

**TRIBUNALE DI TRENTO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. NR. 7/2023**

Professionista delegato: avv. Roberto Rossi  
Perito: geom. Giorgio Felicetti (tel. 0461/1481295)  
Custode giudiziario: avv. Andrea Moser (tel. 0461/985130)  
Gestore della vendita telematica: Astalegale.net spa  
Portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avvocato ROBERTO ROSSI, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trento al compimento delle operazioni di vendita senza incanto nella procedura esecutiva n. 7/2023 R.G. Es. alla quale riunita la procedura esecutiva n. 109/2023 R.G. Es.

**AVVISA**

che si procederà nei termini di seguito indicati alla vendita senza incanto dei beni immobili sotto descritti (ed in particolare all'apertura delle buste telematiche, alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ricevute, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di offerte plurime ammissibili, alla successiva gara tra gli offerenti), con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it):

**LOTTO 1 (unico)**

**DATI TAVOLARI:** C.C. Borgo P.T. 497 II p.ed. 652 e pp.ff. 2930/32, 2930/33, 2930/35, 2930/83, 2930/84, 2930/94, 2938/5, 2938/6, 2938/13, 2947/1, 2948/2, 2948/4, 2948/6, 4720/6 e 4720/9, tutte per l'intero (quota 1/1)

**DESCRIZIONE SOMMARIA:** edificio destinato ad esercizio pubblico di bar/ristorante con annesso deposito e terreni con destinazione parte a piazzale ed il resto a prato/bosco

**UBICAZIONE:** Borgo Valsugana (TN) frazione Olle Località Fastro

**DATA DELLA VENDITA:** 04/02/2025 ore 10:00

**PREZZO BASE:** Euro 336.000,00

**RILANCIO MINIMO:** Euro 3.000,00

**OFFERTA MINIMA:** Euro 252.000,00

**NB:** imposte di trasferimento a carico di parte acquirente

**STATO DI OCCUPAZIONE:** per informazioni contattare il custode giudiziario avv. Andrea Moser  
Rilievo del tecnico incaricato: *“al momento del sopralluogo l'esercizio pubblico risultava chiuso.”*

Al Catasto Fabbricati la particella edificiale risulta censita come segue:

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	P. M.	Zona Cens.	Categ	Cl	Consis.	Sup	Rendita	
Borgo	E	652	1	8	-	-	C/1	6	138 mq	216 mq	€ 2444,60



Al Catasto Fondiario la particella edificiale e le particelle fondiari sono classificate come segue:

Comune Cat.	Particella	P.T.	Coltura	CI	Superficie	R.D.	R.A.
Borgo	E 652	497 II	Edificio	0	594 mq.	-	-
Borgo	F 2930/32	497 II	Bosco	7	1814 mq.	0,94	0,09
Borgo	F 2930/33	497 II	Vigna	7	1151 mq.	0,59	0,89
Borgo	F 2930/35	497 II	Vigna	8	262 mq.	0,14	0,14
Borgo	F 2930/83	497 II	Vigna	8	164 mq.	0,08	0,08
Borgo	F 2930/84	497 II	Vigna	8	79 mq.	0,04	0,04
Borgo	F 2930/94	497 II	Vigna	8	21 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/5	497 II	Arativo	8	290 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/6	497 II	Vigna	8	14 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2938/13	497 II	Arativo	8	53 mq.	0,01	0,01
Borgo	F 2947/1	497 II	Bosco	5	3236 mq.	8,36	0,84
Borgo	F 2948/2	497 II	Vigna	7	1752 mq.	0,90	1,36
Borgo	F 2948/4	497 II	Vigna	7	109 mq.	0,06	0,08
Borgo	F 2948/6	497 II	Vigna	7	69 mq.	0,04	0,05
Borgo	F 4720/6	497 II	Esente imposta	0	82 mq.	-	-
Borgo	F 4720/9	497 II	Esente imposta	0	23 mq.	-	-

Titolo di provenienza (acquisto in capo all'attuale proprietario che è una società in nome collettivo):

