

TRIBUNALE DI CUNEO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

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 (CN) Frazione Spinetta "Residenza Le Cassine", in conformità al piano di liquidazione approvato.

Sommario

Descrizione immobile.	1
Condizioni e modalità della vendita.	5
Cauzione	8
Esame delle offerte	8
Svolgimento della gara	9
Pagamento del prezzo e trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario.	10
Avvertenze.....	10
Possesso.....	11
Visite.....	11
Pubblicità.....	11

Descrizione immobile.

Il **LOTTO Unico**, composto dai beni costituenti gli ex lotti 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12:

Piena proprietà di terreni di complessivi 1.946 mq, censiti al catasto fabbricati come segue:

= **Foglio n. 140, particella 1007, sub 2**, categoria F/1, consistenza 458 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1008, sub 1**, categoria F/1, consistenza 402 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1015, sub 1**, categoria F/1, consistenza 516 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1017, sub 1**, categoria F/1, consistenza 164 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1018, sub 1**, categoria F/1, consistenza 133 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1019, sub 1**, categoria F/1, consistenza 273 mq;

Quota di 8/25 di proprietà di terreni di complessivi 2.955 mq, censiti al catasto fabbricati come segue:

= **Foglio n. 140, particella 1006, sub 1**, categoria F/1, consistenza 265 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1009, sub 1**, categoria F/1, consistenza 2.031 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1012, sub 1**, categoria F/1, consistenza 114 mq;

= **Foglio n. 140, particella 1014, sub 1**, categoria F/1, consistenza 545 mq;

Piena proprietà di terreno di complessivo 97 mq, censito al catasto terreni come segue:

= **Foglio n. 140, particella 476**, qualità prato irriguo, classe 2, superficie 97 mq, reddito domenicale 0,75 €, reddito agrario 0,58 €;

I suddetti terreni fanno parte di un progetto di demolizione e ricostruzione. Il permesso di costruire n. 123 del 03/12/2015 è stato concesso ai sensi dell'art. 4 della LR 20 / 2009 – progetto di demolizione di rustici con ricollocazione di cubatura nel Lotto. **Il permesso di costruire è scaduto**, e non risulta essere stato formalizzato il relativo inizio dei lavori.

Ad oggi risulta quanto segue:

- i fabbricati alla base del diritto di edificazione risultano demoliti;
- è stato eseguito il frazionamento catastale con riferimento al progetto del Lotto III di cui al citato Permesso di costruire (come da mappa catastale), sia per quanto riguarda i villini che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione;
- l'entrata in vigore della LR 16 del 04/10/2018 ha abrogato la LR 20/2008, e l'iter al tempo seguito non è quindi più applicabile a fronte anche del fatto che il permesso di costruire è scaduto.

A seguito di confronto con l'UFFICIO URBANISTICA del Comune di Cuneo:

- LR 16/ 2018: all'Art. 5 ammette interventi di sostituzione edilizia per singoli edifici o gruppi di edifici di qualunque tipologia edilizia sugli edifici individuati ai sensi dell'Art. 3 se previsto da specifica delibera del Consiglio Comunale. La delibera comunale non è stata emessa per alcun fabbricato, e non c'è certezza che potrà essere ottenuta per il fabbricato in questione demolito; l'intervento edilizio ad oggi non è quindi attuabile con riferimento alla LR 16/2018.
- PRGC Comune di Cuneo: l'ambito è territorio agricolo e l'art. 83 delle NTA del PRGC norma gli interventi di recupero degli edifici "esistenti" non connessi all'attività agricola definibili "*edifici abbandonati dalla agricoltura*". All' Art. 83.07 "*per gli edifici abbandonati dalla agricoltura è ammesso il recupero ad uso abitativo purché non vengano alterati i volumi*

esistenti limitando gli interventi alla ...ristrutturazione edilizia non assimilata alla nuova costruzione”.

