

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

[REDACTED] – **Concordato preventivo n. 1 / 2018**

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Liquidatore Giudiziale: dott. ADRIANO AGOSTINI

Notaio Delegato: dott. ORAZIO MARCO POMA

Il Liquidatore Giudiziale dott. Adriano Agostini, a seguito di predisposizione del Programma di Liquidazione, approvato dal Commissario Giudiziale e dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott. Orazio Marco Poma, alla vendita dei seguenti immobili con le modalità stabilite nel seguente

AVVISO DI VENDITA **ex art. 107 L. Fallimentare**

Premessa generale: porzioni materiali facenti parte del complesso immobiliare denominato AREA 22 situato nel Comune di Rovereto, fraz. di Marco e composto da due corpi di fabbrica: il primo si articola su sette piani fuori terra; il secondo si sviluppa su tre piani fuori terra. Il piano interrato comune è destinato per la maggior parte a garage e posti macchina.

Di seguito la descrizione dei singoli lotti.

LOTTO 19) pp.mm. 25, 120, 121, 234 e 235 della p.ed. 605 in C.C. Marco e relative parti comuni, proprietà congiunte e servitù come da visura tavolare.

Dalla relazione del perito dd. 03/10/2017 e dalla visura tavolare risulta: la **p.m. 25** consiste in un ufficio con ripostiglio e due wc, situato al primo piano; la superficie commerciale lorda è pari a 389,60 mq.

Le **pp.mm. 120 e 121** individuano due posti auto al piano interrato; le **pp.mm. 234 e 235** individuano due posti auto esterni.

I beni versano in ottime condizioni di manutenzione e sono dotati del certificato di agibilità.

Sussistono spese condominiali insolute pari a € 442,28, a carico dell'aggiudicatario.

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Categorie catastali: - p.m. 25: A/10;

- p.m. 120: C/6;

- p.m. 121: C/6;

- p.m. 234: C/6;

- p.m. 235: C/6.

Prezzo base € 200.000,00

Offerta minima € 150.000,00

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

LOTTO 26) pp.mm. 46, 135, 265, 266 e 267 della p.ed. 605 in C.C. Marco e relative parti comuni, proprietà congiunte e servitù come da visura tavolare.

Dalla relazione del perito dd. 03/10/2017 e dalla visura tavolare risulta: la **p.m. 46** consiste in un laboratorio con wc, situato al secondo piano; la superficie commerciale lorda è pari a 206,99 mq.

La **p.m. 135** individua un posto auto al piano interrato.

Le **pp.mm. 265, 266 e 267** individuano tre posti auto esterni.

I beni versano in ottime condizioni di manutenzione e sono dotati del certificato di agibilità.

Sussistono spese condominiali insolute pari a € 159,12, a carico dell'aggiudicatario.

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Categorie catastali: - p.m. 46: C/3;

- p.m. 135: C/6;

- p.m. 265: C/6;

- p.m. 266: C/6;

- p.m. 267: C/6.

Prezzo base € 108.000,00

Offerta minima € 81.000,00

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

LOTTO 27) pp.mm. 48, 136, 263, 264 e 268 della p.ed. 605 in C.C. Marco e relative parti comuni, proprietà congiunte e servitù come da visura tavolare.

Dalla relazione del perito dd. 03/10/2017 e dalla visura tavolare risulta: la **p.m. 48** individua un laboratorio con wc, situato al secondo piano; la superficie commerciale lorda è pari a 404,27 mq.

La **p.m. 136** individua un posto auto al piano interrato.

Le **pp.mm. 263, 264 e 268** individuano tre posti auto esterni.

I beni versano in ottime condizioni di manutenzione e sono dotati del certificato di agibilità.

Sussistono spese condominiali insolute pari a € 308,73, a carico dell'aggiudicatario.

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Categorie catastali: - p.m. 48: C/3;
- p.m. 136: C/6;
- p.m. 263: C/6;
- p.m. 264: C/6;
- p.m. 268: C/6.

