

TRIBUNALE DI TRENTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. NR. 16/2025

Professionista delegato: avv. LUCIANO BOTTEON
Perito: geom. Maurizio Pilati (tel. 0463 625282)
Custode giudiziario: avv. Luciano Botteon (tel. 0461 242331)
Gestore della vendita telematica: Astalegale.net spa
Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it
Lotti in vendita: 1 + 2

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avvocato LUCIANO BOTTEON, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trento al compimento delle operazioni di vendita senza incanto nella procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

che si procederà alla vendita dei beni immobili di seguito descritti (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 1

DESCRIZIONE: porzione di edificio residenziale, comprendente: a piano terra due garage, tettoia e locali accessori (disbrigo, w.c., cantina e ripostiglio); a piano primo alloggio composto da ingresso-soggiorno, cucina con annesso anti e ripostiglio, disbrigo, tre stanze, bagno, w.c. e due poggiali; a piano terzo soffitta; oltre ad andito esterno esclusivo. Superficie commerciale indicata in perizia 347,32 mq.

UBICAZIONE: CLES (TN), frazione Dres nr. 106

DATI TAVOLARI:

C.C. CLES, P.T. 2197 II: p.ed. 726, p.m. 1;

C.C. CLES, P.T. 1034 II: p.ed. 727/2; pp.ff. 3553/1 e 3553/3;

C.C. CLES, P.T. 3711 II: p.f. 3553/2, nonché parte delle pp.ff. 3548, 3551/1 e 3551/3 come da bozza di frazionamento allegato nell'appendice A.2 della perizia del geom. Maurizio Pilati.

DATA DELLA VENDITA: 10.11.2026 ore 10.30

PREZZO BASE: € 221.000,00

OFFERTA MINIMA: € 165.750,00

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dall'esecutata.