- 18/09/2009 - G.N. 2418/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 04/09/2009 riguarda p.ed. 652, p.f. 2930/32, p.f. 2930/33, p.f. 2930/35, p.f. 2930/83, p.f. 2930/84, p.f. 2930/94, p.f. 2938/5, p.f. 2938/6, p.f.2938/13, p.f. 2947/1, p.f. 2948/2, p.f. 2948/4, p.f. 2948/6  
- 04/08/2016 - G.N. 1919/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 Contratto d.d. 18/07/2016 riguarda p.f. 4720/6, p.f. 4720/9

Accesso (evidenza del tecnico incaricato geom. Giorgio Felicetti):

*“Dalla strada provinciale 40 – Valle di Sella, sopra la frazione di Olle in prossimità del primo tornante si transita lungo una stradina di proprietà comunale che si trova all’interno di un piazzale sterrato. Da questa stradina sterrata si accede direttamente sulle proprietà dell’esercizio pubblico. Da evidenziare che la stradina comunale esistente sul lato sud insiste sulle P.fond. 2930/84 e 2930/83 (oggetto d’esecuzione), mentre la P.fond. 4720/7 (proprietà comunale) rappresenta un prato, in quanto in questo tratto la strada non è stata realizzata sulla proprietà comunale.”*

COMPOSIZIONE P.ED. 652: nel dettaglio l’esercizio pubblico in oggetto è così composto:

- al piano terra: terrazza esterna, sala bar, due wc e anti, cucina, wc, spogliatoio, deposito, scala per il sottotetto e terreno pertinenziale;
- sottotetto: soppalco e centrale termica.

L’annesso deposito è così composto: al piano terra: deposito; sottotetto: vano tecnico.



TERRENI: le p.fond. 2948/4 e 2938/5 rappresentano parte di piazzale sterrato che si trova a est dell'esercizio pubblico, mentre le p.fond. 2830/84, 2938/6 e 2930/83 sono delle porzioni di terreno dove insiste una strada sterrata di uso pubblico. Le p.fond. 2948/2, 2930/35, 2948/6, 4720/9, 2938/13, 2930/94 e 4720/6 rappresentano dei terreni limitrofi la p.ed. 652 in parte incolti e pendenti. Da segnalare che parte della terrazza esterna insiste sulla p.fond. 4720/6 e p.fond. 2948/6. Le p.fond. 2947/1, 2930/32 e 2930/33 rappresentano dei terreni pendenti completamente boscati.

### MEZIONI URBANISTICHE:

Da certificato di destinazione urbanistica di data 10 settembre 2024 Comune di Borgo Valsugana (Provincia di Trento) Servizio tecnico Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata:

- Piano Regolatore Generale approvato con D.G.P. n 1676 dd. 01.08.2007 in vigore dal 15.08.2007 e successive varianti, modifiche ed integrazioni - aggiornato alla Prima Variante 2023 approvata con D.G.P. n. 1753 dd. 29.09.2023, in vigore dal 06.10.2023

- Carta di Sintesi della Pericolosità approvata con D.G.P. n. 1317 dd. 4/09/2020 in vigore dal 02.10.2020

**riferito alle realtà site in C.C. di Borgo catastalmente individuata nelle:**

- **P. Ed. 652** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 84,50% localizzata in "**P4 - ELEVATA**" riferibile all'**art. 15** delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 15,50% localizzata in "**P3 - MEDIA**" riferibile all'**art. 16** delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "**AREE DI TUTELA AMBIENTALE**" riferibile all'**Art. 41** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "**AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE**" riferibile all'**Art. 81bis** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 14,60% edificio storico isolato (scheda n. 40) classificato in "**R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**" riferibile all'**Art. 18** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore con possibilità di sopraelevazione riferibile all'art. 21.3.a delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/32** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 36,15% localizzata in "**P4 - ELEVATA**" riferibile all'**art. 15** delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 63,85% localizzata in "**P3 - MEDIA**" riferibile all'**art. 16** delle Norme di Attuazione del PUP
    - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "**AREE DI TUTELA AMBIENTALE**" riferibile all'**Art. 41** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 91,65% localizzata in "**AREA A BOSCO**" riferibile all'**Art. 84** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 8,35% localizzata in "**AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE**" riferibile all'**Art. 81bis** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/33** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 48,38% localizzata in "**P4 - ELEVATA**" riferibile all'**art. 15** delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 51,62% localizzata in "**P3 - MEDIA**" riferibile all'**art. 16** delle Norme di Attuazione del PUP
    - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "**AREE DI TUTELA AMBIENTALE**" riferibile all'**Art. 41** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 85,38% localizzata in "**AREA A BOSCO**" riferibile all'**Art. 84** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 14,62% localizzata in "**AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE**" riferibile all'**Art. 81bis** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/35** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:



- 20,50% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
- 79,50% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP
  - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
- 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/83** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 20,70% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 79,30% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP
    - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/84** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 22,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 78,00% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2930/94** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2938/5** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 70,70% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 29,30% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2938/6** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2938/13** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;



- 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2947/1** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 93,53% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 6,47% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - presenza localizzata in "CORSI D'ACQUA" riferibile all'Art. 43 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2948/2** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 42,34% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 57,12% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP
    - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 0,54% localizzata in "APP - AREE DA APPROFONDIRE" riferibile all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 8,16% localizzata in "AREA A BOSCO" riferibile all'Art. 84 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 91,84% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2948/4** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP
    - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 2948/6** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
- **P.F. 4720/6** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 97,90% localizzata in "P4 - ELEVATA" riferibile all'art. 15 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 2,10% localizzata in "P3 - MEDIA" riferibile all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "AREE DI TUTELA AMBIENTALE" riferibile all'Art. 41 delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" riferibile all'Art. 81bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;



- **P.F. 4720/9** ubicata all'esterno del perimetro del centro storico ricade:
  - 100,00% localizzata in "**P4 - ELEVATA**" riferibile all'**art. 15** delle Norme di Attuazione del PUP - Capo IV - Carta di Sintesi della Pericolosità;
  - 100,00% localizzata in "**AREE DI TUTELA AMBIENTALE**" riferibile all'**Art. 41** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore;
  - 100,00% localizzata in "**AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE**" riferibile all'**Art. 81bis** delle Norme di Attuazione del P.R.G. in vigore.

### PRATICHE EDILIZIE:

Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Valsugana:

- concessione edilizia n. 16321/2009 di data 24.05.2010  
(*“lavori di demolizione e ricostruzione della p.ed. 652”*)
- autorizzazione paesaggistica del Sindaco n. 16665/2010 di data 16.03.2010
- concessione edilizia n. 17402/2011 di data 04.07.2011  
(*I^ variante per sistemazioni esterne - p.f. 2948/2*)
- concessione n. 17656/2011 di data 03.02.2012  
(*“sanatoria su progetto di ristrutturazione ed ampliamento della p.ed. 652”*)
- concessione edilizia n. 18811/2014 di data 08.09.2014  
(*“ampliamento interrato per la realizzazione di una cucina con annessi servizi per il personale della p.ed. 652”*)

Certificato di agibilità edificio p.ed. 652 C.C. Borgo adibito a “Bar e ristorazione” di data 13.02.2012 prot. 2892 (prescrizione: *il locale al piano primo adibito a soppalco (come da planimetria catastale) non può essere accessibile all'uso pubblico in quanto la scala di accesso allo stesso non risulta conforme all'art. 8.1.10 del D.M. 14.06.1989 N. 236”*)

Certificato di agibilità edificio p.ed. 652 - p.f.2948/2 C.C. Borgo adibito a “Bar e ristorazione” di data 31.03.2015 prot. 6588 (prescrizione: *L'atto è da considerarsi nullo nel caso di utilizzo dell'edificio e dei suoi locali diverso e/o non conforme alle norme vigenti*)

Evidenze del geom. Giorgio Felicetti (rapporto di valutazione dei beni pignorati di data 08.05.2024):

#### 1. Difformità rispetto a quanto autorizzato:

- la terrazza esterna pavimentata con assi di legno con relativa staccionata;
- la presenza di una risega all'interno del locale deposito, all'interno della quale nel locale bar è posizionata la macchina per il caffè;
- l'intercapedine nella zona cucina/spogliatoio e wc risulta di forma diversa e parte del muro esterno non risulta rivestito con pietra;
- nella struttura accessoria esterna è stata realizzata una porta di accesso al sottotetto e il tamponamento in legno è stato realizzato in modo diverso.

#### 2. Conformità catastale:

piccola difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto di Borgo Valsugana (risega presente nel locale deposito).