Prezzo base € 199.000,00

Offerta minima € 149.250,00

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

LOTTO 28) pp.mm. 50, 115 e 269 della p.ed. 605 in C.C. Marco e relative parti comuni, proprietà congiunte e servitù come da visura tavolare.

Dalla relazione del perito dd. 03/10/2017 e dalla visura tavolare risulta: la **p.m. 50** consiste in un laboratorio con wc, situato al secondo piano; la superficie commerciale lorda è pari a 279,23 mq.

La **p.m. 115** individua un posto auto al piano interrato.

La **p.m. 269** individua un posto auto esterno.

I beni versano in ottime condizioni di manutenzione e sono dotati del certificato di agibilità.

Sussistono spese condominiali insolute pari a € 212,92, a carico dell'aggiudicatario.

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Categorie catastali: - p.m. 50: C/3;

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- p.m. 115: C/6.

- p.m. 269: C/6.

Prezzo base € 121.000,00

Offerta minima € 90.750,00

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

LOTTO 31) p.m. 298 della p.ed. 605 in C.C. Marco e relative parti comuni, proprietà congiunte e servitù come da visura tavolare.

Dalla relazione del perito dd. 03/10/2017, dall'integrazione dd. 17/05/2023 e dalla visura tavolare risulta: la p.m. 298 individua n. 26 posti auto esterni.

Come risulta dalla documentazione urbanistica (pratica n. 41280 dd. 12/10/2009 e CILA dd. 30/04/2019), i posti auto in vendita sono soggetti a vincolo di pertinenzialità rispetto all'attività alberghiera; per maggiori informazioni gli interessati possono contattare direttamente il Liquidatore giudiziale.

I beni versano in ottime condizioni di manutenzione e sono dotati del certificato di agibilità; attualmente risultano liberi.

Categorie catastali: p.m. 298: C/6.

Prezzo base € 55.000,00

Offerta minima € 41.250,00

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

Custode dei beni: Liquidatore Giudiziale dott. Adriano Agostini (tel. 0464/433737; ago.adr@gmail.com).

Ai fini della corretta intestazione dell'assegno relativo alla cauzione si invitano gli offerenti a contattare il Liquidatore giudiziale oppure l'Ufficio ANEAD.

Si dà atto che l'unico referente della vendita è il Notaio nominato e che per poter partecipare alle vendite forzate non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **4 aprile 2025**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **7 aprile 2025 alle ore 9.30**.
- 3) In caso di gara, **rilancio minimo:**
 - € **5.000** per il lotto 19
 - € **2.500** per il lotto 26
 - € **5.000** per il lotto 27
 - € **2.500** per il lotto 28
 - € **1.500** per il lotto 31.

VISIONE DEGLI IMMOBILI – INFORMAZIONI GENERALI

- A. Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per il tramite del Liquidatore Giudiziale.
- B. Le vendite sono effettuate senza incanto con esclusione dell'applicabilità dell'art. 584 c.p.c.
- C. Ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 2, c.p.c. tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice sono effettuate dal Professionista delegato presso ANEAD.

CONDIZIONI GENERALI

- 1) *Modalità di presentazione dell'offerta.*
 - a) L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale, a pena di esclusione dalla gara, devono essere riportati esclusivamente: (i) le generalità del presentatore, che dovrà provarle e che può essere soggetto diverso dall'offerente; (ii) il nome del professionista delegato; (iii) la data della vendita;
 - b) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, all'aula n. 0.21 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo ANEAD di domanda di partecipazione alla vendita senza incanto.
- 2) *Contenuti minimi dell'offerta.* L'offerta deve essere redatta su carta con bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dal soggetto che intende intestarsi l'immobile o, in caso di offerente persona giuridica, dal legale rappresentante. L'offerta deve contenere obbligatoriamente:
 - a. il numero della procedura;
 - b. l'indicazione dei beni oggetto di vendita e del lotto per cui è presentata l'offerta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto;

