

avv. Filippo Bettini
filippobettini@pec.it
Rovereto (TN) 38068, via Pasqui, 28
tel. 0464 1982049 - telefax 0464 414677
legale@bettininicoletti.it

Tribunale di Trento

Procedimento	Liquidazione controllata n. 5/2023
Giudice	Dott. Benedetto Sieff
Liquidatore	avv. Filippo Bettini
Sovraindebitato	[REDACTED]
Pec. liquidazione	lc5.2023trento.liquidazioni@legalmail.it
Sentenza del	11 dicembre 2023
Pubblicata il	27 dicembre 2023
Accettazione incarico liquidatore	29 gennaio 2024
Deposito Stato passivo	10 dicembre 2024

ATTO 16

Disciplinare di vendita

Premesse

1. Il presente disciplinare di vendita ("Disciplinare") è redatto nell'ambito della procedura di liquidazione controllata iscritta al n. 5/2023 R.G. del Tribunale di Trento, avente quale debitore Barbara Giongo (c.f. [REDACTED]).
2. Il sottoscritto avv. Filippo Bettini, quale liquidatore della procedura, redige il presente Disciplinare in conformità al provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Trento del 10 aprile 2025, che invita il liquidatore a sottoporre preventivamente al Giudice Delegato il disciplinare di vendita per l'autorizzazione.
3. La procedura di vendita è organizzata secondo le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 275, comma 2, c.c.i.i., mediante procedure competitive ex art. 216 c.c.i.i. nonché in coerenza con il programma di liquidazione e con le regole in materia di convenienza delle attività liquidatorie.



4. Restano ferme le ulteriori disposizioni del c.c.i.i. applicabili alla liquidazione controllata, tra cui l'art. 272 c.c.i.i. (programma di liquidazione) e l'art. 213 c.c.i.i. (programma di liquidazione, richiamato, in quanto compatibile, dall'art. 272, comma 2, c.c.i.i.).
5. Il presente Disciplinare si coordina e si integra con l'Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona predisposto dal liquidatore (di seguito "Avviso di vendita" AVVISO DI VENDITA 1.5.2023), al quale si rinvia per la descrizione analitica dei beni, nonché con la relazione di stima e la documentazione pubblicata (rapporto di valutazione, estratto mappa con ortofoto, fascicolo fotografico e ulteriori allegati).

Oggetto della vendita – lotti

6. La vendita ha ad oggetto i beni immobili descritti nell'Avviso di vendita, suddivisi nei seguenti lotti:

Lotto	Natura del bene (sintesi)	Prezzo base	Offerta minima	Rialzo minimo
Lotto 1	appartamento e pertinenze (nuda proprietà)	€ 83.000,00	€ 62.250,00	€ 2.000,00
Lotto 3	terreni a prato/bosco (nuda proprietà)	€ 23.600,00	€ 17.700,00	€ 1.000,00
Lotto 4	terreni a prato/bosco (nuda proprietà)	€ 24.400,00	€ 18.300,00	€ 1.000,00

7. Per tutti i lotti valgono le specificazioni dell'Avviso di vendita, ivi inclusa l'indicazione che gli immobili sono venduti in nuda proprietà, in quanto gravati da usufrutto in favore di persona nata nel gennaio 1948, con conseguente determinazione dei prezzi base tenendo conto del relativo decremento.
8. Il lotto n. 2, inizialmente previsto, è stato escluso, inquanto composto da una p.f. oggetto di provvedimento di espropriazione Prot. 2188/UT, Comune di Lavarone, medio tempore comunicata.

Tipologia di vendita – piattaforma e soggetti

9. La vendita è effettuata senza incanto, con modalità di vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma del gestore Astalegale.net S.p.A. – portale del gestore: www.spazioaste.it.



10. Le operazioni di vendita (apertura delle buste telematiche, verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, deliberazione sulle offerte, eventuale gara tra gli offerenti e aggiudicazione) sono svolte dal liquidatore, a mezzo di Astalegale.
11. La pubblicità legale e l'accesso alle informazioni di vendita avvengono anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre alle ulteriori forme di pubblicità indicate nell'Avviso di vendita.

