

TRIBUNALE DI TRENTO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. NR. 15/15 (con parzialmente riunita es. 290/15 lotto 1)

Professionista delegato: avv. Luciano Botteon
Perito: geom. Alessio Moschen
Custode giudiziario: geom. Alessio Moschen

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 senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

C.C. Caldonazzo P.T. 4260 II p.ed. 1732 p.m. 1

PREZZO BASE DI VENDITA: € 723.000,00 (oltre imposte di legge) - **RILANCIO MINIMO: € 8.000,00**

UBICAZIONE IMMOBILE: Caldonazzo, via del Broleto n. 13

DESCRIZIONE SOMMARIA: appartamento termoautonomo in buono stato con garage e giardino in edificio bifamiliare sviluppato su due livelli e così costituito: a piano terra ingresso, cucina, soggiorno, piccolo ripostiglio e bagno; a piano primo tre stanze e due bagni; a piano interrato garage con annessa cantina, bagni, lavanderia, locale stube e centrale termica; giardino esterno e cortile di proprietà; altro cortile comune;

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: il PRG inserisce la p.ed. 1732 in zona "Aree residenziali di completamento"; presso il Comune di Caldonazzo relativamente alla p.ed. 1732 p.m. 1 risultano le seguenti pratiche edilizie: concessione n. 150/2008 dd. 28.11.2008, concessione in variante n. 18/2009 dd. 15.07.2009, Denuncia Inizio Attività n. 76488 dd. 03.11.2009 (variante), voltura della C.E. dd. 13.10.2011, Denuncia Inizio Attività n. 7467 dd. 28.11.2011 (variante) e comunicazione di fine lavori dd. 01.12.2011; non è stato richiesto/ rilasciato il certificato di agibilità;

EVIDENZE PARTICOLARI INDICATE IN ELABORATO PERITALE: il perito geom. Moschen evidenzia in perizia che l'immobile risulta oggetto di contratto di locazione registrato in data 02.05.2012; per maggiori dettagli in merito si rimanda al custode giudiziario geom. Alessio Moschen; si evidenzia che con provvedimento dd. 21.05.2018 il Giudice penale ha revocato la confisca di cui al sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. annotato sub G.N. 1769/2014 a carico della porzione materiale in oggetto; sub G.N. 548/2014 risulta l'annotazione del contratto preliminare di vendita dd. 17.03.2014 alla quale non è seguita nel termine triennale disposto dall'art. 2645 bis c.c. la stipulazione del contratto definitivo di compravendita; sub G.N. 607/2014 risulta l'annotazione della destinazione a residenza ordinaria ai sensi dell'art. 57 L.P. 4.3.2008 n. 1; sub G.N. 2461/2015 risulta l'annotazione dell'assegnazione in godimento della casa familiare, peraltro tale annotazione risulta successiva all'annotazione dell'atto di pignoramento (G.N. 290/2015); sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato e tra la situazione reale e quella catastale/tavolare in relazione alla posizione del serramento a chiusura del garage posizionato sullo spazio di manovra comune – per maggiori dettagli in merito si rimanda all'elaborato peritale a firma del geom. A. Moschen (pag. 56)

LOTTO DUE

C.C. Mollaro P.T. 540 II p.ed. 197 p.m. 3

PREZZO BASE DI VENDITA: € 106.000,00 (oltre imposte di legge) - **RILANCIO MINIMO: € 2.000,00**

UBICAZIONE IMMOBILE: Mollaro, via A. Hofer n. 12

DESCRIZIONE SOMMARIA: appartamento termoautonomo con garage e giardino sviluppato a piano terra di un edificio di tre livelli di cui uno interrato e così costituito: stanza, disimpegno, cucina, ampio locale soggiorno, bagno e scale per il piano interrato; piccolo giardino esterno e cortile adibito a parcheggio;

