



OGGETTO: PERIZIA SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Io sottoscritto, **LOTTI geom. Michele**, C.F.: LTTMHL96P30B041N, P.IVA: 02658830027, con sede in Quarona – 13017 (VC) via prof. Sella n.4, cell: 348-5392717; e-mail: michele.lotti96@gmail.com; P.E.C.: michele.lotti@geopec.it; iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Vercelli al n°1921, incaricato da:

COMUNE DI ROSSA, con sede in Piazza Concordia, 1 , C.F. 82001950029, di redigere una perizia estimativa degli immobili di proprietà, ubicato in Rossa (VC) come da visura in allegato.

ELENCO PROPRIETA'

Come da visura catastale, le proprietà immobiliari risultano essere le seguenti:

Comune di ROSSA

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 5, Particella n°32, Subalterno 1, Bene Comune Non Censibile;
- Foglio 5, Particella n°32, Subalterno 2, Alpe Balme, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 53,45 €, proprietà 1/1;
- Foglio 5, Particella n°32, Subalterno 3, Alpe Balme, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 40,39 €, proprietà 1/1;
- Foglio 5, Particella n°32, Subalterno 4, Alpe Balme, piano T, categoria F/2, proprietà 1/1;

A seguito di sopralluogo si redige la presente perizia.

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un alpeggio ubicato nel Comune di Rossa, in località Alpe Balme, raggiungibile a piedi in circa 3 ore e mezza. Trattasi di area prativa storicamente adibita a pascolo estivo in quota, non continuativa, che tutt'ora conserva i connotati di prato alpino.

Tale alpeggio era composto da edifici a residenza di pastori e/o stalle, che si presenta in stato di abbandono in quanto gli edifici sono crollati, tranne che per un edificio, ristrutturato nell'anno 2012 mediante il "progetto speciale integrato 2007 Erba Rosa".

Trattasi di ricovero estivo di addetti alla pastorizia in quota, a servizio dei circostanti terreni dell'Alpe, ancora oggi utilizzato.

L'edificio è disposto su due piani, di cui uno seminterrato, con accessi indipendenti dall'esterno. Al piano terra si trova un locale tecnico ed un bagno ed al piano primo un locale soggiorno con angolo cottura ed una camera da letto. Esternamente, al piano terra, si trova un piccolo ripostiglio.

Gli impianti, realizzati nell'anno 2012, si trovano in stato avanzato di usura, in quanto sia il pannello solare che le batterie sono da sostituire.

Si riscontrano difformità edilizie e catastali, in quanto non si è provveduto alla variazione catastale degli immobili crollati e dell'immobile ristrutturato.

Visto il mercato vigente nella zona, il valore più probabile risulta essere di € 20.000,00.

In allegato:

- Visura catastale;
- Relazione fotografica;
- Estratto di Mappa;
- Planimetrie catastali.

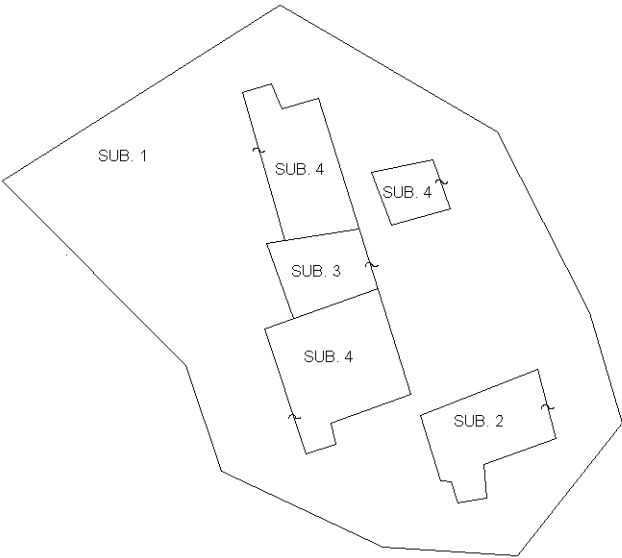
Quarona, lì 11/12/2025

In Fede
Il Tecnico incaricato


(Lotti geom. Michele)



