

TRIBUNALE DI TRENTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. NR. 335/2016

Professionista delegato: avv. Roberto Rossi
Periti: ing. Miori Diego (347-9565175) - geom. Franco Albertini
Custode giudiziario: avv. Roberto Rossi (tel. 0461-231769)
Gestore della vendita telematica: Astalegale.net spa
Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avvocato ROBERTO ROSSI del Foro di Trento, delegato ex articolo 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trento al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

che si procederà come di seguito indicato alla vendita senza incanto del bene immobile sotto descritto (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:

LOTTO DUE

OGGETTO DI VENDITA: area con ruderi di ex edificio produttivo dedito alla produzione di manufatti in laterizio e relative pertinenze esterne - nella parte sud dell'area un piazzale asfaltato che consente il parcheggio di alcuni veicoli con accesso diretto dalla strada provinciale ex S.S. n. 43

UBICAZIONE: Comune di Ton (TN) località Ceramica lungo la strada provinciale ex S.S. n. 43

DATI TAVOLARI: C.C. Vigo P.T. 793 Il p.ed. 204, quota 1/1

DATA DELLA VENDITA: 20/10/2026 ore 10:00

PREZZO BASE: euro 30.000,00

RILANCIO MINIMO: euro 1.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 22.500,00

NB: imposte di trasferimento a carico di parte acquirente

Evidenza: il lotto 2 in vendita con il presente avviso riguarda l'intera superficie della p.ed. 204 .C.C. Vigo di 5746 mq catastali (nella relazione del febbraio 2018 redatta dall'esperto geom. Franco Albertini tale superficie era stata suddivisa in parte sud e parte nord e proposta in vendita suddivisa in lotti 2 e 3 - tale suddivisione non è quindi più attuale).

STATO DI OCCUPAZIONE: area con ruderi inutilizzata in stato di abbandono - nella disponibilità della proprietà - per informazioni contattare in ogni caso il custode giudiziario



Titolo di provenienza:

23/04/1999 - G.N. 595/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 21/04/1999

"con il grado dell'iscrizione sub G.N. 349/99"

Riguarda p.ed. 204

Al catasto fondiario la p.ed.204 è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Vigo	E 204	793	7	edificio	-	5746 mq	-	-

Al catasto fabbricati la p.ed.204 risulta suddivisa nei sub.1, 2, 3, 4 e 5, come riportato nella seguente tabella:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup.	Rendita
Vigo	E 204	1	7	-	D/1	-	-	-	€ 4.286,59
Vigo	E 204	2	7	-	A/4	3	3,5 vani	82 mq	€ 144,61
Vigo	E 204	3	7	-	A/4	3	6,5 vani	155 mq	€ 268,56
Vigo	E 204	4	7	-	A/4	1	5 vani	81 mq	€ 149,77
Vigo	E 204	5	7	-	A/4	1	4 vani	77 mq	€ 119,82

Evidenze dell'esperto ing. Miori Diego:

In seguito a richiesta planimetrie catastali, per i sub. 2-3-4-5 il Catasto di Mezzolombardo ha comunicato che le relative planimetrie non sono conformi agli atti.

La p.ed.204 è attualmente censita con 5 subalterni che non coincidono con la situazione attuale del fabbricato ridotto a rudere; pertanto, è necessario l'aggiornamento della denuncia catastale, la particella andrà censita con categoria F/2 (unità immobiliari danneggiate o distrutte) o F/1 (aree urbane).

Le costruzioni insistenti sulla particella costituiscono ormai ruderi del precedente complesso produttivo essendo gli immobili in parte crollati.

Verso la strada Provinciale i confini mappali della particella non corrispondono alla situazione catastale. Non risultano cippi a materializzazione del ciglio stradale, e pertanto i reali confini con la viabilità, di fatto oggi definiti dai reali limiti di occupazione demaniale, dovranno essere definiti con oneri a carico della parte acquirente direttamente con il Servizio Viabilità della Provincia di Trento. Si richiama l'art.31 L448/98 ove prevede per le aree occupate da sedi viarie per oltre venti anni la regolarizzazione con accorpamento al demanio gratuito.

