



**NOTAIO IVO GROSSO**  
12100 CUNEO - Corso Nizza, 13  
0171 Tel. 69.61.41 - Fax 69.87.77  
igrosso@notariato.it

**REPERTORIO 94668**

**RACCOLTA 23211**

**Compravendita fallimentare**  
**(soggetta ad IVA)**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il sedici ottobre duemiladiciotto.

In Cuneo, nel mio studio in corso Nizza numero 13.

**16 OTTOBRE 2018**

Davanti a me, **Ivo GROSSO, notaio in Cuneo**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

**- parte venditrice -**

**1) - PAUTASSI Marco**, nato a **Savigliano** il **23 ottobre 1972**, domiciliato a Savigliano, piazza C. Sperino 1, dottore commercialista, per conto ed in rappresentanza del fallimento:

**== "COGEIN SRL" in fallimento**

- sede: Savigliano, via Enrico Fermi 11;
  - durata: 31 dicembre 2050;
  - capitale sociale euro: 100.000,00 (euro centomila e centesimi zero) dichiarato interamente versato;
  - codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 00435700067**;
  - repertorio economico amministrativo numero: **CN-117616**;
  - partita IVA: 00744990045;
- nella sua qualità di curatore, come da sentenza del Tribunale di Cuneo numero 33/2017 pubblicata il 5 ottobre 2017, rep. n. 67/2017 del 5 ottobre 2017, fall. n. 30/17, n. R.G. 59/2017;

**- parte compratrice -**

**2) - DUTTO Marco**, nato a **Cuneo** il **24 luglio 1954**, domiciliato per la carica a Cuneo, via Fossano 6, pensionato, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

**= "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA A PROPRIETA' INDIVISA",**

- sede: Cuneo, via Fossano 6;
  - durata: 31 dicembre 2150;
  - codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 00519230049**;
  - repertorio economico amministrativo numero: **CN - 110087**;
  - iscrizione all'albo delle Società Cooperative con il numero **A108054**;
- nella sua qualità di presidente del consiglio di amministratore con i poteri in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione in data 26 giugno 2018 riportata alla pagina 191 del libro del "Libro verbali consiglio di amministrazione" vidimato in data 15 aprile 2015, a me notaio esibito.

**Io notaio sono certo**

della identità personale delle parti le quali

**PREMESSO**

**a) - "COGEIN SRL" in fallimento**, come sopra identificata, con sentenza del Tribunale di Cuneo numero 33/2017 pubblicata il 5 ottobre 2017, rep. n. 67/2017 del 5 ottobre 2017, fall. n. 30/17, n. R.G.

**REGISTRATO A CUNEO**

**il 07 novembre 2018**

**n. 22286 serie 1T**

**con € 830,00**

**TRASCritto A CUNEO**

**il 07 novembre 2018**

**ai numeri 9953/7506**

59/2017 è stata dichiarata fallita;

**b)** - si è addivenuti alla fase di liquidazione delle attività fallimentari;

**c)** - il curatore fallimentare ha predisposto il programma di liquidazione di cui all'articolo 104 ter del R.D. 16 marzo 1942 numero 267, depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Cuneo in data 12 marzo 2018 ist. n. 41 nel quale è prevista, ai sensi dell'articolo 105, comma primo, del suddetto decreto, la cessione separata degli immobili siti in Cuneo, località Borgo San Giuseppe, meglio descritti nel prosieguo del presente atto;

**d)** - il programma di liquidazione è stato approvato dal Giudice delegato in sostituzione del non nominato comitato dei creditori in data 19 marzo 2018, che lo ha autorizzato, ai sensi all'articolo 104 ter, ultimo comma, del R.D. 267/1942;

**e)** - in data 19 marzo 2018 il Giudice Delegato ha autorizzato il curatore fallimentare ad effettuare direttamente la vendita dei beni immobili ai sensi dell'art. 107 L.F.;

**f)** - risulta assente il comitato dei creditori ex art. 41 L.F.;

**g)** - non esistono creditori ipotecari;

**h)** - in conformità all'articolo 107, comma 1, del R.D. numero 267/1942, è stata effettuata procedura competitiva per la vendita degli immobili in oggetto ed è risultata aggiudicataria "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA A PROPRIETA' INDIVISA", sopra generalizzata, come risulta da verbale di vendita in data 11 luglio 2018;

**i)** - occorre quindi procedere alla formalizzazione della vendita dell'immobile, a favore dell'aggiudicatario, con atto pubblico;

**l)** - si applicano al presente atto gli artt. da 105 a 108 ter L.F., con particolare riferimento ai cosiddetti "effetti purgativi" della vendita forzata ex art. 108, secondo comma, L.F.;

**m)** - non risulta siano stati emessi provvedimenti sospensivi della vendita;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

mi chiedono atto di quanto segue:

### **I - ACCORDO E OGGETTO**

= Il curatore fallimentare di "**COGEIN SRL**" in fallimento, come sopra rappresentata, **ai sensi dell'articolo 107 del R.D. 16 marzo 1942 numero 267,**

**dichiara di vendere a**

= "**SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA A PROPRIETA' INDIVISA**", come sopra rappresentata,

**che dichiara di comprare**

il diritto di **intera, piena ed esclusiva proprietà** di quanto in appresso indicato situato in territorio del comune di

**CUNEO**

**località Borgo San Giuseppe**

### **• DESCRIZIONE:**

- appezzamenti di terreno edificabile sui quali non insistono fabbricati e che non sono stati percorsi dal fuoco, come le parti dichiarano;

### **• CATASTO TERRENI**

**fg. 99 p. 2011** sem. cl. 2 mq. 107 RD€ 0,69 RA€ 0,58

**fg. 99 p. 2013** sem. cl. 2 mq. 182 RD€ 1,17 RA€ 0,99

**fg. 99 p. 2016** sem. cl. 2 mq. 54 RD€ 0,35 RA€ 0,29

**fg. 99 p. 2022** s.i.a. cl. 2 mq. 623 RD€ 5,95 RA€ 3,06

. totali:

mq. 966 (metri quadrati novecentosessantasei)

RD€ 8,16

RA€ 4,92

• **CONFINI in unico corpo:** particelle 2025, 2021, 2010, 2015, 2012, 1124, 2014, 2017 e 1155 stesso foglio mappa catasto terreni.

• **ESTRATTO DI MAPPA** - Quanto compravenduto risulta raffigurato con i corrispondenti numeri di particella cerchiati nell'estratto di mappa del catasto terreni che, previa visione e approvazione delle parti, e su loro espressa richiesta, allego sotto **"A"**.

• **VOLTURA CATASTALE** - Agli effetti della voltura catastale le parti precisano che:

- l'attuale intestazione catastale risulta corretta.

## **II - DIRITTO URBANISTICO**

Ai sensi del vigente diritto urbanistico la parte venditrice chiede di allegare sotto **"B"** copia autentica informatica del **certificato di destinazione urbanistica** relativo ai terreni compravenduti rilasciato dal competente Comune in data 28 agosto 2018, con dichiarazione che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

Le parti danno atto che in relazione ai terreni qui compravenduti sono stati stipulati con il Comune di Cuneo:

= piano esecutivo convenzionato di cui all'atto rogito notaio Cesare PAROLA in data 30 dicembre 2013, numero 63010/25687 di repertorio,

. registrato a Cuneo in data 14 gennaio 2014 al numero 352 serie 1T

. trascritto a Cuneo in data 15 gennaio 2014 ai numeri 398/433;

= convenzione edilizia di cui all'atto rogito notaio Alberto SIFFREDI in data 20 novembre 2014, numero 283271/45189 di repertorio,

. registrato a Cuneo il 7 dicembre 2014 al numero 9936 serie 1T

. trascritto a Cuneo il 9 dicembre 2014 ai numeri 8052/10072.

Pertanto quanto venduto è dedotto in contratto con tutti i diritti, oneri ed obbligazioni portati dalle succitate convenzioni edilizie con il comune di Cuneo, le cui risultanze si intendono qui integralmente riportate e trascritte e che la parte compratrice dichiara di bene conoscere ed accettare anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, essendo pertanto la procedura venditrice totalmente liberata da oggi in avanti da ogni obbligo al riguardo.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che copia del presente atto dovrà essere trasmessa al Comune.

## **III - PATTI, CONDIZIONI E DATI**

La vendita avviene con i seguenti patti:

**1) - CONSISTENZA** - Quanto sopra descritto è venduto a corpo, con servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ben noto e accettato dalla parte compratrice, come si dice "visto e piaciuto", e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso e comunque nulla escluso e riservato a favore della parte venditrice.

**2) - NATURA DEL CONTRATTO** - Le parti danno atto che la **pre-**

**sente vendita si deve considerare come forzata** e, richiamate le disposizioni di cui all'articolo 2919 e seguenti del c.c., di conseguenza non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, anche in deroga all'articolo 1494 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo:

- alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità;
- ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

In altre parole, e ad evitare ogni dubbio, parte compratrice rinuncia comunque in modo ampio ed incondizionato a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita, dovendosi considerare la presente "vendita a rischio e pericolo" della parte compratrice.

La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

La parte compratrice riconosce che gli immobili sono in linea con lo stato dei luoghi rappresentato nella perizia estimativa redatta dal perito della procedura, visionata dalla parte compratrice stessa, che dichiara di ben conoscere ed accettare.

**3) - PROVENIENZA / RINVIO** - La parte venditrice dichiara che:

- a)** - oltre ventennio quanto compravenduto risultava di proprietà di
- REBOLA Caterina (o Catterina), nata ad Airasca il 17 novembre 1922, per la quota di 2/4 (due quarti) per titoli anteriori;
  - IMBERTI Alberto, nato a Cuneo il 31 luglio 1949, per la quota di 1/4 (un quarto),
  - IMBERTI Giuseppe, nato a Borgo San Dalmazzo il 28 maggio 1952, per la quota di 1/4 (un quarto),
- quest'ultimi due in forza di
- . successione di GIUBERGIA Anna, nata a Magliano Alpi il 13 giugno 1912, deceduta il 16 febbraio 1992, la quale dispose delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale rogito notaio Massimo MARTINELLI in data 11 giugno 1992, numero 58866 di repertorio
  - . registrato a Fossano il 29 giugno 1992 al numero 394 serie prima,
  - . trascritto a Cuneo in data 11 luglio 1992 ai numeri 5852/4580,
  - . rinunzia ad azione di riduzione trascritta a Cuneo in data 11 luglio 1992 ai numeri 4581/5853,
  - . dichiarazione di successione registrata a Cuneo il 20 giugno 1995 ai numeri 12/1087,
  - . trascritta a Cuneo il 28 giugno 1995 ai numeri 6443/5197, rettificata in data 9 ottobre 1997 ai numeri 7025/8679,
  - . accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo il 14 marzo 2007 ai numeri 2274/3046;

**b)** - in data 6 giugno 2008 morì REBOLA Caterina (o Catterina) la quale non avendo fatto testamento lasciò a succederle in virtù dei principi sulla successione legittima i nipoti

. REBOLA Nadia, nata a Cuneo il 29 settembre 1962,

. REBOLA Roberto, nato a Cuneo il 28 giugno 1960

(avendo rinunciato all'eredità:

.. la sorella REBOLA Ines con atto rogito notaio PAROLA Carlo Alberto registrato a Cuneo in data 14 gennaio 2009 al numero 309 serie 1

