

TRIBUNALE DI VERCELLI**Sezione Fallimenti****OMISSIS****R.F. N. 24-1-2/2021****GIUDICE DELEGATO DOTT.ELISA TROTTA****CURATORE AVV.MARIANGELA RESTAINO****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sott. Avv. Mariangela Restaino curatore del fallimento epigrafato

premessato che

- in esecuzione al supplemento del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato in data 14/05/2024, ai supplementi approvati in data 05/07/2024 e in data 10/02/2025 dal Giudice Delegato si procede alla vendita in unico lotto dei beni dal n.1) al n. 8) e i terreni infra descritti:

In Comune di Gabiano (AL)

1) Laboratorio per la panificazione ed il commercio di prodotti della panificazione in genere in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T, censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 1 categoria C/3, classe 2.

L'unità è adiacente su lato Sud e Nord ad unità di abitazione censite: al N.C.E.U.:

Foglio 22 Part. 258 sub. 1 e Foglio 22 Part. 383 sub. 2, rispettivamente.

Presenta un'altezza media di 3,15 m ed è composto di tre laboratori di superficie

97,1 mq; 53,6 mq; 53,36 mq; servizi di bagno ed antibagno di 23 mq, un ufficio di 4,42 mq, e un disimpegno di 15,8 mq.

Ha scritto il perito:

"PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ D.I.A** prot. al N° 2088 in data 26/05/1997

per l'esecuzione dei lavori: Variazione di apertura esterna, da finestra a porta, nel prospetto Est, per creazione di uscita di sicurezza del locale ad uno panificio.

- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98** in data 05/11/1998. per l'esecuzione dei lavori: **Nuova costruzione residenziale e laboratorio artigianale.** (Allegato: Concessione 64/98).

Certificato alla Abitabilità – usabilità in sanatoria. Autorizza la abitabilità di fabbricato di civile abitazione composta come da progetto approvato nonché l'Agibilità di Laboratorio Artigianale, come da progetto approvato con concessione in sanatoria N° 64/98.

- **Rinnovo Certificato Prevenzione Incendi ART.4 D.P.R n.37/98** rilasciato in data 11 Giu. 1998 con PROT. N. 2311.

- **CONCESSIONE EDILIZIA N° 27/2001** in data 27/12/2001. Protocollata in

Comune al n° 246. Per l'esecuzione dei lavori: "Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà" con la seguente destinazione: **Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al Piano Primo.** (Allegato: conc. 27/2001)

- **D.I.A - Denuncia Inizio Lavori** in relazione alla concessione N° 27/2001.

DIFFORMITÀ RILEVATE:

- **Realizzazione di apertura** verso lato sud dei laboratori per l'accesso ad una porzione dell'unità immobiliare adiacente (Part. 258 sub.1).

- **Diverso numero dei gradini** per l'accesso a unità immobiliare con Part. 383 sub.

2.

- *Ampliamento dei servizi igienici all'esterno della sagoma dell'edificio, per l'inserimento di due bagni con spogliatoi. La zona dei servizi presenta una superficie maggiore e una distribuzione interna diversa a quella riportata in Comune nella pratica N° 64/98.*

- *Modifica di Prospetto Sud per inserimento di N°4 finestre nei servizi igienico-sanitari.*

- *Modifica di Prospetto per inserimento di finestra lato Sud-Est (corpo scale ingresso).*

- *L'immobile presenta delle irregolarità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie:*

- *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98 in data 05/11/1998 e alla CONCESSIONE al N° 12/2002 in data 02/08/2002, IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE N° 27/2001.*

*Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate con riferimento alle pratiche edilizie autorizzate (**Permesso di Costruire in Sanatoria**).*

La planimetria catastale del laboratorio (Foglio. 22 Part. 383 sub.1) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, deve essere regolarizzata in catasto per l'aggiornamento della pianta. Superficie commerciale = 282,1 mq”

2) Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1-S1 censito al N.C.E.U. al Foglio 22 Part. 383 sub 2 categoria A/4 classe 3

L'appartamento si sviluppa in un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso principale avviene dalla corte di pertinenza al piano terreno, l'accesso secondario avviene dall'interno dell'unità adiacente (Laboratorio **Part. 383 sub. 1**).

