Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 55/2017

Giudice Delegato: Dott. Andrea Carena
Curatore Fallimentare: Avv. Silvano Stroppiana
Vendita del 11/12/2026 h. 16:00

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO CON PROCEDURA COMPETITIVA[1]

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, in qualità di Curatore del Fallimento n. 55/2017 Trib. Asti, debitamente autorizzato a procedere alla vendita dei beni del fallimento mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. con decreto del G.D. 12/03/2026 di approvazione del Programma di liquidazione

AVVISA

che si procederà alle operazioni di vendita dei seguenti immobili di proprietà del soggetto persona fisica dichiarato fallito con sentenza n. 56 del 20/12/2017 del Tribunale di Asti.

LOTTO UNO

Descrizione sintetica del compendio costituente il Lotto 1

e sua identificazione catastale

Complesso commerciale – agricolo – residenziale in unico corpo sito in Canale (Cn), Via Monteu Roero n. 87, comprensivo di una striscia di terreno adiacente in

---

1 Il presente documento ha pertanto la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 107, comma 1, L.F..

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Monteu Roero (Cn), costituito da capannoni in minor parte commerciali e per la più parte agricoli, costruiti negli anni in varie epoche, dal 1965 al 1975 ma con porzioni interne fino al 2003, compreso Fabbricato Padronale con due alloggi ai piani rialzato e primo, il tutto entrostante a terreno pertinenziale in unico corpo con piazzali, modesto frutteto abbandonato e incolto, della superficie complessiva di mq. 7.837.

Detto compendio viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà e per l'intero ed è identificato come segue:

- al Catasto FABBRICATI del Comune di CANALE (CN):

- - Fg.13 Part.36 sub.2 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147 m², totale escluse aree scoperte 135 m², Rendita € 453,19 Via Monteu Roero, Piano 1-T;

- - Fg.13 Part.36 sub.5 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,superficie catastale 93 m², totale escluse aree scoperte 88 m², Rendita € 278,89, Via Monteu Roero n.87, Piano T;

- - Fg.13 Part.36 sub.4 Categoria D/10, Rendita € 4.088,00 Via Monteu Roero n.87, Piano T-1;

- - Fg.13 Part.36 sub.3 Categoria D/8, Rendita € 5.708,00 Via Monteu Roero n.87, Piano T-1;

detti subalterni hanno diritto al Bene Comune Non Censibile (BCNC) **sub.7** (cortile e camminamenti vari al piano T), mentre i due alloggi subb. 2-5 hanno altresì diritto al Bene Comune Non Censibile **sub.6** (vano scala ai piani T-1);

tutti i summenzionati subalterni insistono poi su area distinta in mappa come segue:

- al catasto TERRENI del Comune di CANALE (CN)

- - Fg.13 Partic.36 ente urbano di mq. 6.715;

fa parte del complesso anche una striscia di terreno adiacente sul lato sud, stretta ed allungata, costituita dalla strada di accesso ai capannoni censita come segue:

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO (CN):

- - Fg.33 Part.697 Porz. A, Seminativo, Classe 2, are 06,45 RD € 5,00 RA € 2,83;

- - Fg.33 Part.697 Porz. B, Pescheto, Classe U, are 04,77 RD € 17,74 RA € 7,88.

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Descrizione del compendio Lotto 1

Detto complesso edilizio, entrostante a terreno in corpo unico di forma pressoché rettangolare anche se il lato est è un po' sbiecato, per la più parte sito a nord in Comune di Canale ed in minor parte a sud in Comune di Monteu Roero, delimitato a nord da cabina xxxx e da frutteto abbandonato di proprietà della madre del fallito, recentemente deceduta con eredi potenziali il Sig. xxxxxxxx ed il fratello, ad est dal Rio di Monteu, a sud da terreni con entrostanti edifici di terzi e ad ovest per la più parte dalla Strada Provinciale n.29 Canale-Monteu e dalla strada vicinale dalle quali ha comodi e diretti accessi regolati da due ampi portoni a battente e scorrevole, risulta essere stato costruito a partire dall'anno 1965 (Abitazione al 1° piano e Magazzino al p. terreno), quindi successivamente ampliato in adiacenza verso est nell'anno 1966 (Capannone Commerciale a due arcate), nell'anno 1972 in adiacenza verso est ma soprattutto verso sud (Capannone Agricolo), nell'anno 1975 ancora in adiacenza verso est (Tettoia in ferro uso Agricolo aperta su tre lati), ristrutturato nel 1999 (porzione di Fabbricato Commerciale con costruzione di Uffici e Servizi interni) e con formazione di alloggio al piano rialzato nel 2003 (trasformazione di magazzino sottostante l'abitazione al 1° piano).

Inoltre negli anni sono state realizzate porzioni abusive anche consistenti, prive di autorizzazioni comunali ed oltre tutto in area di PRGC pesantemente vincolata sia nella fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua (Legge Galasso - mt.150 dal Rio di Monteu), sia nella fascia paesaggistica del vincolo Galassino, dettagliatamente indicate nei disegni allegati ed in particolare nei disegni abusi edilizi e più precisamente è stata realizzata all'incirca nell'anno 1972 una sala macchine insieme al capannone adiacente sempre del 1972, un basso fabbricato uso garage a nord dell'abitazione ed una modesta tettoia per cani nell'area verde antistante quest'ultima nell'anno 1980, modifiche alla recinzione fronte strada nel 1980, un ampliamento nel 1995 dei capannoni costruiti negli anni 1966-1972 verso ovest, di circa mq.127, un tetto di copertura dell'ampio terrazzo retro abitazione al 1° piano nel 2000, un cancello carraio automatico e portina pedonale adiacente a sud dei capannoni nel 2000, mentre l'ampia tettoia agricola ad est di circa mq.707, costruita nel 1975, oltre ad essere più ampia di circa mq.187 rispetto al licenziato è anche più alta di circa mt.1,40 all'imposta interna del tetto ed è stata costruita a confine del terreno a nord anziché staccata di mt.6,50 come autorizzato, inoltre nell'anno 2004 è stata chiusa abusivamente sui tre lati con pannelli prefabbricati ed ampio portone scorrevole dalla ditta affittuaria xxxxxxx, diventando così un locale chiuso adibito a deposito – queste ultime opere sono state rimosse dalla ditta stessa a giugno 2025 a sue cure e spese (eccetto la testata nord ed un modesto risvolto adiacente costruite dal padre del fallito nel 1975), quindi non costituiscono più un abuso edilizio.-

Risultano poi svariati abusi edilizi minori, all'interno dei locali costruiti regolarmente, senza aumento di superficie coperta e di cubatura, quali la realizzazione di locali retro scala di abitazione al piano terreno, ufficio retro vano scala al 1° piano, altri locali nel capannone anno 1972 adiacenti l'abitazione (deposito, uffici ed w.c.), creazione di celle frigorifere nei capannoni anni 1966 e 1972, deposito e cantina sotto l'abitazione al p. terreno, lievi variazioni nell'alloggio al 1° piano, innumerevoli variazioni nell'alloggio al piano rialzato, modifiche negli uffici ed w.c. capannone affittato alla ditta xxxxxxx, mentre non sono state eseguite da quest'ultima le opere previste dalla Dia n.120/2008 prot.7875 del 26/11/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n.7/09 del 15/05/2009 (opere interne, finestre e pensiline esterne).-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Descrizione sintetica dei singoli corpi di fabbrica, seguendo l'ordine temporale di costruzione

- La villetta di abitazione, risalente al 1965 e rappresentante la prima porzione edificata dell'intero compendio immobiliare oggi esistente, con realizzazione nel 2003 di alloggetto al p. rialzato nella porzione ovest, ha forma pressoché rettangolare salvo due piccole rientranze sulla facciata ovest, si eleva su due piani fuori terra collegati da scala interna a due rampe ubicata in testata nord del fabbricato, adibiti a deposito a tutta altezza nella porzione est del piano terreno con soprastante alloggio che occupa invece l'intero 1° piano, oltre ad una porzione del piano terreno o seminterrato di ridottissima altezza, appena cm.135 (223 la cantina in parte), derivante dalla realizzazione del citato alloggetto al piano rialzato nella porzione ovest del preesistente magazzino a tutta altezza, porzione questa di ridotta altezza accessibile insieme all'adiacente magazzino a tutta altezza sia dall'interno del capannone adiacente anno 1966 che tramite una scaletta in ferro dall'ufficio al p. rialzato che si affaccia sul citato vano scala interno.-

L'alloggio principale al 1° piano, occupante l'intero ingombro dell'edificio ed aggi abitazione del fallito e sua famiglia, si compone di ingresso-corridoio-disimpegno, tinello con cucinino, ampio salone, 3 camere da letto, bagno, porticato, due balconi fronte strada provinciale di cui uno con risvolto a sud ed ampio terrazzo coperto retrostante; in testata nord del terrazzo vi è un deposito abusivo, mentre sia il terrazzo che il deposito sono attualmente coperti da tetto in legno con pannelli per la più parte e tegole laterizie in minor parte, poggiante sia sul tetto della villetta tramite pilastrini in muratura che sui muri del capannone adiacente, il tutto realizzato abusivamente nell'anno 2000 all'incirca in quanto privo di autorizzazioni comunale e paesaggistica.-

L'alloggio secondario al piano rialzato, costruito nel 2003 in luogo di una porzione del preesistente magazzino a tutta altezza e fino a poco tempo fa residenza della Sig.ra xxxxxxx madre del fallito deceduta in data 16/01/2023, decisamente più piccolo dell'alloggio soprastante (poco più della metà) in quanto occupante solo la porzione ad ovest dell'intero piano, si compone di ingresso-disimpegno-corridoio, piccola cucina, ampio soggiorno aperto sul corridoio, una sola camera da letto, bagno e due balconi fronte strada provinciale di cui uno con risvolto a sud.-

Ancora, in luogo della porzione retro (ad est) del vano scala, dove in origine era previsto il deposito a tutta altezza oggi ricomprendente la porzione con l'alloggio al p. rialzato, è stato realizzato un disimpegno e la centrale termica, posti ad un livello inferiore del deposito con accesso da rampa abusiva a scendere nel vano scala, quindi al piano soprastante, allo stesso livello dell'alloggio piccolo, è stato ricavato abusivamente un ufficio con accesso dal vano scala, sullo stesso pianerottolo dell'alloggio, dal quale salendo una piccola scaletta si accede ad altro locale ufficio retro anch'esso realizzato abusivamente all'interno del capannone anno 1966.-

- I due Capannoni adiacenti la villetta appena descritta, realizzati negli anni 1966 il primo con destinazione commerciale e nell'anno 1972 il secondo con destinazione agricola, in aderenza tra di loro, originariamente licenziati con un unico locale deposito con sala mensa nell'angolo nord-ovest (non eseguita) il primo, compresa piccola protuberanza esterna uso servizi igienici (non eseguita) e da un unico locale deposito il secondo, a forma di "L", sono stati realizzati sin da subito con la suddivisione in 5 depositi con ampio disimpegno, mediante la costruzione di pareti interne in muratura per la più parte abusive, l'apertura di varchi interni, ecc..., quindi contemporaneamente con la trasformazione sempre abusiva di circa la metà dei locali in celle frigorifere, mediante il rivestimento delle pareti inter-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

ne con polistirolo e finitura con legno compensato, chiusura di finestrature oltre alla controsoffittatura con pannelli isolanti orizzontali all'imposta delle coperture, quindi ancora in ultimo nel 1999-2000 l'ampio deposito anno 1972 sito a sud è stato frazionato in due porzioni con una parete in travi di ferro e pannelli in materiale plastico ed è stato aggiunto all'interno della porzione ad est un corpo uffici con servizi igienici.-

Segnala il Perito Estimatore, in particolare, che gli ampi locali già adibiti a celle frigorifere ormai in disuso da anni, attualmente semplici depositi privi di finestrature ed aperture dirette sull'esterno anche se ben coibentati, erano alimentati in origine da un'imponente impianto di refrigerazione ad ammoniaca, con motori ed apparecchiature di comando e controllo poste all'interno della sala macchine ed anche nella sua parte superiore, grossi elementi refrigeranti posti all'interno delle quattro celle frigo alimentate da altrettante grosse condotte presumibilmente in eternit parti delle quali a vista sul terrazzo retro abitazione al 1° piano, il tutto in disuso da anni e quindi attualmente non più funzionante ed inservibile, impianto che ovviamente viene alienato insieme agli immobili, per cui sarà nella determinazione del prossimo acquirente all'asta pubblica, di ritenerlo come tale o di procedere alla sua rimozione e smaltimento a discarica autorizzata a proprie cure e spese.-

- Il muretto di recinzione lungo il fronte verso la strada provinciale, a completamento di recinzione preesistente realizzata nell'anno 1965, autorizzato dal Comune nel 1974 con la prescrizione che "l'opera abbia il carattere di precarietà", è stato costruito nel 1980 anche se poco più corto di quanto autorizzato, inoltre il tratto da ovest ad est fino a raggiungere il capannone (mt.30) non è stato eseguito, il cancello carraio previsto nel primo tratto del prolungamento non è stato realizzato mentre è stato invece installato abusivamente sempre nel 1980, un ampio cancello scorrevole della lunghezza di circa mt. 7,55 in minima parte nel territorio del Comune di Canale ed in massima parte nel territorio di Monteu Roero.-

- L'ampio Deposito a tutta altezza (Ex tettoia agricola) nella parte est del complesso, realizzato originariamente nell'anno 1975 come semplice tettoia agricola aperta sui tre lati nord-est-sud ed in aderenza ad ovest al capannone anno 1972, di ampie dimensioni con superficie di circa mq. 707,20 comprendente all'interno la sala macchine abusiva del 1972, costituita semplicemente da pilastri in ferro con copertura in lastre di Eternit poggianti su capriate reticolari prefabbricate in ferro e con pavimento in battuto di cemento, all'incirca nel 2004 è stata chiusa completamente con pannelli verticali ed intelaiatura metallica (compreso ampio portone scorrevole in testata sud e finestrature sul lato est) da parte della ditta affittuaria xxxxxx, in modo abusivo senza autorizzazione comunale e senza autorizzazione paesaggistica, essendo la tettoia ricompresa in area con vincoli paesaggistici Galasso e Galassino, diventando quindi un ampio ed alto magazzino (sempre mantenendo la destinazione urbanistica originaria agricola) utilizzato come deposito di prodotti per alimentazione animale.-

Come già sopra esposto, le pannellature esterne sono state rimosse dalla ditta stessa a giugno 2025 a sue cure e spese (eccetto la testata nord ed un modesto risvolto adiacente costruite dal padre del fallito nel 1975), quindi l'abuso edilizio non esiste più ed il locale è oggi una tettoia agricola aperta su due lati.-

Detta tettoia, inoltre, autorizzata dal comune nel 1975 con una superficie nettamente inferiore a quella effettivamente realizzata in quell'anno, che da progetto aveva dimensioni di mt.20x26 pari a mq.520 di superficie coperta e che quindi rispettava i parametri edilizi del Piano Regolatore Comunale, quanto a superficie copribile in relazione all'ampiezza del terreno edificabile a disposizione, è stata sin da subito

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

costruita con dimensioni maggiori in lunghezza da nord a sud (mq.707,20 quindi con un aumento di mq.187,20 pari al 36%), a confine con la proprietà di terzi sul lato nord e non a mt.6,50 di distanza come autorizzato, inoltre con una maggiore altezza interna all'imposta del tetto di circa cm.140 mediamente rispetto al progetto (H variabile da mt.7.12 a mt.7,88 contro i mt.6,10 autorizzati), per cui risulta in parte abusiva.-

- **Il corpo uffici** realizzato nel 1999-2000 all'interno del capannone costruito nel 1972, consta di due locali adiacenti uso uffici con servizi igienici suddivisi in due anti w.c. con due w.c. ed una doccia, al servizio sia degli uffici che dei magazzini del capannone, il tutto ubicato nell'angolo sud-est del capannone, addossato alla parete sud di quest'ultimo dove sono state aperte porte e finestre, con la parte soprastante costituita dalla soletta piana di copertura utilizzata abusivamente come deposito, protetta sul perimetro verso l'interno del locale deposito da barriera metallica abusiva e accessibile da scala interna in metallo pure abusiva, mentre anche le finestre e le porte esterne lato sud del capannone non rispettano del tutto le dimensioni del progetto approvato nel 1999, presentando dimensioni diverse e spostamenti in pianta ed anche le altezze interne sono in parte leggermente diverse.-

- **Alloggio al piano rialzato** realizzato nel 2003:

La costruzione è già stata ampiamente trattata insieme alla villetta di abitazione risalente al 1965, in quanto facente parte integrante della medesima.-

- **Terreno pertinenziale al servizio del complesso edilizio (per lo più piazzali)**:

Come già accennato all'inizio del presente capitolo, i fabbricati in unico corpo sono entrostanti a terreno pertinenziale pressoché pianeggiante che li contorna sui lati ovest-sud-est, in quanto a nord gli edifici sono stati realizzati sul confine della proprietà, per cui considerata la superficie complessiva del lotto di terreno di mq. 7.837, di cui mq. 6.715 in Comune di Canale e mq.1.122 nell'adiacente Comune di Monteu Roero, visto che i fabbricati coprono una superficie complessiva di circa mq. 2.442 comprese le porzioni abusive non sanabili e quindi da demolire, residuano mq. 5.395 (mq. 5.684 considerando le aree occupate dai fabbricati abusivi come piazzali) circa adibiti a piazzali, per la più parte inghiaiati (mq. 2.064 circa di cui una minore porzione ad est dei capannoni in area agricola) sui lati sud-est, parte cementati (mq. 1.325) specie sul lato ovest di cui circa mq. 200 esterni alla recinzione ad ovest verso strada provinciale, mq. 145 circa adibiti ad aiuola con piccola tettoia abusiva per cani, oltre a mq. 1.150 circa costituiti da frutteto abbandonato da circa 5-6 anni sul lato est ed a mq. 1.000 circa costituiti da incolto sempre sul lato est in adiacenza al Rio di Monteu Roero.-

Oltre alla recinzione sul lato ovest, residua una porzione di circa mq. 200 di cortile parte inghiaiato e parte bitumato senza più recinzioni, adiacente per la più parte alla strada provinciale ed in minor parte alla strada vicinale, mentre lungo la strada di accesso alla porzione affittata alla ditta xxxxxxx, a sud del lotto, esiste un'altra cancellata realizzata abusivamente nell'anno 2000 da questa ditta e dotata di cancelletto pedonale ed ampio cancello a battenti apribile elettricamente, infine il piazzale inghiaiato ad est dei capannoni, risulta delimitato dal frutteto abbandonato tramite uno zoccolo o muretto in blocchetti prefabbricati di cemento e rete metallica oltre ad una rete oscurante colore verde scuro, e verso la zona incolta da recinzione similare ma priva però di zoccolo in cls alla base.-

La ghiaia nella porzione in area agricola per circa mq.1.050, essendo impropria dovrà essere rimossa a cure e spese dell'acquirente all'asta, e per questo è stata detratta dalla stima generale una somma per tale operazione.-

Confini del compendio Lotto 1

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Su base mappe catastali, procedendo da nord in senso orario, il complesso Commerciale-Agricolo-Residenziale costituente il Lotto 1 ed insistente in Mappa in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 + Comune di Monteu Roero Fg.33 partic.697, in unico corpo, confina con: Basso Fabbricato Fg.13 partic.758 di proprietà xxxxx con sede in xxxxxx, terreno Fg.13 Partic.427-426 di proprietà degli eredi di xxxxxx (madre del fallito deceduta il 16/01/2023), Rio di Monteu, fabbricati con cortile pertinenziale in Monteu Roero Fg.33 partic.857 di proprietà del Sig. xxxxxxx, fabbricati con cortile pertinenziale in Monteu Roero Fg.33 partic.14 di proprietà del Sig. xxxxxxx, Strada Vicinale e Strada Provinciale Canale n.29-Monteu Roero.-

Provenienza del compendio Lotto 1

In base alle visure ipo-catastali ventennali eseguite dal Perito Estimatore presso la conservatoria di Alba, sia telematicamente che con accessi diretti presso l'Ufficio Pubblico, attualmente gli immobili oggetto della presente perizia, Lotto 1, risultano in PIENA proprietà per INTERA quota del Sig. xxxxxx nato a xxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxxxxx, ad esso così pervenuti:

a) - Il terreno in Canale originariamente libero da costruzioni, ante 1965 era costituito da più particelle poi in ultimo (2013) riunite nell'attuale Fg.13 mapp.36 ente urbano di are 67,15, acquistate dal Sig. xxxxx padre del fallito in parte dal Sig. xxxxxx (partic. 36 di are 41,38 e partic.38 di are 3,21) con atto a rogito Not. Italo Ferrero di Alba in data 17/07/1965 repert. 15777 trascritto ad Alba il 19/07/1965 Reg.-Gen.3501 Reg.Part.2915, in parte dai Sigg. xxxxx xxxxxx e xxxxx xxxx (partic. 35 di are 13,41 e partic.414 di are 9,15) con atto a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 04/07/1972 repert. 6466 trascritto ad Alba il 03/08/1972 Reg.Gen.4110 Reg.Part.3281;

b) - Successivamente il Sig. xxxxxx provvedeva alla costruzione dei fabbricati come sopra descritti, quindi in seguito alla sua morte avvenuta il 27/10/2012, veniva trascritto presso la Conservatoria di Alba in data 06/11/2015 Reg.Gen.7740 Reg. Part.5872, l'Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 23/11/2012 repert.216040/80773 per l'Acquisto di Legato da parte del Sig. xxxxxx (figlio di xxxx) per la Nuda Proprietà quota di 1/1 e della Sig.ra xxxxxxxx (moglie di xxxxx) per l'Usufrutto quota di 1/1, giusta la Pubblicazione del Testamento Olografo con Verbale a Rogito Not. Toppino del 23/11/2012 repert.216040/80773 registrato ad Alba il 28/11/2012 al n.3698 serie 1T.-

c) - Sempre in relazione alla morte del Sig. xxxxxx avvenuta in data 27/10/2012 e di quanto esposto nel precedente punto "b", seguiva la Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 04/11/2015 al n.1141/9990/15 e trascritta alla Conservatoria di Alba in data 22/12/2015 Reg.Gen.8990 Reg.Part.6802.-

d) - Il terreno in Monteu Roero Fg.33 partic.697, costituente oggi la strada di accesso al compendio immobiliare a partire dalla Strada Provinciale Canale-Monteu Roero, libero da costruzioni, ante 1977 era di proprietà dei Sigg. xxxxxxxx fu xxxxx per la quota di 1/3 e di xxxxxx Mar. xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxx per la quota di 2/3, quindi con atto a rogito Not. Vincenzo TOPPINO di Alba del 01/07/1977 repert. 18818 trascritto ad Alba il 01/08/1977 Reg.Gen. 4196 Reg.Part. 3404, il medesimo venne venduto al Sig. xxxxxxx per la quota di 1/1;

e) - Detto terreno, analogamente a quanto descritto nei precedenti punti "b-c", in seguito alla morte del Sig. xxxxxx è stato oggetto di "Acquisto di Legato" con Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 23/11/2012 da parte del Sig. xxxxx (figlio di xxx) per la Nuda Proprietà quota di 1/1 e della Sig.ra xxxxxx (moglie di xxxxxx) per l'Usufrutto quota di 1/1, giusta Pubblicazione del Testamento Olografo, quindi inserito come tale nella successiva Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 04/11/2015;

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

f) - Recentemente, per tutti gli immobili sopra descritti, è avvenuto il consolidamento della PIENA proprietà in capo al Sig. xxxxxxx per ricongiungimento di usufrutto in seguito al decesso della mamma Sig.ra xxxxxx, deceduta in xxxxx in data 16/01/2023, la quale era nata a xxxxx il xxxxxx cf. xxxxxxxx, relativamente ai fabbricati in Canale censiti al Catasto Fabbricati al FG.13 partic.36 subb.2-3-4-5 ed al terreno in Monteu Roero censito al Catasto Terreni al Fg.33 partic.697, il tutto come da Domanda di Voltura Catastale presentata dal Perito Estimatore presso il Catasto di Cuneo in data 09/03/2023 pratica n. CN0028329 ed immediatamente introdotta in atti catastali, Voltura n.4394.1/2023.-

Verifica circa la regolarità catastale del compendio Lotto 1

Dal confronto tra la situazione catastale attuale, come sopra descritta e rappresentata nell'elaborato planimetrico prodotto in data 21/11/2013 e nelle 4 schede o planimetrie catastali allegate all'elaborato del perito estimatore, e lo stato attuale dei luoghi risultante dai disegni da questi redatti in base a rilievi reali effettuati in loco, **risultano innumerevoli difformità catastali la cui regolarizzazione che dovrà seguire le sanatorie edilizie e/o i ripristini dei luoghi, sarà a totale carico della parte aggiudicataria all'asta pubblica.-**

Verifica circa la regolarità edilizia del compendio Lotto 1

Titoli edilizi abilitativi

In base a ricerche telematiche effettuate sul portale SUE del Comune di Canale, all'acquisizione di dati da rogiti notarili più o meno recenti che hanno interessato gli immobili oggetto di perizia, alla richiesta cartacea presentata all'Ufficio Tecnico di Canale in data 12/10/2021 per ricerca pratiche edilizie del caso ai fini della loro consultazione ed estrazione di copie, con successivo accesso presso l'ufficio in data 17/11/2021 (dopo poco più di un mese) con acquisizione di copie ed invio telematico da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della DIA n.120/2008 e conseguente Autorizzazione Paesaggistica, il Perito Estimatore ha accertato quanto segue.-

Il Complesso Abitativo-Commerciale-Agricolo costituente il presente Lotto 1 **risulta essere stato costruito** a partire dall'anno 1965 (Abitazione al 1° piano e Magazzino al p. terreno), quindi successivamente ampliato nell'anno 1966 (Capannone Commerciale a due arcate), nell'anno 1972 (Capannone Agricolo), nell'anno 1975 (Tettoia in ferro uso Agricolo), ristrutturato nel 1999 (Porzione di Fabbricato Commerciale con costruzione di Uffici e Servizi) e trasformato in parte nel 2003 (da Magazzino al piano terreno ad Abitazione al p.rialzato) ed infine interessato da parziale trasformazione con cambio di destinazione d'uso in complesso destinato al commercio all'ingrosso (creazione di un modesto spazio per vendita al dettaglio, in adiacenza agli uffici) nel 2009, quest'ultimo intervento non realizzato, il tutto **in forza dei seguenti N.12 provvedimenti autorizzativi** reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di cui n.9 rilasciati, n.1 non rilasciato e n.2 con opere non eseguite:

a) - NULLA OSTA n.45/1965 del 20/09/1965 in capo al Sig. xxxxxxx, per nuova costruzione di Villetta (fabbricato urbano) composta da cantinato (magazzini commerciali) e 8 vani al piano primo, giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 17/09/1965, con progetto a firma del Geom. xxxxx di xxxxx, opere strutturali previste in Cemento Armato;

b) - NULLA OSTA n.13/1966 del 02/04/1966 in capo al Sig. xxxxxxx, per costruzione di un Capannone ad uso Commerciale, giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 01/04/1966, con progetto a firma del Geom. xxxxxx di xxxxx, opere strutturali previste fondazioni continue in calcestruzzo, cordoli di collegamento in C.A., pilastri e travi in C.A., Volta in ferro prefabbricata con copertura in Eternit;

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

c) - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato in data 16/02/1970 in capo al Sig. xxxxxx, in relazione alla pratica edilizia di cui al precedente punto "b": Vista la domanda presentata in data 08/04/1967 e 16/02/1970, il Sindaco di Canale emetteva detto certificato per un Capannone Commerciale e Frigorifero di due campate e mq.469 con un servizio igienico di mq.9, visti i referti dell'Ufficiale Sanitario del 06/04/1967 e del Tecnico Comunale del 06/04/1967, visto che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto di cui venne autorizzata l'esecuzione in data 02/04/1966;

d) - LICENZA DI COSTRUZIONE in data 06/10/1972 in capo al Sig. xxxxxx, per costruzione di un Capannone Agricolo per il deposito di derrate ed attrezzature, giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 04/10/1972, con progetto a firma del Geom. xxxxxx di xxxxx, ad un solo piano fuori terra con superficie coperta di mq.902, basamento in conglomerato cementizio, colonne in C.A. e tamponamento in blocchi di pomice, travi in C.A., Volta prefabbricata con archi in cemento superarmato con manto in lastre ondulate di fibrocemento, pavimento in battuto di cemento ed intonaco civile tinteggiato chiaro;

e)- LICENZA DI COSTRUZIONE in data 11/07/1974 in capo al Sig. xxxxx, per costruzione di un Muro di Cinta avente carattere di precarietà, giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 04/07/1974, con progetto a firma del Geom. xxxxxxx di xxxxxx, a completamento di recinzione esistente, con basamento in conglomerato cementizio e soprastate cancellata in ferro, compreso cancello scorrevole sul lato ovest;

f) - LICENZA DI COSTRUZIONE in data 15/10/1975 in capo al Sig. xxxxxxx, per "Costruzione di Tettoia in Ferro ad uso Agricolo da erigersi nel cortile posteriore del fabbricato esistente", giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 02/10/1975.-

Dalla relativa comanda depositata in Comune il 07/07/1975 e Disegni allegati, si evince che il Progetto è a firma del Geom. xxxxxxxx di xxxxxx, mentre la Tettoia sarà in elementi prefabbricati a traliccio su colonne, fornita e posata da ditta specializzata con copertura in manto di lastre ondulate di fibrocemento, con muro di sostegno del piano di posa in C.A. e pavimento in battuto di cemento, ad un solo piano fuori terra con altezza utile interna di mt.6,10 sotto capriate.-

Lungo il confine Nord della proprietà sarà inoltre eseguito un muro di sostegno in C.A. per altezza di mt.2,50 per portare il piano dell'area laterale Nord della tettoia al piano del pavimento della stessa, con soprastante rete metallica zincata o plastificata per un'altezza di mt.1,50;

g) - CONCESSIONE EDILIZIA NON RILASCIATA anno 1980 per "Costruzione di Celle Frigorifere", in capo al Sig. xxxxxxxx, nonostante il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 12/02/1980 N.2, per mancata presentazione di documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Tecnico in data 22/09/1979 ed in data 22/02/1980.-

h) - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 6258 del 07/09/1999 per "Installazione di un deposito di GPL in serbatoio fisso interrato", a nome del Sig. xxxxxx, con Progetto e Relazioni di Asseverazione a firma del Geom. xxxxxx di xxxxx, da ubicarsi a Sud- Est dei fabbricati, con allegato "Parere di Conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Cuneo;

i) - CONCESSIONE EDILIZIA N.68/99 del 12/10/1999 in capo al Sig. xxxxx, per "Ristrutturazione di porzione di fabbricato commerciale", giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 28/04/1999 con verbale n.2/99 e con progetto a firma del Geom. xxxxxx di xxxxxxx.-

Dalla relativa domanda depositata in Comune il 26/02/1999 e Disegni allegati, si evince che erano previsti lavori di sistemazione interna ed esterna alla parte commerciale dell'edificio esistente, in parti-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

colare costruzione di parete divisoria in muratura all'interno del magazzino antistante alle celle frigorifere, realizzazione interno capannone di due locali Ufficio e annessi servizi igienici ad un solo piano e con altezza ridotta (max.mt.3,20 sopra soletta) rispetto al magazzino che li contiene, apertura di porte e finestre sul lato Sud, ampliamento portone di ingresso lato Est, chiusura di porta interna del locale sala macchine.-

E' da rilevare che nei disegni di progetto, sia nella planimetria generale in scala 1:500 che nei disegni più dettagliati in scala 1:100, è indicata come preesistente la presenza di n.4 celle frigo non previste nei progetti precedenti e non interessate dalla stessa C.E. n.68/99;

l) - PERMESSO DI COSTRUIRE N.86/03 del 30/10/2003 in capo al Sig. xxxxxxx, per "Formazione di unità abitativa al piano rialzato nel fabbricato a servizio di attività produttiva esistente", giusto parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 15/07/2003, con progetto a firma del Geom. xxx-xxx di xxxxx, con la prescrizione che "Gli scarichi siano a norma di legge" e visto "L'atto di impegno unilaterale col quale il Sig. xxxxxx si impegna alla conservazione della unità immobiliare residenziale in progetto a servizio dell'attività principale ai sensi dell'art. 20 – comma 2 delle Norme di Attuazione della variante 2022 al P.R.G.C. (in data 13/09/2003 – rogito Notaio Toppino Vincenzo – rep.N.173.745 in corso di trascrizione)" .-

Nella relativa comanda depositata in Comune il 04/07/2003 e Disegni allegati, viene precisato che "si intende trasformare porzione dell'attuale locale ad uso magazzino al piano terreno in locali di abitazione con relativi accessori al piano rialzato e destinare tale unità a residenza familiare al servizio dell'attività principale", ed inoltre che "il fabbricato ricade in zona di piano regolatore B di cui al D.M. n.1444 del 02/04/1968 e che quindi rientra in zona non sottoposta a vincolo dell'art.1 della Legge 08/08/1985 n.431 come enunciato nell'art. 11 della Legge Regionale n.20 del 03/04/1989".-

Inoltre, sempre in riferimento a tale pratica edilizia, risulta depositata in Comune una "Comunicazione di Inizio Lavori in data 10/11/2003" oltre all'Atto di Vincolo Notaio Toppino del 13/09/2003 che però non risulta trascritto presso la Conservatoria di Alba competente per territorio;

m) - D.I.A. Prot.N.7875 del 26/11/2008 – N.120/2008 - NON ESEGUITA per "Parziale trasformazione con cambio di destinazione d'uso in complesso destinato al commercio all'ingrosso", a nome del Sig. xxxxxxx in qualità di legale rappresentante dell'Azienda "xxxxxxxxx" con sede in xxxxxx Via xxxxxxxx n.-xxxxx, Partita IVA xxxxxx, ditta a sua volta Affittuaria di porzione dell'immobile ricadente sul lotto sito in Canale Via Monteu Roero n.89 e identificato al Catasto al Fg.13 mappali 35-36 e identificati sulle tavole del P.R.G. vigente nell'area P1.1 (insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento), con progetto e relazione asseverata dei progettisti abilitati Dott. Ing. xxxxxxxx con studio in xxxxx e Dott. Arch. xxxxxxx.-

n)- "Autorizzazione Paesaggistica Comunale N.7/09 in data 15/05/2009" in relazione alla D.I.A. di cui al precedente punto "m" (lavori non eseguiti), a seguito di idonea richiesta, è stata Rilasciata dal Comune di Canale una Autorizzazione Paesaggistica in capo alla Ditta "xxxxxx" con sede in xxxxxxxx, per modifiche alle aperture su prospetto Sud del fabbricato commerciale esistente con parziale formazione di locali interno da destinare a vendita al dettaglio.-

Dalla lettura di tale Autorizzazione risulta in particolare che:

- La zona è vincolata dalle norme di tutela Paesaggistico-Ambientale in ragione di inclusione nella categoria di beni di cui trattasi all'art.142 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e s.m.i. in quanto trattati di Fascia

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

di Rispetto Rio Valle d'Aiello e art.157 – D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. area di Notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri (Galassino);
- E' stato acquisito il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio espresso in data 15/04/2009, verbale n.2 parere n.3;
- Al momento attuale il procedimento rivolto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato secondo il regime transitorio di cui all'art.159 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- L'autorizzazione alla ditta xxxxxxx avviene in seguito alla richiesta della stessa in qualità di committente dei lavori di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in subdelega L.R. 20/89 senza condizioni;
- L'autorizzazione è rilasciata ai sensi dell'art.159 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio esclusivamente sotto il profilo dell'inserimento ambientale degli interventi proposti, non sostituisce pertanto il necessario provvedimento edilizio abilitativo ai sensi dell'art.10, ovvero artt.22-23 del DPR 380/2001, che dovrà essere richiesto dal titolare con il deposito di apposita pratica edilizia;
- La presente Autorizzazione sostituisce la precedente n.20/2008 rilasciata in subdelega in data 16/12/2008 da considerarsi inefficace in quanto rilasciata in data successiva all'entrata in vigore della L.R. n.31 del 01/12/2008;
- I lavori per cui si richiede l'Autorizzazione possono iniziare qualora, decorsi 60 giorni dalla ricezione della relativa completa documentazione da parte della Soprintendenza, questa non si sia pronunciata;
- Nel caso la Soprintendenza annulli il provvedimento nei termini sopra citati ed i lavori siano già iniziati, il proprietario dovrà assumersene tutte le responsabilità a proprio carico, senza diritto ad alcun risarcimento e con l'applicazione delle eventuali sanzioni;
- La presente Autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni dalla data del rilascio.-

Raffronto tra stato autorizzato e stato attuale

Dal confronto tra la situazione licenziata dal Comune e quella reale attuale in loco, quest'ultima derivante da accertamenti effettuati dal Perito Estimatore con rilievi, misure, disegni e fotografie del caso, **risultano innumerevoli difformità/abusi edilizi, di cui quelli esterni più recenti (dopo il 1985) per lo più NON sanabili data la presenza dei vincoli paesaggistici (Galasso e Galassini) e quindi da demolire, quelli esterni più datati (ante 1985) sanabili in parte e quelli interni invece probabilmente sanabili con la presentazione di idonee pratiche edilizie in sanatoria**, con conseguente aggiornamento della situazione catastale, pagamento di oblazioni anche di natura paesaggistica e di tutto ciò è stato tenuto conto nelle valutazioni di perizia.-

Per quanto attiene alla determinazione delle varie epoche in cui sono stati realizzati gli abusi edilizi sotto riportati, si è ricorsi per quanto possibile alle Pratiche Edilizie reperite in Comune ed alle fotografie ivi allegate, alle foto satellitari storiche di Google-Earth dal 2014 al 2022 ed alla documentazione storica catastale Geo-Sit (sovrapposizione delle mappe attuali su ortofoto dal 1988 al 2015), inoltre per le parti non individuabili (zone in ombra, recinzioni, cancelli, ecc...) e per le opere interne, si fa riferimento alla Dichiarazione-Verbale del Sig. xxxxxx resa avanti al Perito Estimatore ed al curatore fallimentare in data 28/06/2023 ed allegata alla perizia, dichiarazione che risulta coerente con gli elementi obiettivi desumibili da fotografie ed altra documentazione come pocanzi appena descritto.-

Accertamento sussistenza certificati di abitabilità e/o usabilità del compendio Lotto 1

Come appena esposto nel punto precedente, per l'intero compendio immobiliare sono stati reperiti solamente due Certificati di Abitabilità/Agibilità, e precisamente:

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

- In riferimento alla Villetta composta da cantinato e 8 vani al piano primo, di cui all'autorizzazione comunale (nulla osta) in data 20/09/1965 (nella dichiarazione di abitabilità è erroneamente indicato 2/4/1966), la nuova costruzione è stata dichiarata abitabile con documento in data 16/02/1970, giusto il referto positivo dell'Ufficiale Sanitario del 6/4/1967, anche se detta dichiarazione non risulta firmata dal Sindaco;
- In relazione al Capannone commerciale e frigorifero, di cui all'autorizzazione comunale (nulla osta) in data 2/4/1966, per la nuova costruzione è stato emesso dal Comune di Canale un "Certificato di Agibilità" in data 16/2/1970, anche se detto certificato non risulta firmato dal Sindaco.-

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale del compendio Lotto 1

Da indagini effettuate dal Perito Estimatore telematicamente via internet sul sito del Comune di Canale e personalmente presso l'Ufficio di Edilizia Privata di Canale, oltre che in Comune di Monteu Roero, il Complesso Residenziale-Commerciale-Agricolo oggetto di vendita, ricade:

IN COMUNE DI CANALE – Fg.13 partic.36 di mq.6.715:

- **Per la maggior parte** (mq. 4.425,18 circa) ad ovest, fronte strada provinciale, in "Zona P1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" del PRGC, disciplinate dall'Art.20 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e relativa Tabella P1_1, in Classe II della zonizzazione di pericolosità geomorfologica (Art.36 NTA), condizioni di moderata pericolosità, soggetta quasi interamente (esclusa una modesta porzioni trapezia ad ovest) al vincolo Galasso – Fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua (mt.150) ed al vincolo Galassino – vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01/08/1985 e D.Lgs 42/2004, con una modesta porzione triangolare a sud-ovest nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, ed il tutto in classe acustica 4 – aree di intense attività umane.-

Sulla base delle indicazioni di PRGC, in questo caso la superficie copribile è pari al 50% della superficie fondiaria, per cui risulta pari a mq. (4.425,18 x 50%) = MQ. 2.212.59, con altezza massima edificabile di mt.9 alla gronda.-

- **Per la minor parte** (mq. 2.289,82 circa) ad est, fronte del Rio di Monteu, in "Zona E2 – aree agricole di salvaguardia ambientale" disciplinate dall'Art.23 delle N.T.A., mentre dall'analisi della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; questa parte minore ricade in Classe IIIa della zonizzazione di pericolosità geomorfologica (Art.36 NTA), con una piccola parte a ridosso del Rio in Classe Ee – esondazione Ee, soggetta al vincolo Galasso – Fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua (mt.150) e in classe acustica 4 – aree di intense attività umane.-

IN COMUNE DI MONTEU ROERO – Fg.33 partic.697 di mq. 1.122:

- Il terreno ricade per poco meno della metà ad ovest in area di "Nuclei frazionali rurali a prevalente recupero e completamento residenziale", in classe II nellacarta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, per poco più della metà ad est in Zona Agricola H ed in casse II con una piccolissima porzione nell'estremità est sempre in zona agricola H ed in classe IIIa, il tutto soggetto al vincolo ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassino) delle Roche dei Roeri Cuneesi.-

Vincoli e Oneri gravanti sul compendio Lotto 1 che resteranno a carico dell'acquirente

Per gli immobili in oggetto, Lotto 1, alla data attuale non sussiste alcun vincolo od onere di usufrutto, ne altri diritti reali parziali a favore di terzi (tra cui ipoteche, pignoramenti, sequestri, ecc...), eccetto la Trascrizione della Sentenza di Fallimento e successiva Trascrizione Integrativa della stessa che con la vendita all'asta verranno cancellate, salvo quanto infra descritto.

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Nelle pratiche edilizie per la "Formazione di unità abitativa al piano rialzato nel fabbricato a servizio di attività produttiva esistente", permesso di costruire n.83/2003, il Perito Estimatore ha reperito un Atto di Vincolo con scrittura privata autenticata dal Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 13/09/2003, repert.173745, registrato ad Alba il 19/09/2003 al n.744 Serie 2, con il quale il Sig. xxxxxxx (padre dell'attuale xxxxxxxx), al solo fine del rilascio della Concessione Edilizia, si impegnava alla conservazione dell'unità immobiliare residenziale in progetto a servizio dell'attività principale ai sensi dell'Art.20 comma 2° delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2002 del vigente P.R.G.C. adottata con delibera C.C. n.39 del 27/11/2002.-

Per questo vincolo il Sig. xxxxxxxx dichiarava altresì di acconsentire a che le risultanze tutte di cui sopra venissero trascritte a proprio carico e per quanto compete a favore del Comune di Canale, con ampio esonero e scarico di responsabilità per il competente Conservatore dei registri immobiliari, ecc..., come meglio illustrato nella copia del vincolo allegata alla relazione del Perito estimatore (All.1.9).-

Al riguardo il Perito Estimatore del Fallimento, ha precisato che da approfonditi accertamenti effettuati sia telematicamente che con accessi diretti presso l'Ufficio della Conservatoria di Alba, il citato atto di Vincolo NON risulta essere mai stato trascritto (nella perizia, comunque, l'alloggio al piano rialzato di cui trattasi, che fino a poco tempo fa rappresentava la residenza della Sig.ra xxxxxx, madre del fallito e vedova di xxxxx, per cui diventato disabitato dalla data del decesso della Sig.ra xxxxx avvenuto il 16/01/2023, è stato inserito dal Perito Estimatore nel Lotto 1, unitamente ai capannoni tutti, commerciali ed agricoli, adiacenti), per cui si ritiene che detto atto vada trascritto presso la Conservatoria di Alba pena la nullità del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, con oneri e spese a carico de futuro aggiudicatario all'Asta, e di ciò è stato tenuto conto nelle stime degli immobili.-

La vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, esclusi i beni mobili ivi presenti, mobilio, arredi, ecc... che verranno alienati separatamente, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli e obblighi derivanti dalle Concessioni Edilizie rilasciate, di piano regolatore generale comunale (Galasso, Galassini, Fascia Elettrodotto .....), di destinazione edilizia ed urbanistica, con la presenza di numerosi abusi edilizi, urbanistici e paesaggistici accertati e di irregolarità catastali le cui sanatorie e/o ripristini dei luoghi saranno a totale carico della parte aggiudicataria all'asta pubblica, ecc.....-.

Lo smaltimento di eventuali beni mobili ancora presenti sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Regime fiscale del trasferimento del compendio Lotto 1

Gli immobili oggetto di vendita, Lotto 1, appartengono al Fallito Sig. xxxxxxx a lui pervenuti in eredità testamentaria dal papà xxxxxxxx, pertanto trattasi di vendita soggetta alla Tassa di Registro con le aliquote di Legge vigenti al momento della vendita.-

APE e Certificazioni del compendio Lotto 1

Per i locali riscaldati del Lotto 1, quindi per i due alloggi subb.2-5, il corpo uffici entrostante il capannone sub.3 e gli uffici adiacenti l'abitazione ma facenti parte del capannone sub.4, sono stati predisposti a cura del Perito Estimatore i necessari N.4 A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica) in data 06/04/2023 da parte di un tecnico abilitato di fiducia del Perito Estimatore, Geom. xxxxxxxx con studio in xxxxxxx, dalla lettura dei quali risulta in particolare quanto segue:

a) - Alloggio al 1° Piano, censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 sub.2:

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

A.P.E. regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 06/04/2023 e protocollato con il codice APE 2023 206699 0024, con scadenza al 31/12/2024:
Classe Energetica Globale G decisamente scadente;
Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 420,25 kWh/m² anno;
Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 12,63 kWh/m² anno;
Emissioni di CO2 = 108,62 kg/ m² anno .-

b) - Corpo Uffici all'interno del magazzino al piano terreno, censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 sub.3/parte:
A.P.E. regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 06/04/2023 e protocollato con il codice APE 2023 206699 0025, con scadenza al 31/12/2024:
Classe Energetica Globale E mediamente scadente;
Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 359,04 kWh/m² anno;
Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 9,26 kWh/m² anno;
Emissioni di CO2 = 73,19 kg/ m² anno .-

c) - Corpo Uffici adiacente l'abitazione all'interno del magazzino al piano rialzato (in catasto piano primo), censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 sub.4/parte:
A.P.E. regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 06/04/2023 e protocollato con il codice APE 2023 206699 0022, con scadenza al 31/12/2024:
Classe Energetica Globale F piuttosto scadente;
Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 598,44 kWh/m² anno;
Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 11,78 kWh/m² anno;
Emissioni di CO2 = 155,34 kg/ m² anno .-

d) - Alloggio al Piano Rialzato (in catasto piano terreno), censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 sub.5:
A.P.E. regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 06/04/2023 e protocollato con il codice APE 2023 206699 0023, con scadenza al 31/12/2024:
Classe Energetica Globale F piuttosto scadente;
Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 378,59 kWh/m² anno;
Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 14,55 kWh/m² anno;
Emissioni di CO2 = 87,51 kg/ m² anno .-

Stato occupazionale del compendio Lotto 1

TUTTI GLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1° SONO DA CONSIDERARSI LIBERI AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO, e precisamente:
- La porzione ad ovest comprendente l'attuale abitazione del fallito e sua famiglia, sita al 1° piano con l'ampio terrazzo retrostante (coperto abusivamente) e piccolo deposito abusivo, l'alloggio al p. rialzato già residenza dell'usufruttuaria fino alla sua morte avvenuta il 16/01/2023 ed oggi libero, gli adiacenti due uffici al p. rialzato, i tre ampi depositi adiacenti di cui due già celle frigorifere con relativo ampio disimpegno, altri depositi e cantina al p.terra, anti w.c. ed w.c., deposito e garage abusivi attualmente inutilizzati, la sala macchine, il piazzale e l'area verde fronte strada provinciale adiacenti l'abitazione ed il tutto censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 subb.2-4-5, con diritto al sub.6 (vano scala – bene comune non censibile ai piani T-1) ed al sub.7/parte (cortile e cammina-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

menti vari - bene comune non censibile), compreso il frutteto abbandonato e l'incolto ad est del capannone;

- La porzione ad est comprendente 4 depositi di cui 2 già celle frigorifere ed uno tettoia aperta in parte abusiva, con entrostanti uffici ed i piazzali adiacenti sui lati sud ed est (escluso il frutteto abbandonato e l'incolto) del capannone, parte inghiaiati e parte in battuto di cemento ed il tutto censito al Catasto Fabbricati in Comune di Canale al Fg.13 partic.36 sub.3 con diritto al sub.7/parte (cortile e camminamenti vari - bene comune non censibile), oltre che in Comune di Monteu Roero censito al catasto terreni al Fg.33 partic.697 (strada di accesso dalla provinciale e piazzali a sud adiacente il capannone e ad est).-

In merito a detta porzione ad est, questa era stata Affittata dall'usufruttuaria Sig.ra xxxxxxx madre dell'attuale fallito, alla ditta xxxxxx con sede in xxx Via xxx n.xxx c.f. xxxxxxx, in forza di Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 01/07/2013, della durata di anni 6 con decorrenza dal 01/07/2013 e scadenza quindi al 30/06/2019, già rinnovatosi automaticamente per altri 6 anni e quindi con scadenza naturale attuale al 30/06/2025, quindi con la morte dell'usufruttuaria avvenuta il 16/01/2023 il contratto di affitto si è trasferito automaticamente in capo al Sig. xxxxxxxx pieno proprietario e quindi al Fallimento, il quale ultimo ha incassato i canoni a partire dal mese di febbraio 2023 e fino alla scadenza naturale del 30/06/2025, visto che il conduttore non ha rinnovato il contratto ed ha lasciato liberi i locali provvedendo anche al ripristino dei luoghi, con riconsegna delle chiavi al Curatore in data 30/06/2025.-

Valutazione del compendio Lotto 1

In ordine ai criteri utilizzati dal Perito estimatore per attribuire al compendio il valore complessivo di €. 650.000,00 si rimanda integralmente all'elaborato peritale ed alla sua integrazione ed in particolare alle deduzioni ivi applicate.

Formalità pregiudizievoli da cancellare relative al compendio Lotto 1

1) - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N.56 depositata il 19/12/2017 a favore della Massa dei creditori del Fallimento xxxxxx e contro il Sig. xxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx, cf. xxxxxx, Trascritta in data 09/06/2023 Reg.Gen. 4625 Reg.Part. 3658 (Fallimento n.55/2017) – Documenti successivi correlati: Trascrizione n.5579 del 06/09/2023.- UNITA' NEGOZIALE N. 2/parte – Quota di 1/1:

- Immobili in CANALE - Catasto Fabbricati: Fg.13 part.36 sub.3;
- Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni: Fg.33 partic.697/A terreno di are 06,45 e partic.697/B terreno di are 04,77.-

2) - INTEGRAZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N.56 depositata il 19/12/2017 a favore della Massa dei creditori del Fallimento xxxxx e contro il Sig. xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, cf. xxxxxxx, Trascritta in data 06/09/2023 Reg.Gen. 7060 Reg.Part. 5579 (Fallimento n.55/2017) – Formalità di riferimento: Trascrizione n.3658 del 2023.- UNITA' NEGOZIALE N. 2/parte – Quota di 1/1:

- Immobili in CANALE - Catasto Fabbricati: Fg.13 part.36 subb. 2-5-4-3;
- Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni: Fg.33 partic.697/A terreno di are 06,45 e partic.697/B terreno di are 04,77;
- Immobili in CANALE - Catasto Fabbricati: Fg.13 part.36 subb. 6-7;
- Immobili in CANALE - Catasto Terreni: Fg.13 part.36 Ente Urbano di are 67,15.-

LOTTO DUE

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Descrizione sintetica del compendio costituente il Lotto 2

e sua identificazione catastale

Terreni agricoli sparsi per le campagne nei Comuni di Canale (Cn) e di Monteu Roero (Cn), costituiti da vari TERRENI AGRICOLI sparsi nella campagne, essenzialmente ex frutteti abbandonati da circa 6-7 anni oltre a due boschetti, in maggior parte ubicati nel Comune di MONTEU ROERO ed in minor parte in Comune di CANALE, in proprietà esclusiva e per intera quota eccetto un terreno in Monteu Roero adiacente il cimitero della frazione Sant'Anna, che è in piena proprietà ma per la sola quota di ½, **coprenti una superficie catastale complessiva di Are 309,61 pari a N. 8,13 Giornate Piemontesi di mq.3.810 ciascuna (d'ora in avanti siglate GGP)**, attualmente così censiti all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cuneo :

- al Catasto TERRENI del Comune di CANALE come segue:

Fg.8 Part.742 Prato Arborato, Classe 3, are 15,27 RD € 6,31 RA € 6,70

Fg.8 Part.743 Prato Arborato, Classe 3, are 10,78 RD € 4,45 RA € 4,73

Fg.8 Part.747 Vigneto, Classe 2, are 33,66 RD € 52,15 RA € 30,42

Fg.8 Part.748 Vigneto, Classe 2, are 20,67 RD € 32,03 RA € 18,68

Totale ARE 80,38 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.30 Part.330 Prato, Classe 1, are 15,25 RD € 8,27 RA € 7,09

Fg.30 Part.583 Prato, Classe 1, are 13,83 RD € 7,50 RA € 6,43

Totale ARE 29,08 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.30 Part.328 Prato, Classe 1, are 15,77 RD € 8,55 RA € 7,33

Fg.30 Part.334 Prato, Classe 2, are 28,84 RD € 14,15 RA € 12,66

Totale ARE 44,61 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.31 Part.380 Bosco Misto, Classe 1, are 16,82 RD € 3,47 RA € 0,43

Fg.31 Part.381 Bosco Alto, Classe 2, are 08,06 RD € 0,62 RA € 0,12

Fg.32 Part.410 Pescheto, Classe U, are 26,08 RD € 96,98 RA € 43,10

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Totale ARE 50,96 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.30 Part.335 Semin.Arbor., Classe 1, are 11,52 RD € 9,82 RA € 5,65

Fg.30 Part.336 Prato, Classe 1, are 16,11 RD € 8,74 RA € 7,49

Totale ARE 27,63 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.32 Part.401 Pescheto, Classe U, are 25,16 RD € 93,56 RA € 41,58

Totale ARE 25,16 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

- al Catasto TERRENI del Comune di MONTEU ROERO come segue:

Fg.31 Part.136 Pescheto, Classe U, are 19,24 RD € 71,54 RA € 31,80

Fg.31 Part.248 Pescheto, Classe U, are 25,13 RD € 93,45 RA € 41,53

Fg.31 Part.287 Pescheto, Classe U, are 07,42 RD € 27,59 RA € 12,26

Totale ARE 51,79 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

TOTALE COMPLESSIVO TERRENI LOTTO 2 ARE 309,61 PARI A N. 8,13 GIORNATE PIEMONTESI DI MQ.3.810 CIASCUNA

Descrizione del compendio costituente il Lotto 2

Il compendio è ubicato parte (Are 80,38) in territorio del Comune di Canale e parte (Are 229,23) in territorio del Comune di Monteu Roero, con i frutteti attualmente incolti ed invasi da rovi ed erbe infestanti per cui difficilmente recuperabili, compreso il terreno in Monteu Roero Fg.31 partic.136-248-287 totalmente compromesso e che è quindi ormai da considerarsi come bosco a tutti gli effetti.-

La maggior parte di questi terreni agricoli, come già appena accennato, è ubicata in Comune di Monteu Roero, in zona collinare del Roero nei dintorni delle località "Sant'Anna", "Canton-Sandri" e "Rossino", ad est del paese di Monteu Roero, a circa ml. 3.300 mediamente in linea d'aria dal Municipio ed a sud-ovest di Canale, a circa ml. 3.200 mediamente dal Municipio e ad un'altezza sul livello del mare di circa mt. 230, mentre solamente il corpo di terreni in Canale è ubicato ad una certa distanza dagli altri, circa ml. 3.600 mediamente, ed è situato a nord-ovest dal paese di Canale, a circa ml. 1.150 dal Municipio, nei pressi della località "Caldane" ad un'altezza sul livello del mare di circa mt. 230, con comodi accessi da strade comunali asfaltate e da strade campestri con fondo inghiaiato od in terra battuta.-

In riferimento ai singoli corpi si precisa quanto segue:

a) - I terreni in Comune di Canale, in mappa catastale al Fg.8 partic.742-743-747-748, siti in località "Caldane", costituiscono unico corpo di forma irregolare già coltivato a Frutteto ormai abbandonato da 6-7 anni, invaso da rovi, erbe infestanti e cespugli e quindi difficilmente recuperabile, delimitato ad ovest a valle da strada comunale asfaltata dalla quale ha comodo e diretto accesso, a nord da terreni incolti, ad est a monte da boschi ed a sud da un altro frutteto abbandonato di terzi confinanti, con giacitura in medio pendio ed esposizione ad ovest, con superficie catastale complessiva di Are 80,38 pari a n. 2,11 GGP.-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Il frutteto è stato impiantato nell'anno 2000 e con essenze di prugne ed albicocche al 50% ciascuna, come da dichiarazione-verbale di XXXXXXXXX (All.2.7 alla perizia).-

b) - I terreni in Comune di Monteu Roero, in mappa catastale al Fg.31 partic.380-381, siti in località "Canton-Sandri", costituiscono unico corpo di forma trapezia assimilabile ad un rettangolo, coltivato a Bosco, delimitato a nord da terreni coltivati tramediati da strada campestre e sui restanti altri tre lati da boschi, con giacitura in medio pendio ed esposizione a nord, con superficie catastale complessiva di Are 24,88 pari a n. 0,65 GGP.-

c) - I terreni in Comune di Monteu Roero, in mappa catastale al Fg.31 partic.136-248-287, siti in località "Canton Sandri", costituiscono unico corpo di forma rettangolare con una protuberanza a nord-ovest, già coltivato a Frutteto di prugne impiantato nel 2000 ma ormai abbandonato da 6-7 anni ed irrecuperabile in quanto invaso da rovi, erbe infestanti e cespugli, oggi più assimilabile ad un Bosco, delimitato a sud ed est da strade vicinali sterrate dalle quale ha comodo accesso, a nord ed ovest da terreni coltivati, con giacitura quasi pianeggiante ed esposizione a sud, con superficie catastale complessiva di Are 51,79 pari a n. 1,36 GGP.-

d) - Il terreno in Comune di Monteu Roero, in mappa catastale al Fg.32 partic.401, sito in località "Cimitero di Sant'Anna", in piena proprietà di XXXXXXX per la quota di ½ (la restante quota di ½ è in piena proprietà della madre Sig.ra XXXXXXX) già coltivato a Frutteto ormai abbandonato da 6-7 anni, difficilmente recuperabile in quanto invaso si da rovi ed erbe infestanti come i terreni di cui al precedente punto "a", ha forma rettangolare delimitato a nord da strada comunale asfaltata dalla quale ha comodo e diretto accesso, ad est da altro frutteto similare sempre in piena proprietà di XXXXXX ma per la quota di 1/1 (mapp.410), a sud da terreni coltivati e ad ovest dal già citato "Cimitero di Sant'Anna", con giacitura in lieve pendio ed esposizione a sud-ovest, superficie catastale di Are 25,16 pari a n. 0,66 GGP.-

Il frutteto è stato impiantato nell'anno 2000 e con essenze di prugne, come da dichiarazione-verbale di XXXXXXXXXX (All.2.7 alla perizia).-

e) - Il terreno in Comune di Monteu Roero, in mappa catastale al Fg.32 partic.410, sito in località "Cimitero di Sant'Anna", già coltivato a Frutteto ormai abbandonato da 6-7 anni, difficilmente recuperabile in quanto invaso si da rovi ed erbe infestanti come i terreni di cui al precedente punto "a", ha forma rettangolare delimitato a nord da strada comunale asfaltata dalla quale ha comodo e diretto accesso, ad est e sud da terreni coltivati, ad ovest da altro frutteto similare sempre in piena proprietà di XXXXXX ma per la sola quota di ½ (mapp.401), con giacitura in lieve pendio ed esposizione a sud-ovest, superficie catastale di Are 26,08 pari a n. 0,69 GGP.-

A cavallo del confine catastale tra i due ex Frutteti in mappa al Fg.32 partic.401-410 descritti nel presente punto "e" e nel precedente punto "d", esiste una strada campestre di accesso al servizio anche di altri fondi di terzi confinanti, per cui detti due mappali sono gravati da servitù di passaggio.-

Il frutteto è stato impiantato nell'anno 2000 e con essenze di prugne, come da dichiarazione-verbale di XXXXXXXXX (All.2.7 alla perizia).-

f) - I terreni in Comune di Monteu Roero, in mappa catastale al Fg.30 partic.328-330-334-335-336-583, siti a metà strada tra le località "Canton-Sandri" e "Sant'Anna", costituiscono unico corpo di forma irregolare già coltivato a Frutteto ormai abbandonato da 6-7 anni, difficilmente recuperabile in quanto invaso si da rovi ed erbe infestanti come i terreni di cui al precedente punto "a", delimitato a nord-est da strada comunale asfaltata dalla quale ha comodo accesso e sugli altri lati da terreni di

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

terzi confinanti in parte coltivati ed in parte ex frutteti abbandonati, con giacitura quasi pianeggiante e superficie catastale complessiva di Are 101,32 pari a n. 2,66 GGP.-

Il frutteto è stato impiantato nell'anno 2000 e con essenze di prugne, come da dichiarazione-verbale di XXXXXXXX (All.2.7 alla perizia).-

Confini del compendio costituente il Lotto 2

Su base mappe catastali, procedendo da nord in senso orario:

a) - Terreni Agricoli in Comune di CANALE, in mappa catasto Terreni al Fg.8 partic. 742-743-747-748 in unico corpo, confinano con: Terreni Fg.8 partic.310-744-311-746-326-531-533-strada comunale;

b) - Terreno Agricolo (bosco) in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa catasto terreni al Fg.31 partic.380-381, confina con: Terreni Fg.31 partic.478-362-379-378-383-382-384-385;

c) - Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa catasto terreni al Fg.31 partic.136-248-287, confina con: Terreni Fg.31 partic.549-249-strada vicinale su due lati-288-301-523;

d) - Terreno Agricolo sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.32 partic.410 confina con: strada comunale, terreni Fg.32 partic.411-925-409-924-871-401 di cui al successivo punto "e";

e) - Terreno Agricolo sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.32 partic.401, di proprietà di XXXXXX per quota di ½, confina con: strada comunale, terreni Fg.32 partic.401 di cui al precedente punto "e"-924-871-923-402-400-cimitero di Sant'Anna;

f) - Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.30 partic.336-335-334-330-583-328, confina con: strada vicinale dei Sandri - terreni Fg.30 partic.411-412-414-415-428-329-429-327-322-331-332-333-337.-

Provenienze del compendio costituente il Lotto 2

A.1) - Terreni Agricoli in Comune di CANALE, località "Caldane", in mappa catasto Terreni al Fg.8 partic.742-743-747-748 in unico corpo, in Piena Proprietà di XXXXXXXX per 1/1:

a) - I terreni mapp.742-748 ante 1977 erano di proprietà dei Sigg. XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXX-XX e XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX, i terreni mapp.743-747 ante 1977 erano di proprietà dei Sigg. XXXXXX, XXXXXX e XXXX nata a XXXXXX il XXXX con Usufrutto per 1/3 a favore della Sig.ra XXXXXXX classe XXX poi deceduta il 19/09/1967, quindi successivamente con Decreto del Tribunale di Alba del 11/01/1977 repert.687, registrato ad Alba il 21/02/1977 volume 102 n.193, gli stessi venivano assegnati in piena proprietà per intera quota alla Sig.ra XXXXXX sopra generalizzata, cf. XXXXXX-XXX;

b) - Successivamente con atto a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 30/03/2011 repert. 211031/77268, trascritto ad Alba il 04/04/2011 Reg.Gen.2613 Reg.Part.1806, la Sig.ra XXXXXX vendeva detti terreni al Sig. XXXXXX (situazione attuale).-

Contro la Sig.ra XXXXX, nel periodo informatizzato della Conservatoria di Alba dal 29/10/1997 fino alla vendita al Sig. XXXXXXXX attuale proprietario, avvenuta con atto Not. Toppino trascritto il 04/04/2011, non risultano trascritte Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.-

A.2) - Terreno Agricolo (bosco) in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa catasto terreni al Fg.31 partic.380-381, in Piena Proprietà di XXXXXXX per la quota di 1/1:

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

a) - Il mappale 380 ante 1977 era di proprietà dei Sigg. XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX e XXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXX per 1/8 ciascuno e di XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX per 6/8, quindi con la successione di XXXXXX deceduto in data 22/11/1984, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 20/01/1990 al N.97 Vol.1014, i nuovi proprietari risultavano XXXXXX e XXXXX per 5/16 ciascuno, XXXXXX nata a XXXXX il XXXXX e XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX per 3/16 ciascuna;

b)- Il mappale 381 ante 1977 era di proprietà del Sig. XXXXXX per 1/1, quindi con la successione di XXXXXX deceduto in data 22/11/1984 i nuovi proprietari risultavano XXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX e XXXXXX per 1/4 ciascuno;

c)- Successivamente con atto di DIVISIONE a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 28/12/1990 repert. 100833, trascritto ad Alba il 17/01/1991 Reg.Gen. 649 Reg.Part.565, al Sig. XXXX-XXX sopra generalizzato venivano assegnati in Piena Proprietà per 1/1 entrambi i citati terreni (mapp.380-381);

d)- In seguito alla morte di XXXXXX avvenuta il 27/10/2012, veniva tra-scritto presso la Conservatoria di Alba in data 06/11/2015 Reg.Gen.7740 Reg. Part.5872, l'Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 23/11/2012 repert. 216040/80773 per l'Acquisto di Legato da parte del Sig. XXXXXX (figlio di XXX-XXX) per la Nuda Proprietà quota di 1/1 e della Sig.ra XXXXXXX (moglie di XXXXXX) per l'Usufrutto quota di 1/1, giusta la Pubblicazione del Testamento Olografo con Verbale a Rogito Not. Toppino del 23/11/2012 repert.216040/80773 registrato ad Alba il 28/11/2012 al n.3698 serie 1T;

e)- Sempre in relazione alla morte del Sig. XXXXXX avvenuta in data 27/10/2012 e di quanto esposto nel precedente punto "d", seguiva la Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 04/11/2015 al n.1141/9990/15 e trascritta alla Conservatoria di Alba in data 22/12/2015 Reg.Gen.8990 Reg.Part. 6802, nella quale i mapp.380-381 venivano indicati come passati in eredità alla moglie Sig.ra XXXXXX sopra generalizzata per l'usufrutto quota di 1/1 ed al figlio XXXXX sopra generalizzato per la Nuda proprietà quota di 1/1.-

Nel quadro "D" della citata trascrizione, veniva indicato pari pari "Devoluzione ai sensi Testamento Olografo Reg.to 28/11/2012 al n.3698 serie 1T - Soggetti a favore nr.1 coniuge, nr.2 figlio, nr.3 figlio", mentre nella precedente Sezione "C venivano indicati quali soggetti a Favore solamente la Sig.ra XX-XXXX per l'usufrutto ed il Sig. XXXXXXXXX per la Nuda proprietà.-

A.3)- Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa catasto terreni al Fg.31 partic.136-248-287, in Piena Proprietà di XXXXXX per la quota di 1/1:

a)- I mappali 136-248 ante 1977 erano di proprietà dei Sigg. XXXXX e XXXXX per 1/8 ciascuno e di XXXXXXXX per 6/8, quindi con la successione di XXXXXX deceduto in data 22/11/1984, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 20/01/1990 al N.97 Vol.1014, i nuovi proprietari risultavano XXXXX e XXXXXX per 5/16 ciascuno, XXXXXXXX e XXXXXX per 3/16 ciascuna sopra generalizzati;

b)- Il mappale 287 ante 1977 era di proprietà del Sig. XXXXXX per 1/1, quindi con la successione di XXXXXX deceduto in data 22/11/1984 i nuovi proprietari risultavano XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXX-XXX e XXXXXXXX per 1/4 ciascuno;

c)- Successivamente con atto di DIVISIONE a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 28/12/1990 repert. 100833, trascritto ad Alba il 17/01/1991 Reg. Gen.649 Reg.Part.565, al Sig. XXXX-XX sopra generalizzato venivano assegnati in Piena Proprietà per 1/1 tutti e tre i citati terreni (mapp. 136-248-287);

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

d)- In ultimo con Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 02/12/2005 repert. 189822/63468, trascritto alla Conservatoria di Alba in data 05/12/2005 Reg.Gen.9725 Reg.Part.6696, il Sig. XXXXXX vendeva detti tre mappali al figlio XXXXXX per la Piena Proprietà per la quota di 1/1 (situazione attuale).-

A.4)- Terreno Agricolo sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.32 partic.410 in Piene Proprietà di XXXXXX per la quota di 1/1:

a)- Detto terreno ante 1977 era di proprietà dei Sigg. XXXXXX, XXXXX, XXXXXXX e XXXXX per 1/4 ciascuno, con usufrutto di 1/3 in capo al Sig. XXXXXXX;

c)- Successivamente con atto di cessione di quote a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 28/12/1990 repert. 100833, trascritto ad Alba il 04/04/2011 Gen. 2613 Part. 1806, il Sig. XXXXXXX sopra generalizzato diventava unico Proprietario per 1/1 di questo terreno (mapp.410);

d)- In seguito alla morte di XXXXXX avvenuta il 27/10/2012, veniva tra-scritto presso la Conservatoria di Alba in data 06/11/2015 Reg.Gen.7740 Reg. Part.5872, l'Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 23/11/2012 repert. 216040/80773 per l'Acquisto di Legato da parte del Sig. XXXXXXX (figlio di XXXXX) per la Nuda Proprietà quota di 1/1 e della Sig.ra XXXXXXXX (moglie di XXXXX) per l'Usufrutto quota di 1/1, giusta la Pubblicazione del Testamento Olografo con Verbale a Rogito Not. Toppino del 23/11/2012 repert.216040/80773 registrato ad Alba il 28/11/2012 al n.3698 serie 1T;

e)- Sempre in relazione alla morte del Sig. XXXXXX avvenuta in data 27/10/2012 e di quanto esposto nel precedente punto "d", seguiva la Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 04/11/2015 al n.1141/9990/15 e trascritta alla Conservatoria di Alba in data 22/12/2015 Reg.Gen.8990 Reg.Part.6802, nella quale il mapp.410 veniva indicato come passato in eredità alla moglie Sig.ra XXXXX sopra generalizzata per l'usufrutto quota di 1/1 ed al figlio XXXXXXX sopra generalizzato per la Nuda proprietà quota di 1/1.-

Nel quadro "D" della citata trascrizione, veniva indicato pari pari "Devoluzione ai sensi Testamento Olografo Reg.to 28/11/2012 al n.3698 serie 1T - Soggetti a favore nr.1 coniuge, nr.2 figlio, nr.3 figlio", mentre nella precedente Sezione "C venivanoindicati quali soggetti a Favore solamente la Sig.ra XXXXX per l'usufrutto ed il Sig. XXXXXX per la Nuda proprietà.-

A.5)- Terreno Agricolo sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.32 partic.401 in Piena Proprietà di XXXXXX per la quota di ½ ed in Piena Proprietà per ½ in capo alla mamma XXXXXXX (già Deceduta):

a)- Detto terreno ante 1977 era di proprietà del Sig. XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, quindi in seguito alla sua morte avvenuta in data 03/07/1981, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 28/02/1983 al N.69 Vol.951 ed ivi trascritta il 01/03/1983 Reg.Gen.1391 Reg.Part.1147, il terreno passava in eredità ai Sigg. XXXXXX nata a XXXXX il XXXXX, XXXXX nato a XXXX il XXX e XXXXXX nata a XXXX il XXXXXXX per 1/3 ciascuno;

b)- In seguito alla morte della Sig.ra XXXXX avvenuta in data 31/12/1991, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 12/09/1992 al N.76 Vol.1033 ed ivi trascritta in data 19/09/1992 Reg.Gen.5461 Reg.Part.4163, la sua quota di 1/3 sul mapp.401 passava in eredità ai Sigg. XXXXX e XXXX per 1/6 ciascuno, i quali essendo già proprietari per 2/6 ciascuno come dal precedente punto "a", diventavano proprietari per ½ ciascuno e quindi per l'intero;

c)- Successivamente con atto di vendita a rogito Not. Vincenzo Toppino di Alba in data 15/03/2002 repert. 100833, trascritto ad Alba il 04/04/2011 Gen. 2613 Part. 1806, i Sigg. XXXXX e XXXXX vendeva-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

no le loro quote di ½ ciascuno ai Sigg. XXXXXXX e XXXXXX che acquistavano il citato terreno (mapp.401) per ½ ciascuno in regime di comunione legale ;

d)- In seguito alla morte di XXXXX avvenuta il 27/10/2012, veniva trascritto presso la Conservatoria di Alba in data 06/11/2015 Reg.Gen.7740 Reg. Part.5872, l'Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 23/11/2012 repert. 216040/80773 per l'Acquisto di Legato da parte del Sig. XXXXXX (figlio di XXXXX) per la Nuda Proprietà quota di ½ e della Sig.ra XXXXXXX (moglie di XXXXX) per l'Usufrutto quota di ½, giusta la Pubblicazione del Testamento Olografo con Verbale a Rogito Not. Toppino del 23/11/2012 repert. 216040/80773 registrato ad Alba il 28/11/2012 al n.3698 serie 1T;

e)- Sempre in relazione alla morte del Sig. XXXXXXX avvenuta in data 27/10/2012 e di quanto esposto nel precedente punto "d", seguiva la Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 04/11/2015 al n.1141/9990/15 e trascritta alla Conservatoria di Alba in data 22/12/2015 Reg.Gen.8990 Reg.Part.6802, nella quale il mapp.401 veniva indicato come passato in eredità alla moglie Sig.ra XXXXX (già proprietaria per la piena proprietà della quota di ½) per l'usufrutto quota di ½ ed al figlio XXXXXX sopra generalizzato per la Nuda proprietà quota di ½.-