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vercelli	
Compilato da: Zali Martina			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Vercelli N. 1822			
Comune di Rossa		Protocollo n. VC0138985 del 15/10/2008	
Sezione:	Foglio: 5 Particella: 32	Tipo Mappale n. 125116 del 23/09/2008	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025
Ora: 16:32:59
Numero Pratica: T294918
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROSSA		5	32	125116	23/09/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	ALPE BALME		T			B.C.N.C. - CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.NI
2	ALPE BALME	SNC	T-1			LOCALE DI DEPOSITO
3	ALPE BALME	SNC	T-1			LOCALE DI DEPOSITO
4	ALPE BALME	SNC	T			UNITA' COLLABENTI

Visura telematica



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025
Ora: 16:31:00
Numero Pratica: T293717/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/12/2025

Dati identificativi: Comune di **ROSSA (H577) (VC)**

Foglio **5** Particella **32** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 53,45**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **45 m²**

Indirizzo: ALPE BALME n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **80 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 Pratica n. VC0162928 in atti dal 18/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22403.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **ROSSA (H577) (VC)**
Foglio **5** Particella **32** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROSSA (H577) (VC)**
Foglio **5** Particella **32**

> Indirizzo

ALPE BALME n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/12/2025**
Ora: **16:31:00**
Numero Pratica: **T293717/2025**
Pag: **2 - Fine**

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 53,45**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **45 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008
Pratica n. VC0162928 in atti dal 18/11/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22403.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

Totale: **80 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/10/2008, prot. n. VC0138985

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. COMUNE DI ROSSA (CF 82001950029)**
sede in ROSSA (VC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n.
VC0138985 in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n.
2240.1/2008)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025
Ora: 16:31:16
Numero Pratica: T293855/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/12/2025

Dati identificativi: Comune di **ROSSA (H577) (VC)**

Foglio **5** Particella **32** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 40,39**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **34 m²**

Indirizzo: ALPE BALME n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **56 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008 Pratica n. VC0162928 in atti dal 18/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22403.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di **ROSSA (H577) (VC)**
Foglio **5** Particella **32** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROSSA (H577) (VC)**
Foglio **5** Particella **32**

> Indirizzo

ALPE BALME n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/12/2025**
Ora: **16:31:16**
Numero Pratica: **T293855/2025**
Pag: **2 - Fine**

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 40,39**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **34 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2008
Pratica n. VC0162928 in atti dal 18/11/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22403.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

Totale: **56 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/10/2008, prot. n. VC0138985

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. COMUNE DI ROSSA (CF 82001950029)**
sede in ROSSA (VC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n.
VC0138985 in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n.
2240.1/2008)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025
Ora: 16:31:46
Numero Pratica: T294160/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/12/2025

Dati identificativi: Comune di ROSSA (H577) (VC)

Foglio 5 Particella 32 Subalterno 4

Classamento:

Categoria F/2^a)

Indirizzo: ALPE BALME n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985 in atti dal 15/10/2008
COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di ROSSA (H577) (VC)
Foglio 5 Particella 32 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROSSA (H577) (VC)
Foglio 5 Particella 32

> **Indirizzo**

ALPE BALME n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)

> **Dati di classamento**

Categoria F/2^a)

COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n. VC0138985
in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2240.1/2008)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/12/2025
Ora: 16:31:46
Numero Pratica: T294160/2025
Pag: 2 - Fine

› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

› 1. COMUNE DI ROSSA (CF 82001950029)
sede in ROSSA (VC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/10/2008 Pratica n.
VC0138985 in atti dal 15/10/2008 COSTITUZIONE (n.
2240.1/2008)

