

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Procedura esecutiva immobiliare n. 34 / 2020

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato notaio dott.ssa Eliana Morandi, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e in ottemperanza all'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione e suoi successivi rinnovi, avvisa che si procederà alla vendita dei seguenti beni: **LOTTO UNICO) p.ed. 516 in C.C. Vallarsa e relative servitù come da visura tavolare;**

Dalla perizia del CTU dd. 16/11/2020 e successive integrazioni dd. 28/12/2020 e 14/02/2022, che qui devono intendersi integralmente richiamate e trascritte, risulta: edificio articolato su quattro piani situato in località Camposilvano nel Comune di Vallarsa.

L'immobile è composto da: al piano terra (superficie commerciale 76,24 mq), composto da due corpi di fabbrica separati da un portico: bagno, ripostiglio, lavanderia e disimpegno (parte ad ovest), cucina, stube e vano scale (parte ad est); al primo piano (superficie commerciale 93,73 mq): soggiorno corridoio, due stanze e bagno; al secondo piano (superficie commerciale 93,73 mq): tre stanze, corridoio e bagno; al terzo piano/sottotetto: locali adibiti a soffitta, di superficie commerciale pari a 18,87 mq; all'esterno è presente un giardino/parcheggio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 282 mq.

L'edificio versa in precarie condizioni di conservazione; alcuni locali necessitano di interventi di risanamento relativi ai serramenti esterni, alle murature, alle coperture e agli impianti.

L'immobile è privo del certificato di agibilità, per il cui rilascio è previsto un costo pari a € 5.000, comprensivo dei certificati di idoneità statica e delle certificazioni degli impianti; tale costo si intende a carico dell'aggiudicatario ed è già stato detratto dal valore di stima.

È in corso la liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario e risulta pendente giudizio di merito relativo all'opponibilità del contratto di locazione, instaurato dalla terza conduttrice.

Estremi catastali: la p.ed. 516 corrisponde al foglio 54.

Categorie catastali: A/3.

Prezzo base € 85.000,00

Offerta minima € 63.750,00

All'aggiudicazione si aggiungono imposte e oneri dovuti per legge.

Custode dei beni: Avv. Chiara Nicoletti (0464/1982049;
legale@bettinicoletti.it).

Si dà atto che l'unico referente della vendita è il Notaio delegato e che per poter partecipare alle vendite forzate non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **13 gennaio 2023**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **16 gennaio 2023 alle ore 9.30**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 1.500**.

CONDIZIONI GENERALI

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per il tramite del custode giudiziario, inoltrando richiesta di visita ai contatti sopra indicati o per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Le vendite sono effettuate senza incanto con esclusione dell'applicabilità dell'art. 584 c.p.c.

- 1) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, all'aula n. 0.21 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo ANEAD di domanda di partecipazione alla vendita senza incanto.
- 2) L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere riportati esclusivamente – a pena di esclusione dalla gara – le generalità del presentatore (che dovrà comprovarle e che potrà essere soggetto diverso dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita;
- 3) L'offerta dovrà essere redatta su carta con bollo da euro 16,00 e dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a. il numero della procedura;

- b. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio dell'offerente; per enti e società dovrà essere indicata la denominazione sociale e la sede legale; se l'offerente non indica o non elegge domicilio nel Comune di Rovereto, tutte le comunicazioni potranno essergli fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale ex art. 174 disp. att. c.p.c.;
- c. copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente e per gli stranieri extracomunitari anche copia del permesso di soggiorno. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In tal caso, laddove il soggetto divenisse aggiudicatario, egli dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al professionista delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo e del fondo spese;
- d. estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, indicare anche le generalità ed il domicilio del coniuge o dell'unito civilmente, allegando anche sua copia del documento di identità e del codice fiscale, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione. Qualora l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ex art. 179 c.c., è necessario che sia in possesso di idonea procura in tal senso rilasciata dal coniuge;
- e. per le società: visura aggiornata della C.C.I.A.A. non oltre 3 mesi e comunque non anteriore alla data del presente avviso;
- f. l'indicazione dei beni oggetto di vendita per cui è proposta l'offerta e, in caso di più lotti, il lotto voluto;
- g. l'indicazione del prezzo offerto;
- h. il termine (non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione) ed il modo del pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento;
- i. un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Rovereto con indicazione del numero di procedura e del lotto, per la **cauzione** pari al 10% del prezzo offerto e da una sua fotocopia. Nel caso si intenda



partecipare per più lotti, deve essere allegato un assegno per ciascun lotto.