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: il PRG inserisce la p.ed. 197 in "Aree residenziali di espansione con obbligo di lottizzazione" (art. 9 N.d.A.); presso il Comune di Taio e Tassullo relativamente alla p.ed. 197 p.m. 3 risultano le

seguenti pratiche edilizie: concessione n. 71/2004 dd. 27.09.2004, variante 1/2005 dd. 12.01.2015, variante 34/2005 dd. 26.04.2005, concessione sospesa 97/2006, concessione in sanatoria respinta 1038/2007, accertamento di abuso edilizio dd. 06.03.2007 per variazioni essenziali alla concessione n. 71 e successive varianti (sanzione pagata, ma concessione in sanatoria non presentata), Denuncia di Inizio attività n. 19/2008 dd. 21.08.2008 (completamento lavori); non è stato richiesto/ rilasciato il certificato di agibilità;

EVIDENZE PARTICOLARI INDICATE IN ELABORATO PERITALE: l'appartamento risulta libero; l'immobile risulta pignorato per l'intero, stante l'avvenuta riunione parziale della procedura 290/15 (lotto 1) alla presente procedura; si evidenzia che con provvedimento dd. 21.05.2018 il Giudice penale ha revocato la confisca di cui al sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. annotato sub G.N. 1473/2014 a carico della porzione materiale in oggetto; tale annotazione, che risulta ancora dagli estratti tavolari allegati alla perizia, è oggi cancellata; a carico dell'intera p.ed. 197 sub G.N. 272/2002 risulta l'annotazione della convenzione di lottizzazione dd. 11.02.2002 n. 851 ai sensi dell'art. 55 L.P. 5.9.1991 n. 22 e ss. mm.; sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato (abuso edilizio - sanzione pagata, ma concessione in sanatoria non presentata) – per maggiori dettagli in merito si rimanda all'elaborato peritale a firma del geom. A. Moschen (pag. 106); non risultano intavolate servitù di passo e accesso al garage a piano interrato ed al vialetto a piano terra a carico delle particelle edificiali limitrofe – per maggiori dettagli in merito si rimanda a pagg. 88 e 107 dell'elaborato peritale;

LOTTO TRE

C.C. Daiano P.T. 1065 II p.ed. 18 p.m. 2

PREZZO BASE DI VENDITA: € 126.000,00 (oltre imposte di legge) - **RILANCIO MINIMO:** € 2.000,00

UBICAZIONE IMMOBILE: Daiano, via Arca n. 2

DESCRIZIONE SOMMARIA: rustico da ristrutturare sviluppato su tre livelli più un piano soppalcato;

MENZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE: il PRG inserisce la p.ed. 18 in "Zone A - Insiemi ed elementi storici - Insiemato storico" (art. 25 N.d.A.) con categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia" (art. 18 N.d.A.); presso il Comune di Daiano relativamente alla p.ed. 18 p.m. 2 risultano le seguenti pratiche edilizie: concessione n. 587 dd. 05.07.1994 ed istanza di concessione edilizia n. 875/2015 dd. 10.10.2013 per ristrutturazione totale, approvata ma archiviata in data 23.06.2015 per mancata presentazione di documentazione integrativa necessaria al rilascio della stessa; non è stato richiesto/ rilasciato il certificato di agibilità;

EVIDENZE PARTICOLARI INDICATE IN ELABORATO PERITALE: l'immobile risulta libero; si evidenzia che con provvedimento dd. 21.05.2018 il Giudice penale ha revocato la confisca di cui al sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. annotato sub G.N. 2704/2014 a carico della porzione materiale in oggetto; tale annotazione, che risulta ancora dagli estratti tavolari allegati alla perizia, è oggi cancellata; sub G.N. 2166/1982 risulta annotata la convenzione dd. 20.09.1982 ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.P. 6.11.1978 n. 44 (Norme per la tutela ed il recupero degli insediamenti storici); sono state riscontrate delle difformità tra la situazione reale e quella catastale/tavolare che dovranno essere oggetto di regolarizzazione – per maggiori dettagli in merito si rimanda all'elaborato peritale a firma del geom. A. Moschen (pag. 144).

DATA DELLA VENDITA: la vendita, con apertura delle buste, si terrà presso il Tribunale di Trento, via J.Aconcio nr. 2, piano primo, Aula pubbliche udienze stanza 28 bis il giorno 03 ottobre 2019 ad ore 11.00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: le offerte dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno precedente la vendita presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, al piano 2° del medesimo Tribunale.