.. il fratello REBOLA Giuseppe con atto rogito notaio PAROLA Carlo Alberto registrato a Cuneo in data 14 gennaio 2009 al numero 310 serie 1)

dichiarazione di successione registrata a Cuneo il 25 maggio 2009 ai numeri 32/1467,

. trascritta a Cuneo il 13 agosto 2009 ai numeri 8169/6520,

. accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo il 9 marzo 2011 ai numeri 2569/1901;

**c)** - in data 30 dicembre 2013 con atto rogito notaio Cesare PAROLA, numero 63010/25687 di repertorio,

. registrato a Cuneo il 14 gennaio 2014 al numero 352 serie 1T,

. trascritto a Cuneo il 15 gennaio 2014 ai numeri 399/434,

IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto hanno ceduto gli immobili al "COMUNE DI CUNEO";

**d)** - in data 20 novembre 2014 con atto rogito notaio Alberto SIFFREDDI, numero 283271/45189 di repertorio,

. registrato a Cuneo il 7 dicembre 2014 al numero 9936 serie 1T,

. trascritto a Cuneo il 9 dicembre 2014 ai numeri 8051/10071,

"COMUNE DI CUNEO" ha veduto gli immobili a "COGEIN SRL"

ai quali atti le parti dichiarano di fare pieno e incondizionato riferimento per tutte le clausole e condizioni in essi contenute e qui non riportate e che la parte compratrice dichiara di ben conoscere ed accettare.

**4) - GARANZIE** - Il curatore fallimentare PAUTASSI Marco dichiara che quanto oggetto di compravendita è venduto libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per le seguenti formalità:

**i)** - piano esecutivo convenzionato trascritto a Cuneo in data 15 gennaio 2014 ai numeri 398/433;

**ii)** - convenzione edilizia trascritta a Cuneo il 9 dicembre 2014 ai numeri 8052/10072;

entrambe le formalità a favore del "COMUNE DI CUNEO" succitate;

**iii)** - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Cuneo il 12 aprile 2018 ai numeri 2489/3278 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO COGEIN S.R.L."; la cancellazione della suddetta formalità avverrà a spese della procedura venditrice nei termini e ai sensi dell'articolo 108, comma secondo, della Legge Fallimentare.

**5) - POSSESSO** - Il possesso è trasferito a partire dalla data odierna.

**6) - PREZZO E QUIETANZA** - Le parti dichiarano che il prezzo della vendita, convenuto in **euro 85.000,00 (euro ottantacinquemila e**

**centesimi zero**), oltre I.V.A. 22% (ventidue per cento) pari ad euro 18.700,00 (euro diciottomilasettecento e centesimi zero), e così complessivamente euro 103.700,00 (euro centotremilasettecento e centesimi zero), è stato prima d'ora pagato dalla parte compratrice alla parte venditrice che ne rilascia quietanza a saldo con rinuncia, in via d'abbondanza, all'ipoteca legale.

**6/bis) - MODALITA' DI PAGAMENTO / MEDIATORE** - Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che:

**a) - il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:**

**a.1) -** quanto ad euro 8.500,00 (euro ottomilacinquecento e centesimi zero) mediante assegno circolare con la "clausola di non trasferibilità", emesso dalla filiale di Cuneo della "BANCA DI CARAGLIO-CUNEESE RIV. FIORI CR.C.", serie e numero NL 600 114 479 4-08, in data 29 marzo 2018;

**a.2) -** quanto ad euro 95.200,00 (euro novantacinquemiladuecento e centesimi zero) mediante bonifico bancario identificativo End-to-End A01 R2X 00P 606 815 384 105 844 400.250 813 8, eseguito in data 3 ottobre 2018, tramite la banca "INTESA SANPAOLO S.P.A.";

**b) - i contraenti NON si sono avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto.**

**7) - IMPOSTE** - Le parti danno atto che la cessione è soggetta ad IVA ai sensi articolo 2, comma 3° (terzo), lettera c), DPR 633/72, trattandosi di area a destinazione edificatoria in base allo strumento urbanistico generale adottato (come consta dal CDU allegato) ceduta da soggetto IVA ai sensi articolo 1 DPR 633/72.