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: l'elenco completo dei titoli edilizi reso dal Comune di Cles inerente le p.ed. 726 e 727/2 c.c. Cles è riportato nell'all. 6 della perizia. **Agibilità:** Segnalazione Certificata di agibilità depositata presso il Comune di Cles in data 15/06/2021 prot. n. R/2021/28 riguardante l'intero edificio P.ED. 726 c.c. Cles (vedi all. 7). **Pratiche Edilizie:** Concessione edilizia N. C/1950/12 per lavori di Costruzione fabbricato rurale sulle pp. ff. 3563/1 e 3563/2 in loc. Ginever frazione Dres c.c. Cles ora p.ed. 726 c.c. Cles, rilasciata il 03/05/1950. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. Concessione edilizia N. C/1960/305 per lavori di Costruzione del 2° piano della casa rurale di abitazione sulle pp. ff. 3563/1 e 3563/2 in fraz. Dres c.c. Cles, rilasciata il 21/04/1960. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. Concessione edilizia N. C/1993/27 per lavori di Apertura nuovo accesso sulla facciata est della p.ed. 726 in fraz. Dres c.c. Cles, rilasciata il 15/03/1993. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. Autorizzazione edilizia N. A/1997/10 per lavori di Sostituzione manto di copertura sulla p.ed. 726 infraz. Dres nr. 106 c.c. Cles, rilasciata il 25/08/1997. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. Condonò edilizio N. C/2005/4 per lavori di Condonò edilizio per tettoia su p.ed. 727 ora p.ed. 727/2 e costruzione deposito su p.f. 3553/1 in aderenza alla p.ed. 726 c.c. Cles, rilasciata il 14/01/2005. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 727/2 c.c. Cles. Concessione edilizia in sanatoria N. C/2007/76 per lavori di Sanatoria per variazioni interne ed esterne nella p.ed. 726 in frazione Dres c.c. Cles, rilasciata il 11/10/2007. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. DIA/SCIA N. I/2007/226 per lavori di Lavori di ristrutturazione delle p.ed. 726 e 1246 fraz. Dres n. 31 c.c. Cles, presentata il 12/10/2007. DIA/SCIA N. I/2008/73 per lavori di Interramento di un serbatoio per G.P.L. da litri 1650 modello epox verticale su p.f. 3553/4 a servizio della p.ed. 726 c.c. Cles, presentata il 18/04/2008. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. DIA/SCIA N. I/2021/20 per lavori di Ristrutturazione edilizia p.ed. 726 cc Cles con cambio di destinazione d'uso, presentata il 05/03/2021. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. CILA N. K/2022/74 per lavori di Riqualficazione energetica p.ed. 726 c.c. Cles - fraz. Dres n. 106, presentata il 17/11/2022. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. CILA N. K/2023/3 per lavori di Realizzazione nuova coibentazione termica di facciata, installazione pannelli fotovoltaici e solari in copertura, batterie di accumulo e sostituzione di generatore di calore sulla p.ed. 726 c.c. Cles frazione Dres, 106. Il titolo è riferito solamente a p.ed. 726 c.c. Cles. **Situazione Urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona B3) Edifici residenziali in aree agricole, disciplinata dall'art. 32 delle norme d'attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 32 delle norme di attuazione riporta: 1. Per gli edifici esistenti in area agricola, sono stati individuati, ed indicati in cartografia tutti i casi dove è accertata la destinazione d'uso residenziale non collegata con attività agricole. 2. Per tutti gli edifici sono ammessi gli interventi previsti all'art. 77 della L.P. 15/2015 fino alla demolizione con ricostruzione ed ampliamento della superficie utile netta massima di 50 mq e comunque non superiore al 20%, finalizzato alla riqualficazione formale e funzionale degli edifici ammettendo anche la realizzazione di nuove unità abitative, all'interno del volume esistente o della quota in ampliamento. 3. Qualora l'edificio conservi caratteristiche costruttive meritevoli di tutela queste potranno comportare la limitazione dell'intervento ammesso al fine di conservare la memoria storica dei vecchi masi agricoli. 4. Le pertinenze dell'edificio, se incluse nella particella edificiale, possono essere destinate a tutte le funzioni accessorie alla residenza, compresa la possibilità di realizzarvi volumi interrati da destinare prevalentemente a garage e a servizio della residenza nel limite dimensionale pari al 50% della superficie utile netta delle unità abitative esistenti con un limite massimo di 100 mq. da realizzare in aderenza al fabbricato abitativo esistente. 5. Gli edifici possono essere oggetto di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale, ove sono ammesse anche le attività compatibili con la stessa quali B&B e agriturismo, nel rispetto delle normative di settore. 6. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: altezza massima misurata a metà falda: Hf = 10.50 m; distanza minima tra edifici e da confini di proprietà: Vedi successivo Titolo IX. Il titolo è

riferito solamente al p.ed. 726 c.c. Cles PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.2) Zone agricole di Pregio, disciplinata dall'art. 43 bis delle norme d'attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 43 bis delle norme di attuazione riporta: 1 Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate sulla base della cartografia del PUP del Sistema insediativo ed infrastrutturale, costituiscono un'areale all'interno del quale assume un ruolo strategico ogni azione di tutela dell'ambiente agricolo, sia sotto l'aspetto paesaggistico che puramente produttivo. Per tali aree, oltre agli interventi previsti nel precedente articolo, trattandosi di "invarianti del PUP" si applicano le ulteriori forme di tutela previste dall'articolo 38 del PUP. 2 All'interno delle aree agricole di pregio sono ammessi tutti gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo, e gli interventi edilizi già descritti al precedente articolo 43, fatti salvi i limiti già previsti dal PRG per le "Aree di protezione paesaggistico ambientale" del successivo articolo 65 bis. 3 Per i manufatti edilizi esistenti che rientrano fra i manufatti rurali legati alla attività di aziende agricole, sono ammessi interventi di recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, operando anche trasformazione d'uso in favore dell'uso agricolo. 4 All'interno delle aree agricole di pregio dovranno essere attuate tutte le forme di tutela previste dall'art. 38 e art. 37 delle norme del Piano Urbanistico Provinciale. Il titolo è riferito solamente al p.ed. 727/2; pp. ff. 3553/1, 3553/2, 3553/3; parte in oggetto delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto A.3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato nell'allegato 11.

