

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

[REDACTED] – Concordato semplificato n. 1 / 2025

Giudice Delegato: dott. MICHELE CUCCARO

Ausiliario: dott. SAUDO MAISTRI

Notaio Delegato: dott. SANTO BONFIGLIO

L'Ausiliario nominato dott. Saudo Maistri, a seguito di autorizzazione di Tribunale di Rovereto con decreto dd. 05.03.2026, procede, avvalendosi di ANEAD, in persona del Notaio Delegato dott. Santo Bonfiglio, alla vendita del seguente compendio aziendale con le modalità stabilite nel seguente

AVVISO DI VENDITA

LOTTO UNICO) ramo d'azienda attivo nel settore della vendita di trattori e attrezzature agricole, comprensivo di beni mobili, contratti e del bene immobile in C.C. Mezzolombardo, P.T. 2849 II, p.ed. 1184, pp.mm. 1, 2 e 4 e relative parti comuni e servitù come da visura tavolare

Il compendio aziendale oggetto di vendita è attualmente oggetto di un contratto di affitto di azienda che prevede il diritto di recesso da parte della parte locatrice con un preavviso di 60 giorni in caso di aggiudicazione.

Per identificare i beni e i rapporti compresi nel ramo di azienda si rimanda al contratto di affitto di azienda e ai relativi allegati.

In sintesi, il compendio aziendale oggetto di vendita è costituito dai seguenti elementi:

- a) beni immobili siti nel Comune di Mezzolombardo (TN), costituenti la sede secondaria dell'azienda e tavolarmente identificati in C.C. Mezzolombardo, P.T. 2849 II, p.ed. 1184, pp.mm. 1, 2 e 4; estremi catastali: subb 1, 2 e 4, foglio 14; categorie catastali: p.m. 1 C/7; p.m. 2 C/2; p.m. 4 C/3;
- b) "beni strumentali", costituiti da beni mobili, impianti e attrezzature come elencati nell'Allegato 1.1.2 del contratto di affitto di azienda;
- c) "contratti funzionali", costituiti da tutti i contratti funzionali all'esercizio del ramo d'azienda, come elencati nell'Allegato 1.1.3 del contratto di affitto di azienda;

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

- d) i rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti individuati nell'Allegato 1.1.4 del contratto di affitto di azienda;
- e) le autorizzazioni, concessioni e licenze necessarie per la legittima gestione del ramo d'azienda, come indicati nell'Allegato 1.1.5 del contratto di affitto di azienda;
- f) le polizze assicurative in essere, come indicate nell'Allegato 1.1.6 del contratto di affitto di azienda;
- g) le concessioni d'uso di eventuali marchi registrati e non registrati e l'utilizzo del nome a dominio, come indicati nell'Allegato 1.1.7 del contratto di affitto di azienda;
- h) le giacenze di magazzino (trattori, attrezzature agricole, ricambi) indicate nell'Allegato 1.1.8 del contratto di affitto di azienda.

Si segnala che non è compreso nel compendio aziendale il diritto di utilizzo e occupazione dei beni immobili siti nel Comune di Mori (TN), tavolarmente identificati in C.C. Mori, P.T. 1549 II, p.ed. 837/1, ove è attualmente situata la sede principale e storica dell'azienda. Tale diritto di utilizzo è al momento assicurato all'affittuario unicamente sino al momento del trasferimento dell'azienda. L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto negoziare autonomamente con i proprietari l'utilizzo degli immobili in questione.

La determinazione del prezzo base del compendio aziendale è operata sulla base (i) delle perizie di stima dei cespiti e del magazzino nonché dell'immobile di Mezzolombardo e (ii) dei contenuti del contratto di affitto di azienda e dei relativi allegati. I predetti documenti non vengono allegati al presente avviso di vendita ma sono messi a disposizione di ogni interessato con le modalità di seguito indicate, attraverso l'accesso ad una *data room* gestita dall'Ausiliario.

Prezzo base € 548.000,00

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

Ai fini della corretta intestazione dell'assegno relativo alla cauzione si invitano gli interessati a contattare 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.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte dovranno pervenire entro le ore **12:00** del giorno **24 aprile 2026**, con le modalità e con il contenuto di cui alle condizioni generali.
- 2) Le buste verranno aperte il giorno **27 aprile 2026 alle ore 9.00**.
- 3) In caso di gara: **rilancio minimo € 15.000** per il lotto unico.

VISIONE DEGLI IMMOBILI – INFORMAZIONI GENERALI

- A. **Per visitare il compendio aziendale o visionare la documentazione citata nell'avviso di vendita si invitano gli interessati a contattare l'Ausiliario giudiziale dott. Saudo Maistri (0464/435144; saudomaistri@studiomaistri.it)**
- 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 il ramo d'azienda o, in caso di

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

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 15 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); in tale ultimo caso, laddove l'offerente divenisse aggiudicatario, lo stesso deve munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al notaio rogante in sede di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.
 - 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 “Concordato Semplificato n. 1/2025 Galassi Dr. Walter – LOTTO UNICO”, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto e da una sua fotocopia.**
 - 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;

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

- 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 i beni 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

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

- dell'apertura delle buste, la dichiarazione ex art. 179 c.c. dovrà essere resa dinanzi al notaio in sede di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.
- 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 al 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, 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 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. in caso di gara, 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.
 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.
- 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 **15 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.

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

Il termine di 15 giorni è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale. In caso di mancato adempimento al versamento del saldo prezzo nel termine previsto, il Tribunale 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) *Condizioni della vendita.* I beni mobili e immobili compresi nel ramo d'azienda 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 dei beni mobili e 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 aggravii dichiarati non opponibili, che saranno cancellati a cura e a spese della procedura, successivamente all'emissione di apposito decreto da parte del Tribunale.

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.

- 15) *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.

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

16) *Trasferimento della proprietà.* **Il trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario avviene tramite atto notarile da stipularsi entro il giorno 31.05.2026 dinanzi al notaio dott. Santo Bonfiglio.** Le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della procedura; i compensi del notaio rogante e le imposte per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Il presente avviso di vendita è reso pubblico 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;
- d) inserimento sul sito www.gobid.it.

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

Rovereto, 1° aprile 2026



ASTALEGALE.NET

Il Notaio Delegato
Dott. Santo Bonfiglio
(firmato digitalmente)