\*\*\* \*\*

**Avvertenza:** gli immobili in vendita risultano compiutamente descritti nel rapporto di valutazione dei beni pignorati di data 08.05.2024 redatto dell'esperto geom. Giorgio Felicetti che deve essere consultato dagli interessati all'acquisto. Si fa rimando anche allo stato tavolare attuale e storico degli immobili (ed alla relativa documentazione) consultabile presso l'Ufficio del Libro Fondiario. In ogni caso è espresso onere degli interessati all'acquisto assumere, prima di avanzare un'eventuale offerta, informazioni sulla disciplina urbanistica ed edilizia degli immobili in vendita presso i competenti uffici comunali e verificare la normativa e regolamentazione di riferimento, effettuando al riguardo ogni opportuna verifica ed avvalendosi all'occorrenza di un proprio tecnico di fiducia.



## TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE E CAUZIONE

Le **offerte** dovranno pervenire, esclusivamente con le modalità telematiche di seguito specificate, **entro le ore 23:59 del giorno 31/01/2025.**

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versata, a pena di esclusione, entro il medesimo termine di presentazione dell'offerta esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente Banca Sella, con la causale esattamente riportata e alle seguenti coordinate:

IBAN: **IT 75 A 03268 22300 052136399670**  
intestato a: **Astalegale.net**  
Causale: **Trento 00007-2023 data asta 04/02/2025**

Si rimanda al successivo paragrafo "*Modalità presentazione offerte e cauzione*" per maggiori informazioni.

## EVENTUALE GARA

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide, si procederà con le modalità indicate nei successivi paragrafi ("*Operazioni di vendita*" e "*Gara tra più offerenti*"); la gara si svolgerà in modalità telematica asincrona ed avrà la durata di 24 ore con inizio il giorno **04/02/2025 ore 15:00** e terminerà il giorno **05/02/2025 ore 15:00**, salvo eventuali modifiche che verranno comunicate dal Professionista delegato dopo l'apertura delle buste, e salvo il prolungamento con il meccanismo dell'extra-time.

## INFORMAZIONI - VISIONE IMMOBILI

Gli interessati all'acquisto degli immobili posti in vendita con il presente avviso potranno richiedere informazioni sulla procedura nonché visionare gli immobili, come di seguito specificato.

**Sito internet del Tribunale di Trento** ([www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it)): sulla home page del Tribunale di Trento, nell'apposita sezione (*Vendite Giudiziarie-Ricerca immobile*), inserendo il numero e l'anno della procedura, è possibile visionare il rapporto di valutazione dei beni pignorati; è inoltre possibile accedere alla '*Sezione Esecuzioni immobiliari - Come partecipare*', dove sono presenti le principali informazioni sulla partecipazione alle vendite e alcuni moduli per la richiesta delle agevolazioni fiscali.

**Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**: sul portale ministeriale ([www.portale.dellevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portale.dellevenditepubbliche.giustizia.it)) sono rinvenibili tutte le indicazioni sulle vendite telematiche.

**Gestore della vendita telematica Astalegale.net spa**: sul sito del Gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), sezione 'Vendite immobiliari-Come partecipare' si trovano le informazioni sulla modalità di presentazione delle offerte telematiche e sulla partecipazione alle operazioni di vendita. È possibile inoltre ricevere assistenza dal Gestore inviando una mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call-center di Astalegale.net spa al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**Custode giudiziario** gli interessati a presentare offerta potranno richiedere al Custode di visionare l'immobile. La richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) (sulla scheda relativa al lotto in vendita si trova il link '*Prenota visita immobile*'). Il Custode potrà inoltre fornire notizie aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile.



**Professionista delegato** telefono: 0461/231769 - e-mail: aste@avvrossi.it - potranno essere chieste informazioni sulla procedura di vendita.

**Esperto estimatore:** potranno essere chiesti chiarimenti tecnici, anche di natura urbanistica ed edilizia.

**Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari:** per ogni ulteriore informazione.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE e CAUZIONE

### *Offerenti*

1. Ognuno tranne il debitore (e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge) è ammesso ad effettuare le offerte di acquisto. L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ex artt. 571 c.p.c.

### *Predisposizione e contenuto dell'offerta*

2. Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia a cui si accede dal portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del Gestore della vendita Astalegale.net spa. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "*cerca*", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "*anteprima*". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "*Offerta Telematica*" con il quale redigere l'offerta di acquisto.

3. Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

4. Il "**Presentatore**" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare;

5. Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente *Presentatore* (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

6. Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

7. Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto. Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "**Manuale Utente**" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"





nonché sul sito del Gestore (www.spazioaste.it), sezione 'Vendite immobiliari-Come partecipare' sopra indicato.

8. L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

9. Il **Modulo Offerta Telematica** che va necessariamente utilizzato per la compilazione dell'offerta da inviarsi all'indirizzo PEC del ministero si compone di una pagina introduttiva e di sei passi con campi, molti obbligatori, da compilarsi in successione. I dati sopra indicati sub lettere b), c), d), e), f) e g) sono già preinseriti dal Gestore.

10. **Il prezzo offerto non può essere inferiore di oltre un quarto (25%) rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita pena l'inefficacia dell'offerta;** si evidenzia al riguardo, con riferimento alla presenza di un'unica offerta, che se la stessa è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita sarà senz'altro accolta, mentre nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla aggiudicazione quando il giudice o il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. **Il termine di pagamento del prezzo da indicare nell'offerta non può essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (è possibile inserire solo un termine più breve). Il suddetto termine non è soggetto a sospensione feriale. Un'offerta con indicato un termine di pagamento maggiore di novanta giorni dall'aggiudicazione non è ammessa.

11. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., ma non dà diritto all'acquisto del bene.

***Allegati all'offerta***

12. All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):



- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto dal Gestore Astalegale.net presso Banca Sella dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente.

13. Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 5 MB.

### ***Cauzione***

14. L'offerta è efficace solo se accompagnata da cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto (o eventuale maggior importo indicato nell'avviso di vendita), che l'offerente dovrà versare anticipatamente esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato ad Astalegale.net, come sopra indicato.

15. Il bonifico della cauzione andrà eseguito prima della compilazione dell'offerta telematica, nella quale andrà indicato il numero di CRO e gli estremi del bonifico (vedi sopra, punto 8).

16. Il bonifico va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato ad Astalegale.net abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

17. In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

18. La restituzione da parte di Astalegale.net avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

### ***Imposta di bollo***

19. Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente. Dovranno inoltre essere applicate le marche da bollo anche sulle eventuali richieste di agevolazione fiscale, come di seguito meglio precisato.



## ***Firma e trasmissione dell'offerta***

20. Terminata la compilazione dei campi presenti nei passi da 1 a 5 del modulo web “Offerta Telematica”, inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l’offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell’offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

21. La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione *web browser* consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.

22. L’offerta va poi confermata e all’aprirsi della schermata inserimento offerta (“*l’offerta è stata inserita correttamente*”) è possibile recuperare il file zip.p7m dell’offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l’apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla pec indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell’offerta firmata inserita e salvata in un’area riservata ed inoltre genera l’hash associato all’offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il **file offerta firmato digitalmente avente formato “offerta\_XXXXXXXXXXzip.p7m”** (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l’invalidazione del file e dell’offerta) **va inviato al seguente indirizzo pec: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

23. Il presentatore invia a detto indirizzo pec il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell’offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all’eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

24. L’offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).

25. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: si veda quanto previsto dall’articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

26. Tutte le operazioni di vendita si svolgeranno all’interno dell’Aula virtuale (una diversa per ogni singolo lotto) della piattaforma SpazioAste (si veda il relativo Manuale utente - gara telematica immobiliare) all’indirizzo **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

27. Le buste contenenti le offerte pervenute in via telematica saranno aperte dal professionista delegato all’inizio delle operazioni di vendita che cominceranno **nella data ed all’orario sopra indicati**. Si precisa che l’aula virtuale all’interno della piattaforma SpazioAste si attiverà solo se aperta dal professionista delegato responsabile della vendita (è necessario rimanere quindi in attesa fino alla sua apertura - qualora l’avviso di vendita includa più lotti l’attesa potrebbe essere prolungata).