Le NTA del PRGC - art. 10.10 definiscono il concetto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come segue:

“consiste in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ...sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente... nonché volti al ripristino di edifici o parte di essi eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza... rimane fermo che con riferimento agli immobili sottoposti ai vincoli gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente”.

Il perito ha operato la stima come possibile attuazione di un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ai sensi dell’art. 83 delle NTA del PRGC vigente della Città di Cuneo come “recupero di edificio esistente non connesso all’attività agricola di cui è possibile accertare la preesistenza e consistenza” (pratiche edilizie agli atti). Si assume di poter realizzare tramite ricostruzione un edificio “in tutto o in parte diverso dal precedente” nei pressi del sedime dell’edificio al tempo demolito con un volume uguale allo stesso come desumibile dalle carte di progetto agli atti del Comune.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** allegato alla presente risulta:

- I terreni catastalmente censiti al Foglio 140 mappali 1006-1008-1009-1012-1014-1015 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- TA - Territori agricoli con classe II di fertilità - Art.77 delle N.d.A.
- Fascia di rispetto Stradale.
- Classe geologica I

- I terreni catastalmente censiti al Foglio 140 mappali 1007-1017-1018-1019 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- TA - Territori agricoli con classe II di fertilità - Art.77 delle N.d.A.
- Classe geologica I

- Il terreno catastalmente censito al Foglio 140 mappale 476 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- TA - Territori agricoli con classe II di fertilità - Art.77 delle N.d.A.
- Fascia di rispetto Stradale.
- Sedime stradale di viabilità pubblica.
- Classe geologica I

Il presente lotto comprende altresì la quota millesimale di comproprietà pari a 320/1000 delle aree di uso "comune" [Foglio 140, Mappali 1006, 1012, 1009, 1014], destinate ed utilizzate da tutte le unità presenti e/o di futura realizzazione (previste nel complesso edilizio). Si precisa che su di esse, si trovano, parzialmente realizzate, le infrastrutture quali la viabilità interna, marciapiedi, aree verdi, aiuole, impianto d'illuminazione, impianto fognario privato, linee del gas-metano, linea telefonica, acquedotto, cancello automatizzato carraio, ecc.

Esse sono gravate da servitù di utilizzo a favore di tutte le unità già presenti e concluse. L'utilizzo di tali aree (a qualsiasi titolo) sarà mantenuto (ordinaria, straordinaria, innovazioni, nuove realizzazioni) in quota parte, dalle sole unità vendute ed agibili, secondo la tabella millesimale d'uso che verrà formulata e redatta a cure e spese dalla procedura, anche successivamente all'assegnazione; pertanto l'aggiudicatario non potrà opporsi a quanto stabilito ed approvato dalla medesima.

Immobili meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (accessibile agli indirizzi: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), nonché nella perizia consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunale.cuneo.it e www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e cui si rinvia.

Per quanto concerne l'ipotesi di progetto di demolizione e ricostruzione, la quantificazione della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) generabile a favore del presente lotto, si fa **esclusivo e integrale rinvio** a quanto dettagliatamente analizzato e specificato nella relazione dell'ing.

Turbiglio. L'offerente dichiara di aver preso attenta visione di tale perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, accettandone incondizionatamente il contenuto e i limiti ivi descritti.

Condizioni e modalità della vendita.

Il prezzo base di vendita viene fissato come segue:

Prezzo base: € 200.200,00

Aumento minimo: € 1.000,00

Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto

La vendita avrà luogo il giorno **16/12/2026 ore 09:30**, con modalità **telematica asincrona**, mediante la piattaforma **www.astetelematiche.it**

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, può presentare la propria offerta irrevocabile d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente, oppure a mezzo di avvocato se per persona da nominare.

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 Giudiziale 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.).

Le offerte dovranno essere redatte attraverso la procedura guidata di cui al modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto di interesse, raggiungibile:

- dal Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica".
- oppure dal portale www.astetelematiche.it, cliccando sul tasto "procedi sul portale delle vendite pubbliche", previa registrazione.

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 D.p.r. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”.

