

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**

**“SOC. COOP. \_\_\_\_\_”**

**Decreto n. 433/2014 delli 10.10.2014**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Il Commissario Liquidatore: Dott. Pier Luigi PASSONI**

\*\*\*\*\*

**CONSIDERATO**

- che, in relazione a quanto disposto dall' art. 107 l. fall., **occorre procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della Società Cooperativa Edilizia \_\_\_\_\_ in liquidazione coatta amministrativa, ubicati in DOGLIANI – zona San Quirico (CN)**;
- che è stata elaborata la perizia di stima dal perito incaricato della Procedura, Geom. Michele GREGORIO, e tenuto conto di quanto in essa rilevato,

**DISPONE**

procedersi alla vendita degli immobili, con il **sistema della raccolta delle offerte in busta chiusa, con successiva eventuale gara in forma orale**, alle condizioni *infra* indicate, sull'offerta più alta, secondo le modalità che seguiranno e

**RENDE NOTO**

che la Procedura per l'individuazione dell'acquirente si terrà il giorno **5 maggio 2021, ore 15:00 presso lo Studio del Commissario liquidatore Dott. Pier Luigi PASSONI, sito in TORINO , Corso Re Umberto n. 3,** alle seguenti condizioni che formano parte integrante del presente bando.

## UNICO LOTTO

### IN PIENA PROPRIETA' - IN COMUNE DI DOGLIANI – ZONA SAN QUIRICO (CN)

In Comune di Dogliani, intera proprietà su appezzamento di terreno con potenzialità edificatorie ricadente in area soggetta a strumento urbanistico esecutivo, destinato alla costruzione di unità residenziali in ambito di edilizia convenzionata e ricadente nella parte est del concentrico. Il bene consiste di un unico corpo a planimetria irregolare con morfologia pianeggiante ed accesso diretto dalla pubblica Via Generale Martinengo con la quale confina per parte del lato nord.

L'area è censita a Catasto Terreni al foglio 8 con i mappali:

- n. 395, seminativo, cl. 2°, are 11,60, R.D. € 5,69, R.A. € 5,99
- n. 396, seminativo, cl. 2°, are 5,83, R.D. € 2,86, R.A. € 3,01;
- n. 399, seminativo, cl. 2°, are 1,58, R.D. € 0,78, R.A. € 0,82;
- n. 400, seminativo, cl. 2°, are 0,58, R.D. € 0,28, R.A. € 0,30;

il tutto in unico corpo di complessivi m<sup>2</sup> 1.959,00.

Secondo il P.R.G.C. l'area costituisce parte dell'ambito urbanistico contrassegnato con la sigla "Cc1", esteso anche a beni di terzi, per complessivi m<sup>2</sup> 7.982,00; in tale ambito:

- le particelle nn. 395, 400 (m<sup>2</sup> 1.218,00) ricadono in "*Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con interventi di completamento e destinazione prevalentemente residenziale*", con operatività subordinata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo e con i seguenti parametri:
  - altezza dei fronti della costruzione m 10,00;
  - numero dei piani della costruzione 3;
  - distanza dai confini m 5,00;
- le particelle nn. 396 e 399 (m<sup>2</sup> 741,00) ricadono in aree per "*Servizi, attrezzatura, impianti pubblici in progetto*", contrassegnate con le sigle "V" e "P", destinate alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico.

In data 15/04/1997 il Comune di Dogliani e la COOPERATIVA MARILENA stipulavano, a rogito

del Notaio MACCAGNO Giovanni, Convenzione edilizia per l'edificazione del comparto Cc1 in tre lotti (A, B e C), definendo i parametri edificatori di ciascuno di essi, le urbanizzazioni e gli oneri da versare al netto delle dismissioni e delle opere a scomuto. L'appezzamento oggetto di vendita costituisce l'area su cui era prevista la realizzazione del fabbricato costituente il Lotto A, nonché le dotazioni a standard ed in particolare:

- *mappale n. 395*: area destinata alla realizzazione di un edificio residenziale di m<sup>3</sup> 2.111,40 con relative pertinenze;
- *mappale n. 396*: area destinata a spazi a verde pubblico e percorsi pedonali, già sistemata dal Comune di Dogliani;
- *mappale n. 399*: area destinata a parcheggio sistemata dal Comune di Dogliani in sostituzione della COOPERATIVA;
- *mappale n. 400*: *area destinata a percorsi pedonali.*

