A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE
sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Procedimento nr. 3/2025 L.G. – [redacted]

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Curatore: dott. EMILIANO DORIGHELLI

Notaio Delegato: dott. ORAZIO MARCO POMA

Il Curatore dott. Emiliano Dorighelli, a seguito di predisposizione del Programma di Liquidazione, approvato e autorizzato dal Giudice Delegato, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott. Orazio Marco Poma, alla vendita dei seguenti immobili con le modalità stabilite nel seguente

AVVISO DI VENDITA
ex art. 216 CCII

LOTTO UNICO) P.T. 3383 II, p.m. 1 della p.ed. 1692 in C.C. Avio e relative parti comuni come da visura tavolare

Dalla perizia redatta dall'ing. Enrico Manfrini in data 27/10/2025, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta, risulta: fabbricato industriale con garage situato ad Avio, località San Vigilio, via Morielle n. 55/57.

Il compendio immobiliare si dispone su due livelli fuori terra ed è composto come di seguito.

Il **sub 1** identifica un edificio che si sviluppa su tre corpi rettangolari collegati, tutti situati al piano terra; l'immobile è attualmente adibito ad attività di deposito – autorimessa camion. All'interno dell'immobile è posizionata una gru a bandiera, che è oggetto di vendita unitamente al lotto. All'esterno è situato un parcheggio asfaltato di superficie pari a circa 1.300 mq, accessibile tramite due cancelli.

La superficie commerciale dell'edificio di cui al sub 1 è stimata nella perizia in circa 260 mq (v. p. 5 della perizia).

Il **sub 2** individua un magazzino con accesso pedonale e superficie commerciale complessiva stimata nella perizia in circa 27 mq (v. p. 5 della perizia).

Il **sub 3** individua un garage situato al piano terra con accesso autonomo rispetto all'edificio principale di cui al sub 1; si segnala che il garage è ubicato sotto l'unità residenziale attigua al fabbricato di cui al sub 1.

La superficie commerciale complessiva del sub 3 è stimata nella perizia in circa 26 mq (v. p. 6 della perizia).

Il **sub 4** corrisponde a un edificio disposto su due livelli e così composto: al piano terra, due uffici e stanza wc; al piano primo, due archivi.

La superficie commerciale complessiva del sub 4 è stimata in circa 68 mq per gli uffici al piano terra, e in circa 25 mq per gli archivi al primo piano (v. p. 6 della perizia).

Sussistono lievi difformità catastali indicate alla pagina 3 della perizia.

Si segnala che, contrariamente a quanto indicato nella perizia, gli immobili risultano liberi; il contratto di locazione dd. 06.02.2024 indicato nella perizia è infatti cessato in data 31.01.2026 a seguito di specifico recesso comunicato dal conduttore.

Il lotto sopra descritto, comprensivo della gru a bandiera inserita nell'edificio di cui al sub 1, viene posto in vendita al prezzo complessivo di € 475.300,00.

Estremi catastali: la p.m. 1 della p.ed. 1682 corrisponde ai subb 1, 2, 3, 4, foglio 15.

Categorie catastali: C/6 (sub 1); C/2 (sub 2); C/6 (sub 3); A/10 (sub 4).

Prezzo base € 343.405,00

Offerta minima € 257.554,00

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

Custode dei beni: Curatore dott. Emiliano Dorighelli (0464/434955; emiliano@studiodorighelli.it).

Ai fini della corretta intestazione dell'assegno relativo alla cauzione si invitano gli offerenti a contattare il Curatore oppure l'Ufficio ANEAD.

Si dà atto che l'unico referente della vendita è il Notaio nominato e che per poter partecipare alle vendite forzate non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

A N E A D
ASSOCIAZIONE NOTARILE ESECUZIONI E ATTIVITA' DELEGATE
sede legale: via Carducci, 13 - 38068 Rovereto (TN)
uffici: TRIBUNALE DI ROVERETO, Corso A. Rosmini, 65
tel. 0464/750120
c.f. e p.iva 02261970228
aneadrovereto@gmail.com - anead@postacertificata.notariato.it

VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **11 dicembre 2026**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.

