

TRIBUNALE DI CUNEO
Sezione Civile
R.G. 1/2026
CONCORDATO SEMPLIFICATO

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE DI ACQUISTO

Con provvedimento del 13 luglio 2026 il Tribunale di Cuneo ha dichiarato aperta la procedura di concordato semplificato, R.G. n. 1/2026, nominando Ausiliario il dott. Luca Bongioanni

PREMESSO CHE

- la società **S.C.A.T.I. S.R.L. di Ternavasio P.I. Franco & C. S.R.L.** (C.F. 01109860047), con sede legale in Saluzzo (CN), 12037, Regione Via della Croce, n. 59/B, capitale sociale euro 39.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al R.I. di Cuneo al numero 01109860047 corrispondente anche al codice fiscale – iscritta al REA al numero CN-133753 – indirizzo pec scati@businesspec.it in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra Mori Luciana (C.F. MROLCN43S42C964Q), (anche solo “*la ricorrente*”) dispone dei seguenti immobili aziendali corrispondenti ai lotti così formati dal perito geom. Paolo Ghigo nella propria perizia e nella successiva relazione tecnica:

LOTTO 1A - 1B

MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI SALUZZO (CN), VIA PIGNARI N. 30

Trattasi di un locale ad uso magazzino ubicati al piano semi – interrato di un complesso immobiliare, con ingresso dalla via pubblica (Via Pignari) tramite rampa asfaltata a scendere.

QUOTA DI PROPRIETA’

1/1 piena proprietà.

ESTREMI CATASTALI

COMUNE DI SALUZZO

Catasto Fabbricati al foglio 59, mappale 618, sub. 16, cat. C/2, cl 1, di superficie di mq 205, rendita euro 283,07.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile versa in pessime condizioni igieniche e strutturali. Le infiltrazioni d'acqua dal cortile sovrastante, di proprietà di terzi, hanno causato nel tempo sfondellamento diffuso del solaio, distacco dell'intonaco, espulsione del copriferro sui pilastri centrali ed efflorescenze, a causa dell'impermeabilizzazione ormai vetusta. I precedenti interventi non hanno risolto il problema in modo definitivo.

Pur non essendoci allo stato attuale particolari criticità per la sicurezza, sono necessari interventi urgenti di risanamento, in particolare sulle armature corrose, per evitare ulteriori danni alla struttura.

Per un'impermeabilizzazione definitiva occorre intervenire anche sul cortile sovrastante, in accordo con la relativa proprietà, tenuta a sostenere 1/2 delle spese. Ad oggi non è stato raggiunto un accordo in tal senso.

Sulla base della perizia del Geometra Ghigo, i costi da sostenere sono pari ad Euro 19.196,70. Tale somma dovrà essere, in ogni caso, divisa (e condivisa) con la proprietà dell'area sovrastante. Pertanto, si può ipotizzare, quantomeno, una somma per i lavori da sostenere pari ad Euro 9.598,35. Tale somma dovrà poi essere suddivisa sulla base del lotto 1A-1B e del lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari sono state costituite e originate a seguito della variazione catastale per “frazionamento e fusione” presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cuneo alla sezione catasto fabbricati al prot. CN0136290 del 01/07/2026, la variazione ha soppresso quella che era l'originaria unità censita alla sezione catasto fabbricati del Comune di Saluzzo come foglio 59, mappale 618, subalterno 3, categoria C2, classe 1, di superficie di mq. 587, rendita di euro 829,74.

Il fabbricato, ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale Comunale in area C1 – "Comparti di riqualificazione del tessuto urbano", di cui all'articolo 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, entrambi sviluppati su due piani fuori terra, originariamente destinati ad uso abitativo e uffici, oltre locali interrati ad uso rimessa e cantina dove trova spazio il magazzino in oggetto.

PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA PENDENTE

Sull'immobile oggetto del lotto 1A-1B è già stato sottoscritto un preliminare di compravendita dello stesso, il cui termine per il definito è previsto, a seguito di proroga, per il giorno 2.12.2026.

Il prezzo di acquisto è stato definito in Euro 20.000,00, stante le condizioni dell'immobile ed i lavori che dovranno essere eseguiti sullo stesso.

Inoltre, il promissario acquirente ha già versato la caparra di Euro 5.000,00, con obbligo di restituzione della somma di Euro 10.000,00 in caso di mancata definizione del definitivo.

