

Giudice delegato: Dott.ssa **Roberta BONAUDI**

Curatore: Dott. **Marco Pautassi**

Il dott. Marco Pautassi con studio in Savigliano (CN), nella Piazza Sperino 1, in qualità di curatore del fallimento n. 30/2017 dichiarato dal Tribunale di Cuneo

AVVISA

che il giorno giovedì **5 giugno 2025 alle ore 14:00** si terrà la vendita senza incanto con gara in caso di più offerenti, alle condizioni e modalità più avanti specificate, degli immobili di proprietà del Fallimento sotto descritti, di cui alla perizia allegata al presente avviso redatta dall'ing. Mauro Abbona (Lotto 139/1- Lotto 139/2-Lotto 139/3).

LOTTO 139/1 -comparto "b"-

Terreni edificabili in edilizia residenziale libera

in Cuneo – Fraz. Madonna dell’Olmo - Località Piccapietra

Prezzo base d’asta euro 126.019,00 (offerta minima 94.515,00)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili in edilizia residenziale libera**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.MO1 – comparto "b"** (Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso) e **subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.**

Detti terreni risultano formati da 9 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 141,03.

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: COGEIN SRL con sede in SAVIGLIANO – c.f.: 00435700067 – Proprietà per 1/1

Ø **Comparto "b" – particella 203 (ex LOTTO 1 del Piano Integrato ATF1.MO1):**

- foglio 57 mappale 203 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 27 ca 33, reddito dominicale: Euro 26,11 – reddito agrario: Euro 13,41.

Ø **Comparto "b" – particelle 327, 328, 331, 334, 335** (ex LOTTO 4parte del Piano Integrato ATF1.M01):

- foglio 57 mappale 327 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 03 ca 22, reddito dominicale: Euro 3,08 – reddito agrario: Euro 1,58.

- foglio 57 mappale 328 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 02 ca 35, reddito dominicale: Euro 2,25 – reddito agrario: Euro 1,15.

- foglio 57 mappale 331 qualità Prato Irriguo, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 05, reddito dominicale: Euro 0,04 – reddito agrario: Euro 0,03.

- foglio 57 mappale 334 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 60, reddito dominicale: Euro 0,57 – reddito agrario: Euro 0,29.

- foglio 57 mappale 335 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 26 ca 95, reddito dominicale: Euro 25,75 – reddito agrario: Euro 13,22.

Ø **Comparto "b" – particelle 221, 220, 222** (ex LOTTO 5, 6 e strada ad uso pubblico del Piano Integrato ATF1.M01):

- foglio 57 mappale 221 (ex Lotto 5) qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 23 ca 87, reddito dominicale: Euro 22,81 – reddito agrario: Euro 11,71.

- foglio 57 mappale 220 (ex Lotto 6) qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 30 ca 94, reddito dominicale: Euro 29,56 – reddito agrario: Euro 15,18.

- foglio 57 mappale 222 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 25 ca 72, reddito dominicale: Euro 24,57 – reddito agrario: Euro 12,62.

Essendo decaduto il Piano Integrato Straordinario di edilizia pubblica localizzato in frazione Madonna dell'Olmo di Cuneo, località Piccapietra – zona ATF1.M01 del PRG. e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle precedenti convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata cfr. perizia), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/1 - comparto "b", dovrà attenersi unicamente ai parametri e

LOTTO 139/2 -comparto "c"-

**Terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP)
in Cuneo – Fraz. Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra**

Prezzo base d'asta euro 34.553,00 (offerta minima 25.915,00)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili in edilizia residenziale pubblica (ERP)**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.M01 – comparto "c"** (Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso) e **subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.**

Detti terreni risultano formati da 6 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 83,97.

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: COGEIN SRL con sede in SAVIGLIANO – c.f.: 00435700067 – Proprietà per 1/1

Ø **Comparto "c" – particelle 195, 199, 224, 198** (ex Lotto 7, 8 del Piano Integrato ATF1.M01):

- foglio **57** mappale **195** qualità Prato Irriguo, classe 2, superficie catastale: are 00 ca 02, reddito dominicale: Euro 0,01 – reddito agrario: Euro 0,01.

- foglio **57** mappale **199** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 28 ca 95, reddito dominicale: Euro 27,66 – reddito agrario: Euro 14,20.

