

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**

*SEZIONE FALLIMENTI*

==== 000 ====

- FALLIMENTO: **OMISSIS**  
*(proc. n. 27/2017)*
- GIUDICE DELEGATO: *Dott. Andrea CARENA*
- CURATORE: *Dott. Alberto ABBATE*

==== 000 ====

**BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE  
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

==== 000 ====

Il sottoscritto dott. Alberto Abbate, con studio in Torino, Via San Quintino 10, curatore del Fallimento in epigrafe autorizzato con provvedimento del 18/09/2024 dal Giudice Delegato alle operazioni di vendita del Lotto 7D relative al Fallimento n. 27/2017 mediante procedura competitiva, avvisa di quanto segue.

**VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA**

**LOTTO 7D**

**UBICAZIONE**

Comune di Alba (CN) - Condominio Xenia - Viale Piero Masera n. 47 (indirizzo catastale) - Piano interrato.

**NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA**

Locale ad uso autorimessa singolo con superficie catastale di metri quadrati 16.

**INDIVIDUAZIONI CATASTALI**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alba con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 1408 subalterno 52, viale Piero Masera n. 47 piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita euro 45,55 in forza di Costituzione dell'11 febbraio 2009 Pratica n. CN0042095 (numero 1159.1/2009) e di successiva Variazione di toponomastica del 15 dicembre 2009 Pratica n. CN0452152 (n. 34857.1/2009) ed è intestata a *OMISSIS*, codice fiscale *OMISSIS*,

proprietà 1/1.

La perizia Arch. Fugiglando in atti riporta, in relazione agli immobili individuati come “Lotto numero 7”, i seguenti contenuti:

*“Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell’articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell’Agenzia del Territorio, risultano conformi allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa”.*

Il perito risulta essere rimesso a quanto indicato nella perizia dell’Arch. Fugiglando.

### **STATO DI OCCUPAZIONE/PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Il locale è utilizzato dai sigg.ri *OMISSIS*, i quali avevano stipulato un preliminare di compravendita con la società in bonis “in data 21/12/2009”.

A tutto il 21 febbraio 2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba non risultano trascrizioni di contratti preliminari di compravendita stipulati dalla società anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, né risultano trascritte domande giudiziali da parte di terzi per esecuzione in forma specifica.

Non esiste quindi un titolo per l’occupazione del locale da parte dei sigg.ri *OMISSIS* opponibile al Fallimento.

In ogni caso, il perito ha tenuto conto dell’alea relativa alla liberazione del locale da parte dei precitati nominativi nella valutazione dell’immobile, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

### **DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Nella perizia dell’Arch. Fugiglando in atti non è stata espressamente indicata la servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio costituita con l’atto di approvazione del regolamento supercondominiale a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 5 giugno 2009, repertorio numero 50169/8340, trascritto con causale “costituzione di diritti reali a titolo gratuito” in data 22 giugno 2009 ai numeri 5205/ 5206/3881, 5207/3882 e 5208/3883.

La servitù reciproca riguarda i quattro edifici denominati “Blocco B1”, “Blocco B2”, “Blocco C1” e “Blocco C2” che costituiscono il comparto “C1” del P.E.C., la cui progettazione e realizzazione è avvenuta in un’ottica unitaria.

Attesa detta unitarietà, talune aree, talune parti dei detti edifici, taluni manufatti e taluni impianti sono stati previsti e realizzati a servizio di tutti e quattro i fabbricati. Pertanto gli originari proprietari dei suddetti Blocchi (*OMISSIS.*, *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*) hanno riconosciuto reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio, precisando quanto segue:

*"Ciascuna delle società ha riconosciuto - e, ove occorra, costituito - servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di corsia al piano interrato facente parte dell'edificio di sua proprietà ed a favore delle autorimesse/posti auto al piano interrato facenti parte dei suddescritti edifici di proprietà delle altre tre società: servitù da esercitarsi sulle corsie di transito e di manovra evidenziate con colore giallo nel 'Piano della circolazione veicolare' di cui alla tavola 3 costituente l'allegato n. 3 del Regolamento di Comparto allegato al titolo".*

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Come indicato nella relazione dell'ing. Fugiglano a pag. 120, il regolamento di condominio dello stabile in cui è ubicato il locale autorimessa in esame è stato depositato con atto a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba in data 5 giugno 2009, repertorio numero 50170/8341, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2321 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22 giugno 2009 ai numeri 5210/3885.

Detto stabile (blocco "B2") fa parte del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C1", unitamente ai fabbricati costituenti i blocchi "B1", "C1" e "C2", per la cui regolamentazione dei rapporti reciproci è stato depositato un regolamento supercondominiale con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50169/8340, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2320 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22 giugno 2009 ai numeri 5209/3884.

## **SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA**

Come indicato a pag. 123 della perizia Arch. Fugiglano in atti, la costruzione del fabbricato di cui fa parte il locale autorimessa trattato nella presente relazione è stato rilasciato dal Comune di Alba il Permesso di Costruire numero 816/2005 in data 25 ottobre 2006.

