

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Imberti procede alla vendita degli immobili di proprietà del Concordato Preventivo n. 11/2018: "REACOS SAS" siti nel comune di Cuneo, in conformità al piano di liquidazione approvato.

Sommario

Descrizione immobile.....	1
Condizioni e modalità della vendita.....	2
Modalità di partecipazione alla vendita.....	3
Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita	4
Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.....	5
Avvertenze.....	5
Pubblicità.....	6

Descrizione immobile.

Il **LOTTO 81** è composto da:

Piena proprietà di n. 2 Alloggi e n. 2 Magazzini siti nel comune di Cuneo, frazione San Rocco Castagnaretta Corso Francia n. 139.

Il tutto così censito al catasto fabbricati:

= Foglio n. 78, particella 1630, sub 24, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 135 mq, rendita € 318,91.

= Foglio n. 78, particella 1630, sub 25, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita € 318,91.

= Foglio n. 78, particella 1630, sub 26, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 42,76.

= Foglio n. 78, particella 1630, sub 27, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 42,76.

Il tutto meglio individuato catastalmente nella perizia estimativa e descrittiva, depositata ad atti, del perito incaricato, Ing. Paolo Turbiglio, a cui si fa riferimento.

Il tutto meglio specificato nelle due perizie dell'arch. Cremaschi ed allegate:

nella prima si è proceduto alla verifica della potenzialità edificatoria: vi è un'ipotesi di progetto di demolizione e di realizzazione di un edificio di 3 piani con n. 6 alloggi (n. 2 alloggi per piano). **I metri quadrati di SUL a disposizione sono pari a 786,50** (con il mappale 1631: **794,90**). Per quanto concerne il Condominio ORCHIDEA risulta chiaramente indicata la futura edificazione (sin dalla prima pagina) di un secondo corpo dove attualmente insistono i sub. 24-25-26-27-28 che avranno in comune quanto previsto dal regolamento. In molti articoli risulta ribadita la futura edificazione di una nuova costruzione e i diritti della stessa su parti comuni della costruzione già edificata.

Nella seconda si precisa che *"Si può pertanto confermare quanto già contenuto nella precedente relazione a nostra firma del 16/09/2024 già a vs/ mani, in merito alla capacità edificatoria degli ex mappali 138-139-787-788-789 (superficie territoriale 719 mq), i quali potranno generare una S.U.L. massima pari a mq 594 (mq 719 x 0,70 + 25% della S.U.V. esistente). A tale S.U.L. potrà inoltre essere sommata quella originata dagli attuali mappali 1631-1632 che, aventi superficie complessiva pari a 287 mq, generano una ulteriore S.U.L. pari a $287 \times 0,70 = 200,9$ mq.*

La capacità edificatoria massima di cui in precedenza è subordinata alla verifica dei limiti di cui alle altre grandezze urbanistiche (per le quali si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC in allegato) attraverso lo sviluppo di un progetto definitivo."

Condizioni e modalità della vendita.

Il prezzo base di vendita viene fissato come segue:

Prezzo base: € 323.000,00

Aumento minimo: € 5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

La vendita avrà luogo presso lo studio del Liquidatore Giudiziale **dott. IMBERTI Giovanni con studio Carrù (CN) via Mazzini n 15**, il giorno **14/04/2026 ore 10:45**, al quale sono delegate tutte le formalità ed incombenze relative.

Modalità di partecipazione alla vendita.

Ciascun offerente deve presentare **entro le ore 12:30 del giorno precedente alla vendita** secondo le seguenti modalità, un'offerta irrevocabile di acquisto (ex art. 1329 c.c.) contenente i seguenti dati:

- ✎ il prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore a quello base, pena l'inammissibilità;
- ✎ il lotto a cui è riferita;
- ✎ per le persone fisiche: deve essere sottoscritta dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: nome e cognome; data e luogo di nascita; codice fiscale; residenza; recapito telefonico; eventualmente indirizzo email e/o Pec; stato civile con indicazione, se coniugato e del regime patrimoniale;
- ✎ per le società ed altri enti: deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente; sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale; recapito telefonico; indirizzo email e Pec; nome e cognome del legale rappresentante; data e luogo di nascita del legale rappresentante; codice fiscale del legale rappresentante; residenza del legale rappresentante;

L'offerta irrevocabile deve essere accompagnata da:

