



TRIBUNALE DI CUNEO
Concordato Preventivo n. 3/2018 R.G.

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI - PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta Dott.ssa Stefania Marro, Liquidatore giudiziale della procedura in oggetto

PREMESSO CHE

- con atto n. 4 è stato depositato e approvato dal Giudice delegato – Dott.ssa Natalia Fiorello, dal Commissario giudiziale e dal Comitato dei creditori - il programma di liquidazione;
- con atto n. 22 è stata depositata e approvata istanza ad integrazione del programma di liquidazione dal Giudice delegato Dott.ssa Natalia Fiorello, dal Commissario giudiziale e dal Comitato dei creditori;
- con atto n. 39 è stata depositata e approvata istanza ad integrazione del programma di liquidazione dal Giudice delegato Dott.ssa Paola Elefante, dal Commissario giudiziale e dal Comitato dei creditori;
- tanto premesso

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2025 ore 11.30** presso lo studio del Liquidatore giudiziale in Cuneo – Via Statuto, 11 si procederà alla vendita competitiva degli immobili di seguito descritti.

LOTTO N. 3

Comune di Roccavione (CN) - Via Tetto Giulia, 2

per la piena e intera proprietà di:
abitazione al primo piano composta di: cucina, soggiorno, salone, n. 2 bagni, n. 3 camere, n. 2 balconi (di cui uno verandato) ed un ampio terrazzo coperto. Al piano interrato sono presenti n. 2 cantine, una centrale termica ed uno sgombero; box auto situato al piano interrato

censiti al Catasto Fabbricati come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA	NOTE
2	337	4		C/6	2	18 mq		€ 20,45	proprietà 1/1
2	337	7		A/2	2	8 vani		€ 371,85	proprietà 1/1
2	337	6		C/6	4	25 mq		€ 40,03	proprietà 1/1

Coerenze:

Sub 4: autorimessa P. Sotterraneo: Portico aperto comune, Sub 5, Vano scala comune, Sub 1.

Sub 7: appartamento P. Primo: Vano scala comune e vuoto su cortile comune sui quattro lati.

Locali P. Sotterraneo: Sgombero, Vano scala comune, contro terra su tre lati, Portico aperto comune, Sub 1.

Sub 6: autorimessa P. Sotterraneo: Portico aperto comune, Sub 4, Vano scala comune, Sub 1.

In perizia i beni sono individuati con il lotto n. 3 perizia Geom. Blandi – immobile n. 6/7.

Prezzo base

Lotto primo **Euro 89.000,00** oltre oneri di trasferimento, oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed IVA di legge se dovuta.

* * *

LOTTO N. 4

Comune di Roccavione (CN) - Via Tetto Giulia, 2

per la piena e intera proprietà di:

abitazione al piano terreno composta di: disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 bagni, n. 3 camere. Esternamente vi sono n. 2 balconi ed un ampio terrazzo parzialmente coperto. Al piano interrato è presente uno sgombero con forno a legna.

censiti al Catasto Fabbricati come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA	NOTE
2	337	1		A/2	3	7,5 vani	406,71		proprietà 1/1
2	337	5		C/6	4	27 mq	4,23		proprietà 1/1

e per la proprietà di 1/2 al catasto Terreni come segue:

FOGLIO	PART.	CLASSE	CONSIST.	R.D.	R.A.	NOTE
2	340	3	200 mq	0,93	€ 0,83	proprietà 1/2

Coerenze:

Sub 1: autorimessa P. Sotterraneo: Portico aperto comune, Sub 4, Vano scala comune, Sub 1.

Sub 5: autorimessa P. Sotterraneo: Portico aperto comune, terra pieno su un lato, C.T., Vano scala comune, Sub 4.

In perizia i beni sono individuati con il lotto n. 4 perizia Geom. Blandi – immobile n. 8/9.

Prezzo base

Lotto primo **Euro 87.000,00** oltre oneri di trasferimento, oneri per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed IVA di legge se dovuta.

DISCIPLINA EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Roccavione, Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e l'archivio Generale, il perito della società ricorrente, come indicato nell'elaborato, ha rinvenuto le pratiche edilizie di seguito riportate:

Lotti n. 3/4:

- Licenza di costruzione n. 9 del 2 agosto 1976 (domanda in data 1° luglio 1975, prot.1752): nuova costruzione ad uso civile abitazione (allegato C.15)
- Certificato di abitabilità n. 16 del 20 ottobre 1980 (domanda in data 27 agosto 1979, prot.2824) (allegato C.16)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. del 3 maggio 2013: fusione unità abitative e modifiche interne (allegato C.21)

L'immobile 6 come indicato in perizia, risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati.

