

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 263/10 RG

Professionista delegato: avv. Massimo Zanoni
 Perizia di stima: geom. Michele Masè
 Custode: I.V.G. del Trentino Srl

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita, con delega delle relative operazioni al sottoscritto Professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dei seguenti beni immobili così tavolarmente descritti, alle condizioni di seguito indicate:

LOTTO UNICO

in C.C. Tione, P.T. 877 II, p.ed. 1180/1, pp.mm. 1 e 2 (con collegata proprietà della p.ed. 1180/2)
 in C.C. Tione, P.T. 2795 II, p.f. 2616
 in C.C. Tione, P.T. 264 II, p.f. 2619
 in C.C. Tione, P.T. 1549 II, p.ed. 2164 e p.f. 2617

prezzo base di vendita: € 540.000,00 (cinquecentoquarantamila/00), oltre imposte - rilancio minimo in aumento di € 6.000,00

descrizione sommaria: compendio immobiliare unico destinato ad Agritur, sito nel Comune di Tione di Trento, in Località Larasin, di circa 550 mq commerciali, in buono stato di conservazione e facilmente accessibile, con annessi terreni pertinenziali coltivati parte a fragole e parte a funghi, con strutture per la coltivazione ed edifici insiti e così composto: a piano terra portico esterno, zona d'ingresso, sala agritur, due salette, disbrigo con accesso alla scala a chiocciola per il primo piano, bagno disabili e w.c., cucina con ripostiglio, dispensa e montacarichi collegato con il piano interrato e locali caldaia esterni con accesso indipendente; ampio terrazzo recintato; a primo - parzialmente da ultimare - tre stanze, spogliatoio per addetti alla cucina, due ripostigli, un bagno, corridoio centrale, poggiolo e tre sottotetti; a piano interrato recente ampliamento per la realizzazione di un locale degustazione, sala riunioni, ingresso, servizi igienici, ripostiglio e montacarichi per la cucina; la p.f. 2619 di complessivi mq 1345 catastali, in parte coltivata a piccoli frutti, identifica l'ampio parcheggio esterno all'edificio e la relativa strada di accesso; la p.f. 2617 di complessivi mq 3609 catastali identifica un terreno in parte coltivato a piccoli frutti con relative strutture ed impianto irriguo; le pp.ff. 2616 (di mq. 3525) e 2617 identificano dei terreni in parte coltivati a funghi; sulle pp.ff. 2616 e 2617 risulta realizzata una baita costituita da locale soggiorno e soppalco adibito a stanza; deposito a piano interrato; le pp.mm. 1 e 2 della p.ed. 1180/1 identificano dei ruderi;

menzioni urbanistiche ed edilizie: il PRG del Comune di Tione inserisce gli immobili in oggetto per il 90% circa in "Aree agricole secondarie" (art. 31 N.d.A.) e per la restante parte in "Aree a bosco" (art. 32 N.d.A.); i ruderi costituiti dalle pp.mm. 1 e 2 della p.ed. 1180/1 sono catalogati con la scheda n. 327 con previsione di demolizione e rinaturalizzazione sito;

presso il Comune di Tione relativamente alla p.ed. 2164 risultano le seguenti pratiche edilizie: concessioni n. 86 dd. 16.11.1981 (costruzione casa rustica), n. 587 dd. 05.10.1989, comunicazione opere interne dd. 12.03.1992 prot. 1617, condono edilizio ex L. 47/85 e L.P. 16/85 n. PEC/112 dd. 01.10.1997, concessione in sanatoria n. 1752 dd. 26.07.1999, concessione n. 1972 dd. 05.06.2000, autorizzazioni n. 2050/a dd. 17.08.2000 e n. 2070/a dd. 19.09.2000, concessione n. 2273 dd. 18.07.2001 di 1 variante alla C.E. n. 1972 dd. 05.06.2000 e concessione n. 2369 dd. 14.11.2001 di 2 variante alla C.E. n. 1972 dd. 05.06.2000, autorizzazione n. 2889/a dd. 30.10.03, concessione in sanatoria n. 91/2004 dd. 14.06.04, autorizzazione n. 128/2004/a dd. 02.08.04, concessione in sanatoria n. 195/2004 dd. 07.12.04, DIA 47/07 dd. 20.03.07 prot. 4247; risultano rilasciati i certificati di agibilità n. 13/2004 dd. 14.09.04 e n. 05/2008 dd. 27.08.08; l'immobile non risulta sottoposto a provvedimenti sanzionatori, né risultano irregolarità edilizie;

relativamente alle pp.ff. 2616 e 2617 sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 1593 dd. 10.12.1998 e n. 1626 dd. 17.02.1999 relative all'edificio montano realizzato sulle medesime;

relativamente alla recinzione realizzata sulla p.f. 2617 è stata rilasciata la sanatoria n. 1557/a dd. 30.10.1998

Evidenze particolari indicate nell'elaborato peritale: relativamente alla baita realizzata sulle pp.ff. 2616 e 2617, adibita a casa da monte, la stessa necessita di accatastamento ed inserimento in mappa; la sanatoria è stata rilasciata per un edificio con destinazione di deposito ad uso agricolo; si rende pertanto necessario ripristino,

TRIBUNALE DI TRENTO

ovvero sanatoria con cambio di destinazione d'uso e pagamento dei relativi oneri di concessione e oblazione per le opere in difformità;
relativamente alla recluzione realizzata sulla p.f. 2617 la stessa non risulta inserita né in mappa né accatastata; quest'ultima - in difformità alla sanatoria ottenuta, risulta coperta con teli provvisori che andranno rimossi;
gli immobili risultano occupati dagli esecutati;

Informazioni

I suddetti immobili risultano compiutamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Michele Masè che deve essere consultata dall'offerente 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.

La visione della perizia è disponibile sul sito www.tribunale.trento.giustizia.it.

Per visionare gli immobili e avere informazioni in ordine alla consistenza e alle caratteristiche del bene 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 (ai numeri indicati in calce al presente avviso, orario lunedì/giovedì 9/12).

Date delle vendite

VENDITA SENZA INCANTO: il giorno 30 gennaio 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 messi in vendita con la procedura della

VENDITA CON INCANTO: il giorno 30 gennaio 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).

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 l'imposta di registro o, alternativamente, l'IVA, oltre all'imposta ipotecaria e all'imposta catastale. 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. La liquidazione dell'imposta avverrà a cura dell'Agenzia delle Entrate e pertanto l'aggiudicatario è tenuto a 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.

TRIBUNALE DI TRENTO

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 c.p.c. - 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**.

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, **compiata preferibilmente utilizzando il fac-simile di domanda rinvenibile sul sito 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 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 "60 giorni dall'aggiudicazione". Sono inefficaci offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 60 giorni;
- 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 minorenni.

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.

TRIBUNALE DI TRENTO

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita senza incanto nel giorno e ora sopra indicati. 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 60 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 60 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, www.tribunale.trento.giustizia.it e www.entietribunali.it con perizia di stima consultabile

Trento, 11 novembre 2014

Il Professionista delegato
Avv. Massimo Zanoni