La superficie di fatto ormai viabilità pubblica e suscettibile di acquisizione gratuita al demanio stradale pari a circa 846 mq. Tale superficie è da intendersi indicativa e potrà subire variazioni in seguito a determinazione della reale occupazione demaniale. (nota dell'esperto ing. Diego Miori).

Si evidenzia altresì una differenza tra i limiti di occupazione e il confine mappale nella zona sud della particella. In particolare il muro di sostegno del piazzale della soprastante p.f. 367/33 non segue i reali



confini mappali.

Per maggiori dettagli sulla situazione catastale e mappale della p.ed. 204 C.C. Vigo si fa rimando al contenuto della perizia di stima di data 02.03.2026 redatta dall'ing. Diego Miori

Sarà onere del futuro acquirente la definizione e la materializzazione dei corretti confini nei confronti dei proprietari confinanti.

Servitù tavolarmente iscritte:

Foglio A2

1920 - VERBALE 247/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.f. 569/5, Masi di Vigo p.f. 569/12

1920 - VERBALE 247/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.f. 574/3

1920 - VERBALE 247/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.ed. 160, Masi di Vigo p.f. 569/11, Masi di Vigo p.f. 569/14, Masi di Vigo p.f. 574/8

1920 - VERBALE 250/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.ed. 161, Masi di Vigo p.f. 569/9 parte

1920 - VERBALE 250/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

parte, attraversare con conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.ed. 80

1920 - VERBALE 250/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.ed. 76 parte (G.N. 435/2022), Masi di Vigo p.f. 569/1

1920 - VERBALE 250/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

grado dal 13.07.1909;

attraversare con conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.f. 569/7

1920 - VERBALE 250/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ



grado dal 13.07.1909;

parte, attraversare con conduttura elettrica e di tenersi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.f. 574/4

1920 - VERBALE 278/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

attraversare con una conduttura elettrica e di tenervi impiantati i necessari pali di sostegno e tiranti a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.f. 613/3

23/04/1999 - G.N. 595/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura elettrica

a favore p.ed. 204

a carico Masi di Vigo p.ed. 76, Masi di Vigo p.ed. 80, Masi di Vigo p.ed. 160, Masi di Vigo p.ed. 161, Masi di Vigo p.f. 569/1, Masi di Vigo p.f. 569/5, Masi di Vigo p.f. 569/7, Masi di Vigo p.f. 569/9, Masi di Vigo p.f. 569/11, Masi di Vigo p.f. 569/12, Masi di Vigo p.f. 569/14, Masi di Vigo p.f. 572, Masi di Vigo p.f. 574/3, Masi di Vigo p.f. 574/4, Masi di Vigo p.f. 574/8, Masi di Vigo p.f. 613/3

27/07/2006 - G.N. 1406/5 ANNOTAZIONE

domanda di cancellazione dell'evidenza diritto di servitù Verbale 167/2/1920, in quanto non più esercitata

riguarda p.ed. 204

Foglio C

30/12/2009 - G.N. 3303/14 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo ai sensi dell'art. 2 lettera G dell'atto e ai sensi della planimetria allegata sub. "A" allo stesso

a carico p.ed. 204

a favore p.ed. 387

contratto d.d. 23/12/2009

UBICAZIONE E CONTESTO (estratto dalla relazione di stima di data 02.03.2026 redatta dall'ing. Diego Miori)