1. assegni circolari intestati a "Concordato Preventivo REA.COS. S.A.S." di ammontare complessivo corrispondente al valore della cauzione (10% del prezzo offerto), ovvero l'indicazione del numero di CRO dell'operazione qualora la cauzione venga versata a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente della procedura acceso presso la Banca Alpi Marittime fiale di Carrù, IBAN: IT49Y0845046100000000015804; nel caso in cui l'assegno fosse compilato in modo errato, o la somma bonificata non fosse presente sull'estratto conto della società al momento dell'apertura delle buste, sarà esclusa la partecipazione alla gara;
2. copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità;
3. copia del codice fiscale;
4. (solo per le società ed altri enti) copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente;

La partecipazione all'asta con offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un procuratore legale. La dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata fatta l'offerta, deve essere fatta presso lo studio del Liquidatore entro tre giorni dalla data della vendita, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.). L'offerta è fatta a mezzo di mandatario munito di procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio concernente l'esplicita indicazione del bene da acquistare (art. 579,2° comma c.p.c. – art. 1392 c.c.).

Tutti i predetti documenti dovranno essere inseriti in una busta chiusa, al momento del suo deposito, sulla busta verrà annotata la data e l'ora e le generalità del soggetto che materialmente ha provveduto alla consegna della stessa.

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Nell'ora e nel giorno indicato, il Liquidatore procederà all'apertura ed all'esame delle offerte. Se perviene un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile, come indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà senz'altro accolta.

In caso di più offerte, si provvederà immediatamente alla vendita mediante gara competitiva tra gli offerenti, mediante rilanci in aumento da effettuarsi. Gli eventuali rilanci di prezzo dovranno essere non inferiori alla misura minima indicata.

La gara sarà dichiarata chiusa quando saranno trascorsi 3 minuti dall'ultimo rilancio.

In assenza di adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di priorità:

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

Terminate le operazioni di vendita, il Liquidatore procederà alla stesura di apposito verbale.

Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva dovrà versare il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, tramite assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario intestato a "Concordato Preventivo REA.COS. S.A.S.", unitamente alle imposte ed alle spese di trasferimento.

Vendita assoggettata Iva o imposta alternativa diversa in base al dispositivo di legge ora vigente.

L'atto di trasferimento dei beni oggetto della vendita ed ogni adempimento e formalità conseguente, dovrà essere redatto da un notaio a scelta dell'aggiudicatario con spese a suo carico, atto da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dal pagamento.

La cancellazione di eventuali ipoteche e formalità avverrà a cura del Concordato, ma il costo sarà onere della parte aggiudicataria.

Avvertenze.

La vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ad azioni, servitù, attive e passive, a corpo e non a misura. Il tutto meglio descritto nelle perizie estimative e descrittive redatte, relativamente alle quali l'offerente dichiara di averne preso visione.

In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o altro per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Si precisa che la cauzione verrà considerata quale acconto sul prezzo nel caso in cui, all'esito delle procedure competitive, l'offerente risulti aggiudicatario ovvero trattenuta dalla procedura quale penale nel caso in cui l'offerente non partecipi alla gara e/o l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo prezzo nel termine previsto. Resta

ferma la restituzione dell'intero importo nel caso di aggiudicazione ad altro soggetto migliore offerente. Per quanto non disciplinato dal presente avviso si fa riferimento al programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f. ed all'art. 587 c.p.c..

Nel caso in cui il saldo prezzo non venisse pagato, si procederà a nuova asta a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente (art. 587 c.p.c.).

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente avviso di vendita.

Pubblicità.

Il sottoscritto notificherà il presente avviso a ciascuno dei creditori ammessi al passivo del Concordato Preventivo aventi diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di 10 giorni antecedenti la vendita.

La pubblicità legale del presente avviso viene effettuata a spese del Concordato mediante inserimento del testo integrale sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>);

La vendita sarà preceduta da idonea pubblicità, da effettuarsi in accordo con Aste Giudiziarie in Linea Spa.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Liquidatore Giudiziale dott. Imberti Giovanni con studio in Carrù (Cn) – Via Mazzini n 15 – Tel. 0173 759301 – Cell. 349 28 15 254 – Email: giovanni@studioimberty.net – Pec: giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it.

Carrù, 04/02/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Giovanni Imberti