28. La partecipazione di chi ha presentato offerta all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute via pec almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni



di vendita, nella casella di posta elettronica certificata utilizzata dal presentatore per inviare l'offerta. La suddetta pec, oltre alle credenziali, conterrà anche il link da utilizzare per l'accesso all'aula virtuale di vendita (del lotto per il quale presentata offerta). Se il presentatore non riceverà dette credenziali ciò significherà che il Ministero non ha ritenuto valida l'offerta. Sarà possibile effettuare l'accesso anche cliccando sul pulsante “*Partecipa*” posto all'interno della scheda di dettaglio dell'immobile di interesse. Il partecipante potrà confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale e quindi visualizzare e seguire le operazioni cliccando sul pulsante “Vai all'aula virtuale” e successivamente sul pulsante “Conferma la presenza”.

29. Tutte le offerte presentate verranno valutate dal professionista delegato alla vendita durante la prima fase “ESAME DELLE OFFERTE”. Le offerte saranno quindi validate o respinte qualora venissero riscontrate anomalie o irregolarità nella documentazione presentata. L'offerta respinta non permetterà di partecipare alla vendita. L'offerta validata abiliterà il relativo partecipante all'eventuale gara telematica.

30. Concluso l'esame delle offerte lo stato della vendita varierà nella fase “ESAME OFFERTE TERMINATO” ed una tabella “Elenco offerte valide” riporterà in elenco (la propria offerta e quella degli altri offerenti mediante pseudonimo) tutti i partecipanti ammessi alla gara telematica. Qualora sia stata presentata una sola offerta accettata, il professionista delegato dichiarerà la vendita conclusa e, fatto salvo quanto sopra già precisato, aggiudicherà il lotto all'unico offerente, anche in caso di mancata partecipazione del suddetto, redigendo il verbale di aggiudicazione. Nell'eventualità in cui non siano state presentate offerte o le offerte presentate non siano state accettate la vendita relativa al lotto sarà chiusa dalla piattaforma virtuale e verrà redatto il verbale di esito infruttuoso.

## GARA TRA PIÙ OFFERENTI

31. Relativamente ai lotti per i quali siano state presentate più offerte valide il professionista delegato darà il via alla **gara telematica di ogni lotto con la modalità asincrona che avrà inizio per tutti i lotti** (ciascun lotto nella propria Aula virtuale) **il giorno e l'ora sopra indicati.**

32. All'avvio della gara, lo stato della vendita varierà passando dalla fase “Esame offerte terminato” alla fase “ASTA TELEMATICA IN CORSO”. **La gara telematica avrà una durata di ventiquattro (24) ore decorrenti dal momento del suo inizio** (il tempo viene scandito da un timer con indicato il “*tempo rimanente*”). La gara partirà dal prezzo base più alto offerto e proseguirà secondo il sistema dei plurimi rilanci in aumento.

33. Le offerte accettate abiliteranno automaticamente alla gara, tuttavia, ogni partecipante ammesso sarà libero di prendervi parte o meno. Per osservare lo stato e la progressione della gara in atto e per effettuare i rilanci in aumento i partecipanti ammessi potranno accedere in ogni momento all'aula virtuale della piattaforma di SpazioAste dove è in corso la gara utilizzando le credenziali già in loro possesso. All'inizio della gara e poi ad ogni rilancio inviato il partecipante vedrà a video lo stato della propria offerta (“*sei il miglior offerente*” oppure “*la tua offerta è stata superata*” ed in quest'ultimo caso la piattaforma consentirà di procedere al rilancio cliccando sul pulsante “*Offri*” che rimanderà alla apposita finestra “*inserimento offerta*”. Tramite la finestra “inserimento offerta” i partecipanti ammessi potranno effettuare i rilanci durante tutto il periodo di durata della gara (il sistema nella finestra “*inserimento offerta*” indicherà la somma minima di offerta comprensiva di rilancio in base a quanto stabilito nell'avviso di vendita - potrà comunque anche essere inserito un importo maggiore - cliccando poi sul pulsante “*Offri*” presente in tale finestra si confermerà l'offerta indicata che sarà così acquisita dal sistema). Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio che venga effettuato all'indirizzo di posta elettronica utilizzato per trasmettere l'offerta e con SMS. La tabella “*Elenco offerte valide*” si aggiornerà automaticamente ad ogni rilancio ricevuto nella piattaforma.



