

Tribunale di Trento – Sezione Fallimentare

Fallimento n. 19/2019 - Nuovo Rito

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott. Marilena Segnana

* * * *

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
CON PROCEDURA COMPETITIVA**

Si rende noto che il giorno **25 febbraio 2025**, ad ore **15,00**, presso lo Studio del curatore, sito in Trento, Via Manzoni n. 16, davanti alla dott. Marilena Segnana, assistita da nr. 2 testimoni, autorizzata dal Giudice Delegato dott. Benedetto Sieff, si terrà il quarto tentativo di vendita con procedura competitiva ex art. 107 Legge Fallimentare dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Lotto Unico:

In Menfi (AG), appezzamenti di terreno edificabili e non in zona balneare di Bertolino di Mare con annessi fabbricati in corso di costruzione.

Dati Catastali:

C.C. Menfi, Foglio 96:

- Terreni edificabili:
 - part. 122, in contrada Bertolino di Mare, Semin. Irrig., Classe 3, Consistenza 360 mq, Reddito Dominicale € 3,72, Reddito Agrario € 3,07;
 - part. 124, in contrada Bertolino di Mare, Semin. Irrig., Classe 4, Consistenza 360 mq, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 1,95;
 - part. 126, in contrada Bertolino di Mare, Semin. Irrig., Classe 4, Consistenza 980 mq, Reddito Dominicale € 7,59, Reddito Agrario € 5,31;

- part. 127, in contrada Bertolino di Mare, Incolt. Prod., Classe U, Consistenza 260 mq, Reddito Dominicale € 0, Reddito Agrario € 0,03;
 - part. 141, in contrada Bertolino di Mare, Seminativo, Classe 3, Consistenza 6.200 mq, Reddito Dominicale € 25,62, Reddito Agrario € 6,40;
 - part. 244, in contrada Bertolino di Mare, Semin. Irrig., Classe 3, Reddito Dominicale € 84,80, Reddito Agrario € 69,96.
- Terreni non edificabili:
- part. 101, in contrada Bertolino di Mare, Incolt. Prod., Classe U, Consistenza 11.328 mq, Reddito Dominicale € 4,10, Reddito Agrario € 1,17;
 - part. 134, in contrada Bertolino di Mare, Vigneto Irr., Classe 2, Consistenza 3.645 mq, Reddito Dominicale € 90,36, Reddito Agrario € 18,82;
 - part. 207, in contrada Bertolino di Mare, Vigneto, Classe 4, Consistenza 1.546 mq, Reddito Dominicale € 11,98, Reddito Agrario € 5,99;
 - part. 208, in contrada Bertolino di Mare, Vigneto, Classe 4, Consistenza 1.179 mq, Reddito Dominicale € 9,13, Reddito Agrario € 4,57.
- Terreni in zona balneare:
- part. 82, in contrada Bertolino di Mare, Pascolo, Classe 1, Consistenza 466 mq, Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 0,19;
 - part. 320, in contrada Bertolino di Mare, Ente Urbano, Consistenza 207 mq;
 - part. 321, in contrada Bertolino di Mare, Pascolo, Classe 1, Consistenza 2.361 mq, Reddito Dominicale € 3,66, Reddito Agrario € 0,98.
- Fabbricati in corso di costruzione:

- part. 225, in contrada Bertolino di Mare, Orto Irrig., Classe 2, Consistenza 1.360 mq, Reddito Dominicale € 24,93, Reddito Agrario € 16,51;
- part. 245, in contrada Bertolino di Mare, Semin. Irrig., Classe 3, Consistenza 18.930 mq, Reddito Dominicale € 195,53, Reddito Agrario € 161,31.

Stato possesso: libero.

Prezzo base: Euro 183.375,00 oltre imposte di Legge.

(di cui Euro 43.350.- terreni edificabili, Euro 15.150.- terreni non edificabili, Euro 38.000.- terreni in zona balneare, Euro 86.875.- fabbricati in corso di costruzione).

Aumento minimo in caso di gara: Euro 3.700,00.

Prezzo base da intendersi ripartito come da valori di perizia. Eventuali incrementi di prezzo saranno attribuiti ai singoli beni componenti il Lotto Unico rispettando le proporzioni espresse dagli stessi.