Per quanto riguarda il bene immobile n. 7 lo stesso risulta non è conforme con le ultime planimetrie depositate. Le pratiche edilizie sono le seguenti:

- Licenza di costruzione n. 9 del 2 agosto 1976 (domanda in data 1° luglio 1975, prot.1752): nuova costruzione ad uso civile abitazione (allegato C.15)
- Certificato di abitabilità n. 16 del 20 ottobre 1980 (domanda in data 27 agosto 1979, prot.2824) (allegato C.16)
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 10 del 12 febbraio 1981 (domanda in data 3 febbraio 1981, prot.415): costruzione di una tettoia aperta attigua al fabbricato principale di abitazione sull'area (allegato C.17)
- Autorizzazione Edilizia n. 18 del 15 maggio 1993 (domanda in data 15 aprile 1993, prot.1583): ampliamento balcone e costruzione tettoia (allegato C.18)
- Autorizzazione Edilizia n. 13 del 19 aprile 1994 (domanda in data 13 aprile 1994, prot.1597): realizzazione di deposito G.P.L. fuori terra (allegato C.19)
- Denuncia Inizio Attività, prot. del 18 giugno 1996: realizzazione di muretto di recinzione (allegato C.20)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. del 3 maggio 2013: fusione unità abitative e modifiche interne (allegato C.21).

Per quanto riguarda l'immobile n. 8 lo stesso, come indicato in perizia, non risulta conforme con le ultime planimetrie depositate. Le pratiche edilizie sono le seguenti:

- Licenza di costruzione n. 9 del 2 agosto 1976 (domanda in data 1° luglio 1975, prot.1752): nuova costruzione ad uso civile abitazione (allegato C.15)
- Certificato di abitabilità n. 16 del 20 ottobre 1980 (domanda in data 27 agosto 1979, prot.2824) (allegato C.16)
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 10 del 12 febbraio 1981 (domanda in data 3 febbraio 1981, prot.415): costruzione di una tettoia aperta attigua al fabbricato principale di abitazione sull'area (allegato C.17)
- Autorizzazione Edilizia n. 18 del 15 maggio 1993 (domanda in data 15 aprile 1993, prot.1583): ampliamento balcone e costruzione tettoia (allegato C.18)

- Autorizzazione Edilizia n. 13 del 19 aprile 1994 (domanda in data 13 aprile 1994, prot.1597): realizzazione di deposito G.P.L. fuori terra (allegato C.19)

- Denuncia Inizio Attività, prot. del 18 giugno 1996: realizzazione di muretto di recinzione (allegato C.20)

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. del 3 maggio 2013: fusione unità abitative e modifiche interne (allegato C.21)

Per quanto riguarda l'immobile n. 9 dalle risultanze peritali, non risulta conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato. Le pratiche edilizie presentate sono le seguenti:

- Licenza di costruzione n. 9 del 2 agosto 1976 (domanda in data 1° luglio 1975, prot.1752): nuova costruzione ad uso civile abitazione (allegato C.15)

- Certificato di abitabilità n. 16 del 20 ottobre 1980 (domanda in data 27 agosto 1979, prot.2824) (allegato C.16)

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. del 3 maggio 2013: fusione unità abitative e modifiche interne (allegato C.21)

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

L'area di pertinenza comune ai due lotti è mappata al Foglio 2 – Part. 337 (Ente Urbano) ed è di 680 mq.

I beni immobili oggetto di vendita risultano attualmente occupati dal debitore e da un familiare.

Maggiori e più approfonditi dettagli sono inseriti nella perizia che si consiglia di leggere attentamente e a cui si rinvia integralmente.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita dei lotti di cui sopra avverrà a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno pertanto dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù passive ed attive. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ecc. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

2. Le offerte di acquisto, costituenti a tutti gli effetti proposte irrevocabili ex art. 1329 codice civile, dovranno essere depositate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/12/2025** in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "Tribunale di Cuneo Concordato preventivo n. 3/2018, offerta irrevocabile per l'acquisto del lotto n. __ (indicare il numero del lotto) – vendita del 16/09/2025" presso lo studio del liquidatore giudiziale, Dott.ssa Stefania Marro, Via Statuto, 11 - Cuneo (CN), **previo appuntamento telefonico (che dovrà essere confermato)**. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