Si aggiunga, altresì, che sono state sostenute spese per la divisione dei due lotti pari ad Euro 900,00 totali.

VALORE DI STIMA

Il valore complessivo del Lotto 1A – 1B è di euro **30.450,00** così calcolato:

- Euro 20.000,00 prezzo del preliminare;
- Euro 10.000,00 per la restituzione della caparra;
- Euro 450,00, per la restituzione delle somme corrisposte per il suo frazionamento.

LOTTO 2

MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI SALUZZO (CN), VIA PIGNARI N. 30

Trattasi di un locale ad uso magazzino ubicati al piano semi – interrato di un complesso immobiliare, con ingresso dalla via pubblica (Via Pignari) tramite rampa asfaltata a scendere.

QUOTA DI PROPRIETA'

1/1 piena proprietà.

ESTREMI CATASTALI

COMUNE DI SALUZZO

Catasto Fabbricati al foglio 59, mappale 618, sub. 17, cat. C/2, cl 1, di superficie di mq 304, rendita euro 431,35.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile versa in pessime condizioni igieniche e strutturali. Le infiltrazioni d'acqua dal cortile sovrastante, di proprietà di terzi, hanno causato nel tempo sfondellamento diffuso del solaio, distacco dell'intonaco, espulsione del copriferro sui pilastri centrali ed efflorescenze, a causa dell'impermeabilizzazione ormai vetusta. I precedenti interventi non hanno risolto il problema in modo definitivo.

Pur non essendoci allo stato attuale particolari criticità per la sicurezza, sono necessari interventi urgenti di risanamento, in particolare sulle armature corrose, per evitare ulteriori danni alla struttura.

Per un'impermeabilizzazione definitiva occorre intervenire anche sul cortile sovrastante, in accordo con la relativa proprietà, tenuta a sostenere 1/2 delle spese. Ad oggi non è stato raggiunto un accordo in tal senso.

Sulla base della perizia del Geometra Ghigo, i costi da sostenere sono pari ad Euro 19.196,70. Tale somma dovrà essere, in ogni caso, divisa (e condivisa) con la proprietà dell'area sovrastante. Pertanto, si può ipotizzare, quantomeno, una somma per i lavori da sostenere pari ad Euro 9.598,35. Tale somma dovrà poi essere suddivisa sulla base del lotto 1A-1B e del lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari sono state costituite e originate a seguito della variazione catastale per "frazionamento e fusione" presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cuneo alla sezione catasto fabbricati al prot. CN0136290 del 01/07/2026, la variazione ha soppresso quella che era l'originaria unità

censita alla sezione catasto fabbricati del Comune di Saluzzo come foglio 59, mappale 618, subalterno 3, categoria C2, classe 1, di superficie di mq. 587, rendita di euro 829,74.

Il fabbricato, ricadente all'interno del Piano Regolatore Generale Comunale in area C1 – "Comparti di riqualificazione del tessuto urbano", di cui all'articolo 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, fa parte di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica, entrambi sviluppati su due piani fuori terra, originariamente destinati ad uso abitativo e uffici, oltre locali interrati ad uso rimessa e cantina dove trova spazio il magazzino in oggetto.

PRELIMINARI DI COMPRAVENDIVA PENDENTE

Sull'immobile oggetto del lotto 2 è già stato sottoscritto un preliminare di compravendita dello stesso, il cui termine per il definito è previsto, a seguito di proroga, per il giorno 9.12.2026.

Il prezzo di acquisto è stato definito in Euro 20.000,00, stante le condizioni dell'immobile ed i lavori che dovranno essere eseguiti sullo stesso.

Inoltre, il promissario acquirente ha già versato la caparra di Euro 5.000,00, con obbligo di restituzione della somma di Euro 10.000,00 in caso di mancato definizione del definitivo.

Si aggiunga, altresì, che sono state sostenute spese per la divisione dei due lotti pari ad Euro 900,00 totali.

VALORE DI STIMA

Il valore complessivo del Lotto 2 è di euro **30.450,00** così calcolati:

- Euro 20.000,00 prezzo del preliminare;
- Euro 10.000,00 per la restituzione della caparra;
- Euro 450,00, per la restituzione delle somme corrisposte per il suo frazionamento.