**8) - SPESE** - Le spese di quest'atto e conseguenti sono a carico della parte compratrice che le assume.

**9) - CONOSCENZA DEL TESTO CONTRATTUALE** - Le parti riconoscono e dichiarano ad ogni conseguente effetto che il testo del presente atto era già dalle stesse conosciuto essendo stato sottoposto in precedenza all'esame loro e dei loro consulenti.

**10) - ALLEGATI** - Degli allegati "A" e "B" è stata omessa la lettura da parte di me notaio per espressa volontà delle parti.

**Io notaio ho letto**

alle parti, che lo approvano, questo atto scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su sette pagine di due fogli.

Ora di sottoscrizione: dodici e minuti venti.

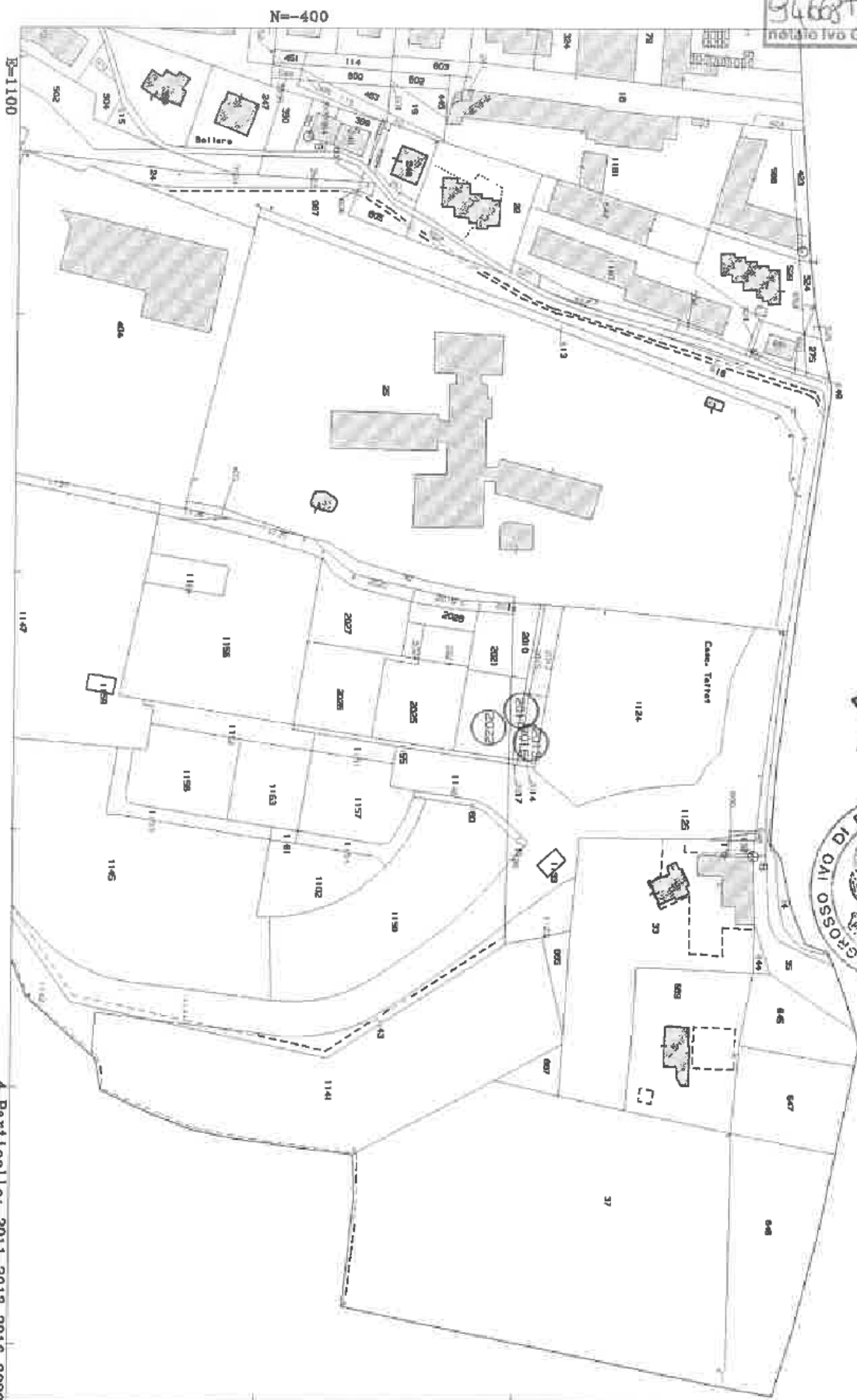
In originale sottoscritto da:

Marco Pautassi

Dutto Marco

Ivo Grosso notaio

Mrs. Austin  
Sto. More





Diritti di Segreteria € 70  
Versamento del 06.08.2018

IMPOSTA DI BOLLO  
ASSOLTA IN MODO VIRTUALE  
Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate  
Ufficio Territoriale di Cuneo  
prot. n. 2011/79033 del 12/04/2011

Prot. n. 20180061819  
del 28/08/2018

**Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -**

Vista la domanda prot. n. **2018/56920** del **06/08/2018**, avanzata dal **Sig. Abbona Mauro** in qualità di **tecnico incaricato dal Tribunale di Cuneo**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

▪ **FOGLIO N. 99 MAPPALI N. 2011-2013-2016-2022**

- Vista la strumentazione urbanistica generale vigente e relative varianti e modifiche adottate;
- Visto l'estratto catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Vista la dichiarazione del richiedente effettuata ai sensi della L. 675/96;
- Fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- Fatto salvo il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, paesaggistico, edilizio, agricolo, normativo, legislativo, e altri) ed impregiudicati assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali, oltretutto quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi in sede di strumentazione urbanistica attuativa;
- Fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti, ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

**SI CERTIFICA CHE**

**alla data del 28/08/2018**

**ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale** (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti,

I terreni catastalmente censiti al Foglio 99 mappali 2011-2013-2016-2022 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni ATF1.BG1** con particolare classificazione **Lotto edificatorio E.R.P. "9.1B" per edilizia residenziale pubblica - Art.52, Art.22 e Art.23**
- **Classe geologica I**

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Esecutivo Convenzionato** e relativa **convenzione** a rogito **Notaro C. Parola Rep. n. 63.010/25.687 del 30/12/2013** e alla successiva **convenzione** sottoscritta ai sensi art.35 della Legge 865/1971 a rogito **Notaro A. Siffedri Rep. n.283.271/45.189 del 20.11.2014**, cui si rimanda.

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie**, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda agli articoli delle vigenti Norme di Attuazione, disponibili sul sito comunale.

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 1 pagina.

**PER IL DIRIGENTE**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to Ing. Elena LOVERA



2018/14

*Copia di originale informatico firmato digitalmente*

Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica - Servizio Pianificazione Urbanistica - Via Roma n.4 - 12100 CUNEO

**CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO  
CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO**

Certifico io sottoscritto **Ivo GROSSO**, notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, che la copia che precede redatta su **supporto cartaceo**, composta di una facciata su un mezzo foglio,

**è conforme**

al documento **su supporto informatico originale** sottoscritto con **firma digitale**:

- da: **LOVERA Elena**;
- la cui **validità è stata verificata positivamente** come valida e non revocata;
- **mediante** software di verifica "e-sign" realizzato da "Notartel SpA" per il Consiglio Nazionale del Notariato;
- su postazione connessa alla rete internet in data **11 settembre 2018** come risulta dal relativo **rapporto di verifica**.

Cuneo, undici settembre duemiladiciotto.