Il **Piano Terra** è composto da un ingresso di 6,2 mq, una cucina di 24,7 mq, un

soggiorno di 25,75 mq ed un ripostiglio di 6,2 mq che apre sul cortile retro.

Il **Piano Primo** è composto di un Disimpegno 3,10 mq, un bagno di 5,23 mq, una camera secondaria 13,3 mq, e una camera principale 13,7 mq, un balcone di 5,46 mq che si affaccia sulla corte di pertinenza. La camera secondaria ha un accesso con N° 2 gradini da superare, ed è comunicante con altre unità immobiliari: Part. 383 sub. 3.

Al **Piano Interrato** si trova una cantina.

Ha scritto il perito:

“PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Non si rilevano pratiche edilizie depositate in Comune su questo immobile, il fabbricato è ante 1967, la planimetria catastale di riferimento è del 19/12/1996.

DIFFORMITA' RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte difformità in sede di sopralluogo:

Al Piano Terra:

- *È presente dal rilievo, un muro di separazione all'interno del locale ripostiglio che apre verso il cortile retro, detto muro non è riportato nella planimetria catastale.*
- *Modifica da finestra a porta del ripostiglio con apertura verso il cortile retro non riportato nella planimetria catastale.*

Al Piano Interrato:

- *Apertura su muro Est comunicante con la cantina dell'unità immobiliare adiacente (Part. 258 sub. 1)*
- L'avente titolo, in merito alla sanabilità delle suddette difformità rilevate, dovrà regolarizzare in Comune.*

Superficie commerciale = 128,2 mq”

3) Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T-1

Censito al N.C.E.U- Foglio 22 Part. 383 sub 3 categoria A/2 classe 1

L'appartamento si trova al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala ad uso esclusivo dell'appartamento che collega P.T e P.1.

L'unità è composta di un soggiorno 43,57 mq, una camera principale di 22,8 mq, e due camere secondarie una di 16 mq senza balcone e l'altra di 16,4 mq con un balcone di 2,50 mq, una cucina/zona pranzo di 19,5 mq con un balcone di 2,3 mq, un bagno ed antibagno, un secondo bagno, un corridoio/disimpegno ed un secondo disimpegno che collega il corpo scale con un terrazzo di 92,16 mq.

Sul corridoio centrale è presente una apertura di collegamento con unità immobiliare (Part. 383 sub. 2), come indicato nella descrizione dell'immobile precedente.

Ha scritto il perito:

"PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98 in data 05/11/1998. per l'esecuzione dei lavori: *Nuova costruzione residenziale e laboratorio artigianale.* (Allegato: Concessione 46/98).

○ **CERTIFICATO ALLA ABITABILITÀ – USABILITÀ IN SANATORIA.**

Autorizza la abitabilità di fabbricato di civile abitazione composta come da progetto approvato nonché l'Agibilità di Laboratorio Artigianale, come da progetto approvato con concessione in sanatoria N° 64/98.

- **Rinnovo CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI ART.4 D.P.R n.37/98**
rilasciato in data 11 Giu. 1998 con PROT. N. 2311.

DIFFORMITÀ RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto e da un confronto con la pratica d'archivio esaminata, non sono stati rilevati difformità rispetto alla

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 64/98 in data 05/11/1998, per

*l'esecuzione dei lavori: **NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE E***

LABORATORIO ARTIGIANALE. (Allegato: Concessione 46/98).

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Alessandria presentata in data 19/12/1996 è conforme con lo stato attuale dell'immobile.

Superficie commerciale = 238,86 mq”

4) Deposito silos e abitazione in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1,
Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 4, categoria A/4, classe 1.

L'unità immobiliare si trova su Via Santa Lucia 18, ed è adiacente su lato Sud ad una Rimessa (Part. 383 sub. 5), e su lato Est ad una Tettoia (22 Part. 383 sub. 6).

L'unità si eleva su due livelli fuori terra e comprende un deposito silos e due camere. Il Piano Terra destinato a deposito silos e camera di sgombero, il Piano Secondo presenta solo una camera alla quale non è possibile accedere.

Le camere non possono essere utilizzate ai fini abitativi.

L'accesso al **deposito silos** avviene dal cortile retro e presenta una superficie di 22 mq con una altezza di 4,00 m, ed un ingresso di 2,4 mq con altezza di 2,80 m.

L'ingresso presenta una porta in metallo e vetro.

Ha scritto il perito:

"PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.** (Allegato: conc. 21/97)

- **DIFFORMITÀ RILEVATE**

- Lo stato attuale dell'immobile, ad eccezione dalla camera al Piano Primo dove non è stato possibile effettuare il sopralluogo, è conforme a quanto riportato nella pratica edilizia CONCESSIONE EDILIZIA registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.

La planimetria catastale del Deposito Silos e Abitazione (Part. 383 sub. 4) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, in quanto l'intervento presentato nella pratica: **N° 21/97** è stata registrata in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, le modifiche presentate in comune devono essere regolarizzate in catasto per l'aggiornamento della pianta”.

Superficie commerciale = 66 mq”

5)Locale autorimessa in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T censito al N.C.E.U. al Foglio 22 Part. 383 sub 5 categoria C/6 classe 1

L'unità sita su Via Santa Lucia, 18 è adiacente su lato Nord ad un Deposito Silos (Part. 383 sub. 4). L'unità si trova al Piano Terra ed è destinata a Rimessa. L'accesso avviene dal cortile interno e presenta una superficie di 19 mq, con una altezza di 2,60 m.

Ha scritto il perito:

“PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.**

DIFFORMITA' RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- Apertura interna per l'accesso dal locale ingresso alla rimessa.

Dette difformità sono state rilevate dall'esame della Concessione Edilizia autorizzata: **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: **Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.** (Allegato: conc. 21-97).

Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate (**CILA in Sanatoria**).

La planimetria catastale della rimessa (Part. 383 sub.5) non è conforme con lo stato reale dell'immobile, l'intervento presentato nella pratica: **N° 21/97** è stato registrato in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, dovranno essere effettuati gli aggiornamenti specifici."

Superficie commerciale = 25,3 mq"

6)Tettoie in Gabiano Via Santa Lucia 18 Piano T censito al N.C.E.U.- al Foglio 22 Part. 383 sub 6 categoria C/7 classe U

L'unità immobiliare si trova sul cortile retro dell'immobile sito in Via Santa Lucia 18, è abbinato su lato Ovest ad Appartamento e Deposito silos (Part. 383 sub. 4).

L'unità si sviluppa al **Piano Terra**: comprende una Tettoia per ricovero L'unità' L'unità' si sviluppa al Piano Terra e comprende una tettoia per ricovero automezzi

- consistenza 136 mq. Su detto locale si rilevano N° 3 aperture per l'accesso. Il

loCALE è diviso i due ambienti separati da un muro, su locale di sinistra è presente una porta con infissi in metallo e vetro, mentre il secondo rimane aperto. La tettoia ha una altezza massima di 5.00 m e minima di 4,00m.

Ha scritto il perito:

"PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA"

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: *trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina.* (Allegato: conc 21-97)

DIFFORMITÀ RILEVATE

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono espone le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

- *All'interno del porticato è stato realizzato un muro disposto tra le due finestre, che divide il locale in due ambienti.*
- *Modifica di prospetto, i vani del secondo ambiente non sono presenti i serramenti né alcun elemento di chiusura.*

Dette difformità sono state rilevate dall'esame della Concessione Edilizia autorizzata: CONCESSIONE EDILIZIA registrato al N° 21/97 in data 31/12/1997 per l'esecuzione dei lavori: Trasformazione d'uso di locali per installazione silos per deposito farina. (Allegato: conc. 21/97), tali modifiche non risultano essere state progettate, in quanto il muro divisorio non è presente e tutti i vani di accesso sono chiusi.

Sarà necessario regolarizzare in Comune le difformità rilevate con riferimento alle pratiche edilizie autorizzate (SCIA in Sanatoria).

La planimetria catastale della tettoia (Part. 383 sub. 6) non è conforme con lo

stato reale dell'immobile. L'intervento presentato nella pratica: N° 21/97 è stato registrato in data 31/12/1997, mentre la pianta catastale data da 19/12/1996, dovranno essere effettuati gli aggiornamenti specifici.

Superficie commerciale = 159,8 mq”

7) Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16 piano T-1-S1, censito al N.C.E.U- a Foglio 22 part. 258 sub 1 categoria A/4, classe 2

L'unità immobiliare (Part. 258 sub. 1) è composta da due corpi separati, inseriti sullo stesso lotto, uno sito a Nord e l'altro a Sud. Entrambi si sviluppano su due piani fuori terra ed uno seminterrato, e l'accesso avviene dal cortile interno su Via Santa Lucia 16.

Immobile corpo lato Nord

Al **Piano Terra** si rileva un vano ingresso con una scala per l'accesso al piano primo. Locale soggiorno di circa 18,36 mq, e locale cucina di circa 19,6 mq, con ripostiglio sotto scale di 2 mq. L'unità è adiacente all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 2).

Al **Piano Primo** si rilevano: camera di 14,26 mq, bagno di 3,7mq, camera di 18,15 mq, disimpegno di 1,7 mq, balcone di 7,9 mq con affaccio sul cortile comune.

Al **Piano Interrato** è presente una cantina con altezza massima di 2,90 m, e accesso dal cortile comune.

La cantina comunica con quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2), l'accesso alla suddetta avviene dall'unità confinante.

Immobile corpo lato Sud

L'immobile di nuova costruzione non risulta ultimato, allo stato attuale sono presenti le murature interne senza impianti, né pavimenti,

Piano Terra è composto da un locale destinato a laboratorio di 29 mq con una

altezza di 3m, ed un corpo scale. Il locale comunica direttamente con una porta ai laboratori dell'unità immobiliare confinante (Part. 383 sub.1). Sul lato Est è confinante all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 2).

Piano Primo l'accesso avviene dal corpo scale che porta verso un balcone. A Est presenta un accesso al terrazzo dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 3).

Questa parte di immobile risultante dalla sopraelevazione, le facciate e le parti esterna sono completate ad esclusione dei serramenti, la parte interna risulta al grezzo ed è priva di impianti, pavimenti e quant'altro.

Piano seminterrato è composto da magazzino di 32 mq e rimessa 26,5 mq, con altezza massima di 3 m. L'accesso avviene dal corpo scale che porta direttamente al magazzino.

Ha scritto il perito :

“ PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in studio. Come detto in precedenza, la porzione di immobile lato Nord è costruita ante 1967.

Vengono a seguito riportate le pratiche edilizie depositate riferite alla porzione di immobile lato Sud:

- **Concessione Edilizia N° 27/2001** in data 27/12/2001. Protocollata in Comune al n° 246. Per l'esecuzione dei lavori: “Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà” con la seguente destinazione:

Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al piano primo.

- **D.I.A - DENUNCIA INIZIO LAVORI** in relazione alla concessione N° 27/2001.

Concessione al N° 12/2002 in data 02/08/2002, **IN VARIANTE** alla Concessione

N° 27/2001. Per cambio d'uso senza opere con la seguente destinazione: **Locali**

ad uso ufficio ed archivio del laboratorio artigianale.

DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

Corpo lato Nord:

Difformità riferite allo stato dei luoghi confrontato con la planimetria catastale depositata.

Al Piano Terra:

- Eliminazione di scala esterna comunicante con il piano cantina. (l'accesso alla cantina avviene da quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2).

Al Piano Seminterrato:

- Apertura di vano in muro Ovest che comunica la cantina con quella dell'unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 2)

Corpo lato Sud:

Confronto dello stato dei luoghi con l'autorizzato depositato in Comune:

Al Piano Terra:

- Realizzazione di struttura di chiusura del corpo scale che va dal Piano Primo al piano interrato.
- Realizzazione di apertura del locale Laboratorio comunicante con unità immobiliare adiacente (Part. 383 sub. 1).
- Realizzazione di apertura per accesso al vano scale.
- Costruzione di muro divisorio nel locale laboratorio, il locale così frazionato ha costituito un locale di sgombero con accesso diretto dall'esterno, con specifico altro subalterno (Part. 258 sub. 2)
- **Al Piano Primo:**

- Diversa distribuzione interna rispetto all'autorizzato.
- Modifica di facciata con ampliamento di collegamento di balcone.
- Realizzazione di struttura a chiusura del corpo scale per accedere ai vari piani.
(P.1 / Interrato)
- Costruzione porta d'accesso al terrazzo dell'unità adiacente (Part. 383 sub. 3), e chiusura porta esterna di ufficio.