34. È possibile il **prolungamento della gara (extra-time)**: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti dall'ultimo rilancio per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

35. Una volta decorso il lasso temporale previsto per lo svolgimento della gara, anche all'esito di eventuali prolungamenti, il *timer* si azzererà e la gara sarà conclusa. Lo stato della vendita passerà così alla dicitura "TERMINATA". La piattaforma SpazioAste identificherà a video il "*miglior offerente*" mentre gli altri partecipanti visualizzeranno invece la scritta "*non sei il miglior offerente*". A questo punto il Gestore della vendita telematica comunicherà, come sopra, a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

36. Spetterà comunque al Professionista Delegato sancire l'aggiudicazione in favore del miglior offerente (fermo restando tuttavia quanto previsto dall'art. 573, commi II e IV, c.p.c.) facendo variare l'esito della vendita allo stato di "AGGIUDICATA" e stilare poi il relativo verbale.

37. Nel caso in cui in fase di gara non vi sia stata alcuna offerta in aumento, per l'aggiudicazione si terrà conto, in ordine di priorità, del maggior importo del prezzo offerto, del maggior importo della cauzione versata, del minor termine indicato per il versamento del prezzo e, in via residuale, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

38. Il professionista delegato avrà la facoltà di interrompere la gara in qualsiasi momento, senza procedere ad alcuna aggiudicazione.

39. Quando l'utente è connesso all'aula virtuale della piattaforma ha la possibilità di interagire con il professionista referente della vendita attraverso il sistema di chat. Non è permessa l'interazione diretta tra gli utenti partecipanti alla gara.

40. Se durante il tentativo di accesso alla piattaforma *SpazioAste* si riscontrassero dei problemi o si fossero dimenticate le proprie credenziali, è possibile recuperare i propri codici cliccando sulla voce "*Recupera Credenziali*". Per recuperare le credenziali dimenticate è necessario inserire l'indirizzo PEC usato per l'invio dell'offerta e il proprio codice fiscale. Cliccare poi sul pulsante "*Recupera Credenziali*".

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

41. In caso di aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario è tenuto, a pena di decadenza, al versamento del prezzo di aggiudicazione, ridotto della cauzione già prestata, entro il termine indicato nell'offerta, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari" con la causale che, post aggiudicazione, gli sarà comunicata dal professionista delegato, salvo diversa modalità che sia eventualmente indicata dal professionista delegato o disposta dal Giudice dell'esecuzione.

42. In caso di inadempimento per mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità ed il termine previsti l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà tenuto al pagamento della differenza in caso di minore realizzo dalla successiva vendita del bene rispetto al prezzo di aggiudicazione.

43. Ogni onere fiscale relativo al trasferimento dei beni aggiudicati è a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'aggiudicatario è pertanto tenuto a versare alla procedura esecutiva non appena gli viene richiesto, con le medesime modalità di



cui sopra, le somme necessarie per il pagamento delle imposte dovute sul trasferimento, nella misura indicata dal professionista delegato e/o determinata dall'Agenzia delle Entrate.

44. Eventuali richieste di agevolazioni fiscali (es. 'prima casa', 'prezzo-valore', ecc.) dovranno essere accompagnate da apposita domanda o dichiarazione, da allegare all'offerta telematica (con le modalità indicate nel passo 5 del manuale utente - offerta telematica del Portale delle Vendite Pubbliche) oppure essere consegnati al professionista delegato subito dopo l'aggiudicazione (a quest'ultimo vanno comunque recapitati gli originali con marca da bollo).

45. L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato il suo stato civile fornendo, a richiesta, anche eventuale certificazione anagrafica, e se coniugato in regime di comunione legale dei beni deve comunicare i dati del coniuge e fornire copia di un documento e del codice fiscale di quest'ultimo. Qualora il bene acquistato vada escluso dalla comunione dei beni deve essere resa idonea dichiarazione in base al disposto dell'art. 179, ultimo comma, del codice civile, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

46. Gli immobili in vendita risultano compiutamente descritti nel rapporto di valutazione dei beni pignorati a firma dell'esperto estimatore indicato in epigrafe, che deve essere consultato dall'interessato/offrente al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne il titolo di provenienza, l'esistenza di eventuali oneri, pesi, vincoli, annotazioni e servitù a qualsiasi titolo gravanti sui beni e lo stato di conformità edilizia e urbanistica dei beni. Al riguardo si fa anche rimando allo stato tavolare storico ed attuale degli immobili da consultarsi e verificare da parte degli interessati all'acquisto presso il competente Ufficio del Libro Fondiario (od in via telematica se convenzionati) ove acquisibile anche la relativa documentazione.