La p.ed.204 C.C. Ton è ubicata nel comune di Ton (TN) in loc. Ceramica (Valle di Non in Provincia di Trento). La stessa costituisce una porzione autonoma nell'ambito di un più esteso ex compendio produttivo dedito alla produzione di manufatti in cotto. La p.ed. 204 è costituita da ruderi di ex edificio produttivo dedito alla produzione di manufatti in laterizio e relative pertinenze esterne. Attualmente il fabbricato risulta ridotto allo stato di rudere e l'unica struttura ancora identificabile è costituita dal forno e dalla ciminiera, il tutto era stato costruito in mattoni per lo più prodotti in loco. È stata riscontrata la presenza di un piano interrato con solai ad avvolto crollati in più punti. Le porzioni di immobili ancora presenti non sono accessibili né ispezionabili per ragioni di sicurezza per pericolo di crolli. L'area si presenta in stato di abbandono, quasi completamente recintata. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica ex S.S. n. 43. A sud è presente un piazzale asfaltato che consente in parcheggio di alcuni veicoli con accesso diretto dalla strada provinciale ex S.S. n. 43. Si segnala che la presenza di una viabilità di accesso al soprastante complesso industriale di altra proprietà. Pur risultando iscritta servitù di passo solo a favore della p.ed. 387 va tenuto conto che di tale viabilità vi è evidenza già nelle ortofoto PAT del 1973, tale passaggio viene considerato ormai consolidato.

EVIDENZA (estratto della relazione di stima di data 02.03.2026 redatta dall'esperto ing. Diego Miori):

La p.ed.204 in c.c. Vigo è stata oggetto in passato di episodi di inquinamento cui sono seguite ordinanze sindacali finalizzate alla bonifica e rimessa in pristino. Secondo quanto emerso in seguito ad



accesso agli atti, si richiama la nota 18/11/2008 n. 3706 del comune di Ton dalla quale emerge risulta la mancata ottemperanza a tali provvedimenti e l'avvio del conseguente iter per l'azione sostitutiva. Ad oggi non sono ancora state attuate le necessarie azioni di bonifica e la p.ed.204 risulta iscritta nell'elenco Provinciale dei siti potenzialmente inquinati. In seguito a tali episodi di inquinamento è stata inoltre accertata la presenza di rifiuti cui è seguita ulteriore ordinanza sindacale di rimozione e rimessa in pristino prot.1984-Ord.528 del 7.6.2010, anche questa non ottemperata.

In considerazione che i costi di bonifica superano il valore commerciale del bene si ritiene NON opportuno il frazionamento in più lotti, dato atto che di fatto la bonifica risulterà comunque in capo al nuovo proprietario acquirente, ferma restando l'azione sostitutiva da parte delle autorità competenti.

...

Ciò premesso la p.ed.204, in atti rubricata quale sito inquinato, verrà valutata quale lotto unico nella sua interezza e consistenza come risultante alla data dell'episodio di inquinamento accertato il 4 maggio 2006.

Di ciò se ne dà atto in modo che la parte acquirente possa formulare la propria offerta consapevole di tali gravami, anche a seguito di propri approfondimenti, trattandosi di aspetti particolarmente delicati e di non concorde orientamento giurisprudenziale.

SITUAZIONE URBANISTICA (da certificato di destinazione urbanistica del gennaio 2026)

Piano Regolatore Generale del Comune di TON

Piano Regolatore Generale" del Comune di TON adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 02/2022 dd. 17.01.2022, approvato con Deliberazione GP n° 2177 d.d. 28.11.2022 e pubblicato sul BUR n° 48/Sez. d.d. 01.12.2022

il Nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 27 maggio 2008, n. 5 in vigore dal 26 giugno 2008

La particella p.ed. 204 del C.C. di VIGO, risulta definita nel seguente modo:

Carta di sintesi della pericolosità - II° Aggiornamento

Altri tipi di penalità

Per m² 5746,00 - (100,00%)	 P1 - Trascurabile o assente - art. 18
----------------------------	--

PRG - Variante 2021 - Sistema Ambientale

Aree a tutela

Per m² 93,09 - (1,62%)	 Perimetro vincolo idrogeologico - Art. 23
------------------------	--

Specifico riferimento normativo

Per m² 5734,51 - (99,80%)	 Siti potenzialmente inquinati da bonificare - Art. 26
---------------------------	--

PRG - Variante 2021 - Sistema Insediativo

Aree produttive terziarie

Per m² 4636,45 - (80,69%)	 Aree produttive locali - Art. 60
---------------------------	---

