TRIBUNALE DI TRENTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. NR. 68/2024

Professionista delegata: **avv. Carlotta Baroldi (tel. 0461 230608)**
Custode giudiziaria: **avv. Carlotta Baroldi (tel. 0461 230608)**
Perito: **geom. Alessandro Farina (tel. 0465 701269)**
Gestore della vendita telematica: Astalegale.net spa
Portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Carlotta Baroldi, delegata *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: locale un tempo ad uso bar posto a piano terra di un edificio di quattro livelli a destinazione mista residenziale/commerciale con cortile comune di pertinenza e così costituito: ampia sala con bancone ed angolo cucina retrostante, sala fumatori, anti w.c. e tre w.c., uscita d'emergenza che dà sul poggiolo ad est e scala metallica che conduce al cortile a piano seminterrato; completano la proprietà dei locali accessori a piano seminterrato. Per una più completa descrizione degli immobili si rimanda alla consulenza estimativa giudiziaria ed alla bozza di piano di divisione materiale proposta dall'esperto stimatore ed ivi allegata.

UBICAZIONE: Frazione Darzo, Via Ten. C. Marini n.55 - STORO (TN)

DATI TAVOLARI: C.C. Darzo, P.T. 653 II, P.ED. 204/1, P.M. 2 (come da bozza di piano di casa materialmente divisa)

DATA DELLA VENDITA: **26/01/2027 ore 10:00**
PREZZO BASE: **Euro 256.000,00** (oltre imposte di legge)
RILANCIO MINIMO: **Euro 3.000,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 192.000,00** (oltre imposte di legge)

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: nel PRG la p.ed.204/1 ricade in zona "Area residenziale satura" (art.12 N.d.A.), mentre il cortile a sud-est dell'edificio ricade parzialmente in "Area residenziale di completamento" (art.14 N.d.A.). Presso il Comune relativamente alla p.ed.204/1 risultano le seguenti pratiche edilizie: Permesso di fabbrica n.99 dd.01.02.1954, Concessione edilizia n.2449 dd.09.04.1985, Autorizzazione paesaggistica n.3280/D dd.06.08.1990, Concessione edilizia n.3998 dd.04.11.1996, Concessione edilizia n.4271 dd.07.06.1999, Autorizzazione edilizia n.4330/C

(Variante in corso d'opera) dd.19.01.2000, Concessione edilizia n.4688 dd.16.07.2002, Autorizzazione edilizia n.5036/A dd.28.01.2005, DIA n.5098 dd.03.06.2008, DIA n.10835 dd.20.11.2009, DIA n.60 dd.05.01.2010, Concessione edilizia n.57/2011 dd.30.06.2011, DIA n.4900 dd.22.05.2012 (Variante in corso d'opera), Concessione edilizia n.61/2013 dd.31.10.2013 e successive varianti e SCIA n.2233 dd. 06.03.2014 (Variante in corso d'opera).