Visura telematica

Legenda

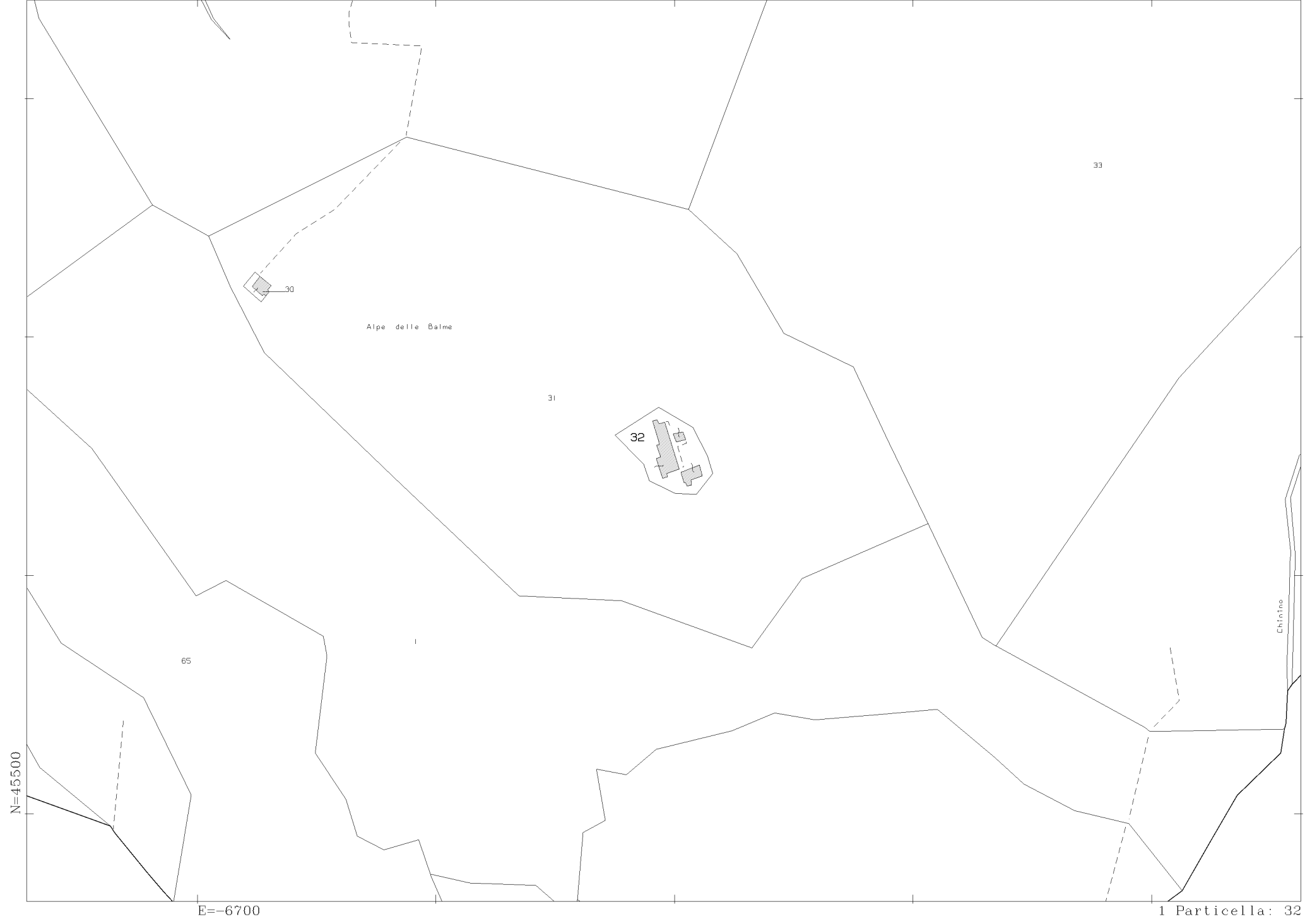
a) F/2: Unita' collabente

RELAZIONE FOTOGRAFICA





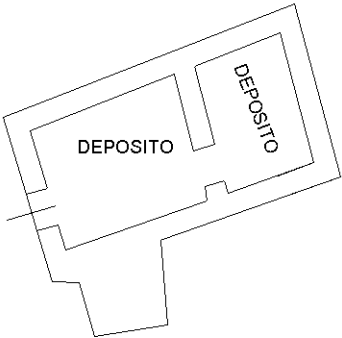
LOTTI geom. Michele: 13017 Quarona (VC) – Via prof. Sella n.4
Cell. 348.5392717 – E-mail: michele.lotti96@gmail.com
C.F.: LTTMHL96P30B041N – P.IVA: 02658830027



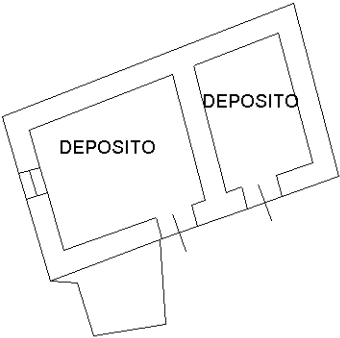
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0138985 del 15/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rossa	
Alpe Balme	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zali Martina
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 32	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Vercelli N. 1822