Nel quadro "D" della citata trascrizione, veniva indicato pari pari "Devoluzione ai sensi Testamento Olografo Reg.to 28/11/2012 al n.3698 serie 1T - Soggetti a favore nr.1 coniuge, nr.2 figlio, nr.3 figlio", mentre nella precedente Sezione "C venivano indicati quali soggetti a Favore solamente la Sig.ra XXXXXX per l'usufrutto ed il Sig. XXXXXXXX per la Nuda proprietà.-

A.6)- Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.30 partic.328-334, in Piena Proprietà di XXXXXX per la quota di 1/1:

a)- Detti terreni ante 1977 erano di proprietà del Sig. XXXXXX, quindi in seguito alla sua morte avvenuta in data 03/07/1981, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 28/02/1983 al N.69 Vol.951 ed ivi trascritta il 01/03/1983 Reg.Gen.1391 Reg.Part.1147, gli stessi passavano in eredità ai Sigg. XXXXX, XXXXXX e XXXXXXX per 1/3 ciascuno, tutti sopra generalizzati;

b)- In seguito alla morte della Sig.ra XXXXXX avvenuta in data 31/12/1991, come da Dichiarazione di Successione Registrata ad Alba il 12/09/1992 al N.76 Vol.1033 ed ivi trascritta in data 19/09/1992 Reg.Gen.5461 Reg.Part.4163, la sua quota di 1/3 sui mapp.328-334 passava in eredità ai Sigg. XXXXX e XXXXX per 1/6 ciascuno, i quali essendo già proprietari per 2/6 ciascuno come dal precedente punto "a", diventavano proprietari per ½ ciascuno e quindi per l'intero;

c)- In ultimo con Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 02/12/2005 repert. 189822/63468, trascritto alla Conservatoria di Alba in data 05/12/2005 Reg.Gen. 9725 Reg.Part.6696, i Sigg. XXXXXX e XXXXX vendevano le loro quote di ½ ciascuno sui citati terreni, e quindi complessivamente per l'intero, al Sig. XXXXX in regime di separazione dei beni che ne diventava Pieno Proprietario per la quota di 1/1 (situazione attuale).-

A.7)- Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa Cata-sto terreni al Fg.30 partic.335-336, in Piena Proprietà di XXXXXX per la quota di 1/1:

Premesso che:

a.1)- La Sig.ra XXXXXX vedova XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, a seguito della successione del padre XXXXXX deceduto a XXXXXX il 29/05/1928, a seguito della successione testamentaria di XXXXXX deceduto il 16/12/1941 e successivo atto di divisione a rogito Not. Andrea FERRERO del 26/11/1943 ed a seguito della successione legittima di XXXXXXX deceduta il 11/12/1944, con riferimento alla data del 20/09/1991 era proprietaria dei citati terreni per la quota di 3/6;

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

a.2)- I Sigg. XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, XXXXXX Mar. XXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXX e XXXXX in XXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX, a seguito della successione legittima del padre XXXX-XX deceduto il 16/11/1969, a seguito della successione legittima del fratello XXXXXXX deceduto il 18/10/1984 ed a seguito della successione legittima della madre XXXXXX deceduta il 20/08/1987, con riferimento alla data del 20/09/1991 erano proprietari dei citati terreni per la quota di 1/6 ciascuno;

b)- Con Atto di Assegnazione a Stralcio e Divisione del Notaio Gianluigi BORRO di Alba in data 20/09/1991 repert. 56760/4819, registrato ad Alba il 10/10/1991 al n.1835 Serie I/V e trascritto alla Conservatoria di Alba in data 17/10/1991 Reg. Gen. 5923 Reg.Part. 4481,

Al Punto I: in seguito allo scioglimento della comunione tra di loro esistente nei soli confronti della Sig.ra XXXXXX sugli innumerevoli immobili in comproprietà compresi i terreni in esame (Fg.30 partic.335-336), veniva Assegnata in divisione a stralcio alla Sig.ra XXXXX una parte degli immobili, per cui i rimanenti immobili tra cui i terreni in esame diventavano di proprietà dei Sigg. XXXXX, XXXX in XXXXX e XXXXX per le quota di 1/3 ciascuno;

Al Punto II: in seguito allo scioglimento della comunione esistente tra i Sigg. XXXXX, XXXXX in XXXX-XX e XXXX di cui sopra, veniva Assegnata in divisione a stralcio alla Sig.ra XXXXXX in XXXXX una parte degli immobili tra cui i terreni in oggetto (Fg.30 mapp.335-336), per cui gli stessi diventavano di proprietà esclusiva della medesima per la quota di 1/1;

c)- In ultimo con Atto Notaio Vincenzo TOPPINO di Alba del 02/12/2005 repert. 189822/63468, trascritto alla Conservatoria di Alba in data 05/12/2005 Reg.Gen. 9726 Reg.Part.6697, la Sig.ra XXXXX nata a XXXXX il XXXXXX vendeva detti mappali al Sig. XXXXX per la Piena Proprietà per la quota di 1/1 (situazione attuale).-

A.8)- Terreno Agricolo in unico corpo, sito in comune di Monteu Roero, in mappa Catasto terreni al Fg.30 partic.330-583, in Piena Proprietà di XXXXXX per la quota di 1/1:

a)- Detti terreni ante 1977 erano di proprietà delle Sig.re XXXXXX Mar. XXXX nata a XXXXXXX il XXX-XXXX e XXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX per ½ (5/10) ciascuna, quindi in seguito alla morte di XXXXXX avvenuta in data 22/09/1988, giusta Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 23/06/1989 al n.71 vo.1008 ed ivi trascritta in data 03/07/1989 Reg.Gen.3916 Reg.Part.3151, la sua quota di 5/10 passava in eredità ai suoi 5 figli Sigg. XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, XXXXX nata a XXXXX il XXXXXXX, XXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX e XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXX per 1/10 ciascuno;

b)- In seguito alla morte della Sig.ra XXXXXXX avvenuta in data 15/07/2003, giusta Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 15/01/2004 al n.55/1139 ed ivi trascritta in data 26/03/2004 Reg.-Gen.2621 Reg.Part.1959, ai sensi di Testamento Olografo del 17/11/2003 registrato il 21/11/2003 al n.1451, la sua quota di 5/10 passava in eredità ai suoi 5 nipoti Sigg. XXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXX-XX e XXXXX per 1/10 ciascuno i quali essendo già proprietari per 1/10 ciascuno, diventavano proprietari per quota di 2/10 ciascuno e quindi complessivamente per l'intero;

c)- In seguito alla morte del Sig. XXXXX avvenuta in data 18/04/2005, giusta Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 14/04/2006 al n.98/1154 ed ivi trascritta in data 23/02/2007 Reg.Gen.1899 Reg.Part.1378, eredità devoluta per Legge alle due figlie e con il coniuge XXXXX che ha rinunciato all'eredità con Verbale del Tribunale di Alba in data 15/07/2005 C.C.440/05 rep.529 cron.6578 registrato ad Alba il 26/10/05 al n.786 S.4, la sua quota di 2/10 passava in eredità alle sue due figlie Sig.re XXX-XXXX nata a XXXX il XXXXXX e XXXXXX nata a XXXX il XXXXX per 1/10 ciascuna;

d)- In seguito alla morte del Sig. XXXXXXX avvenuta in data 23/09/2005, giusta Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 05/05/2006 al n.39/855 ed ivi trascritta in data 13/10/2006 Reg.Gen.9399 Reg.Part.6617, eredità devoluta per Legge alla sua unica figlia e con il coniuge XXXXXX che ha rinunciato all'eredità presso il Tribunale di Susa il 13/01/2006 registrata a Susa il 31/01/06 al n.8 Serie 4, la sua quota di 2/10 passava in eredità alla sua unica figlia XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX per la quota di 2/10;

e)- In ultimo con Atto Notaio Gianluigi BORRO di Alba del 06/09/2008 repert. 206943/12400, trascritto alla Conservatoria di Alba in data 15/09/2008 Reg.Gen. 7378 Reg.Part.5229, i Sigg. XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e XXXXXXa per le quote di 2/10 ciascuno e le Sig.re XXXXXX e XXXXXX per 1/10 ciascuna e così complessivamente per l'intero, vendevano detti terreni al Sig. XXXXXX il quale ne diventava Pieno Proprietario per la quota di 1/1 (situazione attuale).-

f)- Recentemente, per gli immobili sopra descritti ai punti A.2-A.4-A.5, terreni in Monteu Roero censiti al Catasto Terreni al Fg.31 partic.380-381, Fg.32 partic.410 e Fg.32 partic.401 quest'ultimo per la sola quota di ½, è avvenuto il consolidamento della PIENA proprietà in capo al Sig. XXXXXX per ricongiungimento di usufrutto in seguito al decesso della mamma Sig.ra XXXXXX, deceduta in XXXXX in data 16/01/2023, la quale era nata a XXXXXX il XXXXXXX cf. XXXXXXX, il tutto come da Domanda di Voltura Catastale presentata dallo scrivente Perito Estimatore presso il Catasto di Cuneo in data 09/03/2023 pratica n. CN0028329 ed immediatamente introdotta in atti catastali, Voltura n.4394.1/2023.-

Verifica circa la regolarità catastale del compendio Lotto 2

Come già evidenziato più sopra, ove è riportata l'esatta attuale posizione catastale dei terreni in esame, Lotto 2, i medesimi, ad eccezione del bosco in Monteu Roero Fg.31 partic.380-381, degli ex pescheti abbandonati Fg.32 partic.401-410 e Fg.31 partic.136-248-287 che riportano correttamente le qualità di coltura in atto, non corrispondono come qualità alle colture in corso che sono frutteti ancorché abbandonati da 5-6 anni (in catasto sono indicati come prati, prati arborati e vigneti).-

La regolarizzazione catastale di quanto sopra sarà a carico, come oneri e spese, dell'aggiudicatario.-

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale del compendio Lotto 2

Da indagini effettuate sia telematicamente via internet che direttamente presso gli Uffici Tecnici Municipali di CANALE e di MONTEU ROERO, i terreni costituenti il Lotto 2 ricadono tutti in "Aree Agricole" dei rispettivi PRGC, mentre riguardo alla zonizzazione di pericolosità geomorfologica ed altri vincoli vedasi l'All. 2.4 alla perizia per il dettaglio dei singoli terreni o corpi di terreni in esame, da cui risulta in particolare che:

a) - Il corpo in Canale Fg.8 ricade in zona E – Aree agricole produttive regolate dall'Art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), soggette a vincolo idrogeologico e ricadenti per la maggior parte in classe **III** della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA, ed in minima parte a nord in classe **IIIa** ed in frana quiescente Art.36 NTA;

b) - Il bosco in Monteu Roero Fg.31 partic.380-381, ricade in zona H – Aree agricole, per la metà circa a nord in classe **IIIa** della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA, interamente in zona di vincolo idrogeologico;

c) - Il terreno in Monteu Roero Fg.31 partic.136-248-287, ricade totalmente in zona H – Aree agricole ed in classe **II** della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA, interamente in zona di vincolo idrogeologico;

