

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO**

**Procedimento n. 3 / 2019 R. Fall. – Nuova Pulisprint S.n.c.**

**sub - procedimento n. 3-1/2019 R. Fall. – Benvenuti Graziella**

**sub - procedimento n. 3-4/2019 – Vettori Corrado**

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Curatore Fallimentare: dott. ADRIANO AGOSTINI

Notaio Delegato: dott.ssa ELIANA MORANDI

Il Curatore Fallimentare dott. Adriano Agostini, a seguito di predisposizione del Programma di Liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori ed autorizzato dal Giudice Delegato, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott.ssa Eliana Morandi, alla vendita dei seguenti beni mobili e immobili con le modalità stabilite nel seguente

**AVVISO DI VENDITA**

**ex art. 107 L. Fallimentare**

**Lotto 1)** I beni di seguito descritti fanno parte di un unico complesso aziendale destinato ad attività di lavanderia industriale situato in Località Mala nel Comune di Nago-Torbole e, al fine di garantire una migliore gestione economica degli stessi nonché un risultato economico positivo, vengono venduti in blocco all'interno del medesimo lotto. Per mere ragioni di chiarezza, i beni sono stati suddivisi in due gruppi, distinguendo tra beni mobili e beni immobili.

Con relazione dd. 01/02/2021, il Curatore fallimentare ha evidenziato che, nel periodo compreso tra il 24/12/2020 e il 27/01/2021, sono stati sottratti alcuni beni presenti all'interno dell'azienda ed è stato danneggiato il quadro elettrico, per un valore complessivo pari a circa € 30.000 (si veda nel dettaglio la relazione informativa del Curatore e il relativo elenco dei beni sottratti).

**Gruppo 1) p.ed. 1224 in C.C. Nago-Torbole;**

**Dalla perizia del CTU dd. 23/04/2020 risulta:** fabbricato industriale composto da due corpi collegati tra loro: il primo corpo individua la zona adibita alla lavorazione ed è costituito da una struttura prefabbricata articolata su un unico piano (superficie



**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](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

commerciale pari a 3.000 mq); il secondo corpo individua la zona adibita a ingresso, uffici e spogliatoi, articolata su due piani (superficie commerciale pari a 450 mq).

Sui lati sud-est del capannone principale è stata realizzata una tettoia metallica (superficie commerciale pari a 470 mq).

All'esterno dell'edificio sono presenti una cabina elettrica e un ampio piazzale destinato ad area di manovra e parcheggio. Il CTU evidenzia che il PRG consente un futuro ampliamento volumetrico (pari a 4.000 mq), da realizzarsi su parte dell'area di pertinenza; tale aspetto è stato preso in considerazione ai fini della stima del valore dei beni.

L'immobile è dotato del certificato di agibilità parziale; a seguito della costruzione della tettoia, si rende necessario il completamento della pratica catastale e di fine lavori nonché il rilascio dell'agibilità totale, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Categoria catastale: D/7.

**Gruppo 2) Beni mobili di proprietà della società Nuova Pulisprint S.n.c.;**

Dalla perizia del CTU dd. 23/04/2020 risulta:

i beni mobili posti in vendita comprendono:

- arredi presenti negli uffici e spogliatoi (valore pari ad € 10.000);
- n. 2 autoveicoli e n. 1 autocarro (valore pari ad € 10.000);
- attrezzature e altri beni presenti nel capannone (valore pari ad € 250.000).

Tali beni sono dettagliatamente descritti all'interno dell'inventario redatto dal Curatore fallimentare in data 28/05/2019 e della perizia di stima redatta dal CTU.

**Prezzo base € 2.146.666,67 (comprensivo del gruppo 1 e del gruppo 2)**

**Offerta minima € 1.610.000,00**

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

**LOTTO 4) pp. ff. 524, 525, 526 e 527/1 in C.C. Mori;**

Dalla perizia del CTU dd. 20/05/2020 risulta: particelle fondiari catastalmente classificate come pascolo, bosco e arativo, di superficie commerciale complessiva pari a 6.008 mq; i terreni sono posti in pendenza e sono terrazzati con muri di sostegno a secco. Le superfici sono le seguenti: p.f. 524: 920 mq; p.f. 525: 653 mq; p.f. 526: 1070 mq; p.f. 527/1: 3365 mq.

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

L'area è piantumata con circa 70 ulivi ed è dotata di impianto di irrigazione a goccia.  
Con nota dd. 07/04/2021, il CTU ha evidenziato che, dal punto di vista urbanistico, tutte le particelle sono considerate terreni agricoli.