Per la realtà giuridica e per ogni altra ulteriore notizia riguardante i beni immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella relativa perizia di stima, redatta in data 24 maggio 2024 dall'arch. Claudia Curreri, del foro di Sciacca (AG), consultabile sul sito Internet del Tribunale di Trento <http://www.fallimentitrento.com>, [Area Dataroom Fallimenti](#), e sui siti www.tribunale.trento.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>. La perizia di stima dei beni ricompresi nel Lotto Unico fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni immobili oggetto di vendita e per la loro situazione di fatto e di diritto.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Trattandosi di vendita forzata, la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n.

47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti; eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Le spese tutte e gli oneri relativi all'atto notarile ed al trasferimento della proprietà dei beni immobili sono a carico dell'acquirente. Rimane a carico della procedura esclusivamente l'imposta ipotecaria per la cancellazione dei gravami.

MODALITA' DI VENDITA E MODALITA' E CONTENUTO DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Si stabiliscono per la vendita le seguenti condizioni:

- sono oggetto di vendita i beni immobili così come individuati e sinteticamente descritti nel presente avviso di vendita. Per la più completa descrizione delle unità immobiliari si rimanda alla relativa perizia di stima che fa fede a tutti gli effetti;
- la vendita sarà soggetta alle Imposte (IVA-Registro-Ipotecarie-Catastali) nella misura di Legge;
- per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta di acquisto irrevocabile e valida sino al **23 maggio 2025**, in busta chiusa, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita** (escluso il sabato), e pertanto entro il giorno 24 febbraio 2025 presso lo studio del curatore, dott. Marilena Segnana, in Trento, Via Manzoni n. 16 (orario ufficio: 8,00 – 12,00; 14,30 – 18,30, tranne il venerdì in cui l'orario d'ufficio è: 8,00 – 12,00; 14,30 – 16,00). La busta chiusa potrà essere consegnata a mano ovvero spedita a mezzo posta/corriere. Farà comunque fede la data e l'ora di ricevimento da parte dell'ufficio della curatela, indipendentemente dalla data di spedizione. Sulla busta, a cura del ricevente, sarà indicata la data e l'ora della ricezione.

A cura dell'offerente sulla busta dovranno essere obbligatoriamente indicati **esclusivamente** la data della gara (25/02/2025) e il riferimento della procedura concorsuale (Fallimento 19/2019). Nessuna altra indicazione, né il nome della parte, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro, deve essere apposto sulla busta. Nel caso di consegna a mezzo posta/corriere, l'offerta in busta chiusa – che

dovrà rispettare le condizioni appena enunciate - dovrà essere inserita in altra busta che sarà oggetto della spedizione;

- l'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

1) l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e partita Iva se l'offerta viene presentata da persona fisica nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), residenza (e, se diverso, domicilio), stato civile (se coniugato in regime di comunione dei beni indicare anche i corrispondenti dati, anagrafici e fiscali, del coniuge), indirizzo email/PEC e/o recapito telefonico dell'offerente e fotocopia del documento di identità; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o Ente, dovrà essere indicata la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la Partiva Iva, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo PEC e dovrà essere allegato certificato C.C.I.A.A. aggiornato da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento di identità dell'offerente che abbia tutti i poteri di firma per formulare l'offerta.

Si precisa che i beni componenti il lotto non potranno essere dal fallimento venduti a soggetto diverso da quello che abbia presentato l'offerta;

- 2) l'indicazione del Lotto oggetto di vendita per cui l'offerta è proposta;
- 3) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e di tutti i documenti ivi menzionati (inclusa la perizia di stima con tutti i suoi contenuti ed allegati) e di essere a conoscenza di tutto quanto in essi illustrato;
- 4) l'espressa dichiarazione di accettare tutte le condizioni contenute nell'avviso di vendita;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia/esclusione, **non potrà essere inferiore al prezzo base (inteso al netto di tutte le imposte di Legge, di tutte le spese e gli oneri relativi al trasferimento)** indicato nel presente avviso;
- 6) assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Trento – Fall. 19/2019" per l'importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
- 7) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste.