La convenzione regolava inoltre il corrispettivo e le modalità di assegnazione delle unità immobiliari da realizzare e ha previsto la cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio individuata dal mappale n. 399. Essa, stipulata nel 1997, non riporta un termine di validità e dovrà pertanto essere cura dell'aggiudicatario verificare con l'Ente pubblico la possibilità di attuare l'intervento edificatorio mantenendo le pattuizioni all'epoca stabilite o se occorrerà predisporre un nuovo atto di convenzione.

All'interno dell'area destinata all'edificazione, facente capo al mappale n. 395, è presente un cumulo di materiale terroso e/o di risulta.

Alle coerenze, da nord in senso orario: Via Generale Martinengo, mappali in capo a terzi al fg. 8 nn. 21, 1303, 22, 303, 394, 398 e 393.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

Con riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia degli immobili, dalla perizia del Geom. Michele GREGORIO del 21/05/2019, asseverata il 23/05/2019, si rileva che: *“Il Piano Regolatore Generale del Comune di Dogliani colloca l'appezzamento in ambito soggetto alla formazione di strumento urbanistico esecutivo. Tale ambito, esteso anche ad altri terreni di terzi, è contrassegnato con la sigla “Cc1” ed è costituito da:*

- *mappali al fg. 8 nn. 395, 396, 399, 400, aventi estensione di m<sup>2</sup> 1.959,00, in capo alla COO-*

PERATIVA MARILENA;

- mappali al fg. 8 nn. 303, 393, 394, 397, 398, 404, 405, aventi estensione di m<sup>2</sup> 6.023,00, in proprietà di terzi;

per la complessiva superficie di m<sup>2</sup> 7.982,00.

Nella predetta area, siglata “Cc1”, il P.R.G.C. prevede:

- “Aree libere parzialmente o totalmente dotate di opere di urbanizzazione, da edificare con interventi di completamento e destinazione prevalentemente residenziale”, ove è ammessa una volumetria costruibile complessiva di 11.450 m<sup>3</sup> di edilizia pubblica, assoggettando le nuove costruzioni al rispetto dei seguenti parametri:

- predisposizione di strumento urbanistico esecutivo;
- altezza dei fronti della costruzione m 10,00;
- numero dei piani della costruzione 3;
- distanza della costruzione dal confine m 5,00.

Al loro interno ricadono i mappali nn. 303, 393, 394, 395, 397, 398, 400, 404, 405 per una superficie di m<sup>2</sup> 7.241,00.

- “Servizi, attrezzatura, impianti pubblici in progetto”, contrassegnata con le sigle “V” e “P” e destinata alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico. In essa ricadono le aree individuate in mappa con le particelle nn. 396 e 399, per una superficie di m<sup>2</sup> 741,00.

In data 15/04/1997 il Comune di Dogliani e la COOPERATIVA MARILENA stipulavano, a rogito del Notaio MACCAGNO Giovanni, la Convenzione edilizia per l’edificazione del comparto in tre lotti (A, B e C). Attraverso tale convenzione venivano stabiliti i parametri edificatori di ciascun lotto ed i relativi oneri di urbanizzazione da versare al netto delle dismissioni e delle urbanizzazioni a scomputo:

- per il Lotto A: volumetria di m<sup>3</sup> 2.111,40 ed oneri di urbanizzazione per £ 21.348.000 (€ 11.025,32), somma che non risulta essere stata versata al Comune;
- per il Lotto B: volumetria di m<sup>3</sup> 2.111,40 ed oneri di urbanizzazione per £ 21.348.000 (€ 11.025,32);
- per il Lotto C: volumetria di m<sup>3</sup> 3.145,20 ed oneri di urbanizzazione per £ 31.790.000 (€ 16.418,16);

per una volumetria complessiva di m<sup>3</sup> 7.368,00 ed oneri per £ 74.486.000 (€ 38.468,81).

