

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE FALLIMENTI

- ===== 000 =====
- FALLIMENTO: **OMISSIS (proc. n. 5/2009)**
- GIUDICE DELEGATO: **Dott. Daniele DAGNA**
- CURATORE: **Dott. Alberto ABBATE**

===== 000 =====

**BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il sottoscritto dott. Alberto Abbate, con studio in Torino-Via San Quintino 10, autorizzato con provvedimento del 28 ottobre 2024 dal Giudice Delegato alle operazioni di vendita del Lotto 1 relativo al fallimento n. 5/2009 mediante procedura competitiva e tenuto conto dell'informativa con visto del Giudice Delegato del 21 novembre 2025, avvisa di quanto segue.

VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA

delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di San Damiano d'Asti - Località Verneglio.

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

A) Compendio immobiliare con accesso dal civico 8/B di Frazione Gorzano, costituito da:

A.1. Fabbricato abitativo con tipologia di villino elevato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed a cantina interrata collegati con scale interna ed esterna (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 4 già sub 1), composto:

- al piano interrato da una cantina realizzata senza titolo abilitativo edilizio;
- al piano terreno (1° f.t.) da disimpegno, studio, due locali di sgombero e una tavernetta, ripostiglio sottoscala, bagno, locale centrale termica con accesso dall'esterno, oltre a due aree porticate;

- al piano primo (2° f.t.) da disimpegno, cucina, sala, due camere, ripostiglio, bagno, terrazzo e balconi;
- locale di sgombero al piano secondo sottotetto (3° f.t.) non denunciato in Catasto e suddiviso, senza titolo abilitativo edilizio, in sala, due camere, bagno e balcone,

con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 359 (ricomprensente, in percentuale, la cantina e, soprattutto, i locali abitativi al piano sottotetto)

- A.2 Fabbricato a destinazione artigianale elevato ad un piano fuori terra (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 5 già sub 2), racchiudente un locale deposito, un ufficio ed un servizio igienico, con una superficie catastale di metri quadrati 291;
- A.3 Tettoie aperte attigue al fabbricato a destinazione artigianale A2 (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 6), con superficie catastale complessiva di metri quadrati 143;
- A.4 Locale rimessa ricavato all'interno del fabbricato a destinazione artigianale A2 (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 7), con superficie catastale di metri quadrati 23;
- A.5 Area scoperta di pertinenza dei due corpi di fabbrica, individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella n. 815 sub 3 (bene comune non censibile).

Il tutto entrostante a terreno in parte adibito a piazzale di pertinenza dei corpi di fabbrica, censito in Catasto Terreni al Foglio 22, particella n. 815 di are 56.40, derivata dall'unione delle particelle numero 814 di are 34.90 (trattata come "Capo B" nella relazione di aggiornamento e integrazione del perito ing. Marco Crepaldi depositata il 17 febbraio 2023) e numero 815 di are 21.50.

B) Attiguo appezzamento di terreno a destinazione agricola (Catasto Terreni Foglio 22, particelle n.ri 410 e 411).

Tutte le superfici sono state assunte da visure catastali, secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Si precisa che sono ceduti unitamente alle entità immobiliari sopra descritte i beni mobili ivi inventariati dal precedente curatore ed individuati nell'elenco agli atti, dichiarati dal perito di stima privi di valore, visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia da parte della Procedura fallimentare in ordine all'esistenza, consistenza, qualità e funzionamento dei medesimi.

Si precisa altresì che ove residuassero manufatti da smaltire i relativi costi sono da intendere a carico dell'aggiudicatario

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di San Damiano d'Asti con i seguenti identificativi catastali:

A.1 Il fabbricato abitativo:

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 4 (già sub 1), frazione Gorzano n. 8/B, piani S1-T-1-2, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,0, superficie catastale totale metri quadrati 359 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 349), rendita euro 1.208,51;

A.2 Il fabbricato ad uso deposito:

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 5 (già sub 2), frazione Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 276, superficie catastale totale metri quadrati 291, rendita euro 313,59;

A.3 Le tettoie aperte:

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 6, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza metri quadrati 143, superficie catastale totale metri quadrati 143, rendita euro 67,21;

A.4 Il locale rimessa:

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 7, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza metri quadrati 20, superficie catastale totale metri quadrati 23, rendita euro 43,38;

A.5 L'area di pertinenza dei due corpi di fabbrica:

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 3, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, bene comune non censibile, senza reddito.

