



**I.V.G.T SRL
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL
TRENTINO**

sede operativa: Via Fersina 12/a,
tel. 0461/923082
c.f. e piva 02239880228
ivgtrento@gmail.com
ivgtrento@associazioneivg.legalmail.it



**Tribunale di TRENTO
Sezione PROCEDURE CONCORDATARIE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott. BENEDETTO SIEFF

LIQUIDATORE: Dott. Franco Chesani

DELEGATO ALLA VENDITA: IVG TRENTO

AVVISO DI VENDITA

SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Commissionario Istituto Vendite Giudiziarie del Trentino (in sigla IVGT S.r.l.), ai sensi dell'art. 216 CCII e su incarico conferito dal Liquidatore Giudiziale, Dott. Franco Chesani, avvisa che si procederà alla vendita dei seguenti beni: **LOTTO UNICO COMPOSTO DA ALLOGGIO AL PIANO TERRA DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE** sito in **Via Conti Lodron, 100, Storo (TN)**.

AVVISA

che il **giorno 18 DICEMBRE 2026 alle ore 12.00** si darà luogo alla vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA

Dalla perizia dell'esperto stimatore geom. Gianni Luchetta dd. 03/08/2026, che qui deve intendersi richiamata e trascritta, risulta: ALLOGGIO A PIANO TERRA sito in Storo (TN), Via Conti Lodron, 100.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Formano oggetto di vendita: in P.T. 598 C.C. Lodrone, la p.ed. 321/1 p.m. 1 (alloggio al piano terra con cortile pertinenziale esclusivo) per la quota di 1/1, nonché la quota di 2/8 della p.ed. 321/1 p.m. 5 (piazzale comune), la quota di 2/12 della p.ed. 321/1 p.m. 7 (transito comune) e la quota di 1/3 della p.ed. 321/1 p.m. 10 (transito comune); in P.T. 480 C.C. Lodrone, la quota di 2/12 della p.ed. 321/3.

Al Catasto Fabbricati la p.m. 1 risulta censita al sub. 8, categoria A/2; le pp.mm. 5, 7 e 10 rispettivamente ai subb. 1, 2 e 3, categoria F/1; la p.ed. 321/3 in categoria F/1.

L'alloggio presenta una superficie lorda indicativa di circa 111 m²; gli spazi esterni pertinenziali esclusivi si sviluppano su una superficie complessiva indicativa di circa 167 m², da considerarsi tenendo conto delle incertezze relative all'esatta delimitazione tavolare del cortile, descritte nel prosieguo.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La **p.ed. 321/1 C.C. Lodrone** è raggiungibile da Salita al Castello mediante una strada comunale di ridotta larghezza, pavimentata in conglomerato bituminoso. Il fabbricato è costituito da un edificio residenziale plurifamiliare di ampie dimensioni, articolato in due distinti volumi edilizi, riconducibili a differenti epoche di costruzione. La porzione posta più a nord costituisce il nucleo originario dell'edificio, realizzato a partire dal 1969, mentre il volume collocato più a sud, in prossimità dell'ingresso principale, deriva dall'ampliamento eseguito nel 1984. La proprietà confina a sud-ovest con la p.ed. 321/3, la quale, sulla base delle ricostruzioni eseguite, potrebbe insistere in tutto o in parte esterna al cancello, sulla viabilità ad uso comunale; a sud-est con la strada pubblica identificata dalla p.f. 928; a nord con aree pertinenziali di edifici residenziali e a nord-ovest con un terreno a prato avente destinazione urbanistica residenziale. Il compendio risulta per la maggior parte delimitato da un muro in pietra, sormontato da una recinzione metallica a maglie. L'accesso principale avviene mediante un cancello carrabile ad apertura automatizzata, affiancato da un cancello pedonale. Il piazzale antistante il fabbricato è prevalentemente pavimentato in conglomerato bituminoso. Sul lato est sono ricavati alcuni spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, realizzati su terreno battuto. Le sistemazioni esterne sugli altri lati sono di proprietà esclusiva, si sviluppano a quote differenti e sono raccordate mediante scale, rampe e percorsi pedonali. Il fabbricato si sviluppa complessivamente su tre livelli e presenta una struttura portante prevalentemente in muratura, con copertura a falde realizzata mediante struttura lignea.

