub 1 inserimento in visura dei dati di superficie.

Con VARIAZIONE CATASTALE del 13/11/2024 Fg. 21 mapp 205 sub 4-5 divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	205	4		A2	1	vani 8	228 mq	537,12 €	S1-T-1-2-3	
	21	205	5		C/7	U	53 mq	63 mq	21,90 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo effettuato in data 12/09/23, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'immobile, vi erano alcune irregolarità che sono state regolarizzate con la presentazione della pratica DOCFA per la separazione del fabbricato dal cortile presente sul retro, che non comporta una variazione relativa al valore dell'immobile.

Risulta comunque non presente il basso fabbricato accessorio realizzato nel cortile in quanto mai autorizzato.

Dall'esame dell'estratto catastale del mapp. 205 in questione non risulta presente il basso fabbricato accessorio nel cortile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sebbene l'immobile risulti con un apparente buono stato conservativo dal punto di vista strutturale, per quanto riguarda le finiture presenta alcune anomalie e problematiche riscontrate dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 12/09/2023;

L'interno del ripostiglio del piano terzo necessita di essere reintonacato in quanto locale non utilizzato, nella camera e nel bagno al piano primo è presente un'infiltrazione di acqua dalla copertura che oltre a far sfiorire la vernice ha fatto staccare anche l'intonaco nel soffitto. Sono presenti macchie di umidità anche nel locale di studio al piano terreno.

Nella parte di copertura della tettoia ci sono alcuni coppi smossi che permettono l'infiltrazione di acqua nelle zone sottostanti. Inoltre alcune parti dei rivestimenti esterni, non avendo mai fatto manutenzione, risultano da sistemare.

L'immobile risulta ancora ingombro di molti mobili ed alcuni oggetti personali degli esegutati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato elevato a n. 3 piani f.t. oggetto di perizia, è stato oggetto di alcuni interventi nei decenni passati relativi a manutenzioni straordinarie del tetto, intonaco esterno, muro di cinta e apertura del passo carraio verso via Torino a seguito di pratiche edilizie pervenutomi dall'Ufficio tecnico di Borgo D'Ale.  
Dal punto di vista strutturale risulta costituito prevalentemente da laterizio pieno.

### FINITURE ED IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO

In tutta l'abitazione il solaio si presume che siano in laterocemento, ad eccezione dello studio, mentre nella parte sotto la tettoia sono con volte a vela o padiglione in mattoni pieni;

La copertura della parte di abitazione è costituita da classica orditura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi, mentre nella parte di tettoia l'orditura è in legno ma il manto di copertura è in coppi. In entrambi in manti di copertura sono presenti perdite che permettono infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti;

I pavimenti sono stati realizzati in diverso materiale: pavimentazione in gres porcellanato color bianco in cucina, pavimento in piastrelle di graniglia di marmo nei restanti locali al piano terreno; al piano primo, nelle camere, è presente parquet, nel disimpegno piastrelle in graniglia di marmo, nel bagno laminato in legno con sottostante forse piastrelle in graniglia, la scala è stata rivestita in marmo; la cantina il locale ripostiglio esterno e quello al piano terzo sono in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: intonaco civile tintecciato di vario colore in tutti gli ambienti; rivestimenti ceramici in una parte della cucina e nei bagni;

Rivestimenti esterni: nella parte verso il cortile, al piano terreno e nell'intera parete verso il retro, intonaco civile tintecciato, al piano primo e nella parte verso via Torino un misto tra lastre di rivestimento in travertino e mattoni faccia a vista;

Infissi/finestre e porte finestre: in legno con vetro singolo, serramenti ormai vetusti;

Infissi/esterni: tapparelle in metallo, ad eccezione dello studio al piano terreno dove è presente una persiana;

Infissi/porte esterne: porta di ingresso blindata, mentre le porte di accesso dal cortile in legno;

Porte interne: in legno tamburato a n. 1 battente;

Impianti idrici: presenti nel bagno e in cucina, non sono stati reperiti certificati di conformità;

Impianto elettrico presente ma non sono stati reperiti certificati di conformità;

L'impianto termico: non sono presenti radiatori, era presente una stufa a pellet per riscaldare la zona giorno. È presente l'allaccio alla rete gas ma ora non è più utilizzato;

L'altezza media tra pavimento e soffitto in tutte le stanze l'abitazione è di 270/300 cm, ad eccezione del ripostiglio al piano terra e quello del piano terzo che hanno altezza di 260 cm;

L'immobile oggetto di perizia (Fg 21 mapp. 205 sub. 4) non risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile non risulta occupato.

In data 12/09/23, lo scrivente si è recato, presso l'immobile oggetto di perizia, per effettuare le operazioni peritali consistenti nel rilievo dello stesso per le dovute verifiche e scatto di fotografie per la documentazione fotografica.

