

## **TRIBUNALE DI VERCELLI**

### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avvocato Simonetta Rossi del Foro di Vercelli, c.f. R555NT62E69B885H, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Edoardo Gaspari, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 25.07.2023 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 88/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

#### **AVVISA**

che il giorno **23 GENNAIO 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti cpc, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

A seguito di provvedimento datato 17.10.2024 emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, dott. Edoardo Gaspari, **TUTTI I BENI RIMASTI INVENDUTI SONO ACCORPATI IN UN UNICO LOTTO** e conseguentemente i beni che nella relazione di stima sono indicati come singoli lotti devono essere considerati come singoli beni ricompresi in un UNICO LOTTO:

#### **Bene 6**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 23, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggiamento le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord cortile interno pertinenziale in comune, stacco verso via Verona; ad Est cortile interno pertinenziale in comune; a Sud altra unità immobiliare e cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest scala comune ed altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 35,19 millesimi (34,10 alloggio e 1,09 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 41,08 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 190,92 (oltre al debito 2022/2023 di € 41,08) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immutabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 7**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 24, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 413,17.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e

due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti né un impianto d'allarme né un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord scala comune ed altre unità immobiliari; ad Est altra unità immobiliare; a Sud cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 33,05 millesimi (31,97 alloggio e 1,08 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 38,58 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 179,31 (oltre al debito 2022/2023 di € 38,58) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immutabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 8**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 25, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti né un impianto d'allarme né un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda

sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggiamento le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord cortile interno pertinenziale in comune, stacco verso via Verona; ad Est scala comune ed altra unità immobiliare; a Sud altra unità immobiliare e cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 35,57 millesimi (34,57 alloggio e 1,00 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 41,52 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 192,99 (oltre al debito 2022/2023 di € 41,52) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta

Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, *“di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;”* ... *“L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili.”* L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 9**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1-1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 28, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.**

Alloggio al piano primo composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord salto su cortile interno pertinenziale in comune, stacco verso via Verona; ad Est scala comune ed altra unità immobiliare; a Sud altra unità immobiliare e salto su cortile interno pertinenziale in

comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 37,49 millesimi (36,49 alloggio e 1,00 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 269,76 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 203,40 (oltre al debito 2022/2023 di € 269,76) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per



anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 10**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Magazzino ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 51, categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, rendita € 28,20.**

Magazzino al piano seminterrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Si può accedere all'immobile attraverso l'ingresso pedonale posto sulla via Verona al civico n.5. L'accesso al magazzino avviene tramite il corridoio cantine posto al piano seminterrato. La pavimentazione è in battuto di cemento e le tramezze di separazione tra il locale sono per la maggior parte intonacate ma prive di tinta di finitura. Il cortile pertinenziale in comune proprietà presenta pavimentazione realizzata in battuto di cls in cattivo stato di conservazione a causa della crescita spontanea di erbacce dovuta allo stato di abbandono. L'immobile risulta essere stato edificato nel 1961 con regolare licenza di costruzione e certificato finale di abitabilità. Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del nucleo cittadino. Il magazzino internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'insieme del fabbricato.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 2,00 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 2,33 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 10,85 (oltre al debito 2022/2023 di € 2,33) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed imm modificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 11**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Magazzino ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.5, piano S1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 52, categoria C/2, classe 4, consistenza 44 mq, rendita € 95,44.**

Magazzino al piano seminterrato composto da un unico ambiente di forma rettangolare. Si può accedere all'immobile attraverso l'ingresso pedonale posto sulla via Verona al civico n.5. L'accesso al magazzino avviene tramite il corridoio cantine posto al piano seminterrato. La pavimentazione è in battuto di cemento e le tramezze di separazione tra il locale sono per la maggior parte intonacate ma prive di tinta di finitura. Il cortile pertinenziale in comune proprietà presenta pavimentazione realizzata in battuto di cls in cattivo stato di conservazione a causa della crescita spontanea di erbacce dovuta allo stato di abbandono. L'immobile risulta essere stato edificato nel 1961 con regolare licenza di costruzione e certificato finale di abitabilità. Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del nucleo cittadino. Il magazzino internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'insieme del fabbricato.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

## CONFINI

Tra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## ONERI CONDOMINIALI

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 6,58 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 7,68 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 35,70 (oltre al debito 2022/2023 di € 7,68) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi

millesimi.