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- d. il termine (non superiore a 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione) ed il modo del pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento;
- e. per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e – se diverso – domicilio dell'offerente, stato civile, con l'avviso che in mancanza di elezione di domicilio nel Comune di Rovereto tutte le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicate le generalità e la residenza del coniuge o dell'unito civilmente; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta titolare di codice fiscale italiano, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (i.e. codice di sicurezza sociale); in tale ultimo caso, laddove l'offerente divenisse aggiudicatario, lo stesso deve munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al notaio rogante in sede di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.
- f. per le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, indicazione del legale rappresentante.
- 3) *Documenti allegati all'offerta*. All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) **un assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato Preventivo con indicazione del numero di procedura e del lotto, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto e da una sua fotocopia**. Nel caso si intenda partecipare per più lotti deve essere presentata una specifica offerta, corredata di cauzione, per ciascun lotto.
- b) per le persone fisiche:
- (i) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, per le persone con nazionalità diversa da uno Stato membro dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno.
- (ii) estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente;
- (iii) se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del medesimo;
- c. per le persone giuridiche:
- (i) visura aggiornata della C.C.I.A.A. di data anteriore non oltre 3 mesi alla data di presentazione dell'offerta e comunque di data non anteriore alla data del presente avviso;

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- (ii) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante della società o ente, munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo e/o dallo statuto;
 - (iii) copia della delibera assembleare o consiliare necessaria ai sensi dello statuto.
- 4) *Offerta presentata dal minore d'età.* Nel caso di offerta presentata dal minore di età, questa deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la potestà genitoriale. All'offerta deve essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 5) *Offerta presentata congiuntamente da più soggetti.* Nel caso di partecipazione di più soggetti, deve essere compilato un modulo per ogni offerente con indicazione della misura della quota dei diritti che ciascuno intende acquistare; se la misura della quota non è indicata, l'acquisto avviene per quote uguali; tutti i moduli devono essere inseriti in un'unica busta.
- 6) *Offerte a mezzo di procuratore*
- in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, alla domanda deve essere allegata copia del documento di identità del procuratore, copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile con data certa non successiva al termine per la presentazione dell'offerta;
 - in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 583 c.p.c. entro tre giorni dall'aggiudicazione devono essere depositati presso ANEAD l'indicazione della persona per cui è stata presentata l'offerta e il mandato conferito con firma autenticata; in difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale.
- 7) *Esclusione del bene dalla comunione legale.* Qualora l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, deve allegare alla domanda di partecipazione una dichiarazione, sottoscritta da entrambi i coniugi, in cui manifesta tale volontà; il giorno dell'apertura delle buste, entrambi i coniugi devono essere presenti per rendere davanti al professionista delegato la dichiarazione ex art. 179 c.c., da cui risulta che il denaro utilizzato per l'aggiudicazione è un bene personale del coniuge che intende acquisire la piena proprietà dell'immobile; in caso di assenza del coniuge non offerente al giorno dell'apertura delle buste, la dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere resa dinanzi al notaio in sede di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.
- 8) *Irrevocabilità dell'offerta.* L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si tiene conto anche in caso di mancata comparizione dell'offerente il giorno dell'apertura delle buste.
- 9) *Offerte inefficaci.* Sono inefficaci e non sono prese in considerazione le offerte:
- a) pervenute oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

