

## STUDIO GIOVANAZZI

Dr. Paolo Giovanazzi

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

38062 Arco (TN) - Via Cima Tofino, 2/E

C.F. GVN PLA 67M25 A372 T

P.IVA 01587410224

Tel. +39 0464 514530 – Fax. +39 0464 515198 - e-mail [segreteria@giottosrl.it](mailto:segreteria@giottosrl.it)

### TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

**Procedimento nr. 3 / 2020 R. Fall. – Fait Luca**

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Curatore Fallimentare: dott. PAOLO GIOVANAZZI

Il Curatore Fallimentare dott. Paolo Giovanazzi, a seguito di predisposizione del Programma di Liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato, procede alla vendita dei seguenti immobili con le modalità stabilite nel seguente

#### **AVVISO DI VENDITA**

**ex art. 107 L. Fallimentare**

##### **LOTTO 2**

- pp.ff. 8050/5, 8034/5, 8046/3, 8047/3, 8048/2, 8048/3, 8049/2, 8049/3, 8050/3 e 8047/2 in C.C. Folgaria per la quota di 6193674/10000000
- pp.ff. 8290, 8291/1, 8291/2, 8286, 8287, 8288 in C.C. Folgaria per l'intero con relative consortalità come da visura tavolare.

Dalla perizia del CTU dd. 11.02.21 risulta: terreno situato in località Carpeneda nel comune di Folgaria composto da particelle fondiarie possedute per intero, che ricoprono una superficie catastale di mq 4.799, ed altre particelle fondiarie possedute per la quota di 6193674/10000000 che ricoprono una superficie di mq 2.319. Il lotto rientra per la maggior parte in zona artigianale oggetto del Piano di lottizzazione per lo sviluppo di attività produttive di interesse locale n. 13 previsto dal P.R.G. del Comune di Folgaria. La residua parte, marginale, rientra in zona agricola.

L'immobile risulta temporaneamente occupato.

**Prezzo base € 87.423,00**

**Offerta minima € 65.567,25**

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

**Custode dei beni:** Curatore Fallimentare dott. Paolo Giovanazzi (tel. 0464/514530).

I suddetti immobili risultano compiutamente descritti nella relazione di stima redatta dal perito geom. Vito Rosa che deve essere consultata dall'interessato/offidente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne il titolo di provenienza, i dati catastali, l'esistenza di eventuali oneri, pesi, vincoli e servitù a qualsiasi titolo gravanti sui beni e lo stato di conformità edilizia ed urbanistica dei beni.

Al riguardo si fa rimando allo stato tavolare storico ed attuale degli immobili da consultarsi da parte dell'interessato/offidente.

Maggiori informazioni sui beni oggetto di vendita sul sito internet del Tribunale di Rovereto o presso lo Studio del Curatore fallimentare. Possibilità di richiedere la modulistica di partecipazione alla vendita contattando il Curatore fallimentare dott. Paolo Giovanazzi (tel. 0464/514530).

Si dà atto che l'unico referente della vendita è dott. Paolo Giovanazzi 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 **6 febbraio 2023**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **7 febbraio 2023, ore 11.00**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 2.000**.

### **CONDIZIONI GENERALI**

Più precise informazioni sui beni nella perizia di stima su [www.tribunaledirovereto.net](http://www.tribunaledirovereto.net) o presso lo studio del dott. Giovanazzi Paolo, via Cima Tofino 2/E , 38062 Arco (TN).

Le vendite sono effettuate senza incanto.

- 1) L'offerta deve essere depositata presso lo studio del dott. Giovanazzi Paolo, via Cima Tofino 2/E , 38062 Arco (TN), sulla base del modulo di domanda di partecipazione alle Vendite Fallimentari e Concordati Preventivi.
- 2) Per ogni lotto deve essere presentata un'offerta; in caso di partecipazione per più lotti, si deve presentare un modulo di partecipazione per ogni lotto in buste diverse.
- 3) L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere riportati solo – a pena di esclusione dalla gara – le generalità del presentatore (che dovrà

comprovarle e che potrà essere soggetto diverso dall'offerente), ed il numero della procedura fallimentare.