Aree residenziali

Per m² 787,20 - (13,70%)	 Residenziale di completamento - B1 - Art. 48.3
--------------------------	---

Aree speciali

Per m² 201,68 - (3,51%)	 Parcheggio pubblico - Art. 75
-------------------------	--



Attrezzature e impianti di interesse generale

Per m ² 0,00 - (presenza)	 Viabilità di terza categoria esistente - Art. 13
Per m ² 120,09 - (2,09%)	 Viabilità principale esistente - Art. 13

Fasce di rispetto

Per m ² 820,53 - (14,28%)	 Stradale - Art. 14
--------------------------------------	---

Piani attuativi

Per m ² 5746,00 - (100,00%)	 Piano di riqualificazione urbana -
--	---

Norme attuative specifiche

Per m ² 5734,51 - (99,80%)	 Siti potenzialmente inquinati da bonificare - Art. 26
---------------------------------------	--

Cartografia e copia degli articoli delle Norme di Attuazione sono consultabili sul sito informatico del Comune di Ton - www.comune.ton.tn.it.

EVIDENZA (estratto della relazione di stima di data 02.03.2026 redatta dall'esperto ing. Diego Miori):
Nota di evidenza va fatta in merito alla perimetrazione e cartiglio di PRG relativa al piano di riqualificazione urbana PRU1, artt. 8 e 26 delle norme di attuazione di PRG, in quanto sito ex produttivo potenzialmente inquinato. Tale perimetrazione si estende all'intera ex area produttiva in zona Ceramica.

Tale piano di recupero dovrà estendersi all'intera area come perimetrata sulle tavole di PRG. Si richiama il citato art.8.6 ove prevede che qualsiasi intervento sarà possibile solo dopo la bonifica dell'area.

La p.ed.204 c.c. Vigo risulta perimetrata nella cartografia PAT riportante i siti potenzialmente inquinati e oggetto di procedimento di bonifica.

Titoli edilizi in atti presso L'Ufficio Tecnico Comunale di Ton:

- n° 55/88 dd.19/12/1988 (cambio destinazione d'uso)
- n° 51/89 dd.19/12/1989 (respinta)
- n° 55/92 dd.02/11/1992 (cambio destinazione d'uso)
- n° 07/93 dd.23/03/1993 (cambio destinazione d'uso)
- n° 04/10 dd.15/10/2010 (messa in sicurezza rudere)
- n° 94/10 dd.20/08/2010 (nuova recinzione e nuovi cancelli)
- n° 119/12 dd.05/12/2012 (sanatoria)

Segnalata la presenza di un manufatto abusivo (terrazzino) adiacente alla p.ed. 353 e ricadente su parte della superficie della p.ed. 204. Ad est dell'edificio p.ed. 353 esiste infatti un terrazzo in c.a. dotato di scala in acciaio che dà accesso a una unità immobiliare presente a piano primo dell'edificio p.ed. 353 di altra proprietà. In merito a tali accessi va rilevato che in passato la p.ed. 204 e la p.ed. 353, pur di diversa proprietà, risultavano a servizio delle medesime attività produttive. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ton non sono stati reperiti titoli autorizzativi. Dell'esistenza di tale terrazza di tali percorsi di accesso ne risulta tuttavia evidenza sul progetto di sanatoria relativo alla p.ed. 353 e allegato alla domanda prot. 777 del 6/4/2012.

Per ulteriori dettagli al riguardo si fa rimando alle relazioni di stima dell'ing. Diego Miori e del geom. Franco Albertini (pubblicate quali allegati con l'avviso di vendita).



CRITICITÀ E PROVVEDIMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE

Evidenza dell'esperto ing. Diego Miori: in seguito ad accesso atti presso Comune, Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - APPA e Azienda provinciale per i servizi sanitari - UOPSAL, risultano evidenze di abbandoni di rifiuti ed episodi di inquinamento per sversamento di idrocarburi, accertati in prima data il 4 maggio 2006. In particolare, dagli atti acquisti presso l'agenzia provinciale per la protezione dell'Ambiente della Provincia di Trento risulta che nell'anno 2006 la p.ed.204 si è stata interessata da uno sversamento di idrocarburi pesanti BTZ.