*Dall'esame della planimetria allegata alla Convenzione edilizia, l'appezzamento in capo alla COOPERATIVA MARILENA costituisce l'area su cui era prevista la realizzazione del Lotto A e delle dotazioni a standard ed in particolare:*

- mappale n. 395: area destinata alla realizzazione di un edificio residenziale di m<sup>3</sup> 2.111,40 con relative pertinenze;*
- mappale n. 396: area destinata a spazi ad uso verde e percorsi pedonali, già sistemata dal Comune di Dogliani;*
- mappale n. 399: area destinata a parcheggio sistemata dal Comune di Dogliani in sostituzione della COOPERATIVA;*
- mappale n. 400: area destinata a percorsi pedonali.*

*La convenzione regolava inoltre il corrispettivo e le modalità di assegnazione delle unità immobiliari, prevedendo la cessione gratuita in favore del Comune dell'area a parcheggio individuata dal mappale n. 399, oltre all'ampliamento stradale di cui alla particella n. 397 in capo a terzi. La Convenzione, stipulata nel 1997, non riporta un termine di validità; sarà pertanto cura dell'aggiudicatario dei beni verificare con l'Ente pubblico la possibilità di attuare l'intervento edificatorio mantenendo le pattuizioni in essa stabilite o se occorrerà predisporre un nuovo atto di convenzione.*

*L'appezzamento ricade per gran parte in classe I di rischio geomorfologico, ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; la porzione restante, costituita da una minima parte della testata nord, ricade invece in classe II, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.”*

### **CONDIZIONE LOCATIVA**

Con riferimento alla situazione locativa degli immobili, dalla perizia del Geom. Michele GREGORIO del 21/05/2019, asseverata il 23/05/2019, si rileva che: *“Per la porzione destinata ad ospitare il fabbricato di cui al Lotto A, individuata dalla particella n. 395, l'area risulta inutilizzata. I mappali nn. 396 e 399, comprendenti l'area verde ed il parcheggio realizzati dal Comune di Dogliani, sono già adibiti ad uso pubblico. Il tratto lungo il confine nord dell'area verde, unitamente alla restante*

*particella n. 400 sono utilizzati come passaggio, costituendo il tratto iniziale del percorso previsto con la Convenzione del 1997, che innestandosi al passaggio esistente sul mappale n. 398 del Lotto B, mette in collegamento la Via Generale Martinengo con la strada individuata dalla particella n. 397 oggetto di ampliamento a scomputo oneri”.*

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla perizia del Geom. Michele GREGORIO del 21/05/2016, si rileva che: *“Per il trasferimento dell’appezzamento è necessario reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica”* con costi a carico dell’aggiudicatario.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla perizia del Geom. Michele GREGORIO del 21/05/2019, asseverata il 23/05/2019, si rileva che: *“Presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì risulta la seguente formalità pregiudizievole:*

*Reg. gen. 2696, reg. part. 312 del 22/04/2000. Iscrizione di ipoteca volontaria di £ 525.000.000 (€ 271.139,87) derivante da concessione a garanzia di mutuo avente durata di 30 anni, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO s.p.a.. Tale formalità **non colpisce** i beni oggetto della presente analisi, riguardando esclusivamente parte del complesso condominiale catastalmente individuato al fg. 8 con il mappale n. 393, edificato dalla COOPERATIVA MARILENA e dalla stessa trasferito a terzi prima dell’apertura della Liquidazione Coatta Amministrativa, ponendosi al di fuori del patrimonio acquisito dalla procedura”.*

\*\*\*\*\*

**Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili di cui sopra si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell’elaborato peritale di stima del perito, Geom. Michele GREGORIO. Rimane onerata al-**

très la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati 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. Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA.**

Il prezzo di acquisto non può essere inferiore ad:

LOTTO UNICO	IMPORTO MINIMO OFFERTA € 19.800,00
-------------	------------------------------------

**Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (IVA e/o imposta di registro), e tutte le spese connesse e/o spese derivanti dalla vendita, ivi comprese quelle notarili e quelle per la cancellazione delle eventuali trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché i**