NOTE: a) dalle risultanze dell'Agenzia dell'entrate, non risultano contratti di locazione in corso); b) l'immobile, costituito da due porzioni, non è costituito in condominio; c) l'immobile è di proprietà di persona fisica ed il trasferimento sarà quindi soggetto ad imposta di registro; d) non sono state realizzate ristrutturazioni negli ultimi cinque anni (l'immobile è stato ristrutturato nel 2008, mentre nel 2022 è stato applicato il 'cappotto' isolante esterno; e) dalla perizia risulta che vi è conformità edilizia, catastale e tavolare, mentre sussistono difformità urbanistiche (descritte a pagg. 8 e 9 della perizia) non regolarizzabili, con necessità quindi di demolire la tettoia ed un volume esterno, il cui costo è già stato detratto dal prezzo di vendita dell'immobile; f) a seguito dell'aggiudicazione, e prima dell'emissione del Decreto di trasferimento, sarà rimessa al perito la predisposizione del frazionamento delle pp. ff. 3548, 3551/1 e 3551/1, le operazioni catastali e tavolari conseguenti.

LOTTO 2

DESCRIZIONE: terreno incolto ubicato in zona prevalentemente agricola, con possibilità di cambio di coltura, avente superficie commerciale di mq. 2.933,00, situato in adiacenza ai beni di cui al Lotto n. 1, a circa 690 metri sul livello del mare, alla periferia nord dell'abitato, in zona a prevalente destinazione agricola.

UBICAZIONE: CLES (TN), frazione Dres.

DATI TAVOLARI:

C.C. CLES, P.T. 3711 II: p.f. 3550/2, nonché parte delle pp. ff. 3548, 3551/1 e 3551/3 come da bozza di frazionamento allegato nell'appendice B.2 della perizia del geom. Maurizio Pilati.

DATA DELLA VENDITA: 10.11.2026 ore 10.45

PREZZO BASE: € 28.125,00
OFFERTA MINIMA: € 21.094,00
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE: nella disponibilità dall'esecutata.

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: il Piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.2) Zone agricole di Pregio, disciplinata dall'art. 43 bis delle norme d'attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 43 bis delle norme di attuazione riporta: 1 Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate sulla base della cartografia del PUP del Sistema insediativo ed infrastrutturale, costituiscono un'areale all'interno del quale assume un ruolo strategico ogni azione di tutela dell'ambiente agricolo, sia sotto l'aspetto paesaggistico che puramente produttivo. Per tali aree, oltre agli interventi previsti nel precedente articolo, trattandosi di "invarianti del PUP" si applicano le ulteriori forme di tutela previste dall'articolo 38 del PUP. 2 All'interno delle aree agricole di pregio sono ammessi tutti gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo, e gli interventi edilizi già descritti al precedente articolo 43, fatti salvi i limiti già previsti dal PRG per le "Aree di protezione paesaggistico ambientale" del successivo articolo 65 bis. 3 Per i manufatti edilizi esistenti che rientrano fra i manufatti rurali legati alla attività di aziende agricole, sono ammessi interventi di recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, operando anche trasformazione d'uso in favore dell'uso agricolo. 4 All'interno delle aree agricole di pregio dovranno essere attuate tutte le forme di tutela previste dall'art. 38 e art. 37 delle norme del Piano Urbanistico Provinciale. Il titolo è riferito solamente al p.f. 3550/2 per mq 1078.56; parte in oggetto delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 59 del 25/01/2024 - P.R.G. Variante 2022, l'immobile ricade in zona E1.3) zone agricole locali, disciplinata dall'art. 43 delle norme d'attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 43 delle norme di attuazione riporta: - omissis - 2. Tutte le nuove edificazioni non esplicitamente previste ed ammesse nel presente articolo sono vietate, fatta eccezione per quanto prescritto all'art. 27, comma 6, ed all'art 75. Sugli edifici esistenti sono comunque ammesse tutte le categorie di intervento del titolo terzo. Salva diversa prescrizione non è ammesso il cambio della destinazione d'uso. 2 bis – Tutti gli interventi in area agricola devono rispettare i dettami contenuti nella legge provinciale. Sono fatte salve le norme del PRG più restrittive rispetto alla norma provinciale. - omissis - Il titolo è riferito solamente al p.f. 3550/2 per mq 90.44; parte in oggetto delle pp. ff. 3548, 3551/1, 3551/3 c.c. Cles. L'estratto cartografico del P.R.G. è riportato in appendice punto B.4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato nell'allegato 11.