Per maggiori dettagli su come si sia verificato il suddetto sversamento di idrocarburi pesanti BTZ che ha interessato la p.ed. 204 e su come si sia propagato ed infiltrato su detta particella edificiale si fa rimando a quanto scritto dall'esperto ing. Diego Miori nella perizia di stima di data 02.03.2026 (pag. 11 e seguenti).

Ulteriori evidenze dell'ing. Diego Miori:

Risulta agli atti ordinanza Comunale n.2653 del 17/7/2006 relativa alla messa in sicurezza e bonifica del sito inquinato - loc. Ceramica p.ed.204 in C.C. Vigo, in cui veniva identificato quale soggetto responsabile dell'inquinamento e destinatario dell'ordine di messa in sicurezza di emergenza e bonifica la società affittuaria che gestiva l'impianto. Nei confronti di tale società risulta sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Trento n. 5 d.d.15/2/2007. **Dalle informazioni assunte emerge che risultano eseguiti interventi di messa in sicurezza di emergenza mentre non risulta ad oggi concluso l'iter di bonifica ne risulta in atti un piano di caratterizzazione del sito.**

In merito si richiama la nota prot.3706 del 18/11/2008 acquisita presso il comune di Ton con la quale il comune di Ton comunicava l'avvio dell'iter amministrativo per procedere operativamente alla diretta esecuzione della bonifica del "sito denominato p.ed. 204", in danno ai soggetti obbligati.

Il terreno, contaminato da olio pesante BTZ viene identificato come CER 170503* e terre e rocce contenenti sostanze pericolose" e come tale necessita di essere smaltito presso centri autorizzati.
Non sono state reperite indagini ambientali circa la qualità del sito.

In occasione dei sopralluoghi relativi all'episodio di contaminazione da BTZ veniva altresì accertata la presenza nei dintorni di rifiuti di varia natura.

In seguito, in data 7 giugno 2010, n. 1984-ORD/529, il comune di Ton emetteva ordinanza avente ad oggetto: "Incendio ciminiera della vecchia fornace e ritrovamento deposito rifiuti sulle p.ed.204 e p.f. 367/33 in C.C. Vigo, loc. Ceramica". L'ordinanza piuttosto generica non riporta una dettagliata descrizione dei rifiuti contestati.

La quantità e tipologie dei rifiuti sono poi meglio stati individuati, nel progetto di "bonifica della discarica incontrollata di rifiuti depositati sull'area produttiva sito la ex Ceramica di Ton" redatto nel 2012 su incarico Comune di Ton e agli atti con prot.5400/2012 del 25/10/2012, finalizzato ad una richiesta di finanziamento PAT art.77 TULP a supporto dell'azione sostitutiva.

Tale progetto, dando atto della mancata ottemperanza alle ordinanze Sindacali, descrive la situazione di degrado ambientale dell'ex compendio produttivo, in seguito al ripetuto apporto di materiali e attrezzature poi abbandonate, indicando gli interventi necessari per il ripristino delle aree, e la quantificazione dei costi posti in relazione alle attività necessarie per la completa rimozione dei rifiuti ed il recupero dell'area.

NOTA dell'esperto ing. Diego Miori: "Data l'impossibilità di accedere in sicurezza al sito e la



manca di indagini circa la qualità ambientale del sito, pur considerando il dettagliato progetto redatto nel 2012 da parte del Comune di TON, non può escludersi la presenza di altri rifiuti anche pericolosi o altre forme di inquinamento.”

