

Tribunale di Trento

Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione giudiziale n. 2/2023

Giudice Delegato: Dott. Benedetto Sieff

Curatore: Dott. Marilena Segnana

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA IN VIA TELEMATICA

La sottoscritta dott. Marilena Segnana, con studio in Trento, via Manzoni n.16, nominata curatore della Liquidazione giudiziale n. 2/2023,

PREMESSO CHE

- con sentenza n. 7/2023, dd. 15 febbraio 2023, depositata in Cancelleria in data 27 febbraio 2023, il Tribunale di Trento ha dichiarato la Liquidazione giudiziale n. 2/2023, nominando giudice delegato, il dott. Benedetto Sieff e Curatore, la dott. Marilena Segnana;
- in data 19.09.2023, il Giudice Delegato ha approvato il Programma di liquidazione;
- in data 11.10.2023 il Giudice Delegato ha emesso l'autorizzazione alla vendita (art. 213 c.7 e 216 c.2 CCII) mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 24);

AVVISA

che **il giorno 05.12.2024 dalle ore 10:30 alle ore 17:30** si darà luogo alla vendita telematica del Lotto Unico sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate;

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA

Descrizione immobili: hotel 3 stelle, dotato di arredi e attrezzature professionali funzionali alla struttura stessa, con centro benessere, ristorante, pizzeria, bar, 12 unità abitative per complessivi 24 posti letto e terreno pertinenziale.

Ubicazione: via per Cesana nr. 8-10 – Candriai (TN) – 38123.

Dati tavolari immobili:

C.C. Sopramonte:

- P.T. 1157, p.ed. 374

- P.T. 1157, p.f. 3330/30.

Stato di occupazione degli immobili: libero.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione, di data 31.05.2023, depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende integralmente richiamata e trascritta.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Descrizione beni mobili: come da perizia di data 31.05.2023, oltre a pentolame, piccoli attrezzi da cucina, ceramiche, vetri e posateria.

Prezzo base: € 378.000,00 (prezzo unico del lotto da considerare costituito per Euro 332.900,98.- prezzo immobile albergo; Euro 13.722,77.- per beni mobili; Euro 31.376,25.- prezzo terreno adiacente).

Offerta minima: Euro 283.500,00.- pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: Euro 10.000,00.

Termine di versamento ultimo del prezzo: 60 giorni dall'aggiudicazione.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 24 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 04.12.2024 alle ore 23:59.

Il bonifico, con causale "Liquidazione giudiziale n. 2/2023, Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato entro il momento di presentazione dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto presentatore e del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia del bonifico);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è un cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA, il permesso di soggiorno;
- procura rilasciata dal procuratore legale.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 05.12.2024 tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sulla base del prezzo offerto più alto (questo anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 7 ore, dalle ore 10:30 alle ore 17:30 del

05.12.2024.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni consistenti in Lotto Unico collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile con intervento del notaio, dott. Marco Dolzani, con studio in Trento, via Grazioli n. 79.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura (IBAN IT 98 Y 08304 01864 000064414702, con intestazione Liquidazione Giudiziale nr. 2/2023 Tribunale di Trento e causale "Liquidazione giudiziale n. 2/2023, Lotto Unico, versamento saldo") il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità del saldo prezzo. La vendita dell'immobile albergo, se eseguita nei confronti di soggetto IVA, sarà dalla procedura eseguita nel regime di reverse charge. La vendita dei beni mobili è soggetta a IVA.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo la sottoscrizione dell'atto di compravendita, a spese della procedura, quanto all'imposta ipotecaria;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei loro impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), solo l'imposta per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sarà a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare e mobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita (riferimento al Manuale Utente per la presentazione dell'Offerta Telematica al link https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf), alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Trento.

6 - Pubblicazione e pubblicità

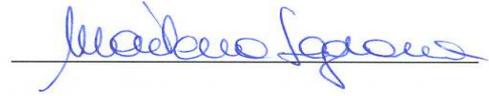
La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.;
- pubblicazione sul sito del Tribunale di Trento www.tribunale.trento.giustizia.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Trento, li 24 ottobre 2024



Il Curatore

dott. Marilena Segnana