

TRIBUNALE DI CUNEO SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2025

“**[REDACTED]**”
nonché di **[REDACTED]** in proprio

[REDACTED]

PARERE DI CONGRUITÀ RELATIVO ALL'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO FORMULATA DA

[REDACTED] IN QUALITÀ DI TITOLARE DELLA

[REDACTED]

C.FISC. **[REDACTED]**

P.IVA **[REDACTED]**

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Paola ELEFANTE
CURATORE dott. Alberto MARTINES

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento n. 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
mail: ariaudo@geostudiost.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 01/04/2024



**LOTTO UNICO
COSTITUITO
DA BENI MOBILI**

INTRODUZIONE

Il sottoscritto geom. **Giorgio ARIAUDO**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano (CN), Via Trento n. 48 (tel. 0172.740831), indirizzo di posta elettronica ordinaria ariaudo@geostudiost.com, indirizzo di posta elettronica certificata giorgio.ariaudo@geopec.it, è stato nominato (con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 31 marzo 2025 e previa istanza depositata dal curatore – rif. prot. 5) esperto per la stima dei beni di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 4/2025 ([REDACTED])

Lo scrivente ha effettuato, presso gli immobili siti a Savigliano (CN), Via Alfieri n. 5 e 15, apposito sopralluogo in data 27 marzo 2025 e nel corso dello stesso è stato predisposto, e sottoscritto dalle parti, apposito verbale.

È pervenuta alla curatela, con riferimento alla totalità dei beni mobili di proprietà della società sottoposta alla procedura di Liquidazione Giudiziale, un'offerta irrevocabile di acquisto, di importo pari ad euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), da parte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di titolare della [REDACTED], corrente in [REDACTED].

L'offerta risulta cauzionata mediante assegno circolare di importo pari ad euro 250,00.

Di seguito lo scrivente riferisce il proprio parere di congruità in relazione all'offerta irrevocabile di acquisto pervenuta alla curatela.

RAPPORTO DESCRITTIVO

La società "[REDACTED]" aveva un negozio, sito a Savigliano (CN), Via Alfieri n. 5, all'interno del quale veniva svolta l'attività di macelleria mentre l'immobile sito a Savigliano (CN), Via Alfieri n. 15 veniva adoperato quale magazzino.

Si precisa che la società aveva sottoscritto, in data [REDACTED] e con riferimento all'immobile sito in Via Alfieri n. 15, con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]), apposito contratto di locazione che aveva previsto le seguenti condizioni:

- durata dal [REDACTED] al [REDACTED];
- canone di locazione annuo pari ad euro [REDACTED].

La società "[REDACTED]", in relazione al contratto di cui sopra, aveva prestato apposita garanzia che era consistita nel versamento, al momento della sottoscrizione dello stesso, della somma di euro [REDACTED] (che risulta attualmente in capo alla proprietà).

La curatela è stata autorizzata, previo deposito di apposita istanza e con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 31 marzo 2025, all'esercizio del diritto di recesso dal predetto contratto di locazione.

Con riferimento, invece, all'immobile sito a Savigliano (CN), Via Alfieri n. 5, la [REDACTED] ha sottoscritto apposito contratto di locazione.

I beni di cui all'offerta irrevocabile di acquisto, come meglio sopra specificata, sono collocati all'interno degli immobili siti in Savigliano (CN), Via Alfieri n. 5 e 15, e risultano essere i seguenti:

- n. 1 cella frigo 160 * 3,00 * 2,30 h completa di n. 2 porte tampone e compressore;
- n. 1 mobile base in laminato dimensioni 210 * 40 * 74 h.;
- n. 1 bilancia "Italiana Macchi";
- n. 1 tavolo da lavoro in acciaio inox modello TT-710;
- n. 1 insacatrice sap. mod. 7;
- n. 1 registratore fiscale mod. Store.

A fronte di quanto sopra occorre tenere presente che:

- il prolungamento delle operazioni di liberazione dell'immobile potrebbe comportare il sorgere di costi che dovranno essere sostenuti a titolo di indennità di occupazione ovvero di minori incassi conseguenti alla restituzione, da parte della proprietà, della garanzia attualmente in essere (che sarà minore nel caso in cui le tempistiche per il rilascio dell'immobile dovessero prolungarsi);
- occorre procedere alla restituzione, nel minor tempo possibile, dell'immobile sito a Savigliano (CN), Via Alfieri n. 15, alla proprietà;
- la cella frigorifera, se pur di ridotte dimensioni, non è asportabile se non con una operazione di smontaggio dei singoli pezzi (con conseguenti possibili danni e, quindi, riduzione dell'attuale valore);
- la valutazione attuale dei beni, nello stato di fatto in cui si trovano, potrebbe essere pari a quella dell'offerta irrevocabile pervenuta alla procedura mentre nell'ipotesi di dover spostare i beni, ed in particolare la cella frigo, la valutazione risulterebbe essere indicativamente pari al 50% (la riduzione deriverebbe principalmente dalla necessità di dover smontare, e conseguentemente asportare, la cella stessa);
- la ricerca di altri soggetti interessati ai beni presenti all'interno dell'immobile potrebbe anche generare dei risultati migliori rispetto a quelli che si potrebbero raggiungere con l'offerta irrevocabile di acquisto ad oggi ricevuta, ma potrebbe comportare il sorgere di ulteriori costi (di occupazione temporanea/luce) oltreché il rischio connesso al deperimento fisico dei beni (e conseguentemente le spese da sostenersi per il loro smaltimento);
- la procedura dovrà obbligatoriamente espletare apposita procedura competitiva all'esito della quale il valore di cessione potrebbe incrementarsi.

OFFERTA PERVENUTA

In data [REDACTED] il sig. [REDACTED], in qualità di titolare della [REDACTED], corrente a [REDACTED], ha formulato, con riferimento alla totalità dei beni di proprietà della procedura, un'offerta irrevocabile di acquisto per un importo pari ad euro 2.500,00 oltre iva ed oneri per il trasferimento dei beni.

L'offerta prevede quanto segue:

- gli oneri per smontaggio, trasporto eventuale smaltimento dei beni non a norma, risultano essere carico della società offerente;
- il pagamento dell'importo di euro 2.500,00 verrà effettuato prima del ritiro dei beni e comunque previa vendita con gara competitiva ex C.C.I.I.;
- la società offerente rinuncia sin d'ora a qualsivoglia contestazione circa l'esistenza dei beni, a loro ipotetici vizi, alla loro idoneità all'uso cui sono preposti, alla loro commerciabilità ed alla loro valorizzazione e/o adeguamenti per messa in sicurezza;
- l'offerta è incondizionata ed irrevocabile per 90 giorni successivi alla data di apertura delle buste.

L'offerta risulta cauzionata mediante assegno circolare di importo pari ad euro 250,00.

CONCLUSIONI

Effettuate le opportune indagini ed accertamenti, visti i beni all'interno dell'immobile, verificato lo stato di fatto dei beni, il sottoscritto, alla luce di quanto sopra esposto, afferma che l'offerta pervenuta alla procedura, ammontante ad euro 2.500,00 oltre iva ed oneri per il trasferimento dei beni, risulta essere congrua.

Allegati:

1. documentazione fotografica
2. libro cespiti
3. contratto di locazione
4. provvedimento del Giudice Delegato

Savigliano, 1° aprile 2025

geom. Giorgio Ariardo