B. L'attiguo appezzamento di terreno:

Catasto Terreni, Foglio 22:

- particella n. 410 di are 17.70, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 12,34, reddito agrario euro 8,68;
- particella n. 411 di are 24.46, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 17,05, reddito agrario euro 12,00,

derivante da impianto meccanografico del 1° luglio 1976, intestato al fallito per l'intero.

L.1 - STATO LOCATIVO

Il Perito della procedura ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione/comodato stipulati dal fallito, anteriormente al fallimento, in qualità di "dante causa", ossia di locatore/comodante. L'Ente interpellato ha riscontrato la richiesta in data 24 febbraio 2022, comunicando gli estremi di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Asti.

Quest'ultimo ha inviato nota Protocollo n. 13695 del 14 marzo 2022, specificando che il contratto è una "denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 1790 serie 3T trasmessa il 27/02/2015 protocollo n. 15022718381527621 dall'utente OMISSIS; soggetto dichiarante e conduttore OMISSIS; data di stipula 27/02/2015" e precisando di non essere in possesso del testo.

Nella citata nota, l'Ufficio Territoriale di Asti ha inoltre riportato le seguenti informazioni:

"Si riportano di seguito i dati del contratto n. 15:

Durata dal 01/01/2013 al 31/12/2028

Canone 880,00

Oggetto della convenzione:

1-TERRENO AGRICOLO COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI (AT)

FOGLIO 22 PARTICELLA 411 SUB. SUPERFICIE HA. 00000,2446

R.A. 12,00 R.D. 17,05

2-TERRENO AGRICOLO COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI (AT)

FOGLIO 22 PARTICELLA 410 SUB. SUPERFICIE HA. 00000,1770

R.A. 8,68 R.D. 12,34

Parte locatrice: OMISSIS.

Il predetto rapporto locativo non è opponibile alla Procedura in quanto stipulato successivamente alla data di dichiarazione di fallimento.

Si segnala, inoltre, che il compendio immobiliare risulta essere utilizzato dal fallito senza un titolo opponibile alla Procedura.

Pertanto, ai fini estimativi, tutte le entità immobiliari sono state considerate libere da formali vincoli locativi, pur essendo stata applicata una riduzione di valore in considerazione di quanto segnalato dall'Agenzia delle Entrate.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti formulata dal Perito della procedura, l'incaricato dell'ufficio tecnico del Comune di San Damiano d'Asti ha inviato copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 244/82 del 6 novembre 1982, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 3765 del 20 settembre 1982 presentata da OMISSIS per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e sottostante magazzino-locale deposito agricolo e dipendenze su terreno censito in Catasto al Foglio 22 mappale numero 405 di metri quadrati 5.640. All'interno della pratica è stata rinvenuta copia della scrittura privata di asservimento di area a scopo edilizio autenticata dal Notaio Achille Serra di San Damiano d'Asti in data 19 novembre 1982, repertorio numero 34347, registrata in Asti il 26 novembre 1982 al numero 812 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 27 novembre 1982 ai numeri 8461/6772, con la quale la richiedente OMISSIS, coltivatore diretto ai sensi della Legge 9 gennaio 1963 n. 9, vincolò a favore del predetto mappale n. 405, privo di sufficiente cubatura (*e della costruzione in esso erigenda*), l'intera cubatura edilizia spettante ai terreni di proprietà della richiedente censiti in Catasto al Foglio 24 n.ri 407-425, Foglio 22 n.ri 168-169 e Foglio 36 n. 254;
- Concessione Edilizia n. 306 del 18 dicembre 1987, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 7831 del 27 novembre 1987 presentata da OMISSIS per "*nuova costruzione locale deposito macchinari agricoli*" su terreno censito in Catasto al Foglio 22 mappale numero 405 di metri quadrati 5.640. All'interno della pratica è stata rinvenuta copia dell'atto di vincolo autenticato dal Notaio Giovanni Girino di Asti in data 9 gennaio 1988, repertorio numero 29464, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 20 gennaio 1988 al numero 527/376 con il quale la richiedente si obbligò a mantenere "*al servizio dell'attività agricola l'intero* [fabbricato realizzato in forza della citata C.E. numero 306/87]";
- Concessione Edilizia n. 2002/0127 del 19 febbraio 2002, preceduta da Autorizzazione [per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico – ambientale richiesta in data 16/11/2000 (prot. n. 11283)] n. 2001/0005 del 23 gennaio 2001, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 8839 del 25 ottobre 1999 presentata da OMISSIS per la costruzione di un muro di sostegno "*necessario al contenimento di scarpata posta in aderenza al sito di fabbricato esistenti*" su terreno censito in Catasto al Foglio 22, particella n. 405;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1284/04 - Protocollo n. 7074 del 26 maggio 2004, seguita da Autorizzazione [per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico – ambientale richiesta in data 26/05/2004 (prot. n. 7075)] n. 2004/0077 del 10 giugno 2004, presentata da OMISSIS per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:
 - sul locale deposito macchinari agricoli, consistenti nella "*realizzazione delle aperture di mt. 4.55 x 1.65 sui lati AB e CD del fabbricato a sostituzione di quelle esistenti di dimensioni mt.*

