

# TRIBUNALE DI TRENTO

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 154/13 R.G. (qui riunita Es. Imm. 108/13)

Professionista delegato: avv. Massimo Zanoni  
Perizia di stima: geom. Michele Masè  
Custode: avv. Marco Fusaro

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, il sottoscritto professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dispone gli esperimenti di vendita dei seguenti beni immobili:

#### LOTTO UNO

in C.C. Saone, P.T. 507 p.ed. 145 pp.mm. 1 e 2  
in C.C. Saone, P.T. 93 pp.ff. 1259, 1260, 1263, 1264  
in C.C. Saone, P.T. 523 p.f. 1192  
in C.C. Saone, P.T. 524 p.f. 1235

**prezzo base di vendita:** € 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00) oltre imposte di legge - rilancio minimo in aumento di € 5.000,00

**descrizione sommaria:** nel Comune di Tione di Trento, in frazione Saone, Località Isol (Isoi), compendio agricolo composto da due edifici di cui uno di antica costruzione sviluppato su due piani e destinato a stalla e laboratorio per la lavorazione dei formaggi ed uno di recente realizzazione, da ultimare e destinato a stalla e fienile con locali accessori; andito e terreni circostanti di circa 17000 mq catastali;

**menzioni urbanistiche ed edilizie:** il PRG del Comune di Tione di Trento inserisce la p.ed. 145 in "Area agricola di pregio e insediamenti agricoli zootecnici", all'interno di un "piano attuativo ai fini generali" (artt. 29 ter, 30 bis e 7 N.d.A.), le pp.ff. 1192, 1235 e 1259 in parte (circa 80%) in "Area agricola di pregio e insediamenti agricoli zootecnici" e vincolate in parte (circa 20%) in "ambito del Parco fluviale", per l'intero all'interno di un "piano attuativo ai fini generali" (artt. 29 ter, 30 bis, 35 e 7 N.d.A.) e le pp.ff. 1260, 1263 e 1264 in parte (circa 90%) in "Area agricola di pregio e insediamenti agricoli zootecnici" e vincolate in parte (circa 10%) in "ambito del Parco fluviale, per l'intero all'interno di un "piano attuativo ai fini generali" (artt. 29 ter, 30 bis, 35 e 7 N.d.A.); la p.ed. 145 risulta inoltre catalogata tra edifici storici sparsi con scheda n. 524 ed è prevista come categoria di intervento ammissibile "Risanamento conservativo/R2";

presso il Comune di Tione di Trento relativamente alla p.ed. 145 - già esistente alla data del 01.09.1967 - risultano le seguenti pratiche edilizie: n. 1402/A dd. 04.05.1998, n. 2196/A dd. 04.04.2001, n. 2340 dd. 04.10.2001, n. 2834 dd. 28.07.2003, n. 61/A dd. 22.04.2004, n. 32 dd. 19.10.2006 e n. 31 dd. 29.08.2007;

per la p.m. 2 p.ed. 145 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 2 dd. 22.01.2002;

non risulta richiesto/rilasciato il certificato di agibilità per la costruzione realizzata sulla p.f. 1192;

**evidenze particolari indicate in elaborato peritale:** gli immobili risultano privi di impianto di riscaldamento ed utilizzati dall'esecutato; per quanto concerne la p.ed. 145 sono state riscontrate delle difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, nonché fra lo stato reale e quello tavolare/catastale che dovranno essere oggetto di regolarizzazione; anche relativamente alla costruzione realizzata sulla p.f. 1192 - peraltro non denunciata catastalmente - sono state riscontrate delle difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, nonché fra lo stato reale e quello tavolare/catastale; tali difformità dovranno essere oggetto di regolarizzazione; per maggiori dettagli e informazioni in merito si fa rimando all'elaborato peritale a firma del geom. Michele Masè;

sub G.N. 1213/2001 a carico delle pp.mm. 1 e 2 della p.ed. 145, nonché delle pp.ff. 1192, 1235, 1259, 1260, 1263, 1264 risulta annotato il vincolo di indivisibilità ventennale ai sensi degli artt. 11 e 12 L.P. 31.08.1981 n. 17 con decorrenza dal 22.03.2001; sub G.N. 2583/2006 a carico delle pp.ff. 1192, 1235, 1259, 1260, 1263, 1264 risulta annotata la convenzione dd. 27.06.2006 ai sensi dell'art. 55 co. 3 L.P. 05.09.1991 n. 22 e ss. mm..

#### LOTTO DUE

in C.C. Ragoli I, P.T. 446 pp.ff. 157, 187, 235, 1068/3 (diritto di usufrutto)

**prezzo base di vendita:** € 14.000,00 (quattordicimila/00) oltre imposte di legge - rilancio minimo in aumento di € 1.000,00

## TRIBUNALE DI TRENTO

**descrizione sommaria:** nel Comune di Ragoli, in parte in Località Pozza ed in parte in Località Molina, terreni a prato, con buona esposizione e giacitura pianeggiante, comodamente accessibili per una superficie catastale complessiva di mq 3853;

**menzioni urbanistiche ed edilizie:** il PRG del Comune di Ragoli inserisce le pp. ff. 157, 187, 235, 1068/3 in "Area agricola di pregio" (art. 33 bis N.d.A.), le pp. ff. 157 e 1068/3 per una parte in "G16 - fascia di tutela degli elettrodotti" (art. 50 bis).