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

d) - Il terreno in Monteu Roero Fg.32 partic.410, ricade in zona H – Aree agricole, per una modesta porzione a nord in classe II della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA e totalmente nella fascia di rispetto del cimitero di Sant'Anna;

e) - Il terreno in Monteu Roero Fg.32 partic.401, di proprietà di XXXXXX per la quota di ½, ricade in zona H – Aree agricole, in classe II della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA e totalmente nella fascia di rispetto del cimitero di Sant'Anna;

f) - Il terreno in unico corpo, sito in Monteu Roero al Fg.30, ricade in zona H – Aree agricole e per una metà circa a nord in classe II della zonizzazione di pericolosità geomorfologica Art.36 delle NTA.-

Tutti i terreni agricoli in Monteu Roero, ricadono in area sottoposta a vincolo ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassino) delle Roche dei Roeri Cuneesi .-

Eventuali vincoli od oneri gravanti sugli immobili costituenti il Lotto 2 a carico dell'acquirente

Per gli immobili costituenti il Lotto 2, alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento non sussisteva alcun vincolo od onere di usufrutto, né altri diritti reali parziali a favore di terzi, ad eccezione di un'Ipoteca della XXXXXX, della Trascrizione della Sentenza di Fallimento e Trascrizione Integrativa che con la vendita all'asta verranno tutte cancellate.-

Regime fiscale del trasferimento del compendio Lotto 2

I terreni agricoli oggetto di vendita costituenti il Lotto 2 appartengono al Fallito Sig. XXXXXX a lui pervenuti parte per acquisto come persona fisica e parte come erede del papà XXXXXXX, pertanto trattasi di vendita soggetta alla Tassa di Registro con le aliquote di Legge vigenti al momento della vendita.-

Stato occupazionale del compendio Lotto 2

Tutti i terreni agricoli costituenti il Lotto 2, sono abbandonati da circa 5-6 anni, compresi ovviamente anche i boschi, per cui sono da considerarsi "Liberi" al trasferimento, eccetto il terreno in Monteu Roero Fg.32 partic.401 che è da ritenersi Libero per la sola quota di 1/2 essendo tale sola quota messa in vendita poiché la restante quota di ½ è di proprietà della madre del fallito Sig.ra XXXXXXXXX, già deceduta in data 16/01/2023 con potenziali eredi il Sig. XXXXXXXXX stesso ed il fratello XXXXXX-XXX.-

Valutazione del compendio Lotto 2

In ordine ai criteri utilizzati dal Perito estimatore per attribuire al compendio il valore complessivo di €. 92.000,00 si rimanda integralmente all'elaborato peritale.

Formalità pregiudizievoli da cancellare del compendio Lotto 2

1)- Ipoteca VOLONTARIA a favore della ditta XXXX con sede ad XXXX c.f. XXXXXXXX e contro il Sig. XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX cf. XXXXXX, **Iscritta in data 19/10/2015 Reg.Gen.7254 Reg.Part. 986**, di € 132.000,00 // 264.000,00 a seguito della concessione di un Mutuo di capitali € 132.000,00 rimborsabile in 26 anni e 3 mesi, con atto a rogito Not. Lucia COTTO di Alba in data 15/10/2015 repert. 653/541.-

Beni Immobili oggetto di perizia, al netto delle restrizioni sotto indicate, sottoposti ad Ipoteca:

- Immobili in CANALE - Catasto Terreni – Quota di 1/1:

Fg.8 part.742 Terreno di are 15,27

Fg.8 part.743 Terreno di are 10,78

Fg.8 part.747 Terreno di are 33,66

Fg.8 part.748 Terreno di are 20,67

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

- Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni – Quota di 1/1
Fg.30 part.328 Terreno di are 15,77
Fg.30 part.334 Terreno di are 28,84
Fg.30 part.335 Terreno di are 11,52
Fg.30 part.336 Terreno di are 16,11
Fg.30 part.330 Terreno di are 15,25
Fg.30 part.583 Terreno di are 13,83
Fg.31 part.136 Terreno di are 19,24
Fg.31 part.248 Terreno di are 25,13
Fg.31 part.287 Terreno di are 7,42
Il tutto a seguito di due restrizioni di beni avvenute con:
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Lucia Cotto di Alba in data 17/03/2016 repert.1433/1202 come da Annotazione ad Ipoteca trascritta presso la Conservatoria di Alba il 15/04/2016 ai nn.2561/293 (Canale Fg.8 partic.166-167-168- 169-733-177-179);
- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Not. Lucia Cotto di Alba in data 09/08/2017 repert.3817/3177 come da Annotazione ad Ipoteca trascritta presso la Conservatoria di Alba il 16/08/2017 ai nn.6978/752 (Monteu Roero Fg.30 partic.825-827).-

2)- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N.56 depositata il 19/12/2017 a favore della Massa dei creditori del Fallimento XXXXXX e contro il Sig. XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, cf. XXXXXX, Trascritta in data 09/06/2023 Reg.Gen. 4625 Reg.Part. 3658 (Fallimento n.55/ 2017) – Documenti successivi correlati:
Trascrizione n.5579 del 06/09/2023.-
- UNITA' NEGOZIALE N.1 – Quota di ½ (di cui ½ di XXXXXX):
- - Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni: Fg.32 partic.401
- UNITA' NEGOZIALE N.2/parte – Quota di 1/1:
- - Immobili in CANALE - Catasto Terreni: Fg.8 partic.742-743-747-748;
- - Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni:
Fg.31 partic.380-381-136-248-287
Fg.32 partic.410
Fg.30 partic.328-334-335-336-330-583

3)- TRASCRIZIONE INTEGRATIVA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N.56 depositata il 19/12/2017 a favore della Massa dei creditori del Fallimento XXXXXX e contro il Sig. XXXXXX nato a XXXXXX XXXXXX, cf. XXXXXXX, Trascritta in data 06/09/2023 Reg.Gen. 7060 Reg.Part. 5579 (Fallimento n.55/2017) – Formalità di riferimento: Trascrizione n.3658 del 2023.-
- UNITA' NEGOZIALE N.1 – Quota di ½ (di cui ½ di XXXXXXXX):
- - Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni: Fg.32 partic.401
- UNITA' NEGOZIALE N.2/parte – Quota di 1/1:
- - Immobili in CANALE - Catasto Terreni: Fg.8 partic.742-743-747-748;
- - Immobili in MONTEU ROERO - Catasto Terreni:
Fg.31 partic.380-381-136-248-287
Fg.32 partic.410
Fg.30 partic.328-334-335-336-330-583
N.B.:

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Sul terreno in Monteu Roero, Catasto Terreni Fg.32 part. 401 di are 25,16, caduto nel fallimento per la sola quota di ½ di XXXXX, esiste una Ipoteca GIUDIZIALE a favore della ditta XXXXXXX con sede ad XXXXX cf. XXXXXX e contro la Sig.ra XXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, cf. XXXXXX, iscritta in data 13/06/2018 Reg.Gen. 4850 Reg.Part. 591, di € 10.880,63 // 12.000,00 in forza di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Asti del 23/05/2018 repert.626 (l'Ipoteca colpisce anche Immobili in Canale per quota di 1/1, non inerenti direttamente il Fallimento).-

§ § §

Il Curatore,

- visto l'art. 107 L.F.;

- Visto il Programma di liquidazione approvato dal G.D. con Decreto del 12/03/2026;

- ritenuto di fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona,

AVVISA

che il giorno **11/12/2026 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

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 even-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

tuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati dal Curatore con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso la vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- ogni singolo Lotto verrà trasferito secondo la clausola di c.d. "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troveranno i beni costituenti i lotti al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso dei beni costituenti i singoli Lotti, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza delle unità immobiliare componenti i lotti, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei dan-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

ni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;

- inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al singolo Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità dei beni costituenti il Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

- sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

- l'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli Enti immobiliari componenti i singoli Lotti, loro parti e relativi impianti, alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;

- l'acquirente accetta incondizionatamente il singolo Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l'acquirente:

- - rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e

- - s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.

*** *** *** ***

LOTTO UNO

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Prezzo base: **€ 650.000,00 (Euro Seicentocinquantamila/00)**.

Offerta minima: **€ 487.500,00** (Euro **Quattrocentoottantasettemilacinquecento/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno **il 10 %** del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **€ 25.000,00**.

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

*** *** *** ***

LOTTO DUE

Prezzo base: **€ 92.000,00** (Euro **Novantaduemila/00**).

Offerta minima: **€ 69.000,00** (Euro **Sessantanovemila/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno **il 10 %** del prezzo offerto.

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

*** *** *** ***

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito/debitore - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12:00 del giorno 10/12/2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

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

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

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

L'offerta d'acquisto **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura fallimentare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Curatore della procedura fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la Procura o la Delibera che giustifichi i poteri;

- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;

- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **30** giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Curatore apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il sog-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

getto beneficiario, ciò onde consentire al Curatore l'adempimento degli obblighi restitutori;

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità giuridica), copia del documento (ad esempio, Certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la Procura o l'Atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri soggetti interessati, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale la sottoscriverà oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati;
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato;
- l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo).

CAUZIONE E BOLLO

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10 %) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Fall. n. 55/2017 ditta* [redacted] */o Cur. Avv. Stroppiana Silvano*" al seguente **IBAN: IT 30 A 08530 22501 000000263329;** si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale**: ***"Fall. n. 55/2017 Trib. Asti, lotto ..., versamento cauzione"*** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

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

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: **http://pst.giustizia.it**, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Curatore non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

Il sottoscritto Curatore:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:

- - completezza delle informazioni richieste;

- - completezza della documentazione da allegare necessariamente;

- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;

- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Curatore procederà come di seguito:

a) ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), sarà salva la facoltà del Curatore di tenere ferma l'offerta e di disporre un nuovo incanto sul prezzo base offerto.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

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

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 11/12/2026 al 17/12/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Curatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

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

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Curatore unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

OFFERTE MIGLIORATIVE

La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "*Proposta migliorativa*" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "*dieci giorni*" decorreranno dalla data dell'asta.

La "*Proposta migliorativa*" - da recapitare in busta chiusa all'ufficio del Curatore in Alba, Via Cerrato n. 1 nei termini, - dovrà essere formulata secondo le condizioni di vendita dettate dal presente Avviso di Vendita e dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a titolo di cauzione, pari ad almeno il 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

Nel caso in cui l'offerta migliorativa sia dichiarata ammissibile, verrà indetto un nuovo esperimento di vendita sul prezzo indicato nell'offerta migliorativa che rimarrà vincolante per l'offerente ove il nuovo esperimento di vendita non si concluda con l'aggiudicazione ad un prezzo più elevato.

Il Curatore rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verifichino i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, L.F., a norma del quale «il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustifi-

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

cati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato».

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Ove non pervengano proposte migliorative nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario provvisorio verrà dichiarato aggiudicatario definitivo e dalla comunicazione di tale dichiarazione decorreranno i termini per il pagamento del saldo prezzo.

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario dovrà **depositare mediante bonifico bancario** sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo** (così conteggiato: prezzo di aggiudicazione, sommata l'IVA di legge, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **nel termine indicato nell'offerta** o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 30 giorni dall'aggiudicazione.

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il Curatore comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

L'effettivo passaggio di proprietà in capo all'aggiudicatario definitivo avverrà attraverso atto notarile avanti a Professionista scelto dal Curatore con spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Spese di trasferimento

- **sono a carico dell'aggiudicatario:**

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

- - le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

Mancato pagamento del saldo prezzo

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

*** *** *** ***

VISITE E INFORMAZIONI GENERALI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e per informazioni di carattere tecnico contattare il Geom. Luciano BOSCA, Tel. 339.1760245, E-mail lucianobosca@tiscali.it.

Per informazioni e chiarimenti di carattere generale contattare il sottoscritto Curatore Avv. Silvano STROPPIANA con studio in Alba, Via Cerrato n. 1: Tel. 0173.35129; E-mail: silvano@legalestroppiana.it.

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;

- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITÀ

Avv. Silvano STROPPIANA
Via Cerrato n. 1 - 12051 Alba (Cn)
Tel. e fax: 0173.35129
pec: silvano.stroppiana@ordineavvocatialba.eu

Il presente avviso, omesso il nominativo del fallito e di eventuali terzi, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale nonché ad ogni altro documento utile a descrivere i beni, dovrà essere inserito 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it, sul periodico Aste Giudiziarie edizione nazionale, sui portali Bakeca.it, Casa.it, Idealista.it, Subito.it e nonchè sul Portale delle Vendite Pubbliche, con delega delle attività inerenti la pubblicità ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il tutto almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Alba, 28/09/2026.-

Il Curatore

Avv. Silvano STROPPIANA