Conformità ed oneri per regolarizzazioni: si fa rimando alla perizia di stima redatta dall'ing. D. Miori

Evidenza: sulla p.ed. 204 in P.T. 793 II C.C. Vigo risulta annotato sub G.N. 2237/2015 Ufficio del Libro Fondiario di Mezzolombardo un “sequestro preventivo ai sensi dell’art. 521 c.p.p.”. Tale sequestro riguarda una parte marginale del complesso immobiliare identificato dalla p.ed. 204 (circa 120 mq). In merito si fa rimando alla relazione a chiarimento di data 16.04.2021 redatta dall’esperto geom. Albertini Franco. Di tale sequestro fa cenno anche l’esperto ing. Diego Miori nella perizia di stima di data 02.03.2026. Il Tribunale di Trento risulta aver disposto in data 21.04.2026 la cancellazione della suddetta annotazione di sequestro, stante una pregressa sentenza del Tribunale di Trento del 2021 che ha ordinato “la restituzione agli aventi diritto delle aree in sequestro”. Pende domanda tavolare per la cancellazione di tale annotazione.

Evidenza: la proprietaria della p.ed. 204 C.C. Vigo è persona non fisica (s.r.l.).

Per quanto concerne il **giudizio di stima** della p.ed.204 in P.T. 793 II C.C. Vigo si fa rimando a quanto scritto dall’esperto ing. Diego Miori nella perizia di stima di data 02.03.2026 (pagine 20-21). Si riporta la tabella di calcolo a pagina 21 di detta perizia e la successiva considerazione del suddetto esperto

Valore di stima p.ed.203 senza costi per le regolarizzazioni, rimozioni rifiuti e bonifica del sito	213 240.00 €
<i>a dedurre</i>	
riduzione per vizi occulti, mancata garanzia e peculiarità vendita esecutiva 5%	- 10 662.00 €
oneri per demolizione strutture esistenti, conferimenti, recupero	- 145 000.00 €
costi per bonifica inquinamento da BTZ compresi oneri accessori	- 478 940.00 €
costi per rimozione rifiuti	- 35 595.00 €
oneri per regolarizzazione catastale	- 1 000.00 €
Totale detrazioni	- 660 535.00 €
Totale valore del bene considerati i costi per le regolarizzazioni, rimozioni rifiuti e bonifica del sito	- 447 295.00 €

IL VALORE DEGLI ONERI PER REGOLARIZZAZIONI, RIMOZIONE RIFIUTI E BONIFICA DEL SITO E MANCATE GARANZIE SUPERA DI FATTO IL VALORE DI MERCATO DEL BENE.

“... in considerazione che la p.ed.204 risulta inserita all'interno di una ben più vasta area a vocazione produttiva anche essa oggetto di procedura esecutiva di liquidazione controllata e che di fatto la p.ed.204 si interpone tra detta altra vasta area e il collegamento viario principale costituito dalla strada provinciale S.S.n.43, non può escludersi che nell'ambito di una possibile riconversione produttiva estesa all'intero ex insediamento industriale la p.ed.204 possa costituire un non trascurabile vantaggio logistico tale da compensare le elevate passività.

IN CONSIDERAZIONE DI TALE IPOTESI IL SOTTOSCRITTO PERITO RITIENE POSSA PROPORSI COMUNQUE UN TENTATIVO DI VENDITA A UN PREZZO DETERMINATO IN MISURA FORFETTARIA PARI A 30.000,00 €.”

PRECISAZIONE dell'esperto ing. Diego Miori:

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione



del valore di stima e del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto attraverso il presente elaborato, propri approfondimenti e a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta di acquisto.

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data odierna con le assunzioni e limitazioni indicate nelle varie sezioni. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

Data la carenza di indagini ambientali relativi ai terreni e fabbricati un tempo utilizzati per fini produttivi e l'impossibilità di certificare il pregresso utilizzo, gli stessi vengono proposti nello stato di fatto, **demandando alla parte acquirente qualsiasi eventuale approfondimento** e dando, in questo rapporto di valutazione le informazioni circa le passività ambientali e presenza di rifiuti emerse in fase di accesso agli atti. **Tutti gli oneri ed obblighi per regolarizzazioni, demolizioni dei ruderi, rimozione rifiuti, bonifiche ovvero altri vizi ancorché occulti sono da ritenersi in capo alla parte acquirente.**

AVVERTENZA: l'onere e i costi di bonifica e di regolarizzazione della p.ed. 204 in C.C. Vigo ed ogni altro o ulteriore eventuale costo, onere ed esborso graveranno sull'aggiudicatario.