DESCRIZIONE INTERNA

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala comune. Entrando nel fabbricato e procedendo verso destra si raggiunge un piccolo atrio, dal quale si accede direttamente all'abitazione. L'alloggio è organizzato attorno a un corridoio centrale, sul quale si affacciano i diversi locali, ed è composto da una cucina, un soggiorno, tre stanze, un bagno e un ripostiglio. Dall'abitazione è inoltre possibile accedere a un locale caldaia comune, dotato anche di un accesso diretto dall'esterno. All'interno di tale locale è installata la caldaia autonoma a gas a servizio esclusivo dell'alloggio oggetto di stima. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,65 m. La cucina e il soggiorno, posti prevalentemente sul lato est dell'alloggio, presentano pavimentazioni in piastrelle di maiolica. Le stanze sono anch'esse con pavimentazione della stessa tipologia; alcune appaiono di epoca più recente rispetto alle finiture originarie e, secondo quanto riferito dalla proprietà, sarebbero state sostituite circa venticinque anni fa. Il bagno conserva finiture e dotazioni riconducibili indicativamente agli anni Settanta ed è completo di vasca da bagno, lavabo, bidet e WC. Le porte interne sono prevalentemente vetrate. I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetro semplice di ridotto spessore, indicativamente pari a circa 3 mm, e protetti mediante avvolgibili. Tali serramenti risultano tecnologicamente superati e caratterizzati da modeste prestazioni termiche, acustiche e di tenuta all'aria rispetto agli standard attuali. L'alloggio è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato dalla caldaia a gas di proprietà esclusiva sopra descritta, installata all'interno del locale caldaia comune accessibile sia dall'abitazione sia direttamente dall'esterno.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà, esso sarebbe privo di un autonomo quadro elettrico completo di interruttore differenziale e magnetotermico e risulterebbe collegato direttamente al contatore. Tale circostanza dovrà essere verificata da un tecnico abilitato, al fine di accertare le condizioni di sicurezza e conformità dell'impianto e di individuare gli eventuali interventi di adeguamento necessari. Sempre sulla base delle informazioni fornite dalla proprietà, la pavimentazione dell'alloggio è posta a diretto contatto con il terreno, senza la presenza di un'obbligatoria intercapedine ventilata. Il che comporta, a detta degli attuali proprietari, alla formazione di uno strato leggero di rugiada nei mesi invernali.

Nel corso del sopralluogo non sono stati riscontrati evidenti fenomeni di cedimento strutturale né manifestazioni significative di umidità o muffa sulle superfici interne. Non essendo presenti elementi ispezionabili, non è stato tuttavia possibile verificare direttamente le modalità costruttive delle strutture controterra, l'effettiva assenza dell'intercapedine, né la presenza e l'efficacia di eventuali opere di impermeabilizzazione e drenaggio. Il cortile pertinenziale comprende parte del marciapiede che contorna l'alloggio sui lati nord e ovest, pavimentato in parte in graniglia e in parte in calcestruzzo, nonché un'area verde posta in parte alla medesima quota dell'edificio e in parte a quota superiore rispetto al piano dell'abitazione. La porzione sopraelevata è raggiungibile mediante una scala collegata al transito comune oppure attraverso una rampa di raccordo posta sul lato nord del cortile. Il cortile pertinenziale dispone inoltre di un accesso carrabile dal transito identificato dalla p.m. 7. All'interno del cortile sono presenti una tettoia posta in prossimità dell'angolo nord dell'edificio e un manufatto in legno collocato nella porzione nord-est, per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi e che non risultano censiti

catastalmente. Tali manufatti dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti conseguenti agli approfondimenti urbanistico-edilizi.