- foglio **57** mappale **224** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 13 ca 27, reddito dominicale: Euro 12,68 – reddito agrario: Euro 6,51.

- foglio 57 mappale 198 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 28 ca 38, reddito dominicale: Euro 27,12 – reddito agrario: Euro 13,92.

Ø **Comparto "c" – particelle 254, 255** (Lotto 11parte – Comparto II del Piano Integrato ATF1.M01):

- foglio 57 mappale 254 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 10 ca 31, reddito dominicale: Euro 9,85 – reddito agrario: Euro 5,06.

- foglio 57 mappale 255 qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 03 ca 04, reddito dominicale: Euro 2,90 – reddito agrario: Euro 1,49.

Essendo decaduto il Piano Integrato di cui sopra e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle predette convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/2 - comparto "c", dovrà attenersi unicamente ai parametri e agli indici previsti dal PRG vigente ed in particolare alle previsioni contenute nell'art. 52.03 delle Norme di Attuazione descritte in perizia.

LOTTO 139/3 -comparto "d"-

Terreni edificabili a destinazione terziaria-commerciale, direzionale

in Cuneo – Fraz. Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra

Prezzo base d'asta euro 76.205,00 (offerta minima 57.154,00)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale**, compresi, in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), in ambito **ATF1.M01 – comparto "d"** (Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso) e **subordinati a preventiva approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.**

Detti terreni risultano formati da 2 appezzamenti, alcuni contigui ed altri no, della superficie catastale complessiva di are 111,75.

I terreni oggetto della presente relazione di perizia sono identificati al catasto terreni di Cuneo come segue:

intestata a: COGEIN SRL con sede in SAVIGLIANO – c.f.: 00435700067 – Proprietà per 1/1

Ø **Comparto "d" – particelle 325, 326** (ex Lotto 12 del Piano Integrato ATF1.MO1)

- foglio **57** mappale **325** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 55 ca 87, reddito dominicale: Euro 53,38 – reddito agrario: Euro 27,41.

- foglio **57** mappale **326** qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe 2, superficie catastale: are 55 ca 88, reddito dominicale: Euro 53,39 – reddito agrario: Euro 27,42.

Essendo decaduto il Piano Integrato di cui sopra e quindi tutte le clausole contrattuali contenute nelle predette convenzioni (salvo il regime vincolistico inerente gli alloggi già realizzati in edilizia agevolata convenzionata), al momento, per la presentazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) al comune di Cuneo, l'aggiudicatario del presente Lotto 139/3 - comparto "d", dovrà attenersi unicamente ai parametri e agli indici previsti dal PRG vigente ed in particolare alle previsioni contenute nell'art. 52.03 delle Norme di Attuazione descritte in perizia.

Per ciascun lotto sopra descritto si precisa che:

- attualmente il predetto Piano Integrato approvato con D.C.C. n. 48 del 18/03/2003 risulta SCADUTO, e che lo stesso si articolava in 12 Lotti aventi diverse destinazioni e caratteristiche – edilizia residenziale privata, edilizia residenziale pubblica ed edilizia non residenziale (tipo commerciale, direzionale), in parte già attuati (lotti 2, 3, 4 parte, 9 e 10 appartenenti all'attuale comparto "a" dell'ambito ATF1.MO1), ed in parte da attuare previo formazione di nuovi Piani Esecutivi Convenzionati (lotti 1, 4 parte, 5, 6 appartenenti all'attuale comparto "b" – lotti 7, 8, 11 appartenenti all'attuale comparto "c" - lotto 12 dell'attuale comparto "d" del medesimo ambito ATF1.MO1);
- per l'utilizzazione urbanistica dell'area il futuro acquirente dovrà stipulare, per ogni comparto, una nuova Convenzione Edilizia atta a disciplinare e regolamentare l'intervento di che trattasi secondo i disposti del P.R.G.C.