* * *

La ricorrente è interessata a raccogliere per entrambi i lotti, al fine di valutare la possibilità di avviare una procedura competitiva, eventuali ulteriori offerte a prezzo superiore a quello oggetto dei preliminari sottoscritti e degli eventuali oneri da sostenere, ovvero

- per un importo superiore ad euro 30.450,00 per il lotto 1A – 1B;
- per un importo superiore ad euro 30.450,00 per il lotto 2.

La società ricorrente

INVITA

gli interessati a far pervenire le offerte migliorative (in busta chiusa recante sull'esterno il numero della procedura concorsuale ("1/2026 – concordato semplificato") ed il termine previsto (26 ottobre 2026)) presso lo Studio dell'Ausiliario nominato, sito in Corso Nizza n. 22 a Cuneo (CN), ovvero tramite PEC all'indirizzo luca.bongioanni@legalmail.it, entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 26 ottobre 2026** (in caso di consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta mentre in caso di invio tramite PEC farà fede la ricevuta di consegna della PEC).

Le manifestazioni di interesse vanno presentate attenendosi alle seguenti indicazioni inderogabili:

a. Possono presentare manifestazioni di interesse migliorative sia le persone fisiche che giuridiche, con esclusione di coloro che, alla data di presentazione si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato d'insolvenza o la cessazione dell'attività. Non si possono presentare manifestazioni di interesse per persona da nominare. Le manifestazioni di interesse migliorative dovranno essere formulate separatamente per il lotto 1A – 1B e per il lotto 2.

b. Le manifestazioni di interesse migliorative dovranno contenere:

b.1 se l'interessato è persona fisica: la manifestazione di interesse dovrà essere corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto interessato, stato civile con indicazione, se coniugato, del regime patrimoniale, residenza e recapito telefonico, eventuale indirizzo pec se posseduto, in caso contrario, indirizzo di posta elettronica;

b.2 se si tratta di società, alla manifestazione di interesse dovrà allegarsi una visura camerale aggiornata, copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, prova dei relativi poteri di firma, ed indirizzo pec;

b.3 l'indicazione del prezzo oggetto della manifestazione di interesse dovrà essere superiore a quanto pervenuto e indicato nelle premesse. Non saranno prese in considerazione manifestazioni di importo pari o inferiore a quelle pervenute, incomplete, irregolari, condizionate, parziali o comunque espresse in modo indeterminato;

b.4 l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima degli immobili;

b.5 l'espressa accettazione delle condizioni indicate nel presente invito;

b.6 la manifestazione di interesse dovrà prevedere la disponibilità a prestare, entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta che potrà essere formulata dalla ricorrente ovvero dall'Ausiliario, cauzione pari al 10% del prezzo indicato nella manifestazione di interesse.

b.7 l'espressa dichiarazione che la manifestazione di interesse è irrevocabile fino al 31 dicembre 2026.

b.8 l'espressa dichiarazione di impegno, a seguito di negoziazioni e trattative tra i vari offerenti, nel caso di aggiudicazione, a stipulare l'atto di vendita presso il Notaio scelto dalla procedura con accollo delle spese degli atti e quelle ad essi connesse, nonché le imposte e tasse anche per annotamenti, cancellazioni e trascrizioni, registrazione e iscrizione a Registro Imprese, con espressa manleva per la procedura, per qualsiasi ulteriore onere di qualsivoglia natura anche tributaria. In particolare, dovrà specificare che le spese di cui sopra, compreso il compenso del Notaio, saranno versate all'atto della stipulazione del rogito, con i mezzi di pagamento richiesti dal Notaio e a lui intestati, senza nulla poter eccepire.

Ci si riserva di valutare liberamente le offerte che perverranno con possibilità di avviare una gara fra gli interessati.

Il presente avviso costituisce invito giuridicamente non vincolante a manifestare interesse e non comporta per la società, né per l'Esperto, alcun obbligo od impegno di vendita, né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e seguenti del D. Lgs. n. 58/1998.

Per eventuali sopralluoghi è necessario prendere contatto con lo studio JointsNET, sito in Cuneo, Corso M. Soleri 3, previo appuntamento telefonico al n. 0171/452811. E' disponibile presso lo studio il predetto studio la perizia completa degli allegati e, previa sottoscrizione dell'impegno di riservatezza, si potrà prenderne visione.

Cuneo, 6.10.2026