- b) inferiori di oltre ¼ del prezzo base;
 - c) prive della cauzione del 10%.
- 10) *Apertura delle buste.* Le buste saranno aperte presso l'aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n. 65. In tale sede, dopo l'apertura delle buste sono svolte le eventuali gare e sono dichiarate le aggiudicazioni.
- 11) *Deliberazione sulle offerte.* La deliberazione sulle offerte avviene con le seguenti modalità:
- a) in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione da parte dei creditori, si proclama la diserzione d'asta;
 - b) in caso di unica offerta valida con prezzo offerto coincidente o superiore al prezzo base è disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
 - c) in caso di unica offerta valida con prezzo offerto inferiore al prezzo base in misura non superiore a ¼, il professionista delegato, considerate anche le eventuali istruzioni impartite dal Liquidatore Giudiziale, dà luogo all'aggiudicazione quando ritiene 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'art. 588 c.p.c. Nel caso in cui vi sia anche istanza di assegnazione di un creditore, l'offerente è chiamato a rilanciare oltre il prezzo base. Laddove l'offerente non operi tale rilancio, il bene verrà assegnato al creditore;
 - d) in caso di pluralità di offerte, ogni offerente che abbia presentato un'offerta valida può decidere di partecipare alla gara, che partirà dal prezzo dell'offerta più alta.
 - 1. in caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non può essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita. La gara è dichiarata conclusa quando è trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

Qualora un creditore abbia avanzato istanza di assegnazione, la stessa non è presa in considerazione, se, all'esito della gara, il prezzo è pari o superiore al prezzo base, mentre, in caso la gara si concluda ad un prezzo inferiore, colui che è risultato il miglior offerente è chiamato al rilancio. In caso di assenza dell'offerente o del rilancio, il bene è assegnato al creditore.
 - 2. in caso di mancanza di offerte in aumento da parte degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, individuata ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c. tenendo conto dell'entità del prezzo e del momento di deposito dell'offerta.

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base, il professionista delegato valuta se procedere o meno all'aggiudicazione.

- 12) *Restituzione della cauzione.* Se l'offerente non diviene aggiudicatario, l'assegno circolare con cui è stata prestata la cauzione è restituito subito dopo la chiusura dell'udienza.
- 13) *Versamento del saldo prezzo.* Nel termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve versare al Liquidatore Giudiziale il saldo del prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Concordato Preventivo recante l'indicazione del numero della procedura e del lotto aggiudicato.

Il termine di 60 giorni è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale. In caso di mancato adempimento al versamento del saldo prezzo nel termine previsto, il Giudice dell'Esecuzione dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato provvede a fissare un nuovo tentativo di vendita; se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello conseguito con la prima aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

- 14) *Condizioni della vendita.* Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, vincoli ed azioni, servitù attive e passive e parti comuni come risultanti dal Libro Fondiario e, comunque, sussistenti per legge; è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche prendendo diretta visione degli stessi ed effettuando tutte le visure, rilievi e verifiche presso i pubblici registri e presso le pubbliche amministrazioni (i.e. uffici urbanistici e tecnici del comune in cui si trovano gli immobili) prima della presentazione dell'offerta.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti e sequestri civili, nonché dagli altri eventuali aggravii dichiarati non opponibili, che saranno cancellati a cura e a spese della procedura, successivamente all'emissione del decreto *ex art.* 108 L.F. da parte del Giudice Delegato.

Laddove sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE

sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228

aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, con onere per l'offerente di verificare preventivamente la sanabilità dell'abuso.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi – ivi compresi, a titolo esemplificativo, oneri urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti; spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati nell'avviso di vendita, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- 15) *Vendita di beni vincolati ex d.lgs. 42/2004*. Nel caso di vendita di beni vincolati ex d.lgs. 42/2004, il trasferimento è condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Pubblica Amministrazione competente.
- 16) *Trasferimento della proprietà*. Il trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario avviene tramite atto notarile. Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della procedura; i compensi del notaio rogante e le imposte per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita e la perizia epurata sono resi pubblici in conformità all'art. 490 c.p.c. mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- a) inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- b) inserimento sul sito www.tribunale.rovereto.giustizia.it;
- c) inserimento sul sito www.astalegale.net.

Qualsiasi altra informazione utile alla vendita potrà essere richiesta presso l'ufficio ANEAD, stanza 0.21, Tribunale di Rovereto.

Rovereto, 10 febbraio 2025

Il Notaio Delegato
Dott. Orazio Marco Poma
(firmato digitalmente)