Al riguardo si precisa che le quantificazioni esposte nelle relazioni di stima redatte dagli esperti ing. Diego Miori e geom. Franco Albertini devono ritenersi solo indicative e che i costi, gli oneri e gli esborsi effettivi potrebbero risultare anche maggiori.

NB: Il compendio immobiliare messo in vendita risulta compiutamente descritto nella relazione di stima del febbraio 2018 e nella successiva relazione a chiarimento del 16.04.2021 redatte dall'esperto geom. Franco Alberetini e, in particolare, nella successiva **perizia di stima beni immobili - rapporto valutazione dei beni pignorati p.ed. 204 C.C. Vigo di data 02.03.2026 redatta dall'ing. Diego Miori** che devono essere attentamente esaminate dagli interessati all'acquisto. Si fa rimando anche allo stato tavolare attuale e storico dell'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 destinazione e disciplina urbanistica e edilizia e sulla fruibilità degli immobili in vendita presso i competenti uffici comunali, provinciali ecc. e verificare la normativa e regolamentazione di riferimento, e considerare anche la disciplina normativa in materia ambientale, di inquinamento e bonifica di siti inquinati/contaminati (D.Lgs. 03 aprile 2006 n. 152 e quant'altro) effettuando ogni opportuna verifica ed avvalendosi preferibilmente 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 16/10/2026.**

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 000335-2016 data asta 20/10/2026**



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 **20/10/2026 ore 15:00** e terminerà il giorno **21/10/2026 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.

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

Sito internet www.astalegale.net: inserendo in "Beni immobili" Tribunale di Trento e il numero/anno della procedura si entra nella schermata relativa alla vendita contenente le informazioni principali, con possibilità inoltre di estrarre l'avviso di vendita, il rapporto di valutazione dei beni pignorati e l'eventuale altra documentazione pubblicata.

Ai suddetti links si accede anche dal Sito del Tribunale di Trento (www.tribunale.trento.giustizia.it) entrando dalla home page nell'apposita sezione Utilità - Aste Giudiziarie e cliccando sui links utili ivi indicati.

Gestore della vendita telematica [Astalegale.net spa](http://www.spazioaste.it): sul sito del Gestore (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, oppure contattando il call-center di Astalegale.net spa al numero 02 80030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì.

Custode giudiziario gli interessati a presentare offerta potranno richiedere al Custode di visionare l'immobile. La richiesta può essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche 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 (ing. Diego Miori): potranno essere chiesti chiarimenti tecnici, anche di natura urbanistica e 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 art. 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 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 "anteprema". 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, a pena di inammissibilità dell'offerta, esclusivamente:

- a) 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);
- b) uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- c) un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- d) 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). Non è ammessa la procura con autentica della sottoscrizione ai sensi dell'art. 83 c.p.c.

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 nell'interesse di diversi offerenti 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 per la presentazione dell'Offerta Telematica**" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP)" e Banca dati aste



Giudiziarie (BDAG) 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;
- idoneo 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 manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche (versione 1.0 del 26.09.2024 - pagina 24 e segg.).

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

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**

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 - 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** 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/offerente al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne il titolo di



provenienza, l'esistenza di eventuali oneri, pesi, vincoli, annotazioni, limitazioni 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 comunali e provinciali.

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-offerente 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, i vincoli, le prescrizioni e le limitazioni 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, inconoscibili 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.

57. Il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura, a meno che l'aggiudicatario non esenti il custode da tale incombenza;

IMMOBILI STRUMENTALI: OBBLIGHI DELL'ESECUTATO E DELL'AGGIUDICATARIO

58. 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.

59. 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.

60. 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

- Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul seguente sito internet: - www.astalegale.net con perizia di stima consultabile

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

Trento, 16 luglio 2026

Il professionista delegato
avv. Roberto Rossi