2.00 x 1.00. Verranno inoltre realizzati un ingresso carraio sul lato DA di dimensioni mt. 3.50 x 4.45 e uno sul lato AB di dimensioni mt. 4.55 x 4.45 a sostituzione di quelli attuali presenti sui lati AB e BC. Saranno inoltre rivestiti internamente i muri perimetrali del fabbricato”;

- sul fabbricato abitativo, in cui “l’ingresso carraio presente sul lato DA dell’edificio verrà sostituito da una porta e una finestra mentre quello presente sul lato AB verrà sostituito da una finestra. Verranno realizzati un ingresso carraio sul lato CD e uno pedonale sul lato BC per garantire l’accesso al locale deposito mentre le finestre esistenti verranno ridimensionate. Verranno inoltre ridimensionate le finestre presenti al piano primo dell’edificio e verranno realizzati n. 2 abbaini per dare maggiore luminosità al sottotetto. Le facciate saranno in parte intonacate con intonaco di malta semplicemente frattazzato e tinteggiate con colori tradizionali, in parte rivestite con mattoni pieni a vista come elemento di decoro. I serramenti esterni saranno in legno biaccato e le protezioni esterne delle finestre e delle porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese”.

I lavori vennero ultimati in data 26 luglio 2004 ed il progettista ne attestò la conformità in pari data;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1323/04 - Protocollo n. 7975 del 15 giugno 2004, presentata da OMISSIS per la “costruzione di muretto di recinzione”;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1376/04 - Protocollo n. 10649 dell’11 agosto 2004, seguita da Autorizzazione [per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico – ambientale richiesta in data 11/08/2004 (prot. n. 10642)] n. 2004/0083 del 5 ottobre 2004, presentata da OMISSIS per “diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d’uso”, con opere consistenti:
 - quanto al fabbricato ad uso deposito, nel cambio di destinazione d’uso da locale deposito macchinari agricoli a locale deposito artigianale; nella realizzazione di tramezzature per la formazione di un locale destinato ad ufficio privato con dimensioni di metri 4,50x3,50x2,70h; nella realizzazione di bagno con aerazione forzata (completo di wc, doccia e lavabi), con dimensioni di metri 2,60x1,50x2,70h;
 - quanto al fabbricato abitativo, nel cambio di destinazione d’uso del locale deposito agricolo in locali ad uso abitativo e nella realizzazione di tramezzature al solo piano terreno per la formazione di tre locali di sgombero, di un bagno, di un ripostiglio e di uno studio;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1482/04 - Protocollo n. 15535 del 2 dicembre 2004, seguita da Autorizzazione [per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico – ambientale richiesta in data 02/12/2004 (prot. n. 155043)] n. 2005/0087 datata 20 gennaio 2005, presentata da OMISSIS per “spostamento dell’attuale recinzione e del cancello, con contestuale realizzazione di strada di accesso al capannone esistente”.

Non sono stati rinvenuti né Certificati di Agibilità né Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA).

