

Scioglimento per Atto d'Autorità n. 28/2019
della società "S. STEFANO SOC. COOP. INLIQUIDAZIONE"
AVVISO DI VENDITA
II° ESPERIMENTO

Visto il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 28 del 31 gennaio 2019 col quale è stata posta in Scioglimento per Atto d'Autorità, ai sensi dell'articolo 2545-septiesdecies del codice civile, la società "S. STEFANO SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE", avente sede in Venezia (VE), codice fiscale 01504630276 ed è stato nominato Commissario Liquidatore il sottoscritto Dott. **Daniele Fiocco**, nato a Verona (VR) il 13 marzo 1975, codice fiscale: FCCDNL75C13L781V; visto altresì il provvedimento, adottato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy in data 22/12/2025, con cui il Commissario Liquidatore della società "S. STEFANO SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE e in Scioglimento per Atto d'Autorità" è stato autorizzato ