



**I.V.G.T SRL**  
**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE DEL TRENTO**  
sede operativa: Via Fersina 12/a,  
tel. 0461/923082  
c.f. e p.iva 02239880228  
[ivgtrento@gmail.com](mailto:ivgtrento@gmail.com) – [ivgtrento@associazioneivg.legalmail.it](mailto:ivgtrento@associazioneivg.legalmail.it)



**Tribunale di TRENTO**  
**Sezione PROCEDURE CONCURSUALI**

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 20/2023**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. BENEDETTO SIEFF**

**LIQUIDATORE: Dott. FRANCO CHESANI**

**DELEGATO ALLA VENDITA: IVG TRENTO**

\*\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA**

**SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Commissionario Istituto Vendite Giudiziarie del Trentino (in sigla IVGT srl), ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e in ottemperanza all'ordinanza di delega del Pubblico Ministero, Dott.ssa Viviana Del Tedesco e suoi successivi rinnovi, avvisa che si procederà alla vendita dei seguenti beni: **LOTTO UNICO COMPOSTO DA VILLETTA UNIFAMILIARE sita in Via Menegoi, 1, Novaledo (TN).**

**AVVISA**

che il **giorno 11 MARZO 2025 alle ore 10.00** si darà luogo alla vendita dell'immobile 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 POSTO IN VENDITA

**Dalla perizia del CTU dd. 31/10/2024, che qui deve intendersi richiamata e trascritta, risulta:**  
VILLETTA UNIFAMILIARE sita in Via Menegoi, 1, Novaledo (TN).

La **p.ed. 579 C.C. Novaledo** identifica una villetta unifamiliare che si sviluppa su un terreno di circa complessivi 519 mq e che si colloca a Novaledo, nei pressi dell'ingresso ovest del paese, a monte rispetto alla SS47 della Valsugana.

La proprietà confina a nord con un terreno agricolo di pertinenza di un edificio residenziale, ad est e sud con terreni agricoli, mentre sul lato ovest confina in parte con una porzione di terreno a destinazione residenziale (p.f. 609/1) di fatto coltivato a prato, e, per una piccola porzione, con la viabilità pubblica di accesso.

I Confini sono per lo più materializzati in loco da muretti in calcestruzzo con soprastante recinzione, parte in legno e parte a maglie metalliche, ad eccezione della porzione nord-ovest, in prossimità dell'accesso carraio, dove non è presente alcuna delimitazione e la pavimentazione in conglomerato bituminoso è in continuità con la viabilità pubblica.

Si evidenzia che da un esame visivo della sovrapposizione fra mappa catastale e Ortofoto 2015 si evince che la stradina comunale di accesso non è esattamente materializzata in loco e che l'attuale accesso carraio alla p.ed. 579 si estende anche in parte verso la p.f. 609/1 (di proprietà di altro ente privato e non gravata da servitù di passo), mentre l'estensione del tratto di confine fra la p.ed. 579 e la strada pubblica è pari a circa 5 m, larghezza massima dell'accesso carraio.

L'edificio si colloca in posizione pressoché centrata rispetto alla particella ed il terreno pertinenziale è per lo più pianeggiante o in lieve pendenza. Gli spazi esterni del fabbricato sono in parte ad uso parcheggi e spazi di manovra, pavimentati in conglomerato bitumato, in parte sono spazi pedonali ad uso andito d'ingresso e marciapiedi, pavimento con piastre tipo porfido e graniglia, ed in parte ad uso giardino, a verde.

Si evidenzia che a ridosso dell'edificio, sul confine verso la p.f. 622/1 C.C. Novaledo, è presente un manufatto in legno ad uso tettoia che non è autorizzato e che dovrà essere rimosso. Anche nell'angolo nord-est dell'edificio, esterno al sedime dell'edificio, è stato ricavato un piccolo locale deposito, anche questo non autorizzato e che dovrà essere rimosso in quanto probabilmente non rispettoso delle distanze di legge.

Si evidenzia inoltre che in prossimità dell'accesso carraio dalla via pubblica, è presente un idrante che di fatto restringe la larghezza dell'accesso carraio e che quindi, al fine di agevolare l'accesso, dovrà essere spostato.

### FABBRICATO

Trattasi di una villetta unifamiliare, realizzata nel 2012, che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre una porzione interrata ad uso cantina.

L'edificio si sviluppa su un sedime rettangolare, con lati di dimensioni circa 10m x 14m ed è con copertura a quattro falde.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamento in blocchi di laterizio. Il piano seminterrato è con muri in calcestruzzo armato a lastra e solaio a lastra predalle; la copertura a quattro falde ed è sorretta da una struttura in legno, a vista.

I prospetti sono protetti da cappotto termico, sono con finitura ad intonachino tinta rosa e sono decorati sugli angoli con un rivestimento "tipo cantonale", peraltro ammalorato ed in parte staccato. I fori finestra sono protetti da serramenti in PVC con triplo vetro ed oscuranti avvolgibili colore bianco e sono impreziositi da una cornice bianca e da un bancale in granito. La copertura è con manto in tegole e lattoneria colore grigio.

L'accesso all'edificio avviene dal lato ovest, dove sono presenti due portoncini di ingresso pedonale, uno che immette al locale centrale termica, l'altro che immette all'alloggio. L'accesso al piano interrato avviene invece da una scala esterna che si diparte dal giardino, sul lato est dell'edificio.