**costi per l'eventuale acquisizione – ove necessario –del Certificato di Destinazione Urbanistica.**

**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- **L'offerta è irrevocabile**, deve essere formulata per iscritto essere redatta in lingua italiana con bollo da € 16,00 e deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante organico (rappresentante legale o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), nel caso che non si tratti di persone fisiche.
- **L'offerta deve riportare, anche in allegato:**
  - il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, non inferiore a quello minimo sopra indicato;
  - le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito telefonico, e se possibile un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale o della tessera sanitaria che riporti tale codice;
  - l'indicazione se trattasi di persona o persone di stato libero, oppure coniugate, ed in quest'ultimo caso l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione);
  - qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione resa da entrambi i coniugi per motivare tale esclusione ai sensi dell'articolo 179 del codice civile;
  - in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale ed i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare;

– in caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia autentica della autorizzazione concessa dal Giudice Tutelare;

– la eventuale intenzione di chiedere le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

**Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore generale o speciale.** Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

È possibile conferire procura speciale, con atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta deve essere contenuta in busta chiusa, da presentare manualmente o far pervenire tramite posta o corriere presso lo **Studio del Commissario liquidatore, sito in TORINO, Corso Re Umberto n. 3**. Sull'esterno della busta deve esclusivamente comparire la dicitura “Liquidazione Coatta Amministrativa n. 433/2014”.

La consegna manuale potrà avvenire negli orari di apertura dello Studio, e quindi **dal lunedì al venerdì, dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30**.

Il termine ultimo nel quale far pervenire l'offerta è fissato alle **ore 12:00 del giorno 4 maggio 2021**. Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre **non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente**.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche **2 (due) assegni circolari** non trasferibili intestati alla “Liquidazione Coatta Amministrativa n.433/2014”:

- **uno di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione sarà computato in conto prezzo;

- **uno di importo pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto**, quale acconto spese e diritti di gara;

entrambi gli assegni verranno immediatamente restituiti qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario.

---

**La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.**

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGIUDICATARI**

**Le buste pervenute saranno aperte il giorno 5 maggio 2021, con inizio alle ore 15:00, presso Studio del Commissario liquidatore, all'indirizzo già sopra indicato.**

Non saranno valide le offerte di importo inferiore a quello minimo sopra indicato, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto.

**Sarà individuato quale aggiudicatario l'offerente che abbia presentato l'offerta valida di maggiore importo.**

**Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide di pari importo, si procederà immediatamente ad una gara al rialzo in forma orale**, partendo da tale importo e con aumenti di importo minimo non inferiore al 5%.

Il tempo a disposizione per formulare le offerte in aumento sarà di un minuto. **Sarà individuato quale aggiudicatario definitivo l'offerente che abbia formulato l'ultima offerta valida, non seguita da altre nel tempo indicato.**

Nel caso che nessuno degli offerenti aderisca alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà fatto pervenire la propria offerta.

---

**Stante la irrevocabilità dell'offerta, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida di maggiore importo, anche se fisicamente non presente al momento dell'apertura delle buste.** Nel caso vi siano più offerte valide di pari importo, l'offerente che non sia fisicamente presente non potrà ovviamente partecipare alla gara al rialzo, e non potrà quindi essere individuato quale aggiudicatario.

Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattenuti fiduciarmente dal Notaio verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta.

In ogni caso il Commissario Liquidatore avrà facoltà di:

1. respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti;
2. non procedere alla aggiudicazione se ritenga insufficienti le offerte pervenute;
3. risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.

**ATTO DI COMPRAVENDITA.**

**Il trasferimento della proprietà dovrà avvenire entro sessanta giorni dalla aggiudicazione**, previa verifica dei requisiti, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio Barbara PILEPICH e con spese esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, che avrà l'onere di comunicare al Commissario Liquidatore la data concordata con il Notaio per la stipula.

**Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione.

**L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.**

Successivamente all'atto di compravendita, le formalità pregiudizievoli verranno cancellate ai sensi dell'art. 5 della legge 400/75, con spese a carico dell'aggiudicatario.

---

Per quanto non espressamente indicato, si rimanda alla perizia del Geom. Michele Gregorio, ed alla relativa documentazione allegata, consultabile presso lo Studio del Commissario liquidatore e pubblicata sui siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.cuneo.it](http://www.tribunale.cuneo.it) e sul sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Per maggiori informazioni, contattare lo studio del Commissario Liquidatore al n. 011-5629295.

Torino, 9 febbraio 2021

Il Commissario Liquidatore  
Dott. Pier Luigi Passoni