## **Bene 12**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 35, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord salto su cortile interno pertinenziale in comune, stacco verso via Verona; ad Est altra unità immobiliare; a Sud altra unità immobiliare e salto su cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest scala comune ed altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 34,90 millesimi (34,11 alloggio e 0,79 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 40,74 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 189,35 (oltre al debito 2022/2023 di € 40,74) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 13**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 36, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 413,17.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord scala comune ed altre unità immobiliari; ad Est altra unità immobiliare; a Sud salto su cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta

che a tale lotto compete una quota condominiale di 32,28 millesimi (31,48 alloggio e 0,80 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 37,69 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 175,13 (oltre al debito 2022/2023 di € 37,69) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

#### **Bene 14**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1-T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 37, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita € 454,48.**

Alloggio al piano terra composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a

servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord cortile interno pertinenziale in comune, stacco verso via Verona; ad Est scala comune ed altra unità immobiliare; a Sud altra unità immobiliare e cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare appartenente al mappale 1172. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 35,36 millesimi (34,58 alloggio e 0,78 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 41,27 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 191,84 (oltre al debito 2022/2023 di € 41,27) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta,



attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 15**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1-1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 39, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 413,17.**

Alloggio al piano primo composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggiamento le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord scala comune ed altre unità immobiliari; ad Est altra unità immobiliare; a Sud salto su cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

## **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

## **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 34,39 millesimi (33,60 alloggio e 0,79 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 40,15 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 186,58 (oltre al debito 2022/2023 di € 40,15) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

**Bene 16**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1-3, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 45, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 413,17.**

Alloggio al piano terzo composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone. Accessorio cantina al piano seminterrato con collegamento interno dal fabbricato attraverso scala condominiale.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti né un impianto d'allarme né un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord scala comune ed altre unità immobiliari; ad Est altra unità immobiliare; a Sud salto su cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare. Per l'accessoria cantina al piano seminterrato fra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito

di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 38,13 millesimi (37,14 alloggio e 0,99 cantina).

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 200,68 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 206,87 (oltre al debito 2022/2023 di € 200,38) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 17**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano 2, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 65, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 330,53.**

Alloggio al piano secondo composto da: ingresso su disimpegno, tinello, angolo cottura, bagno, e due camere (delle quali una è stata identificata come cabina armadi), balcone.

L'appartamento internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. I pavimenti sono in ceramica monocottura. In bagno e nel cucinotto sono presenti i rivestimenti a parete del tipo in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in PVC e zanzariere, queste ultime per lo più divelte o comunque danneggiate. Le porte interne, in parte divelte o perlopiù danneggiate sono tamburate in legno color noce nazionale con inserti in vetro; il portoncino

di ingresso all'abitazione anch'esso pannellato in legno color noce nazionale è del semplice con chiusura rinforzata. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'appartamento; non sono presenti nè un impianto d'allarme nè un impianto videocitofonico. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato, sarebbe garantito grazie ad una caldaia murale installata in apposita nicchia esterna sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, a sua volta collegata con la centrale termica dove trovano alloggio le pompe di distribuzione e l'accumulo termico a servizio dell'impianto di ACS. Nella cantina è presente l'impianto elettrico. Tutti gli impianti in genere non risultano funzionanti al momento del sopralluogo, perlopiù danneggiati e non facilmente ripristinabili con semplici interventi di manutenzione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord scala comune ed altre unità immobiliari; ad Est altra unità immobiliare; a Sud salto su cortile interno pertinenziale in comune; ad Ovest altra unità immobiliare.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 35,37 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 67,38 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 191,90 (oltre al debito 2022/2023 di € 67,38) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta

Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, *"di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;"* ... *"L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili."* L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 18**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Magazzino ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 50, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita € 84,60.**

Magazzino al piano seminterrato composto da un unico ambiente di forma regolare. Si può accedere all'immobile attraverso l'ingresso pedonale posto sulla via Verona al civico n.7.