NOTE: I beni in oggetto sono nella disponibilità dell'esecutato: per maggiori informazioni in merito si rimanda alla Custode giudiziaria.
Con provvedimento dd.08.05.2026 sono stati dichiarati inopponibili all'aggiudicatario entrambi i contratti di comodato di cui alle scritture private dd.01.07.1999 e dd.18.01.2010 riguardanti il lotto 1.
Dal perito incaricato è stato proposta una bozza di piano di divisione materiale (all.12 della consulenza estimativa giudiziaria) che prevede l'eliminazione dell'attuale p.m.1 (costituita da un locale "ufficio" a piano terra non più esistente) e l'attribuzione di parte del cortile a piano terra (comune alle pp.mm.1, 2, 3 e 4) alla neo-formanda p.m.5 (porzione non ricompresa nel presente lotto). Per maggiori dettagli in merito si rimanda al geom.
Tenuto altresì conto che l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio (p.m.4) è funzionalmente collegato ai locali commerciali oggetto del presente lotto, l'esperto stimatore ha previsto la costituzione di una servitù per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici a favore della p.m.2 ed a carico della p.m.4, con relative servitù di passo e ripasso per poter accedere al tetto ai fini della manutenzione dell'impianto (cfr. Planimetria servitù allegato sub 13 alla perizia). Per ulteriori informazioni riguardo all'impianto fotovoltaico si rimanda a pagg.14 e 15 della consulenza estimativa.
Si fa presente che detto impianto installato sulla copertura dell'immobile è di proprietà di un soggetto terzo e che le convenzioni attualmente in essere con il GSE e riguardanti lo stesso sono estranee alla sfera giuridica dell'esecutato con conseguente onere, in capo al futuro aggiudicatario, di porre in essere tutti gli adempimenti necessari ai fini del subentro nelle suddette convenzioni ovvero della stipula di nuove convenzioni con il GSE. Con l'aggiudicazione del presente lotto, l'impianto fotovoltaico non diverrà, pertanto, di proprietà dell'aggiudicatario; il valore attribuito allo stesso in perizia e ricompreso nel prezzo base indicato si riferisce alla possibilità di utilizzo dello stesso da parte del futuro aggiudicatario.
In sede di sopralluogo da parte dell'esperto incaricato sono state riscontrate delle difformità interne tra quanto autorizzato e quanto realizzato, nonché tra lo stato reale e le planimetrie catastali/tavolari che dovranno essere oggetto di regolarizzazione/aggiornamento da parte dell'aggiudicatario con relativi oneri a proprio carico: per maggiori dettagli in merito si rimanda al perito geom. Alessandro Farina e a pagg.6 e 7 del rapporto di valutazione.

LOTTO 2

DESCRIZIONE: appartamento sviluppato a primo piano di un edificio di quattro livelli a destinazione mista residenziale/commerciale con cortile comune di pertinenza e così costituito: stanza/soggiorno con adiacente cucina, disbrigo, ripostiglio, bagno e camera.

UBICAZIONE: Frazione Darzo, Via Ten. C. Marini n.55 - STORO (TN)

DATI TAVOLARI: C.C. Darzo, P.T. 653 II, P.ED. 204/1, P.M. 3

DATA DELLA VENDITA: **26/01/2027 ore 10:00**
PREZZO BASE: **Euro 46.000,00** (oltre imposte di legge)
RILANCIO MINIMO: **Euro 1.000,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 34.500,00** (oltre imposte di legge)

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: nel PRG la p.ed.204/1 ricade in zona "Area residenziale satura" (art.12 N.d.A.), mentre il cortile a sud-est dell'edificio ricade parzialmente in "Area residenziale di completamento" (art.14 N.d.A.). Presso il Comune relativamente alla p.ed.204/1 risultano le seguenti pratiche edilizie: Permesso di fabbrica n.99 dd.01.02.1954, Concessione edilizia n.2449 dd.09.04.1985, Autorizzazione paesaggistica n.3280/D dd.06.08.1990, Concessione edilizia n.3998 dd.04.11.1996, Concessione edilizia n.4271 dd.07.06.1999, Autorizzazione edilizia n.4330/C (Variante in corso d'opera) dd.19.01.2000, Concessione edilizia n.4688 dd.16.07.2002, Autorizzazione edilizia n.5036/A dd.28.01.2005, DIA n.5098 dd.03.06.2008, DIA n.10835 dd.20.11.2009, DIA n.60 dd.05.01.2010, Concessione edilizia n.57/2011 dd.30.06.2011, DIA n.4900 dd.22.05.2012 (Variante in corso d'opera), Concessione edilizia n.61/2013 dd.31.10.2013 e successive varianti e SCIA n.2233 dd. 06.03.2014 (Variante in corso d'opera).

NOTE: L'appartamento è oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 06/11/2023 della durata di quattro anni +4: per maggiori informazioni in merito si rimanda alla Custode giudiziaria.
Il perito evidenzia che l'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali, alimentato da caldaia a metano ubicata nel locale centrale termica posto a piano sottotetto e di proprietà esclusiva della p.m.4 non oggetto del presente lotto; a seguito della vendita, l'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere allo spostamento della caldaia esistente all'interno dell'appartamento con modifica dell'impianto e separazione del contatore dell'acqua: per maggiori dettagli in merito si rimanda a pag.22 della consulenza estimativa giudiziaria.