2) Le buste verranno aperte il giorno **14 dicembre 2026 alle ore 9.30.**

3) In caso di gara: **rilancio minimo € 10.000** per il **lotto unico**.

VISIONE DEGLI IMMOBILI – INFORMAZIONI GENERALI

A. Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per il tramite del Curatore.

B. Le vendite sono effettuate senza incanto con esclusione dell'applicabilità dell'art. 584 c.p.c.

C. Ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 2, c.p.c. tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice sono effettuate dal Professionista delegato presso ANEAD.

CONDIZIONI GENERALI

1) *Modalità di presentazione dell'offerta.*
   a) L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale, a pena di esclusione dalla gara, devono essere riportati esclusivamente: (i) le generalità del presentatore, che dovrà comprovarle e che può essere soggetto diverso dall'offerente; (ii) il nome del professionista delegato; (iii) la data della vendita;
   b) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, all'aula n. 0.21 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo ANEAD di domanda di partecipazione alla vendita senza incanto.

2) *Contenuti minimi dell'offerta.* L'offerta deve essere redatta su carta con bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dal soggetto che intende intestarsi l'immobile o, in caso di offerente persona giuridica, dal legale rappresentante. L'offerta deve contenere obbligatoriamente:
   a. il numero della procedura;
   b. l'indicazione dei beni oggetto di vendita e del lotto per cui è presentata l'offerta;
   c. l'indicazione del prezzo offerto;

d. il termine (non superiore a 90 giorni dall'eventuale aggiudicazione) ed il modo del pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento;

e. per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e – se diverso – domicilio dell'offerente, stato civile, con l'avviso che in mancanza di elezione di domicilio nel Comune di Rovereto tutte le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicate le generalità e la residenza del coniuge o dell'unito civilmente; se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta titolare di codice fiscale italiano, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (i.e. codice di sicurezza sociale);

f. per le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, indicazione del legale rappresentante.

3) *Documenti allegati all'offerta.* All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Autotrasporti Castelletti s.r.l. in liquidazione", a titolo di **cauzione**, **pari al 10% del prezzo offerto** e da una sua fotocopia. Nel caso si intenda partecipare per più lotti deve essere presentata una specifica offerta, corredata di cauzione, per ciascun lotto, indicando dell'assegno circolare il numero del lotto.

b) per le persone fisiche:

(i) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, per le persone con nazionalità diversa da uno Stato membro dell'Unione Europea, anche copia del permesso di soggiorno.

(ii) estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente;

(iii) se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del medesimo;

c. per le persone giuridiche:

(i) visura aggiornata della C.C.I.A.A. di data anteriore non oltre 3 mesi alla data di presentazione dell'offerta e comunque di data non anteriore alla data del presente avviso;

(ii) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante della società o ente, munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo e/o dallo statuto;

(iii) copia della delibera assembleare o consiliare necessaria ai sensi dello statuto.

4) *Offerta presentata dal minore d'età.* Nel caso di offerta presentata dal minore di età, questa deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la potestà genitoriale. All'offerta deve essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) *Offerta presentata congiuntamente da più soggetti.* Nel caso di partecipazione di più soggetti, deve essere compilato un modulo per ogni offerente con indicazione della misura della quota dei diritti che ciascuno intende acquistare; se la misura della quota non è indicata, l'acquisto avviene per quote uguali; tutti i moduli devono essere inseriti in un'unica busta.

6) *Offerte a mezzo di procuratore*
   - in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, alla domanda deve essere allegata copia del documento di identità del procuratore, copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile con data certa non successiva al termine per la presentazione dell'offerta;
   - in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato), ai sensi dell'art. 583 c.p.c. entro tre giorni dall'aggiudicazione devono essere depositati presso ANEAD l'indicazione della persona per cui è stata presentata l'offerta e il mandato conferito con firma autenticata; in difetto, l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale.

