DESCRIZIONE del COMPENDIO IMMOBILIARE "LOTTO -3-"

❖ ***CAPANNONE (LOTTO 3.a)***, realizzato con struttura portante in cemento prefabbricato, tamponato con pannelli in calcestruzzo e con blocchetti in cemento e portoni in lamiera.

CATASTO:

- Foglio 28 particella 233 sub. 2 cat. C/2, classe 4 consistenza 700 mq., r.c. euro 1.012,26.

DESTINAZIONE:

L'attuale destinazione d'uso è "commerciale/artigianale".

EDILIZIA:

Il capannanone risulta essere ubicato in area agricola ma la sua attuale destinazione d'uso è commerciale/artigianale secondo i seguenti titoli edilizi:

n.	Provvedimento n°/data	Descrizione	Data
1	379/77	Costruzione Capannone (Sub 2) con destinazione Artigianale-Commerciale	25/05/1977
2	10/82	Ampliamento capannone (Artigianale-Commerciale)	20/01/1982
3	52/87	Concessione in Sanatoria per difformità all'Abitazione, alla Tettoia ed al Capannone (non rinvenuta negli atti comunali e quindi la sua valenza è rimessa alla discrezione del Comune di Narzole)	G001 (Progressivo condono)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA':

le difformità edilizie rilevate possono essere sanate secondo i seguenti casi:

1. se l'acquirente è un titolare connesso con l'agricoltura (*IAP, coltivatore diretto, ecc.*) è possibile presentare un Permesso di Costruire in sanatoria (*o altro procedimento edilizio equipollente*) ottenendo la totale destinazione d'uso agricola con conseguente variazione catastale;
2. se l'acquirente non è un titolare connesso con l'agricoltura è possibile presentare un Permesso di Costruire in sanatoria (*o altro procedimento edilizio equipollente*) con vincolo d'uso di pertinenzialità agricola in locazione (*il che significa che l'immobile dovrà essere dato in locazione a un soggetto connesso con l'agricoltura con conseguente variazione catastale*);
3. se l'acquirente vuole conservare la destinazione d'uso commerciale/artigianale dell'immobile potrà:
   i. rimuovere le porzioni abusive riconducendo l'immobile all'originaria destinazione di tettoia commerciale/artigianale con conseguente variazione catastale
   ii. richiedere una variante al PRGC (*parziale e/o strutturale*), la cui approvazione sarà subordinata dall'esito della delibera comunale e/o regionale.

   Il tutto è sempre rimesso alla discrezione del Comune di Narzole.

Si specifica, che a prescindere dalla soluzione che verrà adottata, il costo conseguente (*relativo alle sanzioni, onorari professionali e/o smontaggio della struttura*), risulta già ricompreso nella valutazione estimativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ ***TETTOIA (LOTTO 3.d)*** inserita fra i fabbricati 3.a e 3.b-3.c realizzata con elementi in acciaio ed avente un muro in calcestruzzo alto ca. 2,50 m. lungo due lati perimetrali e con la copertura in lamiera preverniciata.

CATASTO:

-Foglio 28 particella 233 sub. 5 cat. C/7, classe 1, consistenza 188 mq., r.c. euro 64,08

DESTINAZIONE:

L'attuale destinazione d'uso è "commerciale/artigianale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EDILIZIA:

La tettoia risulta essere ubicata in area agricola con destinazione d'uso commerciale/artigianale e soggetta a vincolo di temporaneità ampiamente scaduto secondo i seguenti titoli edilizi:

n.	Provvedimento n°/data	Descrizione	Data
1	46/2006	Pratica edilizia per la costruzione di tettoia temporanea (Sub 5)	05/10/2006
2	52/87	Concessione in Sanatoria per difformità all'Abitazione, alla Tettoia ed al Capannone (non rinvenuta negli atti comunali e quindi la sua valenza è rimessa alla discrezione del Comune di Narzole)	G001 (Progressivo condono)

DIFFORMITA':

Nonostante l'iter edilizio prevedesse un vincolo di temporaneità, è possibile ottenere la regolarizzazione edilizia con idoneo procedimento edilizio in sanatoria, come segue:

1. se l'acquirente è un titolare connesso con l'agricoltura (*IAP, coltivatore diretto, ecc*.) è possibile presentare un Permesso di Costruire in sanatoria (*o altro procedimento edilizio equipollente*) ottenendo la totale destinazione d'uso agricola con conseguente variazione catastale.
2. se l'acquirente non è un titolare connesso l'agricoltura potrà:
   i. rimuovere l'intera struttura e recuperare il sedime dell'area con conseguente variazione catastale.
   ii. richiedere una variante al PRGC (*parziale e/o strutturale*), la cui approvazione sarà subordinata dall'esito della delibera comunale e/o regionale.

Il tutto è sempre rimesso alla discrezione del Comune di Narzole.

Si specifica, che a prescindere dalla soluzione che verrà adottata, il costo conseguente (*relativo alle sanzioni, onorari professionali e/o smontaggio della struttura*), risulta già ricompreso nella valutazione estimativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ ***FABBRICATO RESIDENZIALE (LOTTO 3.b e 3.c)*** realizzato con struttura in cemento armato e tamponamento in muratura, su 2 piani: uno superiore fuori terra con area a giardino di pertinenza ed un piano seminterrato, su tre lati, entrambi destinati alla residenza.