Come si rileva dai contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 36/2022 rilasciato dalla Città di San Damiano d’Asti in data 25 febbraio 2022 (valido per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti), in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 101-19086 del 23 febbraio 1988 e successive Varianti, le entità immobiliari ricadono interamente nelle “Aree EE - Agricole” e sono sottoposte ai seguenti vincoli e fasce di rispetto:

Particella n. 815

- 8,84% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- 91,16% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi

- 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- 0,80% Fascia acustica A-Cb
- 99,20% Fascia acustica Db
- 47,86 Fascia di rispetto stradale
- 99,99% Aree non edificandi ai sensi art. 25 L.R. n. 56/77

Particella n. 814 (ora 815)

- 2,71% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- 97,29% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- 78,16% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- 0,64% Fascia acustica A-Cb
- 99,36% Fascia acustica Db
- 99,95% Aree non edificandi ai sensi art. 25 L.R. n. 56/77

Particella n. 410

- 6,71% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- 93,29% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- 0,51% Fascia acustica Db
- 99,49% Fascia acustica A-Cb
- 33,41% Fascia di rispetto stradale

Particella n. 411

- 45,41% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- 54,59% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- 100% Fascia acustica A-Cb
- 68,03% Fascia di rispetto stradale.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica acclusa ai progetti messi a disposizione dal Comune di San Damiano d'Asti e quanto rilevato all'atto del sopralluogo del Perito emergono alcune difformità principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:

- ✓ ampliamento del blocco uffici/wc interno dal fabbricato ad uso deposito, peraltro avente conformazione differente da quella prevista in progetto;
- ✓ apertura di una porta pedonale di ingresso agli uffici sul fronte ovest del fabbricato ad uso deposito artigianale;
- ✓ realizzazione, all'interno del fabbricato ad uso deposito artigianale, di un box con dimensioni di centimetri 560x400x250h circa dotato di accesso dall'esterno (lato sud) tramite portone metallico basculante con luce di centimetri 230x215h circa;
- ✓ realizzazione di una tettoia con dimensioni di cm 1475x700x400h (media) circa, con "appendice" adibita a pollaio di dimensioni pari a cm 700x500 circa, a ridosso del lato nord del fabbricato ad uso deposito artigianale;
- ✓ realizzazione di una tettoia con dimensioni di cm 500x400x300h (media) circa, a ridosso del lato est del fabbricato ad uso deposito artigianale;

- ✓ realizzazione di una cantina con apertura a bocca di lupo protetta da serramento, con dimensioni di cm 360x260x240h circa, accessibile dalla scala interna al piano terreno del fabbricato abitativo;
- ✓ trasformazione di un vano in cucina, al piano terreno del fabbricato abitativo;
- ✓ realizzazione di pareti e impianti all'interno del sottotetto del fabbricato abitativo, con creazione di un soggiorno-cucina, due camere ed un bagno in luogo del locale di sgombero assentito;
- ✓ realizzazione di un tratto di recinzione con cancello realizzato a nord-ovest del terreno distinto in Catasto al Foglio 22, particella numero 814.

In considerazione di quanto riportato sul sopra richiamato C.D.U., sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione di quanto eseguito in difformità dai progetti assentiti, facendosi carico di tutti i relativi incombenti e di tutti i relativi costi, nessuno eccettuato o escluso, ed esonerando la Procedura da qualsivoglia responsabilità.

Grava inoltre sul futuro aggiudicatario l'onere di provvedere, tramite professionisti abilitati:

- alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i., tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria;

- alla presentazione di nuove denunce di variazione catastale per l'esatta rappresentazione e per l'esatto censimento delle entità immobiliari nella conformazione assentita da regolari titoli abilitativi edilizi, assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, tributi e diritti catastali.

Di quanto sopra esposto, il perito ha tenuto conto sotto il profilo estimativo.

L'aggiudicatario potrà valutare con i competenti Uffici la possibilità di mantenere il pozzo di acqua sorgiva con struttura cilindrica in cls munita di coperchio metallico, insistente sul terreno distinto in Catasto al Foglio 22, particella numero 814. Diversamente, dovrà provvedere alla sua rimozione.

L.1 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari oggetto del presente bando sono ubicate in zona rurale del comune di San Damiano d'Asti (AT) che l'O.M.I. individua come "Fascia Extraurbana/Zona rurale" (codice zona: R1), posta ad una distanza di circa 4-5 km dal nucleo storico del capoluogo, raggiungibile percorrendo la S.P. 12.

