

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE
sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO**Procedimento nr. 3 / 2009 R. Fall. -**

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Curatore Fallimentare: dott. MARCO BERNARDIS

Notaio Delegato: dott. SANTO BONFIGLIO

Il Curatore Fallimentare dott. Marco Bernardis, a seguito di predisposizione del Programma di Liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott. Santo Bonfiglio, alla vendita dei seguenti immobili con le modalità stabilite nel seguente

AVVISO DI VENDITA**ex art. 107 L. Fallimentare**

LOTTO UNICO) pp. ff. 291/1, 291/2, 291/3, 291/4, 299/2, 300/2, 300/3, 300/4, 635, 291/5 e 296/12 in C.C. Nogaredo e relative servitù come da visura tavolare;

Dalla perizia del CTU del 16/03/2020 risulta: particelle fondiari che individuano un'area edificabile residenziale di "espansione" situata nel Comune di Nogaredo e rientrante nell'ambito "A" della lottizzazione "Le Fiabe"; in particolare, le pp. ff. 291/1, 291/2, 291/3, 291/4 e 291/5 individuano il terreno edificabile, mentre le pp. ff. 299/2, 300/3, 300/4, 296/12, 635 e parte della p.f. 300/2 individuano la strada di accesso, realizzata solo in parte.

Come emerge dalla perizia, la destinazione urbanistica è la seguente: "area di espansione" e, in minima parte, "zona agricola primaria" (artt. 37 e 73 norme di attuazione).

La superficie catastale complessiva è pari a 5.470 mq, di cui circa 4.024 mq a destinazione residenziale e circa 1.446 mq ricadenti in zona agricola.

La conformazione del suolo è in forte declivio. L'area è soggetta a vincolo di lottizzazione.

Le opere indicate nell'atto intavolato sub G.N. 3336/2004 (scavo di sbancamento, muro di contenimento) sono state realizzate solo in parte.



ANEAD

ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)

uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65

tel. 0464/750120

c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

La convenzione urbanistica annotata sub G.N. 3335/2004 e le concessioni edilizie risultano scadute; l'aggiudicatario dovrà pertanto sostenere i costi per ottenere i nuovi titoli abilitativi e per predisporre il nuovo progetto di lottizzazione.

In merito ai costi necessari per l'attuazione dello sviluppo edilizio-urbanistico dell'area si rimanda a quanto specificato alle pp. 26 e 27 della perizia, con l'espresso avvertimento che l'aggiudicatario contatti il curatore fallimentare e il Comune per ottenere maggiori informazioni relative all'aspetto urbanistico.

Prezzo base € 466.666,67

Offerta minima € 350.000,00

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

Custode dei beni: Curatore Fallimentare dott. Marco Bernardis (0464/030131; m.bernardis@studiobernardis.it).

Ai fini della corretta intestazione dell'assegno relativo alla cauzione si invitano gli offerenti a contattare il Curatore fallimentare oppure l'Ufficio ANEAD.

Si dà atto che l'unico referente della vendita è il Notaio nominato 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 **2 dicembre 2022**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **5 dicembre 2022**, ore **9.30**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 10.000**.

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

CONDIZIONI GENERALI

Più precise informazioni sui beni nella perizia di stima su www.tribunaledirovereto.net o presso ANEAD, stanza 0.21, Tribunale di Rovereto.

Le vendite sono effettuate senza incanto.

- 1) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, aula n. 0.21 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo di domanda di partecipazione alle Vendite Fallimentari e Concordati Preventivi c/o ANEAD.
- 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 provarle e che potrà essere soggetto diverso dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita.
- 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;



A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- h. il termine (non superiore a 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione) per il pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento, che avverrà secondo le modalità indicate in seguito;
- i. l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento con indicazione del numero di procedura e del lotto, a titolo di **cauzione, pari al 15% 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 l'Ufficio ANEAD 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'esperimento d'asta; se non sono pervenute offerte valide e vi è

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

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 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

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

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 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 15%**.
- 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 120 giorni dall'eventuale aggiudicazione:
- a) il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD o dal Curatore fallimentare dopo l'aggiudicazione;

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

b) l'importo pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione.

Tali depositi verranno effettuati a mezzo di due distinti bonifici, il primo con causale "Saldo prezzo Fall. n." e il secondo con causale "Spese e oneri Fall. n."

A seguito della liquidazione di spese e oneri da parte dell'Agenzia delle Entrate, il Curatore fallimentare provvederà a comunicare all'aggiudicatario gli esatti importi dovuti. Contestualmente, il Curatore fallimentare provvederà, in via alternativa, alla restituzione all'aggiudicatario delle eccedenze versate oppure alla richiesta del conguaglio per l'importo mancante.

14) Se l'aggiudicatario non depositerà, nel termine stabilito, il saldo prezzo di aggiudicazione e il fondo spese - oltre eventuali conguagli -, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza e disporrà le sanzioni di cui all'art. 587 c.p.c.

15) L'aggiudicatario dovrà inoltre chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali.

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 120 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.

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- 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 l'aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n.65.

Rovereto, 3 novembre 2022

Il Notaio Delegato
Dott. Santo Bonfiglio