- con dichiarazione del 01/03/2023 rilasciata dal Responsabile del Servizio, Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, relativa alle modalità di attuazione dell'ambito urbanistico ATF1.MO1 oggetto della presente, viene dichiarato quanto di seguito:

- non esistono vincoli reciproci tra eventuali futuri proprietari e/o operatori dei comparti medesimi in merito al pagamento di oneri concessori e/o realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione di competenza in quanto l'avvio dei cantieri in ciascuno di essi può avvenire autonomamente a prescindere dalla situazione del comparto confinante;
- l'edificazione del Comparto "b", destinato all'edilizia libera privata, da parte dell'eventuale futuro acquirente, non comporterà l'obbligo di edificare anche nel Comparto "c", destinato ad ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), al fine di ottenere i relativi permessi di costruire.
- Gli interventi edilizi del proprio comparto d'intervento saranno solamente subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (e stipula della successiva convenzione edilizia con il Comune di Cuneo), ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che disciplini tempi e modalità di attuazione dello stesso, così come prescritto dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) La vendita si terrà per singoli lotti (cfr. perizie allegate) di seguito riepilogati:

Ø **Lotto 139/1 – Comparto "b":**

Terreni edificabili in edilizia residenziale libera (Comparto "b" ambito ATF1.MO1) in Cuneo – Frazione Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra – soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.

Prezzo base d'asta euro 126.019,00 (offerta minima 94.515,00)

Ø **Lotto 139/2 – Comparto "c":**

Terreni edificabili in ERP - Edilizia Residenziale Pubblica (Comparto "c" ambito ATF1.MO1) in Cuneo – Frazione Madonna dell'Olmo - Località Piccapietra –, soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.

Prezzo base d'asta euro 34.553,00 (offerta minima 25.915,00)

Ø Lotto 139/3 – Comparto “d”:

Terreni edificabili a destinazione terziaria – commerciale, direzionale (Comparto “d” ambito ATF1.MO1) in Cuneo – Frazione Madonna dell’Olmo - Località Piccapietra –soggetti a preventiva redazione e approvazione di nuovo Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) ed alla stipula di relativa convenzione edilizia con il Comune di Cuneo.

Prezzo base d'asta euro 76.205,00 (offerta minima 57.154,00)

2) Le vendite sono espletate con modalità senza incanto delegate direttamente al curatore ai sensi dell’art. 107, 1° comma, L.F. da svolgersi presso il proprio studio in piazza C. Sperino, 1 a Savigliano.

3) La vendita deve considerarsi come forzata (art. 2919 c.c.). Ai sensi dell’art. 2922 c.c. l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4) I beni vengono ceduti “visti e piaciuti” nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, alle condizioni indicate in perizia che gli offerenti sono tenuti a conoscere in ogni sua parte ed il cui contenuto viene espressamente accettato con il deposito dell’offerta e la richiesta di partecipazione alla gara. I beni verranno venduti senza alcuna garanzia in ordine alla qualità e/o esatta consistenza e/o condizione giuridica dei beni oggetto di vendita. In particolare, è totalmente esclusa ogni e qualsiasi garanzia per vizi sulla cosa venduta e per il buon funzionamento di ogni suo impianto accessorio.

5) Gli interessati dovranno far pervenire presso lo studio del curatore sito in Savigliano, piazza C. Sperino n.1, cap. 12038, **entro le ore 12:00 del giorno martedì 4 giugno 2025**, le rispettive **offerte irrevocabili in busta chiusa**. La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura **“FALLIMENTO N. 30/17 – OFFERTA DI ACQUISTO LOTTO N. ***”**.

Riportare nell’offerta: All’interno della busta chiusa dovrà essere inserita apposita domanda per offerta senza incanto su carta bollata (euro 16,00), specificando:

- tutte le generalità complete dell’offerente, il codice fiscale, lo stato civile e per i coniugati il regime patrimoniale, l’indicazione della residenza e/o domicilio, un recapito telefonico, l’eventuale richiesta di benefici fiscali e contenente,
- l’indicazione del **prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato in avviso come prezzo base d’asta**, pena l’inefficacia della domanda stessa;

- l'indicazione delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del saldo prezzo, tenuto conto del termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione entro il quale il saldo del prezzo deve essere depositato;
- in caso di persona fisica copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di persona giuridica certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale e speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Indicare, infine che si tratta di offerta per LOTTO N. *** del Fallimento n. 30/17 ed il giorno della gara.