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRENO
h= 173



PIANO PRIMO
h= 180

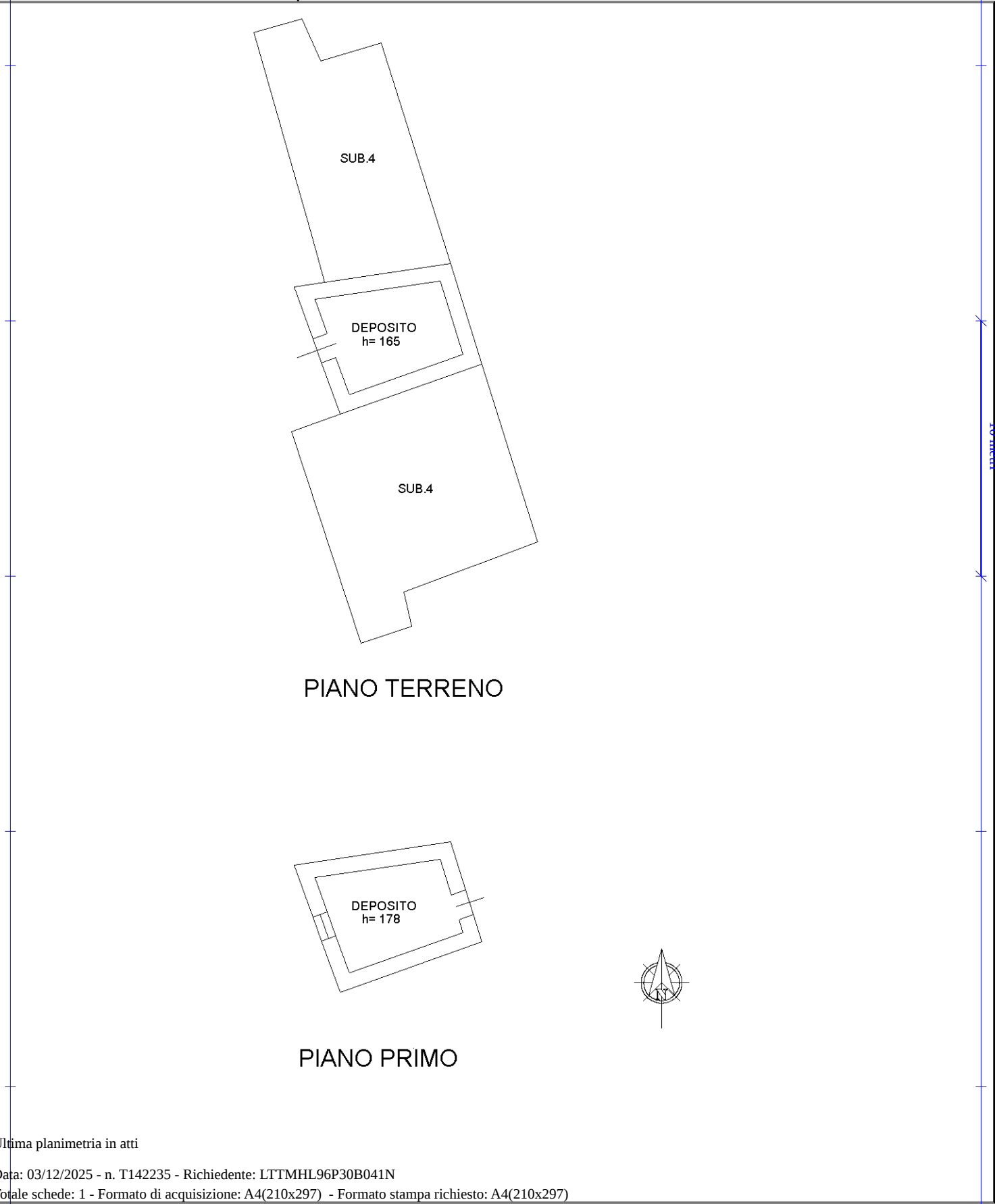


Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0138985 del 15/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rossa	
Alpe Balme	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zali Martina
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 32	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Vercelli N. 1822

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2025 - Comune di ROSSA(H577) - < Foglio 5 - Particella 32 - Subalterno 3 >
ALPE BALME n. SNC Piano T-1