NOTE: a) dalle risultanze dell'Agenzia dell'entrate, non risultano contratti di locazione in corso; b) l'immobile è di proprietà di persona fisica ed il trasferimento sarà quindi soggetto ad imposta di registro; c) dalla perizia risulta che non vi sono difformità urbanistiche, edilizie, catastali e tavolari; d) a seguito dell'aggiudicazione, e prima dell'emissione del Decreto di trasferimento, sarà rimessa al perito la predisposizione del frazionamento delle pp. ff. 3548, 3551/1 e 3551/1, le operazioni catastali e tavolari conseguenti.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE E CAUZIONE

Le offerte dovranno pervenire, esclusivamente con le modalità telematiche di seguito specificate, **entro le ore 23:59 del giorno 06.11.2026.**

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 00016-2025 data asta 10/11/2026**

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 **10.11.2026 ore 17.00** e terminerà il giorno **11.11.2026 ore 17.00**, 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.

Sito internet del Tribunale di Trento (www.tribunale.trento.giustizia.it): sulla home page del Tribunale di Trento, nell'apposita sezione (*Vendite Giudiziarie-Ricerca immobile*), inserendo il numero e l'anno della procedura, è possibile visionare il rapporto di valutazione dei beni pignorati; è inoltre possibile accedere alla '*Sezione Esecuzioni immobiliari - Come partecipare*', dove sono presenti le principali informazioni sulla partecipazione alle vendite e alcuni moduli per la richiesta delle agevolazioni fiscali.

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

Gestore della vendita telematica Astalegale.net spa: 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. E' 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 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Custode giudiziario gli interessati a presentare offerta potranno richiedere al Custode di visionare l'immobile. La richiesta deve 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: 0461/242331): potranno essere chieste informazioni sulla procedura di vendita.

Esperto estimatore: potranno essere chiesti chiarimenti tecnici, anche di natura urbanistica ed 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 artt. 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"**, nonchè visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su **"anteprima"**. 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 personale 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 esclusivamente: 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); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; 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 coofferente **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).

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 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**” consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche” 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 del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (**inserendo nell'offerta tutti i numeri e le lettere del CRO o del TRN**, senza tralasciarne alcuno; le lettere vanno inserite in caratteri maiuscoli);
- 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).

11. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

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 minorenne, 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;
- il 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 25 MB.

Cauzione

14. L'offerta è efficace solo se accompagnata da cauzione non inferiore al **10%** (o eventuale maggior importo indicato nell'Avviso di vendita) **del prezzo offerto** dall'offerente, che 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 passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

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 - qualora l'avviso di vendita includa più lotti 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 abilitano 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. E' 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 e servitù a qualsiasi titolo gravanti sui beni e lo stato di conformità edilizia ed 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 dei comuni.

48. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, 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 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.

IMMOBILI STRUMENTALI: OBBLIGHI DELL'ESECUTATO E DELL'AGGIUDICATARIO

57. 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.

58. 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.

59. 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.

PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico e comunicato mediante:

- Affissione per almeno 7 giorni consecutivi all'Albo del Comune ove sono siti gli immobili
- Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.trento.giustizia.it con perizia di stima consultabile
- Pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

TRENTO, 21.07.2026

Il Professionista delegato: avv. LUCIANO BOTTEON