**Prezzo base € 31.000,00**

**Offerta minima € 23.250,00**

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

**LOTTO 5) p.ed. 96/2 e pp.ff. 446/2, 449, 734/1, 734/2, 735, 1406 e 1407 in C.C. Manzano;**

Dalla perizia del CTU dd. 20/05/2020 risulta:

**pp.ff. 446/2, 449, 734/1, 734/2, 735, 1406 e 1407:** particelle fondiari catastalmente classificate come pascolo, bosco e arativo, di superficie commerciale complessiva pari a 6.629 mq. Attualmente i terreni versano in stato di abbandono. Le superfici sono le seguenti: p.f. 446/2: 1.575 mq; p.f. 449: 1.284 mq; p.f. 734/1: 959 mq; p.f. 734/2: 437 mq; p.f. 735: 982 mq; p.f. 1406: 482 mq; p.f. 1407: 910 mq.

La **p.ed. 96/2** individua un edificio ora non più esistente (superficie pari a 14 mq).

Il diritto di usufrutto intavolato sub G.N. 608/1992 risulta estinto per decesso dell'usufruttuario.

Con nota dd. 07/04/2021, il CTU ha evidenziato che, dal punto di vista urbanistico, tutte le particelle sono considerate terreni agricoli.

**Prezzo base € 9.333,33**

**Offerta minima € 7.000,00**

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

**Custode dei beni:** Curatore Fallimentare dott. Adriano Agostini (0464/433737).

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



### VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **12 novembre 2021**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **15 novembre 2021, ore 9.30**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 45.000** per il lotto 1, **€ 500** per il lotto 4, **€ 200** per il lotto 5.

### CONDIZIONI GENERALI

Le vendite sono effettuate senza incanto, con modalità non telematiche, in ragione degli scarsi vantaggi che è lecito attendersi dalla vendita telematica, tenuto conto delle caratteristiche del bene in oggetto, nonché dei reiterati e prolungati malfunzionamenti del portale delle vendite pubbliche, che potrebbero generare ritardi, se non addirittura la necessità di ripetere l'esperimento di vendita, evento certamente "pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura" ex art. 530, comma V, c.p.c.

Più precise informazioni sui beni nella perizia di stima su [www.tribunaledirovereto.net](http://www.tribunaledirovereto.net) o presso ANEAD, stanza 0.21, Tribunale di Rovereto.

Le vendite sono effettuate senza incanto.

- 1) L'offerta deve essere depositata presso l'Associazione Notarile Esecuzioni e Attività Delegate – ANEAD, aula n. 0.21 del Tribunale di Rovereto, sulla base del modulo di domanda di partecipazione alle Vendite Fallimentari e Concordati Preventivi c/o ANEAD.
- 2) Per ogni lotto deve essere presentata un'offerta; in caso di partecipazione per più lotti, si deve presentare un modulo di partecipazione per ogni lotto in buste diverse.
- 3) L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere riportati solo – a pena di esclusione dalla gara – le generalità del presentatore (che dovrà comprovarle e che potrà essere soggetto diverso dall'offerente), il nome del notaio delegato e la data della vendita.
- 4) L'offerta dovrà essere firmata dall'offerente (eventualmente dal suo rappresentante legale debitamente autorizzato) su carta da bollo da Euro 16,00 e dovrà contenere obbligatoriamente:
  - a. Il numero della procedura e dell'eventuale lotto per cui si offre;

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

- b. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio dell'offerente;  
per enti e società dovrà essere indicata la denominazione sociale e la sede legale;  
se l'offerente non indica o non elegge domicilio nel Comune di Rovereto, tutte le comunicazioni potranno essergli fatte presso la Cancelleria dello stesso Tribunale;
  - c. copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente e per gli stranieri extracomunitari anche copia del permesso di soggiorno;
  - d. estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero dell'offerente in originale; se l'offerente è coniugato in comunione legale, indicare anche la generalità ed il domicilio del coniuge;
  - e. per le società: visura aggiornata della C.C.I.A.A. non oltre 3 mesi e comunque non anteriore alla data del presente avviso;
  - f. l'indicazione dei beni oggetto di vendita per cui è proposta l'offerta e il lotto voluto;
  - g. l'indicazione del prezzo offerto;
  - h. il termine (non superiore a 90 giorni dall'eventuale aggiudicazione) per il saldo del prezzo che avverrà secondo le modalità indicate in seguito;
  - i. l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fall. Nuova Pulisprint S.n.c." per il lotto 1, al "Fall. Benvenuti Graziella" e al "Fall. Vettori Corrado" per il lotto 4 e al "Fall. Vettori Corrado" per il lotto 5, 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 allegato un assegno per ciascun lotto.
- 5) Inoltre,
- in caso di persona fisica, si dovrà allegare copia del documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;
  - in caso di minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e si dovrà allegare la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - in caso di persona non appartenente all'Unione Europea dovrà essere allegato copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  - in caso di persona giuridica si dovrà allegare copia documento di identità valido e del codice fiscale del legale rappresentante della società medesima (offerente)



**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto e copia della visura camerale;

- in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale si dovrà allegare copia del documento di identità valido del procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
- in caso di offerta a mezzo di procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà consegnare all'avvocato delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mandato con firma autenticata da unirsi, quale allegato, a processo verbale di dichiarazione di nomina di aggiudicatario. In difetto l'aggiudicazione si perfezionerà direttamente in capo al procuratore legale; entro il medesimo termine la persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà far pervenire presso l'Ufficio ANEAD i suoi documenti anagrafici.

6) Il creditore che formula istanza di assegnazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 505, 589 e 590 c.p.c., deve presentare un'offerta non inferiore rispetto al prezzo base stabilito per l'esperimento d'asta; se non sono pervenute offerte valide e vi è istanza di assegnazione, il Giudice delegato provvede su di essa, fissando un termine entro il quale l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio.

In caso di istanza di assegnazione a favore di terzo ai sensi dell'art. 590bis c.p.c., il creditore deve depositare in cancelleria, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, la dichiarazione di nomina del terzo; in difetto, l'assegnazione si perfezionerà direttamente in capo al creditore.

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

- a) in mancanza di offerte o di istanze di assegnazione da parte dei creditori, si proclamerà la diserzione d'asta;
- b) in caso di unica offerta valida a prezzo base verrà disposta l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
- c) in caso di unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si potrà far luogo alla vendita qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso vi sia anche istanza di assegnazione di un creditore, l'offerente sarà chiamato a rilanciare oltre il prezzo base; laddove l'offerente non operi tale rilancio, il bene verrà assegnato al creditore;

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

d) in caso di pluralità di offerte, si procederà con la gara tra gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta effettuata. Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il notaio delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in ulteriore subordine, l'offerta depositata per prima).

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

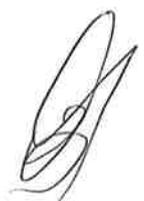
Qualora un creditore abbia avanzato istanza di assegnazione, la stessa non sarà presa in considerazione, se, all'esito della gara, il prezzo sarà pari o superiore al prezzo base, mentre, in caso la gara si concluda ad un prezzo inferiore, colui che è risultato il miglior offerente verrà chiamato al rilancio.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

8) Non saranno comunque prese in considerazione:

- offerte che pervengano oltre il termine stabilito;
- offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base;
- offerte prive della cauzione del 10%.

9) L'aggiudicazione deve considerarsi definitiva, non trovando applicazione il disposto di cui all'art. 107, comma IV L.F.

10) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita subito dopo la chiusura dell'udienza.



**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

- 11) Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trovano, come da perizia di stima a cui si rinvia, con l'avvertenza che, in caso di irregolarità urbanistiche, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 L. 47/1985, con onere per l'offerente di verificare la sanabilità dell'abuso. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sugli estratti tavolari. Inoltre, trattandosi di vendita forzata, la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 12) 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.
- 13) L'acquirente dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, o comunque non superiore a 90 giorni dall'eventuale aggiudicazione, il prezzo (diminuito dell'importo della cauzione prestata) sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato da ANEAD dopo l'aggiudicazione.  
Tale deposito verrà effettuato tramite bonifico la cui causale sarà indicata da ANEAD.
- 14) Se l'aggiudicatario non depositerà, nel termine stabilito, il saldo prezzo di aggiudicazione, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza e disporrà le sanzioni di cui all'art. 587 c.p.c.
- 15) 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) l'aggiudicatario deve chiedere e comprovare il diritto ad eventuali agevolazioni fiscali. Il Notaio delegato è responsabile solo per il pagamento nei termini di quanto liquidato dall'Agenzia delle Entrate, senza poter entrare nel merito delle decisioni dell'Agenzia stessa;
  - b) a seguito della liquidazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio ANEAD provvederà ad inviare il modello F24 con indicazione delle somme dovute;
  - c) entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento; è inoltre tenuto ad inviare copia della ricevuta di pagamento.

**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](mailto:aneadrovereto@gmail.com) - [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it)

16) Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità, previa autorizzazione del Giudice delegato, di concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti; l'eventuale assunzione del debito deve essere indicata all'interno del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà prevista dall'art. 508 c.p.c. oppure quando il creditore abbia formulato istanza di assegnazione, il Giudice delegato può limitare, con proprio decreto, il versamento alla parte del prezzo necessario per le spese e per la soddisfazione degli ulteriori creditori, come previsto dall'art. 585, comma II c.p.c.

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario che intenda subentrare ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D. Lgs 385/93, dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Se l'aggiudicatario non intende avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante – se richiesto dallo stesso, ai sensi dell'art. 41 quarto comma T.U.B., - entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, previa presentazione da parte dell'Istituto mutuante della relativa nota di precisazione del credito nel termine che il Curatore fallimentare fisserà di conseguenza.

17) Il trasferimento della proprietà avverrà tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato.

18) Spese di cancellazione dei gravami a carico della procedura. Imposte per il trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

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

Rovereto, 20 settembre 2021

Il Notaio Delegato  
Dott.ssa Eliana Morandi

