

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Procedura esecutiva immobiliare n. 70 / 2016

AVVISO DI VENDITA

Notaio Delegato dott. FLAVIO NARCISO

LOTTO UNICO) p.m. 2 della p.ed. 249, p.ed. 250 e p.f. 106 in C.C. Ala e relative parti comuni e servitù come da visura tavolare;

Dalla perizia del CTU dd 30/11/2016 risulta: situato ad Ala in via Nuova, palazzo sette-ottocentesco, sviluppato su tre piani fuori terra e due interrati. Ai piani interrati: cantine. Al piano terra: ingresso-porticato, due sale di primo ricevimento, locali di servizio e laboratori artistici; dal piano terra si passa al cortile interno collegato al parco di circa 650 mq; dal lato ovest del cortile si accede anche ad un piccolo alloggio indipendente formato da cucina, camera, disbrigo e bagno, da ristrutturare. Al primo piano: sale di rappresentanza, salone principale di ricevimento e un alloggio termoautonomo composto da sala di ingresso, studio, servizio igienico, anticamera, sala da pranzo, cucina, soggiorno e camera da letto con bagno. Al secondo piano: alloggio simile a quello del primo piano e una distribuzione degli altri vani che ripete lo schema del primo piano. Al terzo piano: sottotetto con altezze che permettono un potenziale utilizzo abitativo. L'immobile è stato oggetto di restauro conservativo a fine anni novanta. È presente un ampliamento dell'immobile rappresentato da una piccola casetta, che è stata oggetto di restauro, ma solo all'esterno. L'impianto termico è presente e funzionante solo nell'alloggio al piano primo; nella parte rimanente del palazzo è presente il vecchio riscaldamento ad aria alimentato da caldaia a carbone/legna, ora in disuso. Tutto il palazzo è provvisto di servizi igienici, allacciamento alla rete pubblica fognaria, elettrica e metanifera. Non è presente il certificato di agibilità. L'alloggio al piano primo è occupato dall'esecutato. Risulta annotato sub G.N. 1012/1982 vincolo di tutela artistica ai sensi della L. 1089/1939.

Categorie catastali: - p.m. 2 della p.ed. 249: A/2
- p.ed. 250: A/2

Prezzo base € 1.372.750,00

Offerta minima: € 1.029.563,00



All'aggiudicazione si aggiungono imposte e oneri dovuti per legge.

Custode dei beni: Avv. Francesca Zanoni (0464/512313).

Il custode giudiziario provvederà alla liberazione - su richiesta dell'aggiudicatario - decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, senza passare dalle formalità dell'art. 605 c.p.c.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **10 luglio 2020**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **13 luglio 2020 alle ore 9.30**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 27.000**.

CONDIZIONI GENERALI

Più precise informazioni sui beni nella perizia di stima su www.tribunaledirovereto.net o presso ANEAD, stanza 1.13, Tribunale di Rovereto.

Le vendite sono effettuate senza incanto.

- 1) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, all'aula n. 1.13 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo ANEAD di domanda di partecipazione alla vendita senza incanto.
- 2) L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere riportati esclusivamente – a pena di esclusione dalla gara – le generalità del presentatore (che dovrà comprovarle e che potrà essere soggetto diverso dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita;
- 3) L'offerta dovrà essere firmata dall'offerente (eventualmente dal suo rappresentante legale, debitamente autorizzato) su carta con bollo da euro 16,00 e dovrà contenere obbligatoriamente:
 - a. Il numero della procedura;
 - b. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio dell'offerente; per enti e società dovrà essere indicata la denominazione sociale e la sede legale; se l'offerente non indica o non elegge domicilio nel Comune di Rovereto, tutte le comunicazioni potranno essergli fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale;

- c. copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente e per gli stranieri extracomunitari anche copia del permesso di soggiorno;
 - d. estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente; se l'offerente è coniugato in comunione legale, indicare anche la generalità ed il domicilio del coniuge;
 - e. per le società: visura aggiornata della C.C.I.A.A. non oltre 3 mesi e comunque non anteriore alla data del presente avviso;
 - f. l'indicazione dei beni oggetto di vendita per cui è proposta l'offerta e, in caso di più lotti, il lotto voluto;
 - g. l'indicazione del prezzo offerto;
 - h. il termine (non superiore a 40 giorni dall'eventuale aggiudicazione) ed il modo del pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento.
 - i. L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Rovereto con indicazione del numero di procedura e del lotto, per la **cauzione** pari al 10% del prezzo offerto e da una sua fotocopia. Nel caso si intenda partecipare per più lotti, deve essere allegato un assegno per ciascun lotto.
- 4) Inoltre,
- in caso di persona fisica, si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;
 - in caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - in caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - in caso di persona giuridica si dovrà allegare copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto e copia della visura camerale;
 - in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
 - in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerente dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre

giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire presso l'Ufficio ANEAD i suoi documenti anagrafici;

5) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a) in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione da parte dei creditori, si proclamerà la diserzione d'asta; al termine del periodo di delega, il fascicolo verrà restituito al Giudice dell'Esecuzione per eventuale rinnovo della delega o per l'emissione di altri provvedimenti sul prosieguo della procedura; negli altri casi, si procederà con un nuovo tentativo di vendita, che verrà fissato con nuovo avviso con un ribasso pari al 15%, salvo diversa indicazione del G.E. su istanza, che le parti dovranno formulare direttamente al G.E. stesso mediante deposito nel fascicolo telematico;
- b) in caso di unica offerta valida a prezzo base verrà disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
- c) in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il professionista delegato alle operazioni di vendita valuterà se aggiudicare il bene a seconda che ritenga si possa successivamente aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore. In caso vi sia anche istanza di assegnazione di un creditore, l'offerente sarà chiamato a rilanciare oltre il prezzo base. Laddove l'offerente non operi tale rilancio, il bene verrà assegnato al creditore;
- d) in caso di pluralità di offerte, si procederà con la gara tra gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il notaio



delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine, l'offerta depositata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il notaio delegato valuterà se procedere o meno all'aggiudicazione.

Qualora un creditore abbia avanzato istanza di assegnazione, la stessa non sarà presa in considerazione, se, all'esito della gara, il prezzo sarà pari o superiore al prezzo base, mentre, in caso la gara si concluda ad un prezzo inferiore, colui che è risultato il miglior offerente verrà chiamato al rilancio. In caso di assenza dell'offerente o del rilancio, il bene verrà assegnato al creditore.

- 6) Non saranno comunque prese in considerazione:
 - offerte che pervengano oltre il termine stabilito;
 - offerte inferiori di oltre ¼ del prezzo base;
 - offerte prive della cauzione del 10%.
- 7) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita subito dopo la chiusura dell'udienza.
- 8) Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trovano, come da perizia di stima a cui si rinvia, con l'avvertenza che, in caso di irregolarità urbanistiche, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985, con onere per l'offerente di verificare la sanabilità dell'abuso. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sugli estratti tavolari. Inoltre, trattandosi di vendita forzata, la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.



- 9) 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.
- 10) L'acquirente dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, o comunque non superiore a 40 giorni dall'eventuale aggiudicazione:
- a) il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD;
 - b) l'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (tale importo non potrà in ogni caso essere inferiore a Euro 2.500, come verrà eventualmente precisato da ANEAD a seguito dell'aggiudicazione) per il pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione.

Tali depositi verranno effettuati a mezzo di due distinti bonifici: il primo con causale "Saldo prezzo R.G.Es." e il secondo con causale "Spese e oneri R.G.Es."

Se l'aggiudicatario non depositerà, nel termine stabilito, il saldo prezzo di aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza e disporrà le sanzioni di cui all'art. 587 c.p.c.

- 11) L'aggiudicatario dovrà inoltre chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali. Il notaio delegato è responsabile solo per il pagamento nei termini di quanto liquidato dall'Agenzia delle Entrate, senza poter entrare nel merito delle decisioni dell'Agenzia stessa
- 12) In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che intenda subentrare ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D. Lgs 385/93, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante – se richiesto dallo stesso, ai sensi dell'art. 41 quarto comma T.U.B., - entro il termine di 40 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, previa presentazione da parte dell'Istituto mutuante della relativa nota di precisazione del credito nel termine che il Notaio Delegato fisserà all'esito del tentativo di vendita.
- 13) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere



o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno compiute dal Notaio Delegato presso l'ANEAD.

14) Le buste verranno aperte e le gare e le aste si terranno presso l'aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n. 65.

Rovereto, 16 aprile 2020

Il Notaio Delegato
Dott. Flavio Narciso