Costituiscono il compendio:

- un fabbricato abitativo (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 4 già sub 1) elevato a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e cantina interrata, collegati con scale interne ed esterne, realizzato (negli anni Ottanta e oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo attuati nel primo decennio degli anni Duemila) con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassavuota, facciate rivestite ad intonaco e mattoni paramano, tetto a falde con manto di copertura in tegole di cemento, balconi dotati di parapetti in muratura con inserti in ferro;
- un fabbricato ad uso deposito artigianale elevato ad un piano fuori terra (C.F. Foglio 22 n. 815 subalterno 5 e 7 già sub 2), realizzato (nella seconda metà degli anni Ottanta ed oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo attuati nel primo

decennio degli anni Duemila) con struttura portante in c.a., tamponamenti in blocchetti di cls, tetto in legno a due falde con manto di copertura in tegole di cemento;

- area scoperta di pertinenza dei corpi di fabbrica (C.F./C.T. Foglio 22 n. 815) in parte pavimentati in battuto di cls;
- appezzamento di terreno (C.T. Foglio 22 n.ri 410-411) in gran parte coltivato e, per una minore porzione prossima ai corpi di fabbrica sopra citati, sistemato ad orto.

Le costruzioni hanno accesso da un cancello carraio motorizzato e da un cancello pedonale posti in arretramento dalla Strada Provinciale, che immette in un passaggio scoperto in pendenza pavimentato in battuto di cls.

Il tutto trova rappresentazione nella documentazione fotografica allegata alla perizia immobiliare.

Come già riferito, i beni mobili, allocati nelle entità immobiliari sopra descritte, verranno ceduti unitamente alle medesime, visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia da parte della Procedura fallimentare in ordine all'esistenza, consistenza, qualità e funzionamento dei medesimi.

Si precisa altresì che, qualora residuassero manufatti da smaltire, i relativi costi sono a totale carico dell'aggiudicatario.

L1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto noto, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica (APE) o Attestati di Certificazione Energetica (ACE) per le entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati.

L.1 - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura.

Gli enti immobiliari sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, (sia apparenti che non apparenti) come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del citato titolo di provenienza, degli atti di vincolo citati e del regolamento di condominio, ove esistente. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Marco Crepaldi, perito della procedura, che risulta agli atti e che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare 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 28/2/1985 n.47, con integrato e

modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n.380 purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica dell'atto di cessione.

CONDIZIONI DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto	Descrizione	Prezzo base, al netto degli oneri fiscali	Offerta minima, al netto degli oneri fiscali
1	<p>Compendio immobiliare con accesso dal civico 8/B di Frazione Gorzano, Località Verneglio San Damiano d'Asti (AT), costituito da:</p> <p>A.1 Fabbricato abitativo con tipologia di villino elevato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed a cantina interrata collegati con scale interna ed esterna (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 4 già sub 1);</p> <p>A.2 Fabbricato a destinazione artigianale elevato ad un piano fuori terra (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 5 già sub 2);</p> <p>A.3 Tettoie aperte attigue al fabbricato artigianale A.2. (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 6);</p> <p>A.4. Locale autorimessa (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella 815 sub 7);</p> <p>A.5. Area scoperta di pertinenza dei due corpi di fabbrica (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella 815, sub 3)</p> <p>B) Attiguo appezzamento di terreno a destinazione agricola (Catasto Terreni Foglio 22, particelle n.ri 410 e 411).</p>	€ 96.000,00	€ 72.000,00
	Beni mobili ivi inventariati, dichiarati dal perito di stima privi di valore, nel limite di quanto esistente		

- **Aumenti minimi:** € 2.000,00.

- **Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:** entro le ore 12:00 del giorno 21/01/2026

- **Udienza per apertura buste ed eventuale gara:** il giorno 22/01/2026 alle ore 11:00

- L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile per 120 giorni dal deposito, non potrà essere inferiore al prezzo minimo del lotto e dovrà essere depositata o pervenire presso lo studio del Curatore entro il termine per la presentazione delle offerte più sopra fissato; essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