47. Gli interessati all'acquisto sono tenuti, prima di presentare eventuale offerta di acquisto, ad effettuare le visure, i rilievi, le verifiche e raccogliere le informazioni disponibili relativamente agli immobili presso i pubblici registri, avuto specifico riguardo al libro fondiario e al catasto e, in generale, presso le pubbliche amministrazioni, compresi gli uffici urbanistici e tecnici dei comuni.

48. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, anche ai sensi della legge urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, vincoli ed azioni, servitù attive e passive e parti comuni come risultanti nel Libro Fondiario e, comunque, sussistenti per legge; è onere dell'interessato-offrente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche prendendo diretta visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

49. 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o le difformità dei beni venduti e gli oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - e per eventuali sanatorie ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

50. Ricorrendone i presupposti eventuali domande di concessione in sanatoria dovranno essere presentate nei modi di legge entro giorni centoventi dall'emissione del decreto di trasferimento, a cura, oneri e spese dell'aggiudicatario.



51. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da annotazioni di pignoramenti e di sequestri conservativi; gli oneri relativi agli immobili saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, intavolato il quale la proprietà dei beni sarà in capo all'aggiudicatario.

52. Il Professionista delegato - salvo il caso di intavolazione e accatastamento a cura del notaio nell'ipotesi di cui all'art. 585 c.p.c. - provvederà alla intavolazione del decreto di trasferimento, eseguendo inoltre le formalità di cancellazione delle annotazioni dei pignoramenti, dell'eventuale della sentenza dichiarativa di fallimento, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

53. Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché interamente le relative spese generali e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, intavolazione ed eventuale voltura catastale (art. 2 c. 7 del decreto ministeriale 15 ottobre 2015, n. 227).

54. Qualora i beni venduti richiedano per l'intavolazione la redazione del piano divisionale o la modifica di quello esistente o un frazionamento, ad avvenuta aggiudicazione sarà rimesso al perito d'ufficio di seguire la relativa pratica.

55. Qualora i beni venduti siano da accatastare o vi siano da apportare variazioni tavolari o catastali sarà a cura, onere e spese dell'aggiudicatario provvedervi, avvalendosi di un tecnico di sua fiducia, salvo non sorga la necessità di attribuire la rendita catastale ai fini della tassazione, nel qual caso ad avvenuta aggiudicazione sarà rimesso al perito d'ufficio di seguire la relativa pratica a spese dell'aggiudicatario.

56. Nel caso di vendita di beni vincolati a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 il trasferimento della proprietà è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.

## **IMMOBILI STRUMENTALI: OBBLIGHI DELL'ESECUTATO E DELL'AGGIUDICATARIO**

57. Qualora l'immobile in vendita rientri nell'esercizio di attività di impresa, l'esecutato è tenuto a comunicare tempestivamente al Professionista delegato ogni informazione utile per la individuazione del regime fiscale del trasferimento.

58. L'eventuale esercizio di opzioni da parte dell'esecutato dovrà essere comunicato al Professionista delegato a mezzo lettera raccomandata sottoscritta dal legale rappresentante, che dovrà allegare fotocopia del proprio documento di identità; tale comunicazione dovrà pervenire al Professionista delegato entro giorni quindici dalla pubblicazione dell'avviso di vendita della presente procedura, avvertendolo che in difetto, non potranno successivamente essere accolte richieste di esercizio di opzioni.

59. In ogni caso, ove il trasferimento sia soggetto ad I.V.A., l'aggiudicatario dovrà tempestivamente corrispondere il relativo importo alla procedura con le stesse modalità e termini del saldo prezzo; una volta pervenuto l'importo, sarà cura del Professionista delegato provvedere al versamento dell'imposta all'Erario.

## **PUBBLICITÀ E COMUNICAZIONI**



Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico e comunicato mediante:

- Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte su seguenti siti internet:

- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

- [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it) - [www.tribunaleditrento.net](http://www.tribunaleditrento.net)

con perizia di stima consultabile

- Pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Trento, 25 novembre 2024

Il professionista delegato  
avv. Roberto Rossi

