

Procedura esecutiva immobiliare nr. 137/11 (qui riunite Es. Imm. n. 173/11, n. 193/11, n. 249/11 e n. 250/11)  
 A carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
 Creditore procedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (avv. xxxxxxxxxxxxxx)

Professionista delegato: avv. Roberto Gorgazzini  
 Perizia di stima: geom. Rino Dalbon  
 Custode: I.V.G. del Trentino Srl

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Si dà pubblico avviso che nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, il sottoscritto professionista delegato avv. Roberto Gorgazzini ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ha disposto nuovi esperimenti di vendita dei beni immobili così tavolarmente descritti:

**LOTTO UNO**  
 in C.C. Tione I, P.T. 1972 II, p.ed. 2061, neo-formata p.m. 1  
 in C.C. Tione I, P.T. 1371 II, p.f. 3078/1 (quota di 12/100)

**prezzo base di vendita:** € 260.000,00 (duecentosessantamila/00), oltre imposte - rilancio minimo in aumento di € 3.000,00

**descrizione sommaria:** magazzino di circa 504 mq commerciali, sviluppato a piano terra di un edificio di quattro piani a destinazione mista situato a Tione di Trento, in Via Pinzolo, località Sivrè e così composto: quattro ampi locali comunicanti tra loro, un locale ufficio, tre w.c., due anti w.c., corridoio e spazi esterni comuni; l'immobile risulta libero; la p.f. 3078/1 identifica un'area in parte adibita a piazzale asfaltato adiacente all'edificio p.ed. 2061 ed in parte a prato;

**menzioni urbanistiche ed edilizie:**  
 la p.ed. 2061 è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 571 dd. 26.11.1973 e successiva variante n. 624/L dd. 25.07.1976; non risulta rilasciato il certificato di agibilità;  
 secondo il PRG del Comune di Tione di Trento la p.ed. 2061 e la parte adibita a piazzale della p.f. 3078/1 ricadono in zona "Insediamenti abitativi di completamento", mentre la parte a prato della p.f. 3078/1 ricade in zona "Verde privato" (art. 39 N.d.A.); si tratta di aree inedificabili, ad eccezione della realizzazione di legnaie a servizio degli edifici esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi privati sia in superficie che interrati;

**Evidenze particolari indicate nell'elaborato peritale:** dal confronto tra la situazione di fatto e quanto autorizzato si rilevano delle difformità sia interne che sulle forature esterne, eventualmente sanabili mediante il rilascio di concessione in sanatoria;  
 l'impianto elettrico risulta fuori norma e non è presente l'impianto di riscaldamento;

**LOTTO DUE**  
 in C.C. Tione I, P.T. 1972 II, p.ed. 2061, neo-formata p.m. 9  
 in C.C. Tione I, P.T. 1371 II, p.f. 3078/1 (quota di 11/100)

**prezzo base di vendita:** € 60.000,00 (sessantamila/00), oltre imposte - rilancio minimo in aumento di € 1.000,00

**descrizione sommaria:** magazzino di circa 99 mq commerciali, con cortile esterno di circa 54 mq ed ampia copertura-terrazzo di complessivi mq. 373, in discreto stato di manutenzione, sviluppato a piano terra di un edificio di quattro piani a destinazione mista situato a Tione di Trento, in Via Pinzolo, località Sivrè; la p.f. 3078/1 identifica un'area in parte adibita a piazzale asfaltato adiacente all'edificio p.ed. 2061 ed in parte a prato; l'immobile risulta libero;

# TRIBUNALE DI TRENTO

**menzioni urbanistiche ed edilizie:** la p.ed. 2061 è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 571 dd. 26.11.1973 e successiva variante n. 624/L dd. 25.07.1976; non risulta rilasciato il certificato di agibilità;

secondo il PRG del Comune di Tione di Trento la p.ed. 2061 e la parte adibita a piazzale della p.f. 3078/1 ricadono in zona "Insediamenti abitativi di completamento", mentre la parte a prato della p.f. 3078/1 ricade in zona "Verde privato" (art. 39 N.d.A.); si tratta di aree inedificabili, ad eccezione della realizzazione di legnaie a servizio degli edifici esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi privati sia in superficie che interrati;