PARTI COMUNI E ULTERIORI REALITÀ

La p.m. 5 identifica il piazzale comune di accesso al fabbricato dalla viabilità pubblica. L'area è prevalentemente pianeggiante ed è pavimentata in parte in conglomerato bituminoso, in corrispondenza delle zone di transito, e in parte in terreno battuto, in corrispondenza degli spazi utilizzati per la sosta degli autoveicoli. La delimitazione effettiva della p.m. 5 non risulta chiaramente materializzata in sito e presenta alcune incertezze rispetto alla configurazione riportata negli elaborati tavolari; la sua esatta consistenza dovrà pertanto essere verificata mediante rilievo strumentale e ricostruzione delle proprietà sulla base degli atti disponibili.

La p.m. 10 identifica un transito comune costituito da un corridoio posto lateralmente al vano scala del fabbricato, della superficie indicativa di circa 19 m², che collega il piazzale comune p.m. 5 con la parte posteriore dell'edificio e con gli spazi pertinenziali posti sul lato opposto rispetto all'accesso principale.

La p.m. 7 identifica tavolarmente un transito di forma allungata, sviluppato prevalentemente in direzione est-ovest. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile individuarne con certezza l'esatta collocazione e consistenza; sulla base della documentazione disponibile, tale porzione potrebbe coincidere, in tutto o in parte, con la strada posta a nord del muro di contenimento delle pertinenze esterne del fabbricato, che conduce dalla viabilità pubblica al cancello carrabile di accesso al cortile della p.m. 1. L'esatta individuazione della p.m. 7 potrà essere definita soltanto mediante un rilievo strumentale dell'area e una puntuale ricostruzione delle consistenze tavolari e catastali.

La p.ed. 321/3 identifica una stretta fascia di terreno posta in corrispondenza dell'accesso principale al compendio dalla viabilità pubblica. Sulla base delle ricostruzioni grafiche eseguite dal perito, tale particella potrebbe ricadere, in tutto o in parte, sull'attuale sede della strada pubblica o sulle relative pertinenze viarie; la sua esatta collocazione non risulta materialmente riconoscibile sul posto e dovrà essere verificata mediante rilievo topografico.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione ordinarie, compatibili con l'epoca di costruzione e con la vetustà delle finiture e degli impianti. Le principali criticità sono riconducibili alla vetustà dei serramenti esterni, alla scarsa prestazione energetica dell'involucro, alla riferita realizzazione delle strutture controterra in assenza di un'idonea intercapedine ventilata e alla necessità di verificare ed eventualmente adeguare l'impianto elettrico. Mediante il solo esame visivo non sono stati rilevati evidenti dissesti strutturali; le valutazioni espresse non sostituiscono eventuali verifiche specialistiche sulle strutture, sugli impianti e sulle opere controterra.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per le realtà oggetto di stima sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 652 del 21/07/1969 per la costruzione casa d'abitazione;
- Concessione edilizia n. 2401 del 29/11/1984 per trasformazione piano terra della casa d'abitazione;
- Comunicazione opere libere n. prot. 2209 del 27/02/2020 per sostituzione caldaia.

Per la completa definizione delle pratiche urbanistiche depositate si rimanda alla lettura degli allegati. Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi, le misurazioni a campione eseguite nel corso del sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Storo sono emerse, in via sommaria, le seguenti difformità:

- diversa configurazione dei prospetti rispetto allo stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969;
- diversa altezza complessiva del fabbricato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969;
- lievi difformità nella configurazione interna ed esterna del piano terra rispetto allo stato autorizzato con la Licenza edilizia n. 652 del 21 luglio 1969 e con la Concessione edilizia n. 2401 del 29 novembre 1984;
- diversa altezza interna dei locali, rilevata in circa 2,65 m, rispetto all'altezza di 2,40 m indicata negli elaborati progettuali autorizzati;
- presenza, negli spazi esterni pertinenziali, di una tettoia posta in aderenza all'angolo nord dell'edificio e di un manufatto in legno collocato nel cortile nord-est, per i quali non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi e dei quali dovrà essere verificata l'eventuale possibilità di regolarizzazione o, in alternativa, dovrà essere prevista la rimozione.