Date e termini essenziali

12. Data e ora di vendita (per tutti i lotti): 03/11/2026 ore 10:00.
13. Termine ultimo per la presentazione delle offerte: ore 23:59 del giorno 03/11/2026.
14. Eventuale gara telematica asincrona (se vi sono più offerte ammissibili sul medesimo lotto): durata 24 ore, con inizio 03/11/2026 ore 15:00 e termine 04/11/2026 ore 15:00, salvo diverse comunicazioni del liquidatore successive all'apertura delle buste e salvo prolungamento per extra-time.
15. Extra-time: qualora siano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza, la gara è prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti dall'ultimo rilancio; il meccanismo si ripete fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Cauzione – modalità di versamento

16. Ogni offerta deve essere accompagnata da una cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi – a pena di inefficacia/inammissibilità dell'offerta – entro il termine di presentazione dell'offerta, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'Avviso di vendita.
17. Coordinate per il versamento della cauzione:
18. IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670
19. Intestazione: Astalegale.net
20. Causale: Trento 5-2023 data asta 03/11/2026
21. L'accredito deve risultare sul conto nei tempi indicati nell'Avviso di vendita; in difetto, l'offerta è considerata inammissibile.
22. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione (al netto degli oneri bancari) è restituita ai non aggiudicatari secondo le modalità indicate nell'Avviso di vendita.



Soggetti ammessi e rappresentanza

23. Possono presentare offerta tutti, tranne il debitore, ai sensi delle regole applicabili alle vendite competitive e, per quanto compatibile, delle disposizioni del codice di procedura civile.
24. L'offerta non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
25. Il "Presentatore" dell'offerta, per come indicato nell'Avviso di vendita, può essere esclusivamente: l'offerente; uno dei co-offerenti; un procuratore legale (avvocato); un avvocato per persona da nominare.
26. In caso di offerta congiunta, deve essere allegata la procura agli altri co-offerenti nelle forme indicate nell'Avviso di vendita e dal D.M. 26.02.2015 n. 32.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

27. Le offerte sono presentate esclusivamente in via telematica, utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" accessibile dal portale del gestore www.spazioaste.it.
28. L'offerta deve contenere i dati e le indicazioni previsti dal D.M. 26.02.2015 n. 32 e deve essere sottoscritta con firma digitale dal presentatore.
29. L'offerta, una volta generata e firmata, deve essere trasmessa via PEC secondo le modalità tecniche indicate nell'Avviso di vendita e nella manualistica ministeriale/gestore.
30. Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti.
31. Prezzo minimo e termine di pagamento: il prezzo offerto non può essere inferiore all'offerta minima indicata per il singolo lotto. Il termine per il pagamento del prezzo, da indicare in offerta, non può essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

Allegati all'offerta

32. All'offerta devono essere allegati, secondo quanto indicato nell'Avviso di vendita: documenti identificativi e fiscali; contabile del bonifico cauzione; eventuali autorizzazioni del giudice tutelare; visura camerale/procure e atti di rappresentanza; permesso di soggiorno se dovuto; procura speciale, ove richiesta.
33. Formati ammessi e dimensione massima degli allegati: come da Avviso di vendita.



Imposta di bollo

34. Il presentatore è tenuto al pagamento del bollo digitale, secondo le modalità operative indicate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal manuale utente richiamato nell'Avviso di vendita, salvo casi di esenzione previsti dalla normativa applicabile.

Esame delle offerte – ammissione

35. Le buste telematiche sono aperte dal liquidatore all'inizio delle operazioni di vendita nella data e ora indicate.
36. Il liquidatore verifica la regolarità delle offerte e dei relativi allegati, validando o respingendo le offerte in presenza di irregolarità/anomalie.
37. L'offerta respinta non consente la partecipazione alla vendita; l'offerta validata abilita l'offerente all'eventuale gara sul lotto.

Gara tra più offerenti

38. In presenza di più offerte valide per lo stesso lotto, il liquidatore dà il via alla gara telematica asincrona alle condizioni temporali di cui al precedente art. 4.
39. La gara si svolge con rilanci in aumento, nel rispetto del rialzo minimo previsto per ciascun lotto.
40. In caso di assenza di rilanci, l'aggiudicazione è disposta tenendo conto, in ordine di priorità: del maggior prezzo offerto; a parità, della maggior cauzione; a parità, del minor termine per il versamento del prezzo; e, in via residuale, della priorità temporale del deposito dell'offerta.
41. Il liquidatore si riserva la facoltà di interrompere la gara in qualsiasi momento senza procedere ad aggiudicazione, ove ricorrano ragioni ostative o di opportunità in relazione all'interesse della procedura.