L'accesso al magazzino avviene tramite il corridoio cantine posto al piano seminterrato. La pavimentazione è in battuto di cemento e le tramezze di separazione tra il locale sono per la maggior parte intonacate ma prive di tinta di finitura. Il cortile pertinenziale in comune proprietà presenta pavimentazione realizzata in battuto di cls in cattivo stato di conservazione a causa della crescita spontanea di erbacce dovuta allo stato di abbandono. L'immobile risulta essere stato edificato nel 1961 con regolare licenza di costruzione e certificato finale di abitabilità. Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del nucleo cittadino. Il magazzino internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'insieme del fabbricato.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023

che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 5,86 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 6,84 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 31,79 (oltre al debito 2022/2023 di € 6,84) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, *"di affidare alla \*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*, per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale," ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili."* L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 19**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Magazzino ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.7, piano S1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 53, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, rendita € 71,58.**

Magazzino al piano seminterrato composto da un unico ambiente di forma regolare. Si può accedere all'immobile attraverso l'ingresso pedonale posto sulla via Verona al civico n.7.

L'accesso al magazzino avviene tramite il corridoio cantine posto al piano seminterrato. La

pavimentazione è in battuto di cemento e le tramezze di separazione tra il locale sono per la maggior parte intonacate ma prive di tinta di finitura. Il cortile pertinenziale in comune proprietà presenta pavimentazione realizzata in battuto di cls in cattivo stato di conservazione a causa della crescita spontanea di erbacce dovuta allo stato di abbandono. L'immobile risulta essere stato edificato nel 1961 con regolare licenza di costruzione e certificato finale di abitabilità. Esternamente il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del nucleo cittadino. Il magazzino internamente si presenta in cattive condizioni di conservazione/manutenzione. Gli impianti risultano essere in cattivo stato di conservazione e perlopiù danneggiati come tutto l'insieme del fabbricato.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): corridoio cantine comune, altre cantine, terrapieno verso cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 4,95 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 5,78 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 26,86 (oltre al debito 2022/2023 di € 5,78) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

In merito alle spese straordinarie, a differenza di quanto indicato nell'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, in data 20.02.2024 si è tenuta Assemblea Condominiale in cui è stato deliberato, all'unanimità dei presenti, "di affidare alla



\*\*\* l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico con pagamento attraverso lo sconto immediato in fattura. E' stato deliberato di cedere alla predetta Società i crediti di imposta, attraverso lo sconto immediato in fattura, che matureranno a fronte dell'esecuzione dei lavori previsti nell'offerta tecnico economica presentata da \*\*\*; per un corrispettivo pari al 70% dell'importo contrattuale;" ... "L'importo a carico del Condominio, pari al 30% dei SAL emessi, verrà riportato nel Contratto Servizio Energia, così come indicato nell'Offerta interventi di riqualificazione energetica. Pertanto, il pagamento dell'importo a carico del Condominio verrà dilazionato in 10 (dieci) anni, pari alla durata del Contratto di Servizio Energia, tramite rate annuali fisse ed immodificabili." L'importo totale di spesa per l'intero Condominio, come risultante dalla sopra richiamata Offerta interventi di riqualificazione energetica, ammonta ad € 503.582,41 che diviso per dieci anni ammonta ad € 50.358,24 per anno. Dette spese annuali andranno imputate ad ogni unità immobiliare in base ai rispettivi millesimi.