Gli accertamenti eseguiti evidenziano pertanto la necessità di procedere a una verifica complessiva della conformità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato. L'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate potrà essere valutata soltanto a seguito della predisposizione di un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile e del confronto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Si precisa che soltanto un rilievo geometrico e plano-altimetrico completo, accompagnato dalla sovrapposizione tra lo stato attuale e lo stato legittimo ricostruito sulla base dei titoli edilizi reperiti, potrà consentire di accertare compiutamente la natura e l'entità delle difformità presenti. Tale approfondimento potrebbe inoltre evidenziare ulteriori incongruenze non rilevabili mediante il solo esame visivo della documentazione e dei luoghi. La porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta autorizzata come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, si stima prudenzialmente, per la quota riferibile alle porzioni oggetto di valutazione, un costo pari a circa **€ 15.000,00**.

CONFORMITÀ CATASTALE

La p.ed. 321/1 p.m. 1 C.C. Lodrone risulta censita al Catasto Fabbricati al sub. 8, in categoria A/2. Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi, le misurazioni a campione eseguite nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Catasto di Tione di Trento sono emerse, in via sommaria, le seguenti difformità:

- lievi differenze dimensionali nella rappresentazione dei singoli locali;
- mancata rappresentazione del cortile pertinenziale esclusivo nella planimetria catastale.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento della documentazione catastale, da eseguirsi successivamente alla definizione della situazione urbanistico edilizia e tavolare dell'immobile. Per la predisposizione e la presentazione dell'aggiornamento catastale si stima prudenzialmente un deprezzamento pari a circa € 1.500,00.

Le pp.mm. 5, 7 e 10 della p.ed. 321/1 C.C. Lodrone risultano censite al Catasto Fabbricati rispettivamente ai subb. 1, 2 e 3, in categoria F/1; la porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta censita come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione il cui onere per la quota oggetto di stima si quantifica pari a 500 €. La p.ed. 321/3 C.C. Lodrone risulta parimenti censita al Catasto Fabbricati in categoria F/1.

CONFORMITÀ TAVOLARE

La consistenza tavolare della proprietà risulta individuata nei **piani della casa materialmente divisa depositati sub G.N. 1651/1984, G.N. 291/1985 e G.N. 2090/1986** ed è costituita dalle porzioni materiali pp.mm. 1, 5, 7 e 10 della p.ed. 321/1 C.C. Lodrone.

Con riferimento **all'alloggio con cortile identificato dalla p.m. 1**, la consistenza dell'unità abitativa risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria tavolare. Si rileva, tuttavia, una probabile differenza nella delimitazione del cortile esterno esclusivo, che, per quanto desumibile dallo stato dei luoghi, dovrebbe coincidere con l'area attualmente ricompresa entro le delimitazioni materiali presenti in sito.

Per quanto concerne il **piazzale comune identificato dalla p.m. 5**, è stata rilevata una difformità tra la consistenza risultante dalla documentazione tavolare, quella rappresentata catastalmente e l'effettivo stato dei luoghi; la porzione di piazzale p.m. 5 utilizzata a parcheggi non risulta correttamente individuata come tale e quindi si dovrà procedere con una regolarizzazione.

Il **transito comune identificato dalla p.m. 10** presenta, invece, una configurazione sostanzialmente conforme a quella risultante dagli atti tavolari.