Al Piano Seminterrato:

- Modifica prospetto Sud chiusura della finestra centrale in locale magazzino e aperture di due nuove finestre.
- Allo stato attuale l'immobile è difforme rispetto a quanto autorizzato ed inoltre i lavori non essendo ultimati hanno un Permesso di Costruire non in corso di validità. Si renderà quindi necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire/SCIA per il proseguimento ed ultimazione dei lavori oltre ad effettuare una sanatoria delle opere al Piano Terreno e Piano Interrato difformemente eseguite. Occorrerà con l'ultimazione dei lavori prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Corpo NORD:

Abitazione due piani fuori terra con cantina, Superficie commerciale = 118,05 mq

Corpo SUD:

P. Terra: Laboratorio

Superficie commerciale = 32,07 mq

P. Primo: Uffici

Superficie comm. = 84,19 mq

P. Seminterrato: Magazzino e Rimessa

Superficie commerciale = 23.76 mq .”

8)Locale di sgombero in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16 piano T censito al

N.C.E.U. Foglio 22 Part. 258 sub 2 categoria C/6 classe 1

L'unità immobiliare destinata a locale sgombero sito in Via Santa Lucia 16 confina su lato Ovest ai Laboratori appartenenti all'unità immobiliare (Part. 258 sub. 1). Il locale nello stato di fatto è frazionato, così come da planimetria catastale.

Sotto il profilo urbanistico è autorizzato e facente parte unica con il subalterno 1, quindi è necessaria la sanatoria da includersi con la pratica edilizia riportata per il locale di cui sopra.

Detto immobile risulta ad oggi locato con contratto di locazione opponibile alla procedura scadente all'11/05/2027; canone di locazione € 40,00 mensili.

Ha scritto il perito:

“PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA'EDILIZIA

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gabiano, Provincia di Alessandria sono depositate le seguenti pratiche edilizie riguardo all'immobile in oggetto:

- **Concessione edilizia N° 27/2001 in data 27/12/2001.** *Protocollata in Comune al n° 246. Per l'esecuzione dei lavori: “Ristrutturazione edilizia e cambio destinazione d'uso al fabbricato di proprietà” con la seguente destinazione: Laboratorio artigianale al piano terreno e alloggio di civile abitazione al Piano Primo. (Allegato: conc. 27/2001).*
- ***D.I.A - Denuncia Inizio Lavori in relazione alla concessione N° 27/2001***
- **Concessione al N° 12/2002 in data 02/08/2002, in variante alla concessione n° 27/2001.** *Per cambio d'uso senza opere con la seguente destinazione: Locali ad uso ufficio ed archivio del laboratorio artigianale. (Allegato: conc. 12/2002).*

DIFFORMITÀ RILEVATE:

Con riferimento all'immobile descritto a seguito vengono espone le seguenti

difformità non autorizzate in progetto e rilevate in sede di sopralluogo:

Realizzazione di muro divisorio tra locale confinante per frazionamento (non autorizzato).

Non è stato possibile accedere all'interno del locale, tuttavia si è rilevato che lo stato attuale dell'immobile presenta una difformità rispetto alla pratica edilizia:

CONCESSIONE EDILIZIA N° 27/2001 in data 27/12/2001.

Sarà quindi necessario regolarizzare in Comune la difformità riscontrata con Sanatoria delle opere già eseguite (Permesso di Costruire/SCIA).

La planimetria catastale dell'unità non è conforme con lo stato reale dell'immobile, l'aggiornamento verrà eseguito conseguentemente all'autorizzazione Comunale."

