

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Concordato preventivo n. 4 / 2016

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Liquidatore Giudiziale: dott.ssa RAFFAELLA PREZZI

Notaio Delegato: dott. PIERO AVELLA

Il Liquidatore Giudiziale dott.ssa Raffaella Prezzi, a seguito di istanza di autorizzazione alla vendita, approvata dal Commissario Giudiziale e dal Comitato dei Creditori ed autorizzata dal Giudice Delegato, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott. Piero Avella, alla vendita dei seguenti immobili e rami di azienda comprensivi del contratto di affitto in essere, con le modalità stabilite nel seguente

AVVISO DI VENDITA

ex artt. 105 e 107 L. Fallimentare

LOTTO UNICO) ramo d'azienda costituito dalla gestione di un supermercato e dell'annesso punto di ristorazione e beni immobili identificati in P.T. 1696 II, p.ed. 639, pp.mm. 1 e 86, in C.C. Lizzana e relative servitù e parti comuni come da visura tavolare

Il ramo di azienda, attualmente concesso in affitto, ha ad oggetto la gestione di un supermercato e dell'annesso punto di ristorazione. Tale ramo d'azienda è costituito da:

- (i) l'immobile di cui alla **p.m. 1 della p.ed. 639** (su cui *infra*);
- (ii) le autorizzazioni amministrative e in generale quelle ulteriori necessarie all'esercizio dell'attività del punto vendita;
- (iii) i dipendenti attualmente in forza nel numero di 4 unità;
- (iv) i beni mobili registrati, ivi incluso l'automezzo;
- (v) il marchio, gli arredi, le attrezzature, i macchinari e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività;
- (vi) l'avviamento, compreso il contratto di affitto attualmente in corso ed avente scadenza il 30.11.2027;

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

Maggiori informazioni sul contratto di affitto di ramo di azienda in corso potranno essere chieste al Liquidatore Giudiziale anche ai fini del necessario coordinamento con l'attuale affittuario e previa assunzione dell'obbligo di riservatezza.

Per quanto riguarda i beni immobili compresi nel lotto unico, dalla relazione di stima dd. 26/11/2015 e successive integrazioni dd. 18/01/2022 e dd. 10/04/2026, risulta: negozio con annesso magazzino situato nel Comune di Rovereto, via Benacense n. 50, all'interno del "Condominio Orchidea".

La **p.m. 1 della p.ed. 639** è costituita dal negozio al piano terra e dal magazzino al piano seminterrato. In particolare: il negozio ha superficie pari a circa 700 mq ed è collegato al magazzino al piano seminterrato mediante scala e montacarichi; al piano seminterrato si trovano anche i locali destinati a servizi igienici, spogliatoio e archivio (la superficie complessiva dei locali al piano seminterrato è pari a 797 mq); l'area esterna all'edificio è destinata a parcheggio e ha una superficie di circa 1.074 mq. Dalla perizia risulta che la centrale termica è collocata sul tetto; da recenti aggiornamenti, risulta tuttavia che l'impianto di riscaldamento è stato modificato con l'introduzione del teleriscaldamento: il locale dove era collocata la centrale risulta pertanto vuoto.

La **p.m. 86 della p.ed. 639** individua un magazzino al piano seminterrato con superficie pari a 1.173 mq. Questa parte di magazzino non è compresa nel ramo d'azienda attualmente in affitto e al momento risulta libera.

L'intero compendio immobiliare è stato costruito nel 1975 sulla base della concessione edilizia n. 2667/11/74 e successive varianti ed è stato integralmente ristrutturato nel 2004. Gli immobili versano in buone condizioni di manutenzione e il perito non ha riscontrato la presenza di opere abusive.

Si segnala che all'attuale affittuario del ramo d'azienda è riconosciuto il diritto di prelazione sull'intero lotto unico; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato nel termine di 90 giorni dall'eventuale aggiudicazione. Il termine per il versamento del saldo prezzo decorrerà conseguentemente dall'infruttuosa scadenza del termine per l'esercizio della prelazione.

Il ramo di azienda viene posto in vendita al prezzo complessivo di euro 781.920,13 (di cui euro 767.519,71 per l'immobile di cui alla **p.m. 1 della p.ed. 639**, euro 3.600,10 per i beni mobili ed euro 10.800,32 a titolo di avviamento). L'immobile di cui alla **p.m. 86 della p.ed. 639** è posto in vendita al prezzo di euro 182.520,00.

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

Estremi catastali: la p.m. 1 della p.ed. 639 corrisponde ai subb 22 e 88, foglio 17; la p.m. 86 della p.ed. 639 corrisponde al sub 89, foglio 17.

Categorie catastali: - p.m. 1 della p.ed. 639: C/1 (sub 22) e C/2 (sub 88).

- p.m. 86 della p.ed. 639: C/2

Prezzo base € 964.440,13

Offerta minima € 723.330,10

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

Custode dei beni: Liquidatore Giudiziale dott.ssa Raffaella Prezzi (tel. 0464/433428; raffaella.prezzi@studioassociatospp.it).

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 **11 settembre 2026**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **14 settembre 2026 alle ore 9.30**.
- 3) In caso di gara: rilancio minimo: **€ 20.000** per il lotto unico.

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.

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

- 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 comprovarle 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;
 - d. il termine, non superiore a 60 giorni dallo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione (pari a 90 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

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

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;
 - (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.

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

- 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;
 - b) inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ 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;

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

- c) in caso di unica offerta valida con prezzo offerto inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, 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.
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 dallo spirare del termine per l'esercizio del diritto di prelazione (90

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

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 sopra indicato 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. I beni mobili ricompresi nel ramo d'azienda sono parimenti posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto di tali beni, anche prendendo diretta visione degli stessi.

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 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

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

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; il notaio rogante sarà scelto dal Liquidatore Giudiziale. 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, 24 luglio 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Piero Avella
(firmato digitalmente)