- 4) L'offerta va sottoscritta da chi intende intestarsi l'immobile, senza possibilità di successive modifiche o integrazioni.

Nel caso di partecipazione di più soggetti, dovrà essere compilato un modulo per ogni offerente con indicazione della misura della quota dei diritti che ciascuno intende acquistare; se la misura della quota non sarà esplicitamente indicata, l'acquisto avverrà per quote uguali. Ciascun offerente dovrà necessariamente compilare un modulo; tutti i moduli andranno poi inseriti in un'unica busta.

- 5) Inoltre,

- in caso di persona fisica, si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;
- in caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di persona giuridica, si dovrà allegare copia 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 e copia della visura camerale di non oltre 3 mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile con data certa non successiva al termine per la presentazione dell'offerta;
- in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerente dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire presso l'Ufficio ANEAD i suoi documenti anagrafici.

- 6) L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata comparizione dell'offerente il giorno dell'apertura delle buste.
- 7) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
- a) in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione da parte dei creditori, si proclamerà la diserzione d'asta; al termine del periodo di delega, il fascicolo verrà restituito al Giudice dell'Esecuzione per eventuale rinnovo della delega o per l'emissione di altri provvedimenti sul prosieguo della procedura; negli altri casi, si procederà con un nuovo tentativo di vendita, che verrà fissato con nuovo avviso con un ribasso pari al 15%, salvo diversa indicazione del G.E. su istanza, che le parti dovranno formulare direttamente al G.E. stesso mediante deposito nel fascicolo telematico;
 - b) in caso di unica offerta valida a prezzo base verrà disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
 - c) in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il professionista delegato alle operazioni di vendita valuterà se aggiudicare il bene a seconda che ritenga si possa successivamente aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso vi sia anche istanza di assegnazione di un creditore, l'offerente sarà chiamato a rilanciare oltre il prezzo base. Laddove l'offerente non operi tale rilancio, il bene verrà assegnato al creditore;
 - d) in caso di pluralità di offerte, ogni offerente, la cui domanda di partecipazione sia stata ritenuta conforme dal notaio alle disposizioni di legge e del presente avviso di vendita, sarà libero di partecipare o meno alla gara, che partirà dal prezzo dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il notaio delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia

proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine, l'offerta depositata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulterà pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sarà inferiore al prezzo base, il notaio delegato valuterà se procedere o meno all'aggiudicazione.

Qualora un creditore abbia avanzato istanza di assegnazione, la stessa non sarà presa in considerazione, se, all'esito della gara, il prezzo sarà pari o superiore al prezzo base, mentre, in caso la gara si concluda ad un prezzo inferiore, colui che è risultato il miglior offerente verrà chiamato al rilancio. In caso di assenza dell'offerente o del rilancio, il bene verrà assegnato al creditore.

- 8) Non saranno comunque prese in considerazione:
- offerte che pervengano oltre il termine stabilito;
 - offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base;
 - offerte prive della cauzione del 10%.
- 9) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita subito dopo la chiusura dell'udienza.
- 10) Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trovano, come da perizia di stima a cui si rinvia, con l'avvertenza che, in caso di irregolarità urbanistiche, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, con onere per l'offerente di verificare preventivamente la sanabilità dell'abuso.

- 11) La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche urbanistiche e sugli estratti tavolari e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.
- 12) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario, con la sottoscrizione dell'offerta, si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, e dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica.
- 13) La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, per cui la vendita non potrà essere revocata per alcuno dei motivi suddetti.
- 14) Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere impugnata per causa di lesione, per cui non potrà essere revocata per alcuno dei motivi suddetti.
- 15) Nel caso di vendita di beni vincolati ex D. Lgs. 42/2004, il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.
- 16) L'acquirente dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, o comunque non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione:
 - a) il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD;
 - b) un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (tale importo non potrà in ogni caso essere inferiore ad Euro 2.500, come verrà eventualmente precisato da ANEAD a seguito dell'aggiudicazione) per il pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione.

Tali depositi andranno effettuati a mezzo di due distinti bonifici: il primo con causale "Saldo prezzo R.G.Es." e il secondo con causale "Spese e oneri R.G.Es."