Superficie commerciale = 33 mq"

Con adiacenti terreni così censiti:

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
22	255		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	362	0,65	0,09
22	256		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	400	0,72	0,10
22	259		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	590	1,07	0,15

Ha scritto il CTU: *"Trattasi di appezzamenti di terreno confinanti con l'abitazione degli intestatari, come meglio individuato nell'estratto di mappa allegato alla perizia.*

Attualmente tali porzioni vengono mantenute in buono stato in quanto costituenti le porzioni di contorno della strada di accesso al fabbricato, le stesse vengono sfalciate regolarmente"

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta € 61.759,50

(sessantunomilasettecentocinquantanoveeuro/50)

In relazione a tutti gli immobili sopra indicati ha scritto il perito:

“ DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale i beni sono compresi:

Destinazioni urbanistiche:

- B1 - zona B1 - Art.10

In tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi

edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.

17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Gli interventi edilizi ammessi

dalla normativa urbanistica comprendono:

- *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria*
- *Ristrutturazione edilizia con demolizione parziale.*
- *Demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile.*
- *La ristrutturazione edilizia con ampliamento è consentita ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1.80 mc/mq.*
- *Aumento della superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, da realizzarsi esclusivamente con il recupero di volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4, delle N.T.A*

COERENZE:

Catasto Terreni di Alessandria, al Foglio 22 Comune di Gabiano con i seguenti mappali:

Confini con **Part.IIa 383:**

- Part.IIa 249

- Part.IIa 251

- Part.IIa 253

- Part.IIa 254

- **Part.IIa 255**

- **Part.IIa 256**

- Part.IIa 258

- **Part.IIa 259**

Confini con **Part.IIa 258**:

- Part.IIa 383

- Part.IIa 251

- Part.IIa 384

LOTTO (1) TERRENI

- sono stati in perizia così descritti:

Terreni Agricoli siti in Gabiano (AL):

Estremi			Indirizzo	Classamento Catastale				
Catastali								
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
20	82		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	3230	15,85	17,52
20	203		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	2	510	3,29	3,42
20	246		Gabiano (AL)	PRATO	3	1540	6,76	5,94
20	247		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	2970	14,57	16,11
21	297		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	5170	25,37	28,04
21	350		Gabiano (AL)	VIGNETO	3	1330	4,46	6,87
22	114		Gabiano (AL)	VIGNETO	3	1830	6,14	9,45
22	296		Gabiano (AL)	PRATO	3	1470	6,45	5,69

Ha scritto il CTU *“trattasi di appezzamenti di terreno situati subito all'esterno del centro abitato, principalmente esposti su versante collinare, e collegati con strade principali sterrate, come meglio individuato nell'estratto di mappa allegato; attualmente tali porzioni non vengono lavorate con scopo agronomico e si*

presentano in stato di manutenzione scarsa o mai effettuata nell'ultimo decennio;"

Prezzo base d'asta € 11.748,50 (undicimilasettecentoquarantottoeuro/50)

Quanto sopra risulta dalla relazione arch. Claudio Visentin 04/10/2022 in atti e successive integrazioni in data 15/11/2022 e in data 07/02/2025 cui espressamente si rinvia e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita;

tanto premesso

- ritenuto di procedere con modalita' deformalizzate non telematiche;
- visto l'art. 107 comma 1 l.f.;

DISPONE

procedersi alla vendita dei beni immobili e cosi':

LOTTO UNICO per gli immobili dal n. 1 al n. 8, con adiacenti terreni

LOTTO (1) TERRENI

con il sistema della raccolta delle offerte segrete in busta chiusa, con eventuale successiva gara in forma orale alle condizioni di seguito indicate, sull'offerta piu' alta secondo le modalita' che seguono.

STABILISCE

- la vendita degli immobili avra' luogo in n. 2 lotti e in particolare

quota di 1/1 immobili 1), 2), 3) 4), 5), 6), 7), 8) con adiacenti terreni e cosi':

LOTTO UNICO

1)Laboratorio per la panificazione ed il commercio di prodotti della panificazione in genere in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T, censito al N.C.E.U.:

Foglio_22 Part. 383 sub. 1 categoria C/3, classe 2

2)Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1-S1 censito al

N.C.E.U. al Foglio 22 Part. 383 sub 2 categoria A/4 classe 3

3) Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 20, piano T-1

Censito al N.C.E.U- Foglio 22 Part. 383 sub 3 categoria A/2 classe 1

4) Deposito silos e appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T-1,

Censito al N.C.E.U.: Foglio 22 Part. 383 sub. 4, categoria A/4, classe 1

5) Locale autorimessa in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 18, piano T censito al