### **Bene 20**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita € 52,89.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord via Verona; ad Est area pubblica tra via Verona e corso Genova; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una **quota condominiale di 4,61 millesimi.**

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 5,38 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 25,01 (oltre al debito 2022/2023 di € 5,38) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

#### **Bene 21**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita € 49,58.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio.

L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est area pubblica tra via Verona e corso Genova; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il

certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 4,79 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 5,59 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 25,99 (oltre al debito 2022/2023 di € 5,59) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

#### **Bene 22**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 56,19.**

Si evidenzia che in perizia il CTU ha erroneamente indicato: classe 1 e consistenza di 18 mq. Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio.

L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che

qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est area pubblica tra via Verona e corso Genova e mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 5,54 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 6,47 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 30,06 (oltre al debito 2022/2023 di € 6,47) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

#### **Bene 23**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 39,66.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di

manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 3,83 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 4,47 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 20,78 (oltre al debito 2022/2023 di € 4,47) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

#### **Bene 24**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 39,66.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 3,83 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 4,47 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 20,78 (oltre al debito 2022/2023 di € 4,47) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

**Bene 25**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 6, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 39,66.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

#### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 3,83 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 4,47 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 20,78 (oltre al debito 2022/2023 di € 4,47) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

### **Bene 26**

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 42,97.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

### **CONFINI**

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## ONERI CONDOMINIALI

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 3,83 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 4,47 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 20,78 (oltre al debito 2022/2023 di € 4,47) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

### Bene 27

per la piena proprietà dell'esecutata, formato dal seguente bene:

Garage ubicato a Casale Monferrato, Via Verona n.3, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato al:

**- foglio 34, particella 720, sub. 22, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 36,36.**

Box auto al piano terra composto da un unico ambiente di forma irregolare con unico accesso carraio dal cortile pertinenziale interno in comune, quest'ultimo raggiungibile tramite accesso carraio posto sulla via Verona al civico n. 3.

Il fabbricato sia esternamente che internamente presenta rivestimenti intonacati e tinteggiati in normale stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta chiusura in metallo del tipo scorrevole su binario, ed essendo apribile con fatica, sarebbe opportuno un interventi di manutenzione ordinaria per evitarne un eventuale bloccaggio. L'immobile è privo di impianti. L'accesso carraio all'area di manovra del cortile pertinenziale interno in comune sia al fabbricato per civile abitazione che ai fabbricati accessori, avviene dalla via Verona al civico n.3, tramite un cancello in ferro con doppia anta a battente verso l'interno. La proprietà è delimitata da muretto di cinta in muratura sovrapposto da inferriata metallica.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama.

## CONFINI

Tra le coerenze (salvo altri): parti comuni condominiali ed altre unità immobiliari; a Nord altra unità immobiliare; ad Est mappale 75 del foglio 45; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest cortile interno pertinenziale in comune.

Al fine di confutare ogni errore, ci si riporta alla planimetria catastale relativa a tale lotto.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile attualmente è individuale nel P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato nelle Aree "Br": Art.13.4 delle N.T.A, sottocategoria omogenea d'uso distinta a sua volta come aree "Br2", risulta conforme sia alla normativa urbanistica vigente sia a quella riferita al suo periodo di realizzazione.

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Maurizio Teglia datata 15.11.2023 che qui integralmente si richiama, sussiste corrispondenza catastale.

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta licenziato a seguito di titolo edilizio in sanatoria, CILA N°224 del 11/07/2019 e sue successive varianti ed integrazioni. Per il primo impianto del fabbricato vengono citate la Concessione Edilizia N°178 del 19/10/1964, per quanto riguarda il fabbricato principale dove sono contenute le abitazioni, e la successiva la Concessione Edilizia N°217 del 15/12/1966, per i fabbricati accessori insistenti sulla corte comune, box auto ed altri magazzini.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'appendice alla perizia a firma Arch. Maurizio Teglia depositata in data 12.02.2024, risulta che a tale lotto compete una quota condominiale di 3,61 millesimi.