7) *Esclusione del bene dalla comunione legale.* Qualora l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, deve allegare alla domanda di partecipazione una dichiarazione, sottoscritta da entrambi i coniugi, in cui manifesta tale volontà; il giorno dell'apertura delle buste, entrambi i coniugi devono essere presenti per rendere davanti al professionista delegato la dichiarazione ex art. 179 c.c., da cui risulta che il denaro utilizzato per l'aggiudicazione è un bene personale del coniuge che intende acquisire la piena proprietà dell'immobile; in caso di assenza del coniuge non offerente al giorno dell'apertura delle buste, la dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere resa dinanzi a un notaio prima dell'emissione del decreto di trasferimento e consegnata in copia autentica ad ANEAD.

8) *Irrevocabilità dell'offerta.* L'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si tiene conto anche in caso di mancata comparizione dell'offerente il giorno dell'apertura delle buste.

9) *Offerte inefficaci.* Sono inefficaci e non sono prese in considerazione le offerte:
   a) pervenute oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;
   b) inferiori di oltre ¼ del prezzo base;
   c) prive della cauzione del 10%.

10) *Apertura delle buste.* Le buste saranno aperte presso l'aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Rovereto, C.so Rosmini n. 65. In tale sede, dopo l'apertura delle buste sono svolte le eventuali gare e sono dichiarate le aggiudicazioni.

11) *Deliberazione sulle offerte.* La deliberazione sulle offerte avviene con le seguenti modalità:
   a) in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione da parte dei creditori, si proclama la diserzione d'asta;
   b) in caso di unica offerta valida con prezzo offerto coincidente o superiore al prezzo base è disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
   c) in caso di unica offerta valida con prezzo offerto inferiore al prezzo base in misura non superiore a ¼, il professionista delegato, considerate anche le eventuali istruzioni impartite dal Curatore, dà luogo all'aggiudicazione quando ritiene 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'art. 588 c.p.c. Nel caso in cui vi sia anche istanza di assegnazione di un creditore, l'offerente è 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, ogni offerente che abbia presentato un'offerta valida può decidere di partecipare alla gara, che partirà dal prezzo dell'offerta più alta.
      1. <u>in caso di gara</u>, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non può essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita. La gara è dichiarata conclusa quando è trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata.

         Qualora un creditore abbia avanzato istanza di assegnazione, la stessa non è presa in considerazione, se, all'esito della gara, il prezzo è pari o superiore al prezzo base, mentre, in caso la gara si concluda ad un prezzo inferiore, colui

che è risultato il miglior offerente è chiamato al rilancio. In caso di assenza dell'offerente o del rilancio, il bene è assegnato al creditore.

2. in caso di mancanza di offerte in aumento da parte degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa, individuata ai sensi dell'art. 573, comma 3, c.p.c. tenendo conto dell'entità del prezzo e del momento di deposito dell'offerta.

Qualora 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 è inferiore al prezzo base, il professionista delegato valuta se procedere o meno all'aggiudicazione.

12) *Restituzione della cauzione.* Se l'offerente non diviene aggiudicatario, l'assegno circolare con cui è stata prestata la cauzione è restituito subito dopo la chiusura dell'udienza.

13) *Versamento del saldo prezzo.* Nel termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve versare il saldo del prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) tramite bonifico sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD o dal Curatore unitamente alla causale da indicare sul bonifico.

Il termine di 90 giorni è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale. In caso di mancato adempimento al versamento del saldo prezzo nel termine previsto, il Giudice Delegato dichiara con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa; il professionista delegato provvede a fissare un nuovo tentativo di vendita; se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello conseguito con la prima aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

14) *Agevolazioni fiscali.* L'aggiudicatario deve chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali il giorno dell'apertura delle buste, ferma la facoltà di integrazione successiva, dietro richiesta e nei termini indicati da ANEAD.