N.C.E.U. al Foglio 22 Part. 383 sub 5 categoria C/6 classe 1

6) Tettoie in Gabiano Via Santa Lucia 18 Piano T censito al N.C.E.U- al Foglio 22

Part. 383 sub 6 categoria C/7 classe U

7) Appartamento in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16 piano T-1-S1, censito al

N.C.E.U- a Foglio 22 part. 258 sub 1 categoria A/4, classe 2

L'unità immobiliare (Part. 258 sub. 1) è composta da due corpi separati, inseriti sullo stesso lotto, uno sito a Nord e l'altro a Sud. Entrambi si sviluppano su due piani fuori terra ed uno seminterrato, e l'accesso avviene dal cortile interno su Via Santa Lucia 16.

8) Locale di sgombero in Gabiano (AL) Via Santa Lucia 16 piano T censito al

N.C.E.U. Foglio 22 Part. 258 sub 2 categoria C/6 classe 1

Si precisa che l'immobile 8) risulta ad oggi locato con contratto di locazione Prot.

N. 21061612350537776 registrato a far data dal 12/05/2021 all'11/05/2027.

Con adiacenti terreni così censiti:

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
22	255		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	362	0,65	0,09
22	256		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	400	0,72	0,10
22	259		Gabiano (AL)	BOSCO CEDUO	1	590	1,07	0,15

**Prezzo base d'asta € 61.759,50 (sessantunomilasettecentocinquantano-
veeuro/50)**

Offerta minima 75% del prezzo sopra stabilito

Rilancio minimo in caso di piu' offerte valide € 1.300,00

LOTTO (1) TERRENI:

Estremi Catastali			Indirizzo	Classamento Catastale				
Foglio	Mappale	Sub		Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
20	82		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	3230	15,85	17,52
20	203		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	2	510	3,29	3,42
20	246		Gabiano (AL)	PRATO	3	1540	6,76	5,94
20	247		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	2970	14,57	16,11
21	297		Gabiano (AL)	SEMINATIVO	3	5170	25,37	28,04
21	350		Gabiano (AL)	VIGNETO	3	1330	4,46	6,87
22	114		Gabiano (AL)	VIGNETO	3	1830	6,14	9,45
22	296		Gabiano (AL)	PRATO	3	1470	6,45	5,69

Quota in vendita 1/1

Prezzo base d'asta € 11.748,50 (undicimilasettecentoquarantottoeuro/50)

Offerta minima 75% del prezzo sopra stabilito

Rilancio minimo in caso di piu' offerte valide € 250,00

Oggetto della vendita.

I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le eventuali azioni di sgombero pendenti o non apparenti, come fino ad oggi praticate, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

FISSA

Avanti al curatore Avv. Mariangela Restaino presso il suo studio in Casale Monferrato Via Garibaldi 22 per apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti l'udienza del **12 GIUGNO 2025** alle ore **16,30**.

Modalità di presentazione delle offerte

1) Gli interessati dovranno depositare entro le h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti presso lo studio del curatore avv. Mariangela Restaino in Casale Monferrato via Garibaldi 22 offerta d'acquisto, in bollo, in busta chiusa recante all'esterno unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e il nome del giudice o del curatore.

2) L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente personalmente e contenere i seguenti dati: se l'offerente è una persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, l'offerta dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza con indicazione della denominazione/ragione sociale, la sede legale, numero di iscrizione al registro imprese (se la società ne sia provvista), il codice fiscale dell'impresa/ partita iva. L'offerta dovrà contenere i dati identificativi degli immobili per i quali è proposta con il relativo numero di lotto, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopraindicato il termine per provvedere al versamento del saldo prezzo ed oneri tributari, non superiore a 90 gg. dalla data di aggiudicazione, nonché l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione delle perizie di stima e dei documenti ad esse allegati.