**Evidenze particolari indicate nell'elaborato peritale:** l'impianto elettrico risulta fuori norma e non è presente l'impianto di riscaldamento;

## LOTTO TRE

in C.C. Tione I, P.T. 1972 II, p.ed. 2061, neo-formata p.m. 4  
in C.C. Tione I, P.T. 1371 II, p.f. 3078/1 (quota di 11/100)

**prezzo base di vendita:** € 205.000,00 (duecentocinquemila/00), oltre imposte - rilancio minimo in aumento di € 3.000,00

**descrizione sommaria:** appartamento di circa 144 mq commerciali con buona esposizione, posto al primo piano di un edificio di quattro piani a destinazione mista, situato a Tione di Trento, in Via Pinzolo, località Sivrè e così composto: ampia cucina con angolo cottura, soggiorno, tre stanze, ripostiglio, due w.c., due corridoi ed un ampio terrazzo; solaio e soffitta con tegole a vista a piano sottotetto e due cantine a piano seminterrato; la p.f. 3078/1 identifica un'area in parte adibita a piazzale asfaltato adiacente all'edificio p.ed. 2061 ed in parte a prato; l'immobile risulta libero;

**menzioni urbanistiche ed edilizie:** la p.ed. 2061 è stata realizzata in forza della concessione edilizia n. 571 dd. 26.11.1973 e successiva variante n. 624/L dd. 25.07.1976; non risulta rilasciato il certificato di agibilità;

secondo il PRG del Comune di Tione di Trento la p.ed. 2061 e la parte adibita a piazzale della p.f. 3078/1 ricadono in zona "Insediamenti abitativi di completamento", mentre la parte a prato della p.f. 3078/1 ricade in zona "Verde privato" (art. 39 N.d.A.); si tratta di aree inedificabili, ad eccezione della realizzazione di legnaie a servizio degli edifici esistenti; è ammessa la realizzazione di parcheggi privati sia in superficie che interrati;

**Evidenze particolari indicate nell'elaborato peritale:** dal confronto tra la situazione di fatto e quanto autorizzato si rilevano delle difformità sia interne che sulle forature esterne, eventualmente sanabili mediante il rilascio di concessione in sanatoria;

l'impianto di riscaldamento manca del generatore e degli impianti di caldaia;

### **Informazioni:**

Gli immobili sono descritti nella relazione di stima (con allegato piano di divisione materiale dd. 09.08.2012) a firma dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente sul sito [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e servitù a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per visionare gli immobili ed avere informazioni in ordine alla consistenza ed alle caratteristiche dei beni l'offerente potrà rivolgersi al custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie del Trentino srl (tel. 0461-923082).

Per informazioni sulla procedura di vendita rivolgersi al Professionista delegato presso l'Ufficio informativo **Aste Delegate Trento** per telefono: **0461/1920524 – 329/0572180** (da lunedì a giovedì h. 9/12) o via mail: [astedelegatetn@gmail.com](mailto:astedelegatetn@gmail.com).



## Date delle vendite

### **VENDITA SENZA INCANTO: il giorno 10 gennaio 2014 ad ore 11.00**

Solo 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 messi in vendita con la procedura della

### **VENDITA CON INCANTO: il giorno 10 gennaio 2014 ad ore 11.30**

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).**

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

#### **1. Ognuno tranne il debitore è ammesso ad effettuare le offerte di acquisto.**

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa, da consegnare alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trento, sezione di distaccata di via Jacopo Aconcio 2, **entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data della vendita.**

Sulla busta deve essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta solo a lui di riconoscere la busta, 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 od altro 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.