L'immobile risulta parzialmente arredato e sono presenti ancora molti effetti personali dei proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vercellotti Luigi	08/05/2001	59195	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli (VC)	21/05/2001	3090.1/2001	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/05/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vercellotti Luigi		Rettifica Trascrizione	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli (VC)	13/04/2006	2721.1/2006	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Francesco Casarini in data 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** in base a ruoli esattoriali art. 77 dpr 602/73  
Iscritto il 29/07/2004  
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 1971  
Importo: € 56.331,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 28.165,68
- **IPOTECA LEGALE** ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99  
Iscritto il 15/04/2010  
Reg. gen. 2968 - Reg. part. 514  
Importo: € 923.469,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 461.734,99
- **IPOTECA VOLONTARIA** in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 17/05/2001 ai numeri 3996/530 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Vercellotti Luigi del 08/05/2001 rep. 59196/12668  
Iscritto il 10/05/2021  
Reg. gen. 4012 - Reg. part. 401  
Importo: € 153.418,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 76.709,40

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Vercelli il 26/06/2023  
Reg. gen. 6032 - Reg. part. 4936  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro ½ \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/07/2023

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale (VC), al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di perizia, la cui edificazione risulta antecedente al 1967, è emersa la seguente documentazione:

1) Licenza di costruzione n° 946 del 09/06/1971, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "Costruzione di muro di cinta".

2) Concessione di costruzione n° 1961 del 04/05/1978, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per “Formazione di un portone carraio”

3) Comunicazione n° 82 del 11/07/1983, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per “Ripassatura tetto e rifacimento intonaco esterno”

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

- Non sono state reperite né la certificazione energetica né alcuna dichiarazione di conformità.

Essendo che presso il comune non è stato reperito alcun titolo edilizio e elaborato grafico relativo all'immobile in oggetto oltre alle pratiche sopra citate, si ritiene che le modifiche interne eseguite dagli esecutari siano state eseguite abusivamente.

Per quanto riguarda il basso fabbricato presente nel cortile interno dell'abitazione, come si può evincere dalle fotografie non risulta essere di recente costruzione in quanto sul manto di copertura sono presenti lastre in amianto; si presuppone che anche questo fabbricato risalga all'epoca di costruzione dell'immobile, per cui ante '67 e che non risulta inserito nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa.

L'opera da sanare è relativa al locale accessorio esterno, in quanto non risulta presente né catastalmente né urbanisticamente ma visto lo stato del fabbricato risulta più conveniente la sua demolizione rispetto alla regolarizzazione.

Per sanare queste opere sarebbe necessario presentare una pratica in Sanatoria presso l'ufficio tecnico pagando una sanzione minima di 1000 €, includendo anche la prestazione professionale, le spese comunali si raggiunge l'importo totale di circa 2800 € oltre iva di legge.

L'aggiornamento catastale è già stato regolarizzato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'immobile oggetto di perizia, è rappresentato da un'abitazione, cortile tettoia e ripostiglio separato dall'abitazione principale ad uso abitativo non divisibile in natura e, pertanto, si considera un lotto unico destinato alla vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) - Via Torino n. 6, per la piena quota di proprietà:

In zona semi periferica del Comune di Borgo D'Ale (VC) in Via Torino n. 6, casa di civile abitazione (ante '67, presumibilmente la costruzione si può collocare all'incirca nell'anno 1930) sviluppato una parte su tre piani e una su due piani fuori terra con un lato in aderenza con altri fabbricati e libero su tre lati. L'immobile si trova in una zona a destinazione principalmente residenziale, autonomo ed attualmente l'abitazione non è abitata.

L'unità immobiliare, di media metratura (mq abitativi 163 lordi e 109 calpestabili circa) è composto da cucina/pranzo, soggiorno, studio, un locale con solo wc e uno con vasca, lavandino e bidet, n. 2 camera da letto con balcone (di circa 10 mq), un ripostiglio dal quale si accede alla terrazza sul tetto, un ripostiglio con accesso dal cortile e una tettoia al piano primo con accesso esclusivamente con scala a pioli. È presente inoltre un cortile esclusivo con anche accesso carraio e accesso diretto dall'abitazione.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le strutture, mentre è in cattivo stato per quanto riguarda le finiture in quanto presenta un'infiltrazione di acqua dal tetto e altre stanze necessitano di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 205, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 21, Part. 205, Sub. 5, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 + 1/2)

Valore di stima del bene: € 76.000,00

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Dopo un'analisi del caso in questione,

considerando le problematiche riscontrate legate alle incombenze già citate in perizia, da attuarsi per poter utilizzare integralmente l'immobile, considerando lo stesso, sia pur non di pregio ed ubicato in zona perimetrale del paese, considerando la presenza di pertinenze esterne, il perito scrivente riterrà più opportuno applicare un criterio di stima per valore unitario pari ad 460 €/mq.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli

Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Al valore dell'immobile non ci sono deprezzamenti relativi a sanatorie o opere da eseguire per la regolarizzazione dell'appartamento: €. 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione Borgo d'Ale (VC) - Via Torino n. 6, piano S1-T-1-2	170,58 mq	460,00 €/mq	€ 78.466,80	100,00%	€ 78.466,80
				Valore di stima:	€ 78.466,80

Valore di stima: € 78.466,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria opera abusive	2.800,00	€

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

Al valore dell'immobile vanno detratte le spese da assoggettare agli acquirenti relative alla regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano a circa 2800,00 € iva esclusa: € 78.466,80 - € 2.800,00 (iva esclusa) = € 75.666,80 che arrotondato da

**VALORE DEL LOTTO UNICO € 76.000,00 (diconsi Euro settantaseimila/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.

Bianzè, li 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zanotti Chiara

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visure catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Concessioni edilizie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) – Via Torino n. 6, per la piena quota di proprietà: In zona semi periferica del Comune di Borgo D'Ale (VC) in Via Torino n. 6, casa di civile abitazione (ante '67, presumibilmente la costruzione si può collocare all'incirca nell'anno 1930) sviluppato una parte su tre piani e una su due piani fuori terra con un lato in aderenza con altri fabbricati e libero su tre lati. L'immobile si trova in una zona a destinazione principalmente residenziale, autonomo ed attualmente l'abitazione non è abitata.

L'unità immobiliare, di media metratura (mq abitativi 163 lordi e 109 calpestabili circa) è composto da cucina/pranzo, soggiorno, studio, un locale con solo wc e uno con vasca, lavandino e bidet, n. 2 camera da letto con balcone (di circa 10 mq), un ripostiglio dal quale si accede alla terrazza sul tetto, un ripostiglio con accesso dal cortile e una tettoia al piano primo con accesso esclusivamente con scala a pioli. Sono presenti inoltre un cortile esclusivo con anche accesso carraio e accesso diretto dall'abitazione e un altro sul retro con accesso esclusivamente dalla strada.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le strutture, mentre è in cattivo stato per quanto riguarda le finiture in quanto presenta un'infiltrazione di acqua dal tetto e altre stanze necessitano di ristrutturazione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 + 1/2)

**Prezzo base d'asta: € 76.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2022 DEL**

**R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo D'Ale (VC) – Via Trino n. 6, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 205, Sub. 4, Categoria A2  - Fg. 21, Part. 205, Sub. 5, Categoria C7	<b>Superficie</b>	217,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Sebbene l'immobile risulti con un apparente buono stato conservativo dal punto di vista strutturale, per quanto riguarda le finiture presenta alcune anomalie e problematiche riscontrate dalla sottoscritta durante il sopralluogo del 12/09/2023;</p> <p>L'interno del ripostiglio del piano terzo necessita di essere reintonacato in quanto locale non utilizzato, nella camera e nel bagno al piano primo è presente un'infiltrazione di acqua dalla copertura che oltre a far sfiorire la vernice ha fatto staccare anche l'intonaco nel soffitto. Sono presenti macchie di umidità anche nel locale di studio al piano terreno.</p> <p>Nella parte di copertura della tettoia ci sono alcuni coppi smossi che permettono l'infiltrazione di acqua nelle zone sottostanti. Inoltre alcune parti dei rivestimenti esterni, non avendo mai fatto manutenzione, risultano da sistemare.</p> <p>L'immobile risulta ancora ingombro di molti mobili ed alcuni oggetti personali degli eseguiti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Bene N° 1 - Abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) – Via Torino n. 6, per la piena quota di proprietà: In zona semi periferica del Comune di Borgo D'Ale (VC) in Via Torino n. 6, casa di civile abitazione (ante '67, presumibilmente la costruzione si può collocare all'incirca nell'anno 1930) sviluppato una parte su tre piani e una su due piani fuori terra con un lato in aderenza con altri fabbricati e libero su tre lati. L'immobile si trova in una zona a destinazione principalmente residenziale, autonomo ed attualmente l'abitazione non è abitata.</p> <p>L'unità immobiliare, di media metratura (mq abitativi 163 lordi e 109 calpestabili circa) è composto da cucina/pranzo, soggiorno, studio, un locale con solo wc e uno con vasca, lavandino e bidet, n. 2 camera da letto con balcone (di circa 10 mq), un ripostiglio dal quale si accede alla terrazza sul tetto, un ripostiglio con accesso dal cortile e una tettoia al piano primo con accesso esclusivamente con scala a pioli. Sono presenti inoltre un cortile esclusivo con anche accesso carraio e accesso diretto dall'abitazione.</p> <p>L'immobile si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le strutture, mentre è in cattivo stato per quanto riguarda le finiture in quanto presenta un'infiltrazione di acqua dal tetto e altre stanze necessitano di ristrutturazione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		