

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 137/11 ES. IMM.
(qui riunite Es. Imm. n. n. 173/11, n. 193/11, n. 249/11 e n. 250/11)**

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 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dispone gli esperimenti di vendita dei seguenti beni immobili:

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: € 208.000,00 (duecentottomila/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; la consistenza della p.m. 1 così come posta in vendita risulta dal piano di casa materialmente divisa intavolato sub G.N. 2511/2014 successivamente all'assegnazione del lotto 2 (p.m. 9);

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 TRE

in C.C. Tione I, P.T. 1972 II, p.ed. 2061, pp.mm. 4 e 10 (p.m. 10 come formata da piano di casa materialmente divisa intavolato sub G.N. 2511/14)
in C.C. Tione I, P.T. 1371 II, p.f. 3078/1 (quota di 11/100)

prezzo base di vendita: € 164.000,00 (centosessantaquattromila/00), oltre imposte - rilancio minimo in aumento di € 2.000,00

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,



TRIBUNALE DI TRENTO

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: la p.m. 10 – non indicata in perizia – risulta creata ex novo dal piano di casa materialmente divisa intavolato sub G.N. 2511/14 a seguito dell'assegnazione del lotto n. 2 (p.m. 9); 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;

I suddetti immobili risultano compiutamente descritti nella relazione di stima con allegati (unitamente al piano di divisione materiale dd. 09.08.2012 ed alla successiva variazione di piano di casa materialmente divisa intavolata sub G.N. 2511/14) 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 **Istituto Vendite Giudiziarie del Trentino srl (tel. 0461-923082)** 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**. Per chiarimenti può essere sentito anche il perito **geom. Rino Dalbon (tel. 0465 324077)**. 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: **astedelegantn@gmail.com** o rivolgersi alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trento.

DATE DELLE VENDITE

VENDITA SENZA INCANTO: il giorno 18 settembre 2015 ad ore **11,00**

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 18 settembre 2015 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).



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.

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

3



ASTE DELEGATE TRENTO

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

tel. 0461-1920524 cell. 329-057218 - mail: astedelegatetr@gmail.com

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**, 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 "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 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. 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 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.



TRIBUNALE DI TRENTO

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, www.tribunale.trento.giustizia.it e www.entietribunali.it con perizia di stima consultabile

Trento, 04 maggio 2015

Il Professionista delegato
avv. Roberto Gorgazzini



ASTE DELEGATE TRENTO

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

tel. 0461-1920524 cell. 329-057218 - mail: astedelegatetn@gmail.com