Il termine di 60 giorni è perentorio, non può essere prorogato e non è soggetto a sospensione feriale.

Se l'aggiudicatario non depositerà, nel termine stabilito, il saldo prezzo di aggiudicazione e il fondo spese - oltre eventuali conguagli - il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato procederà a fissare, in ogni caso, una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del combinato disposto dell'art. 587 c.p.c. e art. 177 disp. att. c.p.c.

- 17) Ai sensi dell'art. 585, comma terzo, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di mutuo con ipoteca di primo grado da iscriversi sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. L'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione delle somme mutate per l'operare del principio di cui all'art. 2822 c.c.
- 18) La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare un eventuale conguaglio del fondo spese, in base all'aliquota applicata, su richiesta del professionista delegato. In ossequio alle circolari dell'Agenzia delle Entrate, la scelta del regime IVA è di esclusivo appannaggio dell'esecutato e il professionista delegato applicherà il regime fiscale di legge solo in caso di esecutato non collaborativo o irreperibile. Il mancato versamento del conguaglio comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con tutte le conseguenze precedentemente illustrate.
- 19) L'aggiudicatario dovrà inoltre chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali il giorno dell'apertura delle buste, salva la facoltà di integrazione successiva, prima del versamento del saldo prezzo. Il notaio delegato è responsabile solo per il pagamento nei termini di quanto liquidato dall'Agenzia delle Entrate, senza poter entrare nel merito delle decisioni dell'Agenzia stessa o dell'esecutato per la scelta del regime IVA.
- 20) A seguito della liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate degli oneri fiscali scaturenti dal decreto di trasferimento, il professionista delegato

procederà alla restituzione dell'eventuale residuo del fondo spese, al netto anche delle spese di intavolazione e dell'onorario del notaio, calcolato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015, che sarà pari ad euro 500 in caso di aggiudicazione fino a 100.000, euro 750 in caso di aggiudicazione fra 100.000,01 ed euro 500.000 ed euro 1.000 in caso di aggiudicazione superiore a 500.000,01, oltre accessori di legge.

- 21) In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che intenda subentrare ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D. Lgs 385/93, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto comunque al versamento del saldo nelle modalità e nei termini ordinari. Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della già menzionata facoltà dovrà pagare il saldo prezzo al professionista delegato, che provvederà al successivo pagamento in favore dell'Istituto mutuante – se richiesto dallo stesso, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, D. Lgs. 385/93 – una volta effettuati i controlli sull'effettiva fondiarietà del titolo azionato.
- 22) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti e sequestri civili, nonché dagli altri eventuali aggravii dichiarati non opponibili, che saranno cancellati a cura e a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento.
- 23) Salvo che il Giudice dell'Esecuzione non abbia già disposto la liberazione, il debitore e i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione sino all'emissione del decreto di trasferimento. Dopo la comunicazione del decreto di trasferimento, il debitore ha 60 giorni di tempo per lasciare libero l'immobile; entro tale termine, l'aggiudicatario, se lo ritiene, deve far pervenire al custode giudiziario istanza scritta di liberazione, anche mediante mail, sempre che l'immobile non sia occupato da un terzo con titolo opponibile. Il custode giudiziario, in caso di mancata liberazione spontanea da parte del debitore e di richiesta dell'aggiudicatario, provvede a porre in esecuzione la liberazione a spese della procedura senza osservare le forme degli artt. 605

ss. c.p.c. fra il 61° e il 120° giorno dalla comunicazione del decreto. In tal caso sarà onere del custode giudiziario chiedere, unitamente all'istanza di liquidazione del suo compenso, l'accantonamento di una somma da lui determinata in via prudenziale, prima che il professionista delegato rediga il progetto di distribuzione.

24) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno compiute dal Notaio Delegato presso l'ANEAD.

25) Le buste verranno aperte e le gare e le aste si terranno presso l'aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n. 65.

Il presente avviso di vendita e la perizia epurata sono resi pubblici in conformità all'art. 490 c.p.c. mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- b) inserimento sul sito www.tribunale.rovereto.giustizia.it;
- c) inserimento sul sito www.astalegale.net.

Qualsiasi altra informazione utile alla vendita potrà essere richiesta presso l'ufficio ANEAD, stanza 0.21, Tribunale di Rovereto.

Rovereto, 18 novembre 2022

Il Notaio Delegato
Dott.ssa Eliana Morandi