Non è ammessa la presentazione di offerta di acquisto 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..

#### **2. L'offerta in marca da bollo di € 16,00, compilata preferibilmente secondo il fac-simile presente in questo sito, 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 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 minorenni, 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"**. Sono inefficaci offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 90 giorni;
- l'indicazione se si intenda usufruire delle agevolazioni fiscali (con documentazione apposita, da produrre);
- 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, 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 minore.

**3. 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.

**4. L'offerta presentata è irrevocabile.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena 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. L'aggiudicazione potrà comunque essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso all'udienza, qualora si tratti di unica offerta o dell'offerta più alta.

**5. 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".** Tali assegni verranno accreditati su un libretto di deposito bancario o conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In caso di inadempienza per mancato deposito 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.

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo - che sarà successivamente indicata - corrispondente al credito dell'Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata entro i medesimi termini direttamente al creditore fondiario.

L'aggiudicatario, oltre al saldo del prezzo, è altresì tenuto al pagamento, 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, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

**1. Ognuno tranne il debitore può presentare le domande di partecipazione all'incanto, che si terrà solo nel caso in cui la vendita senza incanto andasse deserta.**

Le domande di partecipazione, in carta da bollo da € 16,00 vanno presentate in Cancelleria entro le ore 12.00 del giorno precedente alla data fissata per l'incanto, corredate da due assegni circolari intestati a "Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari". Gli assegni dovranno essere pari al 10% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come cauzione, e del 20% dello stesso come fondo spese. Nel caso si intenda partecipare per più lotti devono essere allegati due assegni 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; i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare.

**2. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base o l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni di vendita (cd. 'rilancio minimo').** L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita personalmente o a mezzo procuratore speciale; in difetto di partecipazione senza giustificato e documentato motivo, verrà disposta la restituzione della cauzione solo nella misura dei 9/10.

**3. 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"** (eventuali diverse modalità verranno di volta in volta specificate).

Qualora si tratti di procedura esecutiva relativa a crediti fondiari, parte del prezzo - che sarà successivamente indicata - corrispondente al credito dell'Istituto di Credito fondiario, per capitale, accessori e spese, sarà versata entro i medesimi termini direttamente al creditore fondiario.



# TRIBUNALE DI TRENTO

L'aggiudicatario, oltre al saldo del prezzo, è altresì tenuto al pagamento, 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 inadempienza per mancato versamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, lo stesso 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'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.

## 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.

Qualora i lotti venduti richiedano, per l'intavolazione, la variazione del piano di casa materialmente divisa, ad avvenuta aggiudicazione sarà rimesso al perito d'ufficio di curare la relativa pratica, ad 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; la liquidazione dell'imposta avverrà a cura dell'Agenzia delle entrate e pertanto l'aggiudicatario è tenuto ad mettere immediatamente a disposizione della procedura le somme necessarie per il pagamento. Eventuali revisioni o accertamenti di diverse/maggiori imposte da parte degli uffici finanziari rimarranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Successivamente alla vendita il Professionista delegato eseguirà 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 voltura al catasto edilizio urbano, eseguendo inoltre le formalità di cancellazione delle annotazioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal G.E. ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Eventuali ulteriori pratiche catastali/tavolari saranno a carico e a cura dell'aggiudicatario. Gli importi occorrenti, borsuali e compensi, saranno a carico dell'aggiudicatario e dallo stesso dovranno essere anticipati, come richiesti dal professionista delegato, previamente all'esecuzione delle suddette formalità, ove non previsti termini cogenti per l'espletamento.

## PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

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

# TRIBUNALE DI TRENTO

- 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) e [www.tribunale.trento.giustizia.it](http://www.tribunale.trento.giustizia.it), con perizia di stima consultabile.

Trento, 30 settembre 2013

Il Professionista delegato  
Avv. Roberto Gorgazzini