- L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa e recare all'esterno l'indicazione del professionista delegato, del lotto, del giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente).
- All'offerta dovrà essere allegato (inserito nella busta) assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 5/2009" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato entro 90 giorni dall'udienza di aggiudicazione.
- Tutte le spese di trasferimento degli immobili, ivi comprese quelle fiscali e tutte quelle necessarie per la cancellazione delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, ivi incluse quelle notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.
- Le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari oggetto di cessione saranno effettuate per il tramite dell'ing. Marco Crepaldi, previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- In occasione del versamento del saldo prezzo dovranno altresì risultare versati, in conformità alle indicazioni trasmesse dal curatore, gli importi necessari per il pagamento degli oneri fiscali che gravano sul trasferimento, ove le cessioni siano assoggettate ad IVA, e le spese necessarie per la cancellazione delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento.
- Tutte le spese di trasferimento degli immobili, ivi comprese quelle fiscali (ove le cessioni siano assoggettate ad imposta di registro) dovranno essere versate al Notaio alla data del rogito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione versata sarà, previa autorizzazione del Giudice Delegato, incamerata, impregiudicato il diritto a richiedere maggiori danni.
- Rimane impregiudicata la facoltà del Curatore, prevista dall'art. 107, IV comma, L.F. di sospendere la vendita ove pervenga entro il termine di 10 giorni dal deposito di informativa al Giudice Delegato offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria.
- Alla successiva gara potranno partecipare chi ha presentato offerta migliorativa, e l'aggiudicatario provvisorio.
- Trascorso il termine di cui all'art. 108 L.F. (10 giorni dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato) senza che la vendita sia stata sospesa, il Curatore considererà il procedimento di aggiudicazione concluso e invierà la relativa comunicazione scritta all'Offerente risultato aggiudicatario.
- L'atto di trasferimento della proprietà, previo provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, dovrà essere stipulato, alle condizioni previste nel Bando e previo intervenuto versamento del prezzo, avanti il Notaio Alessandro Scilabra di Torino entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, ad eccezione del fallito, può partecipare alla vendita.

L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale; la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c., qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la richiesta di potersi avvalere dei benefici fiscali per la prima casa.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Partecipazione tramite mandatario speciale: Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Si segnala che nelle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara avverranno presso lo studio del curatore in Torino, Via San Quintino 10.

DISPOSIZIONI PER LA GARA TRA OFFERENTI

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al curatore delegato nei locali e giorno indicati nell'avviso di vendita.

Il curatore delegato dovrà controllare preliminarmente la regolarità della pubblicità, dell'avviso di vendita e la regolarità e la tempestività delle offerte e del deposito cauzionale, adottando gli opportuni provvedimenti in caso di irregolarità o di ritardo. Si precisa che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine indicato nell'avviso di vendita o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata.

In caso di unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la medesima, trascorso il termine di 10 giorni dalla comunicazione del curatore al Giudice Delegato senza che siano pervenute offerte migliorative del 10%, sarà accolta; in caso di un'unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto (offerta minima), il curatore, trascorso il termine di 10 giorni dalla comunicazione del curatore al Giudice Delegato senza che siano pervenute offerte migliorative del 10%, potrà dar luogo alla vendita, quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, secondo le modalità che verranno stabilite dal delegato; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente ed in caso di parità di offerte, all'offerta pervenuta per prima.

Al termine della gara, il curatore informerà del relativo esito il Giudice Delegato.

Ove entro il termine di 10 giorni dalla menzionata comunicazione non pervengano offerte migliorative del 10%, il curatore considererà il procedimento di aggiudicazione concluso e invierà la relativa comunicazione scritta all'Offerente risultato aggiudicatario.

Le cauzioni versate saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

La mancata comparizione dell'offerente non escluderà la validità dell'offerta e la possibilità di aggiudicazione all'offerente non comparso.

DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il professionista delegato presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al Giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e l'incameramento della cauzione salva la richiesta di maggiori danni.

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto dott. Alberto Abbate, in conformità all'autorizzazione ricevuta,

DISPONE

- che il presente bando, in copia, sia notificato a mezzo pec ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita;
- che la relazione di stima redatta dal perito del fallimento nonché il presente bando in forma integrale e per estratto vengano inseriti nei siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. almeno trenta giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte relative alla vendita, con omissione dei dati concernenti le generalità della persona fisica fallita e della relativa ditta;
- che sia effettuata, almeno trenta giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte relative alla vendita, la seguente forma di pubblicità: pubblicazione per estratto sul giornale LA STAMPA, edizione Triregionale, distribuita a Torino + Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria di Ponente.

Torino, 24 novembre 2025

Il Professionista delegato
(Dott. Alberto Abbate)