4) L'offerta dovrà essere firmata dall'offerente (eventualmente dal suo rappresentante legale debitamente autorizzato) su carta da bollo da Euro 16,00 e dovrà contenere obbligatoriamente:

- a. Il numero della procedura e dell'eventuale lotto per cui si offre;
- 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;
- c. copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente e per gli stranieri extracomunitari anche copia del permesso di soggiorno;
- d. estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente in originale; se l'offerente è coniugato in comunione legale, indicare anche la generalità ed il domicilio del 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 il lotto voluto;
- g. l'indicazione del prezzo offerto;
- h. il termine (non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione) per il saldo del prezzo che avverrà secondo le modalità indicate in seguito;
- i. l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Fallimento Fait Luca" con indicazione del numero di procedura e del lotto, a titolo di **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.

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;
- 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;
- 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 lo studio del dott. Giovanazzi Paolo, via Cima Tofino 2/E , 38062 Arco (TN), i suoi documenti anagrafici.

6) Il creditore che formula istanza di assegnazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 505, 589 e 590 c.p.c., deve presentare un'offerta non inferiore rispetto al prezzo base stabilito per l'esperto d'asta; se non sono pervenute offerte valide e vi è istanza di assegnazione, il Giudice delegato provvede su di essa, fissando un termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

In caso di istanza di assegnazione a favore di terzo ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., il creditore deve depositare in cancelleria, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina del terzo; in difetto, l'assegnazione si perfezionerà direttamente in capo al creditore.

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;
- 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  $\frac{1}{4}$ , si potrà far luogo alla vendita qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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, si procederà con la gara tra gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore 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 curatore fallimentare 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 risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il curatore 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) L'aggiudicazione deve considerarsi definitiva, non trovando applicazione il disposto di cui all'art. 107, comma IV L.F.

- 10) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita subito dopo la chiusura dell'udienza.
- 11) 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 avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985, con onere per l'offerente di verificare la sanabilità dell'abuso. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sugli estratti tavolari. Inoltre, trattandosi di vendita forzata, la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 12) 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.
- 13) L'acquirente dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, o comunque non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione, il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato dal curatore fallimentare, dott. Giovanazzi Paolo, dopo l'aggiudicazione.
- 14) Se l'aggiudicatario non depositerà, nel termine stabilito, il saldo prezzo di aggiudicazione, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza e disporrà le sanzioni di cui all'art. 587 c.p.c.
- 15) L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione, secondo le modalità di seguito indicate:
  - a) l'aggiudicatario deve chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali. Il curatore fallimentare 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;
  - b) a seguito della liquidazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, il curatore fallimentare provvederà ad inviare il modello F24 con indicazione delle somme dovute;
  - c) entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento; è inoltre tenuto ad inviare copia della ricevuta di pagamento.

16) Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità, previa autorizzazione del Giudice delegato, di concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti; l'eventuale assunzione del debito deve essere indicata all'interno del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà prevista dall'art. 508 c.p.c. oppure quando il creditore abbia formulato istanza di assegnazione, il Giudice delegato può limitare, con proprio decreto, il versamento alla parte del prezzo necessario per le spese e per la soddisfazione degli ulteriori creditori, come previsto dall'art. 585, comma II c.p.c.

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. Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante – se richiesto dallo stesso, ai sensi dell'art. 41 quarto comma T.U.B., - entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, previa presentazione da parte dell'Istituto mutuante della relativa nota di precisazione del credito nel termine che il Curatore fallimentare fisserà di conseguenza.

17) Il trasferimento della proprietà avverrà tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato.

18) Spese di cancellazione dei gravami a carico della procedura. Imposte per il trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

19) Le buste verranno aperte e le gare e le aste si terranno presso lo studio del dott. Giovanazzi Paolo, via Cima Tofino 2/E , 38062 Arco (TN).

Rovereto, 22 novembre 2022

Il curatore fallimentare  
Dott. Paolo Giovanazzi