## DESCRIZIONE INTERNA

Al piano interrato è presente un ampio locale cantina che si sviluppa complessivamente su una superficie di circa 90 mq, interrotto solamente da un pilastro centrale in calcestruzzo armato. Il locale è al grezzo della caldana in calcestruzzo ed è con pareti e soffitto in calcestruzzo. La cantina è areata con due aperture che prospettano su due distinte bocche di lupo.

A piano terra è presente l'alloggio che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 140 mq. L'ingresso avviene nell'ampio locale soggiorno cucina, libero su tre lati, dal quale ci si immette su un lungo corridoio sul quale prospettano quattro stanze, un bagno ed un WC, oltre l'accesso dall'interno alla centrale termica.

I locali sono pavimentati per lo più in laminato (peraltro in parte sollevato per una presunta perdita d'acqua), ad eccezione dei due servizi igienici e della centrale termica che sono con pavimento in piastrelle ceramiche; le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto inclinato è con la copertura in legno a vista.

L'altezza interna dell'alloggio è variabile da circa 3,1 m a circa 4,3 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato da un generatore di calore a condensazione a gas metano, posizionato nel locale tecnico e con sistema di emissione a pavimento radiante. È presente anche impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria, con apposito serbatoio di accumulo.

L'impianto elettrico è di tipo standard con distribuzione sottotraccia; è inoltre presente impianto antintrusione ed impianto di videosorveglianza.

Sulla copertura dell'edificio è presente sistema di ancoraggio "linea vita" atto a mitigare il rischio di caduta dall'alto.

Dalla lettura della documentazione agli atti si evince che l'edificio è in classe energetica B.

## CONFORMITÀ URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 21/2011 d.d. 13/02/2012.

Da un esame visivo effettuato sulla base delle misure a campione riprese nel corso del sopralluogo con l'ultima situazione di progetto depositata presso il Comune di Novaledo, sono emerse sommariamente le seguenti difformità:

- Le sistemazioni esterne sono difformi e non sono presenti i posti macchina così come individuati sulla planimetria di progetto e come censiti al catasto
- All'interno del terreno pertinenziale è presente un manufatto in legno che, se rilevante ai fini urbanistici dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato
- A ridosso dell'edificio, verso il confine a nord con la p.f. 622/1 è presente una tettoia in legno, non autorizzata e non regolarizzabile se non con la costruzione di una servitù di costruire a confine e che quindi dovrà essere rimossa.
- Nell'angolo nord est dell'edificio, sull'esterno, è stato realizzato un piccolo locale deposito, anche questo non autorizzato, non inserito in mappa, non censito al catasto e che quindi dovrà essere demolito.

È presente certificato di agibilità n. 2559 d.d. 29/05/2015.

Agli atti sono depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, sanitario, di riscaldamento ed adduzione gas.

Considerate le difformità rilevate nel corso del sopralluogo si stima un costo per la demolizione delle opere abusive, lo smaltimento del materiale e per la predisporre una pratica di sanatoria comprensiva di rilievo dei luoghi, stesura di elaborati grafici, relazioni, ricostruzione dello stato legittimo, incontri vari con il comune, elaborazione di raffronti e redazione di pratica di sanatoria relativa agli spazi esterni, **pari a stimati arrotondati € 14.000,00.**

## CONFORMITÀ CATASTALE

Le realtà oggetto di stima sono censite al catasto ai subb. 1, 2 e 3.

I subb. 1 e 2 relativi agli spazi parcheggio non sono correttamente identificati in loco ma rappresentano quelli di progetto, di fatto realizzati diversamente. Sarà quindi necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito alla regolarizzazione edilizia degli spazi esterni.

Il costo stimato per effettuare detta variazione catastale è pari a circa complessivi € 1.500,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità del bene:** Il bene risulta essere occupato nella disponibilità dall'esecutato.

**Prezzo base: Euro 318.000,00**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Diritti d'asta:** pari al 2,5% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: Euro 4.000,00**

## 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 sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://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](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf);

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso IVGT Srl, in Trento, Via Fersina 12/A.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://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 in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il Commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista Delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. 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:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente **IT 59 Y 03268 60160 052147600000 - BANCA SELLA**
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato **IVGT SRL**
- **Ulteriore bonifico bancario del 2,5%** sul prezzo offerto per **diritti d'asta sul conto corrente sopra indicato.**

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 07 MARZO 2025 alle ore 12.00.**

**Il bonifico, con causale "Liq.Giud. 20/2023 - lotto unico - Versamento cauzione" ed "Liq.Giud. 20/2023- diritti d'asta", dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.**

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

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 [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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.

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.

**All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 minorenni, 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 l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
  - o presentatore;
  - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo Studio del Commissionario sito in Trento presso la Sala Aste in Via Fersina 12/A.

Il Commissionario utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Commissionario solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://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;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Commissionario sito in Trento, presso la Sala Aste in Via Fersina 12/A.

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](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 4.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).**

**Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Commissionario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

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 cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato 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 presso il **Notaio Alfredo Dondi, in Piazza Silvio Pellico, 12 – 38122 (TN)**.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **IT 64 W 05387 01801 0000 0407 9251 (Bper Banca)** il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta nel termine **di 90 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.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, 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 Commissionario 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 Commissionario, 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 dell'esecuzione 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 l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- 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 del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi 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 al Commissionario IVG 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), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno 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, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

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 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, 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 Rovereto.

#### **8 - 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](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- pubblicazione sul sito [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it)
- pubblicazione sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.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, lì 22 gennaio 2025

Il Commissario IVG