Le offerte irrevocabili d’acquisto così redatte dovranno essere inviate, con le modalità di cui infra, ed unitamente alla ricevuta del bollo dovuto per legge, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia:

`offertapvp.dgsia@giustiziacert.it`.

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 DM32/15.

Le offerte irrevocabili d’acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:30 del giorno antecedente a quello dell’udienza di vendita.

Si precisa che l’offerta d’acquisto deve **indicare**, tra le altre informazioni di cui al citato modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia:

1) 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 (se il regime patrimoniale è quello della comunione legale di beni, allora vanno inseriti i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta);

1bis) 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;

2) il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione);

3) il lotto a cui l'offerta è riferita;

L'offerta sarà **inammissibile** se:

1) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base sopra indicato;

2) qualora sia corredata da un bonifico a titolo di cauzione di importo inferiore alla somma indicata.

All'offerta d'acquisto **vanno allegati**:

1) nel caso di:

- *persona fisica*, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (se cittadino straniero copia del permesso di soggiorno in corso di validità), copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, se coniugato; se il regime patrimoniale è quello della 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 del versamento del prezzo);

- *società od altro ente*, copia della visura camerale in corso di validità o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto soggetto;

2) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto infra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

3) nel caso di più offerenti: copia, anche per immagine, della procura rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.

4) nel caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato: copia, anche per immagine, della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, un importo pari o superiore alla somma indicata in testa al presente avviso, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "CONCORDATO PREVENTIVO REA.COS. S.A.S." al seguente IBAN **IT49Y084504610000000015804**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine della data ed ora fissato per la presentazione delle offerte.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e peraltro non dà diritto all'acquisto, restando in facoltà del Giudice Delegato sospendere la vendita.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la seguente piattaforma www.astetelematiche.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica trasmetterà sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione da utilizzare per la partecipazione alla vendita del bene di interesse con ciò verrà acconsentito l'accesso all'area riservata, previa registrazione sul sito internet www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore Giudiziale solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

Il Liquidatore Giudiziale verificherà le offerte formulate, la loro correttezza, la completezza delle informazioni richieste, i documenti richiesti, l'accredito della cauzione nei termini stabiliti, il suo ammontare. Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione all'udienza.

In caso di **presentazione di una sola offerta**, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, l'offerta sarà senz'altro accolta.

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

Svolgimento della gara

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il Liquidatore Giudiziale, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, dichiarerà aperta la gara telematica con **modalità asincrona** partendo dall'offerta più alta tra gli offerenti ammessi; l'importo minimo delle offerte in aumento non potrà essere inferiore a Euro **1.000,00**.

La gara avrà la durata di 1 giorno, dalle ore 09:30 del 16/12/2026, all'esito del vaglio delle offerte d'acquisto, **alle ore 09:30 del 17/12/2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 5 (cinque) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà **prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore Giudiziale procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale e provvederà a restituire le cauzioni versate da parte degli offerenti rimasti non aggiudicatari.

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 cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

☞ a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che non vengono considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connessione sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'utilizzabilità dell'applicazione di gara.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile, ovvero assegno postale vidimato, ovvero vaglia postale o bonifico bancario intestato a "Concordato Preventivo REA.COS. S.A.S.", unitamente alle imposte ed alle spese di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non provveda a detto versamento nel termine previsto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'articolo 587 c.p.c.

Vendita assoggettata Iva o imposta alternativa diversa in base al dispositivo di legge ora vigente. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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, difformità catastali, difformità edilizie, 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'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.

Possesso

L'immobile risulta libero.

Visite

Per visionare gli immobili gli interessati possono farne richiesta **mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://www.pvp.giustizia.it>)** accedendo alla scheda del bene di interesse e cliccando sul tasto **“Prenota visita”**.

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@studioimberti.net – Pec: giovanni.imberti@odcec.cuneo.legalmail.it.

Carrù, 06/10/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Giovanni Imberti