Relativamente al **transito comune p.m. 7**, nel corso del sopralluogo non è stato possibile determinarne con certezza l'esatta collocazione. Sulla base della documentazione disponibile, esso potrebbe comprendere parte o tutta la strada posta a nord del muro di contenimento del terreno pertinenziale, dalla quale avviene l'accesso carrabile anche al cortile della p.m. 1. Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto georeferenziata dell'anno 2015, la mappa catastale e il piano di

divisione materiale emerge una non perfetta corrispondenza tra la consistenza rappresentata nella planimetria tavolare e l'attuale stato dei luoghi, con particolare riferimento agli spazi esterni, sia esclusivi sia comuni. Si rileva, inoltre, che il perimetro complessivo rappresentato nel piano di divisione materiale non coincide perfettamente con quello catastale della p.ed. 321/1. Tale incongruenza rende difficoltosa l'esatta individuazione e materializzazione in sito del piazzale comune p.m. 5 e del transito comune p.m. 7. Si evidenzia, infine, che il collegamento pedonale, costituito da alcuni gradini, tra il transito comune alle pp.mm. 1, 2 e 3 e il cortile della p.m. 1 potrebbe insistere, almeno parzialmente, su una proprietà diversa. In considerazione delle difformità riscontrate e delle incertezze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e la planimetria tavolare, si ritiene necessario procedere preliminarmente a un rilievo strumentale dell'intero compendio. Sulla base di tale rilievo dovrà essere ricostruita l'esatta consistenza delle singole proprietà, mediante il confronto con i piani di divisione materiale e con gli ulteriori atti tavolari disponibili, verificandone la corrispondenza con la configurazione catastale e reale.

In relazione agli esiti di tali approfondimenti, potrà rendersi necessaria la predisposizione di un nuovo piano di divisione materiale, idoneo a rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, nonché la stipula di eventuali atti notarili finalizzati alla regolarizzazione dei diritti reali e delle rispettive consistenze proprietarie.

Tenuto conto delle attività tecniche, tavolari e notarili presumibilmente necessarie e considerando la ripartizione dei relativi oneri tra i diversi proprietari interessati, si stima prudenzialmente, per la quota riferibile alle porzioni oggetto di valutazione, un deprezzamento pari a circa € 7.500,00.

NOTA IMPORTANTE DIRITTO DI USUFRUTTO

La quota di proprietà oggetto di stima, limitatamente a una porzione dell'alloggio identificato dalla p.m. 1 e alle pp.mm. 5 e 10, risulta gravata da un diritto di usufrutto a favore di persona nata a Storo il 12 febbraio 1937 e attualmente deceduta. Essendosi il diritto di usufrutto estinto per effetto del decesso dell'usufruttuaria, tale gravame non viene considerato ai fini della presente valutazione. La relativa cancellazione tavolare dovrà essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ai fini urbanistici, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Il bene risulta essere occupato dal debitore in liquidazione giudiziale.

Prezzo base: Euro 70.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Diritti d'asta: pari al 5% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso **IVGT S.r.l., in Trento, Via Fersina 12/A.**

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.).

La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Commissionario non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente **IT 59 Y 03268 60160 052147600000 BANCA SELLA**

- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato **IVGT SRL**

Ulteriore bonifico bancario del 5% sul prezzo offerto per diritti d'asta sul conto corrente sopra indicato.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. **Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 15 DICEMBRE 2026 alle ore 12.00.**

Il bonifico, con causale “Liq.Giud. 12/2025 - lotto unico – Versamento cauzione” ed “Liq.Giud. 12/2025– diritti d'asta”, dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni e dei diritti d'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>**, **tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario**, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2,

comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:

- o presentatore;

- o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo Studio del Commissionario sito in Trento presso la Sala Aste in Via Fersina 12/A.

Il Commissionario utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Commissionario solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Commissionario sito in Trento, presso la Sala Aste in Via Fersina 12/A.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 2.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il Commissionario procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio immobiliare collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso il **Notaio Alfredo Dondi, in Piazza Silvio Pellico, 12 – 38122 Trento (TN).**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura **IT 84C0538701801000004893609 (Bper Banca)** il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni **dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 90 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Commissionario potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Commissionario, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
 - eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo la stipula dell'atto notarile di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
 - l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
 - eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al Commissionario IVG entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo". Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo

IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Trento.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- pubblicazione sul sito www.tribunale.trento.giustizia.it
- pubblicazione sui siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it e www.publicomonline.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Trento, lì 08 Ottobre 2026