- 6) Ogni offerente dovrà inserire nella busta, unitamente all'offerta scritta, una somma pari al **10% del prezzo offerto a titolo di cauzione** mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"FALLIMENTO N. 30/17 C/O PAUTASSI MARCO"**.
- 7) Le offerte di acquisto presentate per la vendita senza incanto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per un periodo di giorni 120.
- 8) L'apertura delle buste avverrà davanti al curatore presso il proprio studio dove ogni offerente sarà tenuto a comparire all'ora convenuta, anche ai fini dell'eventuale gara; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.
- 9) Le offerte di acquisto sono inefficaci se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 3^a c.p.c., se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita o se gli offerenti non prestano cauzione ovvero provvedano ad un versamento inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 10) In caso di presenza di unica offerta valida, se questa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. è pari o superiore al valore dell'immobile, il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente.
- 11) **I rialzi minimi** in caso di pluralità di offerte valide sono di **euro 10.000,00** (diecimila/00) per i vari lotti. Il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita al miglior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.
- 12) Il curatore non sarà obbligato ad accettare automaticamente e necessariamente l'offerta economicamente più elevata, restando libero di scegliere con prudente giudizio discrezionale

quella che nel complesso appaia fornire le migliori garanzie sotto ogni punto di vista. Il curatore inoltre avrà la facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti che precedono;
- risolvere seduta stante le eventuali questioni che dovessero insorgere durante la procedura competitiva per l'aggiudicazione, tra il Fallimento ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, aventi ad oggetto la Procedura e le sue modalità e condizioni.

In caso di presenza di unica offerta valida, se questa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. è pari o superiore al valore dell'immobile, il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente.

13) Qualora nel termine dei 10 giorni dalla data di apertura delle buste pervengano alla curatela offerte migliorative, prima del perfezionamento della vendita, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto la curatela potrà sospendere la vendita. In tal caso si procederà ad indire nuovamente una gara competitiva per l'aggiudicazione del bene.

14) Gli assegni circolari consegnati dai non aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e inviati, a mezzo posta, il giorno successivo agli assenti.

Gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della procedura e la cauzione sarà trattenuta dal curatore, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile nel termine e alle condizioni precisate al punto 15) e 18).

15) **Il prezzo della vendita del bene**, pari all'importo di aggiudicazione al netto dell'imputazione a titolo di acconto pari al 10% del prezzo offerto, sarà pagato dall'acquirente/aggiudicatario **entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile, intestato al "FALLIMENTO N. 30/17 C/O PAUTASSI MARCO" o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento.

16) Non sono ammessi pagamenti rateali da parte dell'aggiudicatario seppure previsti dall'artt. 569 e 574 c.p.c. dopo l'aggiudicazione.

17) La vendita dei beni è soggetta ad Iva, nei casi previsti dal DPR 633/72, salvo quanto disposto di cui all'art. 10 n. 8 ter DPR 633/72. Qualora non fosse applicabile l'Iva sarà dovuta l'imposta di registro.

18) Il trasferimento degli immobili avverrà mediante **atto notarile** di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre **10 giorni dal pagamento del saldo prezzo** per la cui scadenza si rinvia a quanto indicato in seguito, presso il notaio scelto dalla procedura in convenzione con il Tribunale di Cuneo.

19) In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo

dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla curatela a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

- 20) Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerente la vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami che sono a carico del Fallimento.
- 21) Ai sensi dell'art. 108, 2° comma L.F., il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo non opponibile alla procedura, una volta stipulato l'atto notarile di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo da parte della Procedura.
- 22) I beni posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo con il curatore e/o persone da lui incaricate (tel. 0172.713068).

Pubblicità sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "Portale delle vendite Pubbliche"; sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunalecuneo.it; www.giustizia.piemonte.it e sui giornali La Guida, L'Unione Monregalese, Corriere di Saluzzo, La Fedeltà, La Stampa ed. Cuneo; Cuneo dice.it;

Per ogni ulteriore informazione riguardante la vendita e le modalità di partecipazione alla procedura competitiva si invita a contattare lo studio del Curatore Fallimentare in Savigliano, Piazza C. Sperino n. 1 - Tel 0172.713068, oppure inviando una richiesta all'indirizzo di posta elettronica pautas03@studiopautassi.191.it

Savigliano, lì 10/04/2025

Il curatore

Dott. Marco Pautassi