Il saldo indicato nel bilancio consuntivo 2022/2023 è pari ad € 4,21 a debito.

Le spese condominiali relative alla gestione ordinaria anno 2023/2024 sono pari ad € 19,59 (oltre al debito 2022/2023 di € 4,21) suddivisi in rate aventi scadenza 15.03.2024 e 15.06.2024. Con riserva di aggiornare e modificare gli importi e di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministratore.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 164.907,00 (Euro centosessantaquattromilanovecentosette/00)**

**Offerta minima** non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 123.680,00 (Euro centoventitremilaseicentoottanta/00)

**Cauzione** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

Si precisa che il prezzo base e l'offerta minima del LOTTO UNICO sono stati calcolati sommando quelli di ogni singolo bene come di seguito riportati:

Bene 6: Prezzo base € 13.369,00; offerta minima € 10.027,00;  
Bene 7: Prezzo base € 12.046,00; offerta minima € 9.035,00;  
Bene 8: Prezzo base € 13.073,00; offerta minima € 9.805,00;  
Bene 9: Prezzo base € 14.996,00; offerta minima € 11.247,00;  
Bene 10: Prezzo base € 1.363,00; offerta minima € 1.022,00;  
Bene 11: Prezzo base € 4.211,00; offerta minima € 3.158,00;  
Bene 12: Prezzo base € 13.281,00; offerta minima € 9.961,00;  
Bene 13: Prezzo base € 11.921,00; offerta minima € 8.941,00;  
Bene 14: Prezzo base € 13.265,00; offerta minima € 9.949,00;  
Bene 15: Prezzo base € 13.398,00; offerta minima € 10.049,00;  
Bene 16: Prezzo base € 11.976,00; offerta minima € 8.982,00;  
Bene 17: Prezzo base € 13.147,00; offerta minima € 9.860,00;  
Bene 18: Prezzo base € 4.778,00; offerta minima € 3.584,00;  
Bene 19: Prezzo base € 3.908,00; offerta minima € 2.931,00;  
Bene 20: Prezzo base € 3.131,00; offerta minima € 2.348,00;  
Bene 21: Prezzo base € 2.785,00; offerta minima € 2.089,00;  
Bene 22: Prezzo base € 3.206,00; offerta minima € 2.405,00;  
Bene 23: Prezzo base € 2.177,00; offerta minima € 1.633,00;  
Bene 24: Prezzo base € 2.177,00; offerta minima € 1.633,00;  
Bene 25: Prezzo base € 2.177,00; offerta minima € 1.633,00;  
Bene 26: Prezzo base € 2.438,00; offerta minima € 1.829,00;  
Bene 27: Prezzo base € 2.084,00; offerta minima € 1.563,00;

\* \* \*

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\* \* \*

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.garavirtuale.it**. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 22.01.2025**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

2) In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

3) **Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: [simonetta.rossi@pec.it](mailto:simonetta.rossi@pec.it);

4) **Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32/2015**, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve riportare:**

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- **l'offerta potrà essere anche presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

- il lotto e i dati indicativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta**);

- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

\* \* \*

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva n. 88/2022 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT62 Y 06230 22601 000046908821**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 88/2022 R.G.E., LOTTO N. \_\_\_\_\_, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che **l'offerta telematica possa**

**essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).**

**Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso si procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

\* \* \*

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 23.01.2025 al 28.01.2025 e terminerà alle ore 12:00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) l'offerta con il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei

concorrenti.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.**

\* \* \*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 88/2022 R.G.E.**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\* \* \*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

\* \* \*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di

aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di **90 giorni all'esito della gara**.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\* \* \*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode e professionista delegato, avv. Simonetta Rossi, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: [simonetta.rossi@studiolupano.it](mailto:simonetta.rossi@studiolupano.it); Tel.: 0142.452582; Fax: 0142.782884).**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it).
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Monferrato", pagina locale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Casale Monferrato, lì 29.10.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Simonetta Rossi