Aggiudicazione – saldo prezzo e inadempimento

42. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del prezzo nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 90 giorni), con le modalità che verranno comunicate dal liquidatore dopo l'aggiudicazione (IBAN e causale del conto intestato alla procedura).



43. Nel medesimo termine per il saldo prezzo, l'aggiudicatario deve rendere al liquidatore le informazioni prescritte dalla normativa in materia di antiriciclaggio, secondo quanto indicato nell'Avviso di vendita.
44. In caso di inadempimento per mancato pagamento del prezzo o mancata resa della dichiarazione richiesta nel termine stabilito, l'aggiudicatario è dichiarato decaduto, perde la cauzione e risponde delle conseguenze previste dalla disciplina applicabile, inclusi gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e all'art. 177 disp. att. c.p.c., per quanto compatibili.

Trasferimento – imposte – formalità

45. Il trasferimento avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e delle imposte dovute, mediante atto a rogito notarile indicato dal liquidatore.
46. Ogni onere fiscale relativo al trasferimento (imposte di registro/ipotecarie/catastali e ogni altra imposta, nonché eventuale I.V.A. se dovuta) è a carico dell'aggiudicatario. Parimenti sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove dovute, nei limiti e con le modalità indicate nell'Avviso di vendita e nei provvedimenti del Giudice Delegato.
47. Per i beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il trasferimento è condizionato al mancato esercizio della prelazione pubblica.

Condizioni generali di vendita

48. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva e parti comuni, come risultanti dai pubblici registri e dalla documentazione della procedura.
49. Gli immobili sono venduti senza garanzia per vizi o mancanza di qualità, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo connesso a vizi, difformità o oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non evidenziati in perizia, secondo quanto indicato nell'Avviso di vendita.
50. È onere dell'interessato effettuare, prima della presentazione dell'offerta, le visure e le verifiche ritenute opportune, nonché prendere visione della relazione di stima e della documentazione pubblicata.
51. Eventuali difformità urbanistico-edilizie sanabili restano a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto indicato nell'Avviso di vendita.



Informazioni – assistenza – visione dei beni

52. Per informazioni sulla procedura di vendita e per concordare la visione dei beni, gli interessati possono contattare il liquidatore avv. Filippo Bettini (tel. 0464/1982049; e-mail: legale@bettinicoletti.it).
53. Per chiarimenti tecnici, anche urbanistici ed edilizi, è possibile contattare l'esperto arch. Andrea Dario Tomasoni (tel. 0464-696657; e-mail: adtomasoni@gmail.com).
54. Per assistenza tecnica sulla piattaforma, è disponibile il gestore Astalegale.net S.p.A. ai recapiti indicati nell'Avviso di vendita.

Pubblicità e comunicazioni

55. La pubblicità della vendita è effettuata secondo quanto previsto dall'Avviso di vendita e dalla normativa applicabile, ivi inclusa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati.
56. Ogni comunicazione di interesse (es. modifiche operative della gara) è effettuata dal liquidatore e/o dal gestore nelle forme previste dalla procedura telematica.

Disposizioni finali

57. Il presente Disciplinare è depositato nel fascicolo della procedura per l'autorizzazione del Giudice Delegato.
58. Per quanto non espressamente previsto nel presente Disciplinare, si rinvia all'Avviso di vendita e, in quanto compatibili, alle disposizioni del c.c.i.i. e del codice di procedura civile in materia di vendite competitive e vendite telematiche.
59. In caso di mancata vendita alla data fissata, i successivi tentativi eccederanno il triennio di durata della procedura, tuttavia tale circostanza è compatibile con le previsioni del CCII.

Si chiede l'approvazione.

Con osservanza.

Rovereto, 22 luglio 2026

Avv. Filippo Bettini

Handwritten signature in blue ink.

LA FUNZIONARIA GIUDIZIARIA
Jessica Gabrielli
Trento, 19 AGO. 2026

LA FUNZIONARIA GIUDIZIARIA
Jessica Gabrielli

TRIBUNALE DI TRENTO
Depositato Cancelleria delle
Procedure Concorsuali
IL GIUDICE
Beneditto Sieff