3. L'offerta dovrà contenere, pena inammissibilità, i seguenti elementi:

- se l'offerente è una **persona fisica**: complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; ove l'offerta venga fatta per persona o ente da nominare l'aggiudicatario dovrà comunicare formalmente entro tre giorni dall'aggiudicazione, al sottoscritto liquidatore giudiziale fallimentare, i dati del soggetto cui l'immobile dovrà essere intestato; ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - se l'offerente è una **persona giuridica** o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA, l'eventuale applicabilità del regime di *reverse charge*, il codice fiscale, i dati fiscali anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie; ove l'offerente sia minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - specificazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata (pec) al quale si intende ricevere le comunicazioni inerenti alla presente gara competitiva;
 - dichiarazione espressa di accettazione dei beni posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritto e richiamato nella perizia;
 - dichiarazione di conoscenza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando e l'impegno a sottoscrivere l'atto di trasferimento presso il Notaio indicato dal liquidatore giudiziale entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva nella data stabilita dal liquidatore giudiziale medesimo;
 - prezzo offerto per l'acquisto del lotto per cui l'offerta è presentata, non inferiore alla base d'asta;
 - copia della contabile del versamento, a titolo di cauzione, della somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, effettuata bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura ed intrattenuto presso la Banca Alpi Marittime – Filiale di Cuneo – Corso Brunet IBAN: IT37M0845010200000000006732. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. in caso di aggiudicazione e di successivo mancato versamento del saldo prezzo nei termini previsti nel presente avviso;
 - dichiarazione di validità ed irrevocabilità dell'offerta di acquisto per un periodo non inferiore a 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta stessa.
4. L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 16 dicembre 2025 con inizio alle ore 11.30 circa presso lo studio del sottoscritto Liquidatore giudiziale sito in Cuneo – Via Statuto, 11.
5. In caso di pluralità di offerte valide, si terrà immediatamente una gara informale tra tutti gli offerenti presenti (ovvero loro rappresentanti muniti di valida procura notarile), i quali, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, verranno invitati ad effettuare rilanci, con aumento minimo per ogni lotto di Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00). 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):
- ✓ maggior importo del prezzo offerto;
 - ✓ a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - ✓ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Dell'aggiudicazione provvisoria verrà fatta menzione nel verbale di gara. Ai sensi dell'art. 107 c. 4

L.F. è espressamente ammessa la possibilità di sospendere la gara e di indire nuova procedura competitiva tra tutti gli interessati qualora intervenga, entro e non oltre le ore 11.30 del giorno 26 settembre 2025, offerta in aumento di almeno il 10% rispetto al miglior importo realizzato nella indetta gara. In tal caso, a garanzia della nuova proposta, è previsto il deposito di nuova offerta cauzionata con il 20% dell'importo offerto. L'offerta migliorativa potrà essere inviata alla PEC della procedura (cncp32018@procedurepec.it) unitamente all'importo della cauzione che potrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura ed intrattenuto presso la Banca Alpi Marittime S.C. – filiale di Cuneo (IBAN: IT37M0845010200000000006732).

La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli Organi della Procedura.

6. L'atto definitivo di trasferimento dei beni facenti parte del lotto aggiudicato, verrà stipulato dinanzi a Notaio scelto dalla Procedura, entro 60 giorni dalla data in cui all'aggiudicatario verrà comunicata via PEC, all'indirizzo indicato, l'accettazione definitiva dell'offerta, previo pagamento in un'unica soluzione della somma residua del corrispettivo offerto, dedotta la cauzione nonché degli altri oneri, se previsti. Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intrattenuto presso la Banca Alpi Marittime S.C. di cui verrà fornito l'IBAN, entro i cinque giorni precedenti la data fissata per la stipula del rogito notarile. Il mancato versamento del saldo del prezzo nei termini testé indicati comporterà, in assenza di giustificato motivo accettato preventivamente dalla procedura, la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale che verrà trattenuto dalla procedura stessa a titolo di penale.
7. L'immissione nel possesso avverrà contestualmente alla stipula del rogito notarile: successivamente alla stipula, a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, saranno cancellate le eventuali trascrizioni e/o iscrizioni gravanti sui beni oggetto di trasferimento.
8. Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, comprese quelle relative al passaggio di proprietà e al compenso del Notaio rogante, saranno ad esclusivo carico del/degli acquirente/i, salvo che facciano carico al venditore per disposizioni inderogabili di legge.
9. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 Codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta per la procedura e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'accettazione dell'offerta di acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione.
10. Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la vendita, anche ai sensi degli artt. 107 IV comma e 108 Legge Fallimentare, fino al momento della comunicazione di accettazione della proposta di acquisto.

Per ogni altra informazione, documentazione e per l'accesso agli immobili oggetto di vendita, si invita a rivolgersi al liquidatore giudiziale ai seguenti recapiti di studio: 320/6059521 mail: stefania.marro@gmail.com. In merito alle informazioni tecniche è possibile contattare il perito della procedura Geom. Tommaso Blandi al seguente indirizzo mail: t.blandi@studioblandi.com.

Il bando è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sul sito del Tribunale di Cuneo.

Cuneo, 22 ottobre 2025

Il Liquidatore giudiziale
Dott.ssa Stefania Marro