

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO**

**Procedimento n. 10 / 2021 R. Fall. -**

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Curatore Fallimentare: dott.ssa RAFFAELLA PREZZI

Notaio Delegato: dott. SANTO BONFIGLIO

Il Curatore Fallimentare dott.ssa Raffaella Prezzi, 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 beni immobili con le modalità stabilite nel seguente

### **AVVISO DI VENDITA**

**ex art. 107 L. Fallimentare**

**LOTTO 1) C.C. Curtatone (MN), Foglio 36, Particelle 128 e 129;**

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Arlanch in data 25/11/2020 e successiva integrazione redatta dal geom. Spagna in data 03/06/2022 risulta:

capannone ad uso industriale situato a Curtatone (MN), Località San Silvestro, in Via Vittorina Gementi n. 85.

L'immobile si articola in due corpi di fabbrica; è inoltre presente una struttura prefabbricata che ospita una cabina elettrica.

La superficie catastale complessiva è pari a 18.100 mq.

Il corpo principale (**particella 128**) si articola su due piani ed è destinato a deposito per materiali e attrezzature con annessi locali adibiti a magazzini, servizi igienici, uffici e centrale termica. La superficie catastale è pari a 4.128 mq, oltre a 294 mq di uffici.

L'immobile versa in precarie condizioni di conservazione e richiede interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione dei serramenti, adeguamento antisismico, completamento degli impianti).

Il corpo secondario (**particella 129**) consiste in un edificio adibito a laboratorio, di superficie catastale pari a 132 mq. L'immobile versa in precarie condizioni di manutenzione.



**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

Secondo quanto indicato dal perito, la destinazione urbanistica del compendio è la seguente: "tessuti per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura" (art. 61 norme di attuazione).

L'immobile è dotato del certificato di agibilità, rilasciato in data 03/04/1970 prot. n. 2215; in data 07/09/1989 prot. n. 8928 è stata richiesta l'agibilità per l'ampliamento dell'edificio industriale (in merito alla documentazione urbanistica si veda quanto indicato al punto H) dell'integrazione della perizia).

In merito alla situazione edilizia si evidenzia che:

- è stata rinvenuta la presenza di lastre di amianto sulla copertura, che dovranno essere smaltite, come richiesto dalla normativa vigente; il costo è stimato in € 2.000, comprensivo delle spese di bonifica e di trasporto del materiale;
- sussistono difformità relative alla disposizione interna dei locali; tali irregolarità sono sanabili mediante presentazione di un provvedimento in sanatoria con un costo compreso tra 3.000 e 5.000 €, oltre a spese tecniche, sanzioni (circa € 1.000) e spese per la variazione catastale (circa € 1.500).

Tutti i costi indicati in precedenza si intendono a carico dell'aggiudicatario.

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Il prezzo di stima non comprende il valore dei beni mobili/attrezzature presenti all'interno dei locali e sul piazzale, rispetto a cui sono in corso le operazioni di vendita effettuate direttamente dal curatore in via autonoma.

Il trasferimento della proprietà avverrà tramite rogito notarile, secondo le modalità indicate nelle condizioni generali di vendita.

**Prezzo base: € 700.000,00**

**Offerta minima: € 525.000,00**

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

**Curatore fallimentare:** dott.ssa Raffaella Prezzi (0464/433428 - [raffaella.prezzi@studioassociatospp.it](mailto:raffaella.prezzi@studioassociatospp.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, come di seguito specificate.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **5 dicembre 2022** alle ore **9.30**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 14.000** per il lotto 1.

### CONDIZIONI GENERALI

Più precise informazioni sui beni nella perizia di stima su [www.tribunaledirovereto.net](http://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 comprovarle 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;



**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

- 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 al Fallimento 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;

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

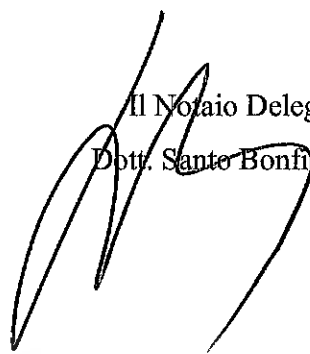
- in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. 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 Notaio Delegato, esaminate le offerte pervenute in busta chiusa:
- nel caso pervenisse un'unica offerta valida al prezzo base, la accoglierà;
  - nel caso in cui pervenisse un'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;
  - nel caso di più offerte, si procederà immediatamente ad una gara sull'offerta più alta, con i rilanci nella misura indicata dal bando di vendita;
  - l'offerta presentata è irrevocabile.
- 7) 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%.
- 8) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita subito dopo la chiusura dell'udienza.
- 9) 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.
- 10) L'acquirente dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, o comunque non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento ed indicante il numero di procedura e il lotto, il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata).
- 11) 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.

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

- 12) Le buste verranno aperte e le gare e le aste si terranno presso l'aula della Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n.65.
- 13) Spese di cancellazione dei gravami a carico della procedura. Compensi ed imposte per il trasferimento tramite atto notarile a carico dell'aggiudicatario.
- 14) Ai sensi dell'art. 107, comma 2 L.F., si applicano in quanto compatibili le norme previste dal c.p.c.

Rovereto, 28 ottobre 2022

Il Notaio Delegato  
Dott. Santo Bonfiglio



 **ASTAlegale.net**