3) All'offerta dovrà essere allegata: fotocopia di documento d'identità o altro documento di riconoscimento e copia del tesserino di codice fiscale

dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società o altri enti vanno allegati: copia dell'atto costitutivo e/o visura camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante e i relativi poteri; fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. All'offerta dovranno essere altresì allegati n. 2 assegni circolari non trasferibili di pari importo (al 50%) rispettivamente intestati a "Fallimento n. 24-1/2021 curatore Avv. Mariangela Restaino e "Fallimento n. 24-2/2021 curatore Avv. Mariangela Restaino", a titolo di cauzione l'importo pari al 10% del prezzo offerto complessivamente; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

4) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a successiva gara sulla base della offerta più alta mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo sopraindicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara con consegna dei relativi assegni circolari ed annotazione dell'operazione in calce al verbale. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presenziare all'udienza; altrimenti, in caso di unica offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche all'esito di eventuale gara. Nel caso di pluralità di offerte e nell'ipotesi in cui nessuno voglia partecipare alla gara il bene verrà aggiudicato al miglior offerente; il prezzo più alto determina in ogni

caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni sarà preferita la prima offerta pervenuta.

5) Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto successive alla conclusione della gara; fatte comunque salve le disposizioni di cui agli artt. 107 c. 4 e 108 l.f.

6) L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di compravendita mediante atto notarile a sue esclusive spese entro e non oltre 90 gg. dalla aggiudicazione definitiva. Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato alla stipula del contratto di compravendita suddiviso in n. 2 assegni circolari non trasferibili di pari importo intestati a "Fallimento n. 24-1/2021 - curatore Avv. Mariangela Restaino" e "Fallimento n. 24-2/2021 curatore Avv. Mariangela Restaino".

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. L'importo dovuto per oneri fiscali (spese di trasferimento, tassa di registro, ipotecaria catastale e trascrizione), dovrà essere versato direttamente al notaio rogante nello stesso termine. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto

dell'aggiudicazione o mediante comunicazione scritta al curatore nei cinque giorni successivi. L'interessato all'aggiudicazione, per il pagamento del saldo prezzo, potrà far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, per un importo del 70/80% del valore dell'immobile, dalle banche convenzionate con il Tribunale di Vercelli.

Condizioni della vendita, pubblicità e comunicazioni.

7) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento; il tutto previa autorizzazione del Giudice Delegato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Per la descrizione dello stato di fatto e diritto dei beni oggetto di vendita, inclusa situazione edilizia, è fatto espresso riferimento alla relazione di stima e verifiche tecniche a firma dell'esperto arch. Claudio Visentin, che della presente ordinanza costituisce parte integrante e sostanziale. 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, 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, alle discipline dell'art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalle normative in parola.

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico e spesa ogni onere e costo per lo smaltimento di eventuali coperture in amianto nonché dei rifiuti di qualsiasi genere compresi eventuali rifiuti tossici, nocivi etc.. presenti negli immobili sopra indicati; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico e spesa ogni eventuale adeguamento di legge ivi inclusa la regolarità urbanistica anche in ragione delle disposizioni di cui al D. Lgs. 81/2008 e succ. mod.

Le pratiche catastali, correzioni, rettifiche e/o aggiornamenti saranno a cura ed onere dell'acquirente/aggiudicatario, con spese a suo carico. Nel caso si tratti di immobile per cui la certificazione energetica ai sensi della L.R. 13/2007 è obbligatoria l'acquirente-aggiudicatario in caso di successiva cessione/locazione del bene dovrà provvedere a sua cura e spese alla acquisizione della certificazione energetica.

8) La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante inserimento di copia dell'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima con le integrazioni e le fotografie degli immobili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.vercelli.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.subito.it,

www.asteanunci.it, nonché attraverso i principali social media Facebook e Instagram, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; pubblicazione per una volta di un estratto dell'ordinanza almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte sul bisettimanale "Il Monferrato".

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno curati dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, nonché dalla società Edicom Finance Srl.

9) Copia della presente ordinanza sarà notificata, a cura del curatore, entro il termine di giorni 30 da oggi ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell' art.2839 c.c..

Per maggiori informazioni contattare lo studio del curatore, Avv. Mariangela Restaino, Casale Monferrato, Via Garibaldi 22, tel. 0142/452629.

Casale M.to li, 24/02/2025

-Il Curatore-

Avv. Mariangela Restaino