

Tribunale di Trento – Sezione Fallimentare

Fallimento n. 21/2004 estensione del

Fallimento n. 18/2003 - Vecchio Rito

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott. Marilena Segnana

* * * *

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

Si rende noto che il giorno **01.04.2025**, 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 l'ottavo tentativo di vendita con procedura competitiva ex art. 107 Legge Fallimentare dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Lotto 1:

In Baselga di Pinè, frazione Miola, appartamento a piano terra (seminterrato) con posto auto, oltre a prati e boschi, così descritto “A pianoterra: cucina, stanza, bagno, atrio, soggiorno, aiuola, terrazzo, vano centrale termica, intercapedine, scala fino a primo piano. A primo piano: posto auto.”

Dati Catastali:

- C.C. MIOLA I (233), F.M. 8, P.T. 4637 II, p.ed. 1504:
 - p.m. 1, sub 2 Categ. A/2, Cl. 3, vani 4,5, mq 94, Rendita € 227,76, Valore I.M.I.S. 38.263,68 €, Loc. Fiorè n. 2;
 - p.m. 1, sub. 4, Categ. C/6, Cl. 1, mq 14, Rendita € 23,14, Valore I.M.I.S. 3.887,52 €, Loc. Fiorè n. 2;
- C.C. MIOLA I (233), P.T. 3080 II, pp.ff. 4654/4, 4660/1 e 4662;
- C.C. MIOLA I (233), P.T. 1505 II, p.f. 4576/2 per la quota di 1/2;
- C.C. MIOLA I (233), P.T. 31 II, p.f. 7816 per la quota di 6/72;

Stato possesso: libero.

Prezzo base: Euro 43.200,00 oltre imposte di Legge.

Aumento minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.

Per la realtà giuridica e per ogni altra ulteriore notizia riguardante i beni immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nelle relative perizia di stima, redatte nel mese di aprile 2022 dal perito incaricato, ing. Marco Cristofolini, consultabili 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 singolo lotto 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, e 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 (Registro-Ipotecarie e catastali e di bollo) nella misura di Legge;
- per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta di acquisto irrevocabile e valida sino al **01.07.2025**, in busta chiusa, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita** (escluso il sabato), e pertanto entro il giorno **31.03.2025** 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 (01.04.2025) e il riferimento della procedura concorsuale (Fallimento 21/2004, estensione del fallimento 18/2003). Nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, 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 il bene non potrà essere dal fallimento venduto 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 "Fallimento Pisetta Mariano" 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 bene verrà 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 definitiva aggiudicazione potrà comunque essere effettuata 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 – URBANISTICA – APE

Lotto 1

Per gli immobili del Lotto 1 in merito alla **conformità urbanistica/catastale/tavolare** si evidenzia quanto meglio riportato in perizia:

- Conformità URBANISTICA: l'immobile è conforme all'ultimo stato di progetto depositato presso l'archivio del Comune di Baselga di Pinè. L'Ing. Cristofolini ha, tuttavia, evidenziato in perizia che *“non è stato possibile verificare l'effettiva presenza e consistenza dell'intercapedine areata fra i muri dei locali abitabili ed il terreno, né la presenza di intercapedine areata sotto al pavimento dei locali abitazione, per le quali misure e consistenze si rimanda alla lettura delle varie autorizzazioni edilizie agli atti. Sui muri dell'edificio non sono visibili griglie di areazione di dette intercapedini”*;
- conformità CATASTALE: In riferimento alle planimetrie depositate presso l'Ufficio del Catasto dei Fabbricati di Pergine Valsugana:
 1. per l'alloggio, P.ed. 1504 sub. 2 p.m. 1 C.C. Miola I - Prot. 8926.001.2021 - Data pres.: 29-07-2021, la planimetria catastale è difforme in quanto la consistenza del terrazzo esterno riportato sulla planimetria catastale è diverso dallo stato dei luoghi;
 2. per il posto auto, P.ed. 1504 sub. 4 p.m. 1 C.C. Miola I - Prot. 8926.001.2021 - Data pres.: 29-07-2021, la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;

- conformità TAVOLARE: l'Ing. Cristofolini evidenzia una difformità nella destinazione d'uso dei locali in quanto una stanza è descritta come cucina, mentre la cucina-soggiorno come unico locale soggiorno, in difformità dal progetto autorizzato e dallo stato dei luoghi.

Sarà onere dell'aggiudicatario-acquirente regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio, catastale e tavolare, depositando entro il termine di 120 giorni, a propria cura e spese, una richiesta di sanatoria presso il Comune di Baselga di Pinè, nonché un aggiornamento della planimetria catastale e tavolare, in base all'effettiva consistenza dello stato dei luoghi.

Le procedure, i tempi e costi sono descritti nella perizia di stima cui qui integralmente si rimanda.

L'immobile **non** è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

REGIME FISCALE

Lotto 1

La vendita ha per oggetto il trasferimento di fabbricato da parte di un privato (persona fisica). L'operazione è quindi fuori campo IVA e soggetta all'imposta di registro proporzionale del 2% (con un minimo di €. 1.000,00) in presenza dei requisiti prima casa, altrimenti del 9% (con un minimo di €. 1.000,00), oltre ad imposte ipotecaria e catastale nella misura di €. 50,00 euro ciascuna. In entrambi i casi, se la compravendita avviene in favore di privato (persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'impresa, di arti o professioni), dietro sua dichiarazione resa al notaio e recepita nell'atto, si rende applicabile la regola del c.d. "prezzo-valore", con liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo di vendita.

REGIME SPESE CONDOMINIALI

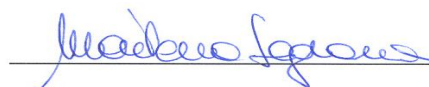
Lotto 1

Gli immobili non sono inseriti in contesto condominiale.

Si comunica che il presente avviso di vendita, un *fac simile* dell'offerta di acquisto e le perizie di stima con i rispettivi allegati relative ai beni ricompresi nei diversi Lotti, saranno pubblicati integralmente, almeno 30 giorni prima del giorno fissato per il primo tentativo di vendita e almeno 15 giorni per i tentativi successivi al primo, 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. I beni immobili potranno essere visionati previo appuntamento da concordare con l'ufficio del curatore.

Trento, 21.02.2025.



Il Curatore
dott. Marilena Segnana