Successivamente sono poi state presentate ai competenti organi del Comune di Alba le seguenti Denunce di Inizio Attività (DIA), corredate da Dichiarazione dell'Architetto Francesca Schellino, con studio in Cherasco, Via Vigne n.11/b, asseverativa della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, denunce non seguite da opposizioni o richieste da parte del Comune stesso, e precisamente:

- DIA presentata in data 7 agosto 2007 numero 2007/0526 (protocollo numero 20560) per variante in corso d'opera;
- DIA presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09 (protocollo numero 14422) per variante alla D.I.A. di cui sopra.

In data 24 novembre 2009 è stata rilasciata la licenza di agibilità relativa al lotto B2 del Comparto C1 con esclusione delle cantine e delle autorimesse interrate.

Il perito segnala che l'Agibilità rinvenuta reca il numero "47/2009" e non riguarda le cantine e

le autorimesse interraste.

Restano pertanto a carico dell'aggiudicatario tutti i costi operativi e/o amministrativi per il conseguimento dell'agibilità del locale autorimessa in esame, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento.

Di tale circostanza il perito ne ha tenuto conto in termini di congrua riduzione del valore.

Il perito segnala inoltre che è stata rinvenuta la trascrizione n.ri 9628/6781 del 21 ottobre 2006 della scrittura privata di vincolo autenticata dal Notaio Paola Ferrero di Alba in data 20 ottobre 2006, repertorio numero 47330/7339, registrata in Alba il 20 ottobre 2006 al n. 2776 serie 1T, con cui la società *OMISSIS* ed altri soggetti si impegnarono:

*"1) a mantenere immutata la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo di riferimento inamovibile [...];*

*2) a destinare a parcheggio privato, ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle N.T.A. del Piano Regolatore, le seguenti superfici: ... mq 1111,70 (millecentoundici virgola settanta) per quanto riguarda il blocco 'B2' [di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi]".*

Il perito evidenzia infine che nel titolo di provenienza in capo alla società ora fallita il venditore dichiarò e garantì *"che le opere di costruzione del canale costituente il 'vecchio' ed ora abbandonato alveo del rio Verdero (insistente sui mappali Foglio 35 numero 580 et 581 e Foglio 36 numeri 550, 790, 791 et 792) furono realizzate, quale opera di pubblica utilità, dal Comune di Alba a seguito di deliberazione del Consiglio comunale n. 184 in data 19 dicembre 1972".*

Come risulta dai contenuti dell'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Alba, aggiornato con la Variante Parziale n. 13 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 30 novembre 2023, l'immobile ricade interamente in area denominata "Br8 - Zona di Corso Europa", per la quale trova applicazione l'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e interamente:

- in zona di interesse archeologico generale, normata dall'art. 6 delle N.T.A.;
- in area "SUE" ricadente in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti, di cui all'art. 47 delle N.T.A.;
- nella buffer zone del sito Unesco "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", di cui all'articolo 63 bis delle N.T.A.

Sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile ricade in massima parte (77,8%) in classe IIIb2M2 e, per la restante parte (22,2%), in classe IIa.

Oltre alla citata interrogazione urbanistica, il perito ha accluso un estratto cartografico del

P.R.G.C. ed uno stralcio delle N.T.A.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattandosi di locale ad uso autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)**

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

\*\*\*

### **CONDIZIONI DI VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>PREZZO BASE al netto degli oneri fiscali</b>	<b>OFFERTA MINIMA al netto degli oneri fiscali</b>
7D	Box Auto sito in Alba (CN) - Viale Piero Masera 47, piano interrato.	16.000,00 €	12.000,00 €

- **Aumenti minimi:** € 1.000 (mille/00)
- **Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:** ore 12:00 del 20/11/2024.
- **Udienza per apertura buste ed eventuale gara:** il giorno 21/11/2024 alle ore 12:00
- L'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, irrevocabile per 120 giorni dal deposito non potrà essere inferiore al prezzo minimo e dovrà essere depositata presso lo studio del Curatore entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di cui più sopra fissata; essa dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.
- Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa e recare all'esterno l'indicazione del numero di procedura, 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. 27/2017" 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 unitamente agli oneri fiscali che gravano sul trasferimento ove le cessioni siano assoggettate ad IVA.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione versata, previa autorizzazione del Giudice Delegato, sarà incamerata, impregiudicata.

- Le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare oggetto di cessione interverranno per il tramite del perito della procedura, previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- Tutte le spese di trasferimento dell'immobile, ivi comprese quelle fiscali (ove le cessioni siano assoggettate ad imposta di registro), e quelle necessarie per la cancellazione delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, ivi incluse quelle notarili, sono a carico dell'aggiudicatario.
- 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.
- 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 e le spese necessarie per la cancellazione, per il tramite del perito del Fallimento, delle formalità trascritte o iscritte sul lotto in vendita, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento.
- Le cancellazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli interverranno per il tramite del perito incaricato, previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- Le spese notarili di trasferimento dovranno essere versate al Notaio Alessandro Scilabra 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.

\*\*\*

## **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

## **CHI PUÒ PARTECIPARE**

Chiunque 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.

Non sarà possibile intestare il diritto di proprietà sugli immobili a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

**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 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, nei locali e giorno indicati nell'avviso di vendita.

Il curatore 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 curatore 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 ed il successivo aggiornamento nonché il presente bando in forma integrale vengano inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://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 migliorative, con omissione dei dati concernenti le generalità della persona fisica fallita e della relativa ditta;

Torino, 14 ottobre 2024

Il Curatore  
(Dott. Alberto Abbate)