CATASTO:

- Foglio 28 particella 233 sub. 3 cat. A/3, classe 1, piano T, consistenza 3 vani, r.c. euro 127,05
- Foglio 28 particella 233 sub. 4 cat. A/2, classe 1, piano 1, consistenza 5 vani, r.c. euro 309,87

DESTINAZIONE:

L'attuale destinazione d'uso è residenziale di civile abitazione.

EDILIZIA:

Il fabbricato risulta essere ubicato in area agricola ma la sua attuale destinazione d'uso è abitativo civile, secondo i seguenti titoli edilizi:

n.	Provvedimento n°/data	Descrizione	Data
1	Ante 1967	Costruzione di Abitazione (Sub 3)	Ante 1967
2	203/68	Sopraelevazione abitazione (Sub 4)	28/07/1968
3	52/87	Concessione in Sanatoria per difformità all'Abitazione, alla Tettoia ed al Capannone (non rinvenuta negli atti comunali e quindi la sua valenza è rimessa alla discrezione del Comune di Narzole)	G001 (Progressivo condono)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA':

Le difformità edilizie riscontrate sono comodamente sanabili da qualsiasi natura abbia il soggetto acquirente, presentando un Permesso di Costruire in sanatoria (o altro procedimento edilizio equipollente) con conseguente variazione catastale.

Si specifica, che il costo conseguente (*relativo alle sanzioni, onorari professionali e/o smontaggio della struttura*), risulta già ricompreso nella valutazione estimativa.

APE:

Gli appartamenti sono dotati di APE (*Attestato di Prestazione Energetica*).

vedi allegato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Terreno/Seminterrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Rialzato

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90

C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043

e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GLI IMMOBILI RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

CONTRO

1. Nota n. : **1720** 21/03/2018 SENTENZA DI FALLIMENTO

   -Annotazione n. 681 del 29-09-2020 (Restrizione di beni)

ISCRIZIONI

2. Nota n. : **293** 15/04/2009 MUTUO

   -Annotazione n. 51 del 21-10-2010 (Accordo sospensione del pagamento rate)

3. Nota n. : **501** 05/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE

   -Iscrizione n. 773 del 25-11-2015 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 390 del 23-06-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 677 del 29-09-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 769 del 10-11-2021 (Restrizione di beni)

4. Nota n. : **183** 14/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE

   -Annotazione n. 392 del 23-06-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 678 del 29-09-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 771 del 10-11-2021 (Restrizione di beni)

5. Nota n. : **184** 14/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE

   -Annotazione n. 391 del 23-06-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 679 del 29-09-2020 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 770 del 10-11-2021 (Restrizione di beni)

   -Annotazione n. 709 del 27-09-2020 (Restrizione di beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Nota n. : **71** 01/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE
-Annotazione n. 681 del 29-09-2020 (Restrizione di beni)

ANNOTAMENTI

7. Nota n. : **51** 21/01/2010 ACCORDO SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE IP. 293/09

IMMOBILI:

Comune : NARZOLE

Di proprietà di
GALLO GIOVANNI SAS 1/1 **Piena p.**

Progr. 3	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Mq	Vani	Piano
	IMMOBILI SITI IN Fraz.Gabetti						
	ENTE URBANO con entrostante fabbricato						
							(6012/98) (6013/98) (2250/03) (495/04)
NCEU	28	233	1	E			
	28	233	2	C2	700		T
	28	233	3	A3		3,00	S
	28	233	4	A2		5,00	T
	28	233	5	C7	188		T
NCT	28	233			3.381		

(1) FALLIMENTO Tr.il 21/03/2018 art. 1720
FAVORE: MASSA CREDITORI FALLIMENTO GALLO GIOVANNI SAS E DI GALLO GIOVANNI
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
CONTRO: GALLO GIOVANNI 23/02/1968
CONTRO: GALLO SIMONA 26/02/1977

(2) IPOTECA VOLONTARIA Iscr.il 15/04/2009 art. 293
FAVORE: B.C.C.BENE VAGIENNA SCARL
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
IPOTECA €. 800.000,00 - CAPITALE €. 400.000,00
DURATA ANNI 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(3) IPOTECA GIUDIZIALE Iscr.il 05/08/2015 art. 501
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
FAVORE: BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA
IPOTECA €. 1.250.000,00 - CAPITALE €. 830.978,27

(4) IPOTECA GIUDIZIALE Iscr.il 14/03/2016 art. 183
FAVORE: BANCA ALPI MARITTIME SCPA
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
IPOTECA €. 250.000,00 - CAPITALE €. 176.639,02

(5) IPOTECA GIUDIZIALE Iscr.il 14/03/2016 art. 184
FAVORE: UNICREDIT SPA
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
CONTRO: GALLO SIMONA 26/02/1977
CONTRO: GALLO GIOVANNI 23/02/1968
IPOTECA €. 640.000,00 - CAPITALE €. 640.888,96

(6) IPOTECA GIUDIZIALE Iscr.il 01/02/2017 art. 71
FAVORE: BANCA REGIONALE EUROPEA SPA
CONTRO: GALLO GIOVANNI SAS
IPOTECA €. 108.000,00 - CAPITALE €. 91.987,09

Cuneo, 19-06-2025

Il perito della procedura

Blandi Geom. Tommaso

Studio tecnico *Blandi geom. Tommaso*
collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362
Via S. Croce, 12 – 12100 CUNEO - Tel./Fax 0171/69.68.90
C.F. BLNTMS64A07D205O - P.IVA 02553480043
e-mail: info@studioblandi.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009