\*\*\*\*

I suddetti immobili risultano compiutamente descritti nella relazione di stima con allegati a firma del perito sotto indicato, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne il titolo di provenienza, l'esistenza di eventuali oneri, pesi e servitù a qualsiasi titolo gravanti sui beni e lo stato di conformità edilizia ed urbanistica dei beni. Al riguardo si fa rimando allo stato tavolare storico ed attuale degli immobili da consultarsi da parte dell'offerente.

### INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi al custode giudiziario **avv. Marco Fusaro (tel. 0465 322970)** per visionare gli immobili ed avere informazioni, in particolare in ordine alla consistenza, alle caratteristiche ed all'utilizzo-stato di possesso ed avere copia della perizia. Informazioni e perizia sono disponibili anche sul sito del Tribunale di Trento [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it). Per chiarimenti può essere sentito anche il perito sopraindicato **geom. Michele Masè (tel. 0465 321739)**. Per informazioni sulla procedura di vendita è inoltre possibile contattare l'Ufficio del professionista delegato presso l'Ufficio informativo **Aste Delegate di Trento** per telefono: **0461/1920524 - 329/0572180** o via mail: [astedelegatetn@gmail.com](mailto:astedelegatetn@gmail.com) o rivolgersi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trento.

### DATE DELLE VENDITE

#### **VENDITA SENZA INCANTO: il giorno 10 luglio 2015 ad ore 12.00**

Nel caso in cui la vendita senza incanto andasse deserta per mancanza di offerenti, per inefficacia delle offerte, per il verificarsi di una delle circostanze di cui all'art. 572, 3 comma, c.p.c., e comunque nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione gli immobili saranno in vendita con la procedura della

#### **VENDITA CON INCANTO: il giorno 10 luglio 2015 ad ore 12.30**

Le vendite si terranno presso il Tribunale di Trento, sezione distaccata di via Jacopo Aconcio 2, aula delle pubbliche udienze (stanza 28 bis, primo piano).

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge; è onere dell'offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche prendendo diretta visione dello stesso prima della presentazione dell'offerta. 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 presente 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 ed oneri dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, dalle annotazioni dei pignoramenti e da sequestri conservativi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'aggiudicatario oltre al prezzo di acquisto dovrà pertanto corrispondere le imposte dovute per legge sul trasferimento.

Qualora la vendita abbia ad oggetto immobili ad uso abitativo l'aggiudicatario, sussistendone i presupposti di legge, potrà chiedere l'applicazione dell'imposta di registro applicata al "prezzo-valore" in forza del disposto dell'art. 1 co. 497 della L. 266/2005.

Qualora ve ne siano i presupposti è possibile beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse/maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario.



## TRIBUNALE DI TRENTO

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento.

Successivamente alla vendita il Professionista delegato curerà le formalità di registrazione secondo la liquidazione dell'Agenzia delle Entrate e successivamente - salvo il caso di intavolazione e accatastamento a cura del notaio nell'ipotesi di cui all'art. 585 cpc - provvederà alla intavolazione del decreto di trasferimento e alla eventuale voltura catastale, eseguendo inoltre le formalità di cancellazione delle annotazioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Saranno a carico dell'aggiudicatario il compenso per la registrazione del decreto di trasferimento, per l'intavolazione e eventuale voltura catastale nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

Qualora i lotti venduti richiedano per l'intavolazione la redazione del piano divisionale o la modifica di quello esistente o una operazione di frazionamento, ad avvenuta aggiudicazione sarà rimesso al perito d'ufficio di curare la relativa pratica con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario e parimenti qualora i beni aggiudicati siano da accatastare o vi siano da apportare variazioni catastali.

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.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### A) Offerte per la VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno tranne il debitore è ammesso ad effettuare **le offerte di acquisto**. Le offerte dovranno essere consegnate in busta chiusa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trento, sede distaccata di via Jacopo Aconcio 2 **entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, a pena di inefficacia**.

Sull'esterno della busta devono essere annotati, a cura del cancelliere ricevente, unicamente - a pena di esclusione - il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita: **nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita - deve essere apposta sulla busta**.

Tutte le buste contenenti offerte di acquisto per beni che vengono venduti il medesimo giorno sono aperte dal Professionista delegato all'inizio dell'udienza fissata per l'espletamento della vendita senza incanto. Gli offerenti sono successivamente chiamati nominativamente nel corso della medesima udienza e vengono identificati mediante esibizione di idoneo documento di riconoscimento.