L'offerta è irrevocabile. **La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia di stima del relativo bene e nei relativi allegati,**

nonché nel presente avviso e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Il ritiro dell'offerta comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione. Nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti, ovvero sia consegnata oltre il termine indicato, la medesima verrà esclusa.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E AGGIUDICAZIONE

Nel giorno fissato per la procedura competitiva ex art. 107 Legge Fallimentare, la gara avrà inizio con l'apertura delle buste davanti al Curatore Fallimentare assistito da nr. 2 testimoni; in caso di offerta unica, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente in base al prezzo offerto, purché non inferiore al prezzo base. Invece, in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con l'aumento minimo sopra indicato per il lotto. Il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In caso di mancanza di rilanci ed a parità di prezzo delle offerte presentate, l'aggiudicazione provvisoria avverrà all'offerente che avrà presentato per primo l'offerta secondo quanto annotato sulla busta dall'ufficio della curatela. L'offerente, per partecipare alla eventuale gara dovrà essere personalmente presente e non può delegare terzo soggetto, se non a mezzo procura speciale.

L'offerente non è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita nel giorno e nel luogo indicati, qualora non intenda partecipare a gara. L'aggiudicazione provvisoria e l'eventuale successiva aggiudicazione definitiva potranno comunque essere effettuate anche a favore dell'offerente non comparso in udienza, qualora si tratti di offerta unica o di offerta più alta.

A ciascun offerente che non risulterà aggiudicatario del lotto la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara, fermo restando che le offerte da questi presentate rimarranno valide ed irrevocabili sino alla loro scadenza e il fallimento potrà darne accettazione.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., la curatela darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori muniti di privilegio e informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori, depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenendo conto delle condizioni di mercato.

La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione all'unico offerente ovvero all'offerente che in gara avrà espresso il prezzo più alto avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 108 L.F. Si precisa quindi che la ricezione delle offerte e il procedimento di selezione ed individuazione del miglior offerente, sino al completamento dell'iter per la vendita (interessato ed inciso anche dalle previsioni di cui all'art 107, commi 4 e 5 L.F. e di cui all'art. 108, c.1 L.F.), alla definitiva scelta dell'acquirente ed all'accettazione dell'offerta di acquisto, non comportano alcun impegno da parte del fallimento e del curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

TRASFERIMENTO DEI BENI

La parte, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data della gara, presso lo Studio del notaio dott. Marco Dolzani, in Trento, Via Grazioli n. 79. Le spese e gli oneri relativi all'atto notarile ed al trasferimento della proprietà sono tutte a carico dell'acquirente.

Nel rogito notarile il curatore fallimentare assumerà l'impegno di richiedere al Giudice Delegato il decreto di cancellazione della sentenza di fallimento, delle eventuali iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, co. 2, L.F.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per il fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 60 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

CONFORMITA' CATASTALE – APE

Lotto Unico

Sul punto si fa rimando alla perizia di stima redatta dall'arch. Curreri.

REGIME FISCALE

Lotto Unico

La vendita ha per oggetto il trasferimento di:

- terreni edificabili: vendita soggetta ad IVA nella misura di Legge;
- terreni non edificabili e terreni in zona balneare: vendita fuori campo IVA;
- fabbricati in corso di costruzione: vendita soggetta ad IVA nella misura di Legge.

L'operazione di trasferimento, nel suo complesso, risulterà inoltre soggetta alle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale dovute per Legge, oltre all'imposta di bollo.

Si evidenzia che in caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

Si comunica che il presente avviso di vendita, un *fac simile* dell'offerta di acquisto e la perizia di stima con i rispettivi allegati relativi ai beni ricompresi nell'unico lotto, saranno pubblicati integralmente, almeno 15 giorni prima del giorno fissato per la vendita, a cura del curatore, sul portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Trento, <http://www.fallimentitrento.com>, [Area Dataroom Fallimenti](#), e sui siti www.tribunale.trento.giustizia.it, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astalegale.net, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>. Potranno, inoltre, essere effettuate altre forme di pubblicità della vendita competitiva, ad esempio, mediante circolarizzazione del presente avviso di vendita a potenziali interessati singolarmente individuati.

Per ulteriori informazioni e dettagli, si invita a contattare il curatore fallimentare, dott. Marilena Segnana, ai seguenti recapiti: telefono 0461/273070; fax 0461/986435; e-mail: studium@studiumsrl.com.

Trento, 20 gennaio 2025.



Il Curatore
dott. Marilena Segnana