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

Procedura esecutiva immobiliare n. 37 / 2024

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato notaio dott. Santo Bonfiglio, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e in ottemperanza all'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione e suoi successivi rinnovi, avvisa che si procederà alla vendita dei seguenti beni:

LOTTO UNICO) P.T. 3718 II, p.ed. 1656 in C.C. Brentonico e relative servitù come da visura tavolare

Dalla perizia del CTU dd. 11/03/2025 e dalla perizia aggiornata e integrata di dd. 08/07/2025, che qui devono intendersi integralmente richiamate e trascritte, risulta: edificio a destinazione turistico-commerciale articolato su tre livelli nel Comune di Brentonico, loc. Polsa di Brentonico, via del Bosco n. 6.

L'edificio si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra, ciascuno dotato di autonomo accesso. Il primo piano risulta ultimato, mentre il piano terra e il piano interrato si presentano allo stato grezzo.

Il **primo piano** è rappresentato da un bar-ristorante con ampie vetrate e terrazza esterna. La porzione di edificio ha una pianta esagonale ed è così composta: zona ristorante di forma circolare; zona riservata al bancone di servizio; cucina; vani tecnici; servizi igienici. La superficie commerciale, comprensiva della terrazza, è pari a 627,83 mq.

La zona bar-ristorante mostra un complessivo buono stato manutentivo (v. p. 20 della perizia integrata).

Il **piano terra** è costituito da un ampio locale prevalentemente al grezzo, così composto: magazzino di forma circolare; zona bar/disco (secondo il progetto autorizzato); un alloggio ad uso abitativo; è presente anche un cortile esterno. La superficie commerciale, comprensiva del cortile esterno, è pari a 754,47 mq.

Il **piano interrato** è costituito da un'ampia autorimessa al grezzo, con nove posti auto. La superficie commerciale è pari a 427,73 mq.

Lo stato di conservazione del complessivo immobile è indicato nella perizia come «complessivamente sufficiente» (v. p. 22 della perizia integrata).

La superficie commerciale complessiva è determinata nella perizia in circa 1.810,03 mq (v. p. 18 della perizia integrata).

La perizia chiarisce che l'immobile risulta non regolare «in quanto incompleto e non concluso rispetto all'autorizzazione progettuale concessa; pur apparendo, con riferimento agli ambiti realizzati (o in corso di realizzazione), sostanzialmente coerente sotto il profilo edilizio-urbanistico con la trasformazione programmata e in sospeso» (v. p. 28 della perizia integrata).
Sono tuttavia presenti alcune difformità edilizie per la cui regolarizzazione la perizia stima un costo complessivo pari a circa euro 19.000,00 (v. pp. 28-29 della perizia integrata).
Sono altresì presenti difformità catastali, per la cui regolarizzazione sono stimati costi per euro 5.100,00 (v. p. 30 della perizia integrata).
L'immobile è privo di agibilità / abitabilità, in quanto risulta non ultimato (v. p. 16 della perizia integrata).
Risulta mancante l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il cui ottenimento è stimato un costo di euro 450,00.
Sono presenti le certificazioni relative agli impianti elettrici, mentre risultano mancanti quelle relative agli impianti idro-sanitari e termo (v. p. 17 della perizia integrata). Ai fini della complessiva conformità degli impianti, sono stimati costi per circa euro 11.100,00 (v. p. 30 della perizia integrata).
Per l'eventuale predisposizione di un P.C.M.D. è stimato un costo di circa euro 1.350,00 (v. p. 30 della perizia integrata).
Tutti i costi sopra indicati sono a carico dell'aggiudicatario e sono già stati detratti dal valore di stima dell'immobile.
L'immobile risulta libero da persone.
Estremi e categorie catastali: la p.ed. 1656 è classata nella categoria F/6.
Prezzo base € 306.158,00
Offerta minima € 229.619,00
All'aggiudicazione si aggiungono imposte e oneri dovuti per legge.

Custode dei beni: Avv. Chiara Nicoletti
(0464/1982049; legale@bettininicoletti.it).
Si dà atto che l'unico referente della vendita è il Notaio delegato e che per poter partecipare alle vendite forzate non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie immobiliari.

VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **15 gennaio 2027**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.

2) Le buste verranno aperte il giorno **18 gennaio 2027 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 custode giudiziario, inoltrando richiesta di visita ai contatti sopra indicati o per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

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 60 giorni dall'eventuale aggiudicazione) ed il modo del pagamento del prezzo e degli oneri, anche tributari, del trasferimento;
   e. <u>per le persone fisiche</u>: 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 al Tribunale di Rovereto con indicazione del numero di procedura e del lotto, 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.

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 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. <u>in caso di mancanza di offerte in aumento da parte degli offerenti</u>, 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 e del fondo spese.* Nel termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve versare tramite bonifico sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD:

   a) il saldo del prezzo, diminuito dell'importo della cauzione prestata (causale bonifico: "Saldo prezzo R.G.Es.");
   b) un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese ed oneri a suo carico, pena la perdita della cauzione e dell'aggiudicazione (causale bonifico: "Spese e oneri R.G.Es."); si precisa che tale importo non potrà in ogni caso essere inferiore ad Euro 2.500. A seguito della liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate degli oneri fiscali scaturenti dal decreto di trasferimento, il professionista delegato provvede alla restituzione delle eventuali somme residue del fondo spese, al netto anche delle spese di intavolazione e dell'onorario del notaio, calcolato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015. Resta ferma la possibilità per il professionista delegato di chiedere all'aggiudicatario il versamento a titolo di conguaglio di ulteriori importi che dovessero risultare necessari per la copertura di spese ed oneri.

   Il termine di 60 giorni è perentorio e non soggetto a sospensione feriale. In caso di mancato adempimento ai versamenti previsti nelle lett. a) e b) che precedono nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione 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) *Dichiarazioni antiriciclaggio.* Nel termine indicato nell'offerta, e comunque non superiore a 60 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.

15) *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.

16) *Pagamento delle imposte.* La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la scelta del regime IVA sarà di esclusivo appannaggio dell'esecutato e il professionista delegato applicherà il regime fiscale di legge solo in caso di esecutato non collaborativo o irreperibile, secondo gli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate. Il professionista 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 o dell'esecutato per la scelta del regime IVA.

    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 dei pagamenti del saldo prezzo e del fondo spese.

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) *Liberazione dell'immobile.* Salvo che il Giudice dell'Esecuzione non abbia già disposto la liberazione, il debitore e i familiari con lui conviventi mantengono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione sino all'emissione del decreto di trasferimento. In tale ipotesi, l'ordine di liberazione è pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di trasferimento.

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, 17 novembre 2026

Il Notaio Delegato
Dott. Santo Bonfiglio
(firmato digitalmente)