INFORMAZIONI:

Sul sito internet del Tribunale di Trento www.tribunale.trento.giustizia.it, nell'apposita sezione (*Vendite Giudiziarie*) è possibile visionare la perizia di stima; è inoltre possibile scaricare le domande di partecipazione nonché accedere alla 'Sezione Esecuzioni immobiliari -Come partecipare', dove sono presenti le principali informazioni sulla partecipazione alle vendite.

Gli interessati all'acquisto potranno inoltre rivolgersi:

> al **custode giudiziario geom. Alessio Moschen (tel. 0461 700327)** 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;

- > al **professionista delegato** presso l'Ufficio informativo **Aste Delegate di Trento** (telefono: 0461/1920524 – 329/0572180), per informazioni sulla procedura di vendita e sulle modalità di presentazione delle offerte;
- > al **perito geom. Alessio Moschen (tel. 0461 700327)** per chiarimenti tecnici sulla perizia;
- > alla **Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari** per ogni ulteriore informazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerente: ognuno tranne il debitore 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 ai sensi degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

Deposito delle offerte: le offerte devono essere consegnate in busta chiusa alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trento, sede distaccata in Trento via Jacopo Aconio 2, entro le ore 12 del giorno lavorativo precedente la data della vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. Sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del Cancelliere ricevente, unicamente - a pena di esclusione - il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può 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.

Contenuto dell'offerta: l'offerta in bollo di € 16,00, compilata preferibilmente utilizzando il fac-simile di domanda rinvenibile sul sito www.tribunale.trento.giustizia.it, deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, autocertificazione dello 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 avanza 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 deve 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora il bene acquistato vada escluso dalla comunione dei beni dovrà essere resa idonea dichiarazione in base al disposto dell'art. 179, ultimo comma, del codice civile, prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita pena l'inefficacia dell'offerta; si evidenzia al riguardo, con riferimento alla presenza di 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 vendita 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 versamento del saldo del prezzo - tale termine non può essere superiore a giorni 90. In mancanza di indicazione il saldo del prezzo si intende dovuto entro il termine di 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 dello stato tavolare relativi all'immobile per cui viene presentata l'offerta.

Documentazione da allegare all'offerta: l'offerta deve essere corredata dalla fotocopia del documento di identità dell'offerente, dalla fotocopia del tesserino del codice fiscale od equipollente, dalla copia di idoneo permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea od all'EFTA,e 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 deve inoltre essere allegato, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliarie" 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 non è efficace se non viene prestata la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Apertura delle buste: 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 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 Professionista delegato effettui a tale udienza in presenza di più offerte. L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche a favore dell'offerente non comparso all'udienza. In caso di più offerte valide il Professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sulla base dell'offerta più alta. Si applicano gli articoli 572 e 573 c.p.c.

Aggiudicazione. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del prezzo, ridotto della cauzione già prestata, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in caso di mancata indicazione, entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al "Tribunale di Trento - Sezione Esecuzioni Immobiliari", salvo diversa modalità che sia eventualmente indicata dal Professionista delegato o disposta dal Giudice dell'esecuzione. In caso di inadempimento per mancato pagamento del prezzo 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 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 indicata dal Professionista delegato e/o determinata dall'Agenzia delle Entrate ed a semplice richiesta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli immobili in vendita risultano compiutamente descritti nella relazione di stima con allegati a firma del perito 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.

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 con le quote condominiali dovute 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. 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, 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.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da annotazioni di pignoramenti e di 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 determinata sul "prezzo-valore" in forza del disposto dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266.

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 richiederà all'aggiudicatario il versamento delle imposte 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 emesso dal Giudice dell'esecuzione 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 per l'eventuale voltura catastale nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come liquidato dal Giudice dell'esecuzione.

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. 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. 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. 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; 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. 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 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 mediante:

- Affissione per almeno 7 giorni consecutivi all'Albo del Comune ove sono siti gli immobili
- 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
- Notificazione o comunicazione (anche a mezzo pec) alle parti, ad eventuali creditori iscritti non intervenuti ed al custode
- Pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)

Trento, 04 giugno 2019

Il Professionista delegato
avv. Luciano Botteon