LOTTO 3

DESCRIZIONE: appartamento sviluppato a primo piano con intero piano sottotetto in un edificio di quattro livelli a destinazione mista residenziale/commerciale con cortile comune di pertinenza e così costituito: cucina/soggiorno, due stanze, bagno, disbrigo e poggiolo. Intero piano sottotetto al grezzo e tetto di proprietà.

UBICAZIONE: Frazione Darzo, Via Ten. C. Marini n.55 - STORO (TN)

DATI TAVOLARI: C.C. Darzo, P.T. 653 II, P.ED. 204/1, P.M. 4

DATA DELLA VENDITA: **26/01/2027 ore 10:00**
PREZZO BASE: **Euro 118.000,00** (oltre imposte di legge)
RILANCIO MINIMO: **Euro 2.000,00**
OFFERTA MINIMA: **Euro 88.500,00** (oltre imposte di legge)

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: nel PRG la p.ed.204/1 ricade in zona "Area residenziale satura" (art.12 N.d.A.), mentre il cortile a sud-est dell'edificio ricade parzialmente in "Area residenziale di completamento" (art.14 N.d.A.). Presso il Comune relativamente alla p.ed.204/1 risultano le seguenti pratiche edilizie: Permesso di fabbrica n.99 dd.01.02.1954, Concessione edilizia n.2449 dd.09.04.1985, Autorizzazione paesaggistica n.3280/D dd.06.08.1990, Concessione edilizia n.3998 dd.04.11.1996, Concessione edilizia n.4271 dd.07.06.1999, Autorizzazione edilizia n.4330/C (Variante in corso d'opera) dd.19.01.2000, Concessione edilizia n.4688 dd.16.07.2002, Autorizzazione edilizia n.5036/A dd.28.01.2005, DIA n.5098 dd.03.06.2008, DIA n.10835 dd.20.11.2009, DIA n.60 dd.05.01.2010, Concessione edilizia n.57/2011 dd.30.06.2011, DIA n.4900 dd.22.05.2012 (Variante in corso d'opera), Concessione edilizia n.61/2013 dd.31.10.2013 e successive varianti e SCIA n.2233 dd. 06.03.2014 (Variante in corso d'opera).

NOTE: L'appartamento è occupato dall'esecutato: per maggiori informazioni in merito si rimanda alla Custode giudiziaria.
Il perito evidenzia che l'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali, alimentato da caldaia a metano ubicata nel locale centrale termica posto a piano sottotetto. Nel locale a piano sottotetto risultano installate le caldaie a metano per il riscaldamento delle altre unità presenti nell'edificio.
In sede di sopralluogo da parte dell'esperto incaricato sono state riscontrate delle difformità interne tra quanto autorizzato e quanto realizzato, nonché tra lo stato reale e le planimetrie catastali/tavolari che dovranno essere oggetto di regolarizzazione/aggiornamento da parte dell'aggiudicatario con relativi oneri a proprio carico: per maggiori dettagli in merito si rimanda al perito geom. Alessandro Farina e a pag.29 del rapporto di valutazione.
Il tetto di proprietà della presente p.m.4 risulta gravato da servitù a favore della p.m.2 riferita all'impianto fotovoltaico sovrastante e relative comproprietà: per maggiori dettagli in merito si rimanda a quanto indicato in relazione al lotto 1 nella consulenza estimativa giudiziaria, nonché alla planimetria allegata sub doc.13.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE E CAUZIONE

Le **offerte** dovranno pervenire, esclusivamente con le modalità telematiche di seguito specificate, **entro le ore 23:59 del giorno 22/01/2027.**

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 sulle seguenti coordinate (riportando esattamente la Causale):

IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670

intestato a: Astalegale.net

Causale: Trento 00068-2024 data asta 26/01/2027

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 **26/01/2027 ore 15:00** e terminerà il giorno **27/01/2027 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.

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 delegata: 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 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 del CRO o del TRN);
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 fissata per la vendita** (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% 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 o del TRN (Transaction reference number) 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 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. 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. Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (art.585 c.p.c.).

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:

- Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, sul 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).
- Notificazione o comunicazione (anche a mezzo pec) alle parti, ad eventuali creditori iscritti non intervenuti ed al custode (solo per il primo avviso di vendita o a seguito di provvedimento del G.Es.).

Trento, 04 novembre 2026

La Professionista delegata
avv. Carlotta Baroldi