15) *Pagamento delle imposte e delle spese.* L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione, secondo le modalità di seguito indicate:

a) a seguito della liquidazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, ANEAD provvede a inviare all'aggiudicatario il modello 24 con l'indicazione delle somme dovute;
b) l'aggiudicatario deve effettuare il versamento dovuto entro 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione e a inviare ad ANEAD copia della ricevuta di pagamento;
c) l'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento dell'onorario del notaio, calcolato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

Laddove l'aggiudicatario non sia titolare di un codice fiscale italiano, ai fini del pagamento delle imposte lo stesso è tenuto a munirsi di tale codice fiscale e a comunicarlo al professionista delegato unitamente alla prova del pagamento del saldo prezzo.

16) *Dichiarazioni antiriciclaggio.* Nel termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve altresì rendere le dichiarazioni di cui all'art. 22, d.lgs. 231/2007 in materia di antiriciclaggio. A tal fine, l'aggiudicatario deve compilare e restituire l'apposito modulo che sarà inviato da ANEAD dopo l'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., l'assolvimento dell'obbligo di dichiarazione antiriciclaggio è presupposto per l'emanazione del decreto di trasferimento.

17) *Condizioni della vendita.* Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, vincoli ed azioni, servitù attive e passive e parti comuni come risultanti dal Libro Fondiario e, comunque, sussistenti per legge; è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche prendendo diretta visione degli stessi ed effettuando tutte le visure, rilievi e verifiche presso i pubblici registri e presso le pubbliche amministrazioni (i.e. uffici urbanistici e tecnici del comune in cui si trovano gli immobili) prima della presentazione dell'offerta.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da annotazioni di pignoramenti e sequestri civili, nonché dagli altri eventuali aggravi dichiarati non opponibili, che saranno cancellati a cura e a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento.

Laddove sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato

e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, con onere per l'offerente di verificare preventivamente la sanabilità dell'abuso.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi – ivi compresi, a titolo esemplificativo, oneri urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti; spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati nell'avviso di vendita, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

18) *Spese condominiali.* Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative agli immobili in vendita, qualora le stesse non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge trova applicazione l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
19) *Vendita di beni vincolati ex d.lgs. 42/2004.* 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.
20) *Mutuo fondiario.* In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda subentrare ai sensi dell'art. 41, quinto comma, T.U.B., dovrà pagare il saldo prezzo al professionista delegato, che provvederà al successivo pagamento in favore dell'Istituto mutuante secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega e previa la verifica in ordine all'effettiva sussistenza del carattere fondiario del titolo azionato.
21) *Decreto di trasferimento*. Il trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario avviene tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato. Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della procedura; le imposte per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.
22) *Liberazione dell'immobile.* Salvo che il Giudice Delegato non abbia già disposto la liberazione, il debitore assoggettato a liquidazione giudiziale e i familiari con lui conviventi mantengono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione sino all'emissione del decreto di trasferimento, che contiene l'ordine di liberazione. Dopo la comunicazione del decreto di trasferimento, il debitore ha 60 giorni di tempo per

lasciare libero l'immobile; entro tale termine, l'aggiudicatario, se lo ritiene, deve far pervenire al Curatore – quale custode giudiziario – istanza scritta di liberazione, anche mediante posta elettronica certificata, sempre che l'immobile non sia occupato da un terzo con titolo opponibile. Ricevuta la richiesta dell'aggiudicatario, il Curatore provvede a porre in esecuzione la liberazione a spese della procedura senza osservare le forme degli artt. 605 ss. c.p.c. fra il 61° e il 120° giorno dalla comunicazione del decreto. In tal caso sarà onere del Curatore dar conto dell'intervenuta richiesta di liberazione.

Il presente avviso di vendita e la perizia epurata sono resi pubblici in conformità all'art. 490 c.p.c. mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

a) inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
b) inserimento sul sito www.tribunale.rovereto.giustizia.it;
c) inserimento sul sito www.astalegale.net.

Qualsiasi altra informazione utile alla vendita potrà essere richiesta presso l'ufficio ANEAD, stanza 0.21, Tribunale di Rovereto.

Rovereto, 22 ottobre 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Orazio Marco Poma
(firmato digitalmente)