L'offerta di acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ai sensi degli artt. 571 e 579 u.c. c.p.c.

L'offerta in bollo di € 16,00, **compilata preferibilmente utilizzando il fac-simile di domanda rinvenibile sul sito [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it)**, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatta eccezione per i casi in cui si tratti di avvocato per persona da nominare**). Se l'offerente è società o persona giuridica l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, indicando sia i dati di quest'ultimo, sia della società o della persona giuridica rappresentata. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora il bene acquistato debba esser escluso dalla comunione dei beni, il coniuge dell'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179, ultimo comma c.c., prima della pronuncia del decreto di trasferimento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed il numero del Lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine di versamento del saldo del prezzo: in mancanza di indicazione il saldo si intende dovuto entro "90 giorni dall'aggiudicazione".
- l'indicazione se si intenda usufruire delle agevolazioni fiscali (con documentazione apposita, da produrre in caso di aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti tavolari relativi all'immobile per cui viene presentata l'offerta.

L'offerta dovrà essere corredata dalla fotocopia del documento di identità dell'offerente, dalla fotocopia del tesserino del codice fiscale od equipollente, dal certificato camerale se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, dall'autorizzazione del giudice tutelare se l'offerta è presentata per conto e nell'interesse di un minorenne.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Nel caso si intenda partecipare per più lotti deve essere allegato un assegno per ciascun lotto.

L'offerta presentata è **irrevocabile**. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando facoltà del Professionista delegato di valutare se dar luogo alla vendita o meno, e ciò anche nel caso di unico offerente. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita senza incanto nel giorno e ora sopra indicati.



## TRIBUNALE DI TRENTO

L'offerente non comparso all'udienza non ha diritto di partecipare all'eventuale gara che il P.D. effettui a tale udienza in presenza di più offerenti.

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso all'udienza, qualora si tratti di unica offerta o dell'offerta più alta, in mancanza di apertura della gara.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento** del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, ridotto della cauzione già prestata, a mezzo di assegni circolari intestati a "**Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari**" (salvo diversa modalità eventualmente indicata dal P.D. o disposta dal GE). In caso di inadempienza per mancato deposito nel termine stabilito o per mancato pagamento secondo la modalità diversamente indicata, sempre nel termine stabilito, 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.

L'aggiudicatario, oltre al saldo del prezzo, è altresì tenuto al versamento, con le medesime modalità di cui sopra, delle somme necessarie per il pagamento delle imposte dovute sul trasferimento, nella misura che verrà determinata dall'Agenzia delle Entrate ed a semplice richiesta.

In caso di più offerte valide il P.D. inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

### B) Domanda di partecipazione alla VENDITA CON INCANTO

Ognuno tranne il debitore può presentare le **domande di partecipazione all'incanto**. Le domande di partecipazione, in bollo da € 16,00, vanno consegnate in Cancelleria entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente alla data fissata per l'incanto, corredate da un assegno circolare intestato a "**Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari**". L'assegno dovrà essere pari al 10% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come cauzione. Nel caso si intenda partecipare per più lotti deve essere allegato un assegno per ciascun lotto. Nella domanda devono essere indicati tutti i dati anagrafici e fiscali e la stessa deve essere documentalmente corredata **così come prescritto al capitolo precedente per la vendita senza incanto**.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita personalmente o a mezzo procuratore speciale. Sulle modalità dell'incanto si fa rimando all'art. 581 e ss. c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione, va versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva mediante assegni circolari intestati a "**Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari**", salvo diversa modalità eventualmente indicata dal P.D. o disposta dal GE.

In caso di inadempienza per mancato deposito nel termine stabilito o per mancato pagamento secondo la modalità diversamente indicata, sempre nel termine stabilito, 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.

L'aggiudicatario, oltre al saldo del prezzo, è altresì tenuto al versamento, con le medesime modalità di cui sopra, delle somme necessarie per il pagamento delle imposte dovute sul trasferimento, nella misura che verrà determinata dall'Agenzia delle Entrate ed a semplice richiesta.

L'aggiudicazione diviene definitiva trascorsi 10 giorni senza che nessuno abbia depositato un'offerta superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 584 cpc.. Al disposto di quest'ultimo articolo si fa rimando per la disciplina relativa alle offerte dopo l'incanto.

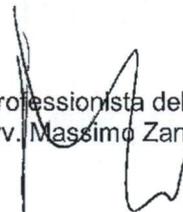
### PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante:

- Affissione per almeno 7 giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Trento e all'Albo del Comune ove sono siti gli immobili
- Pubblicazione sul settimanale "Bazar" per due volte
- Pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it) e [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) con perizia di stima consultabile

Trento, 20 aprile 2015

Il Professionista delegato  
Avv. Massimo Zanoni



ASTE DELEGATE TRENTO

Ufficio informazioni in Trento, via B. Acqui nr. 4

tel. 0461 1920524 - 329 0572180 mail: [astedelegatetn@gmail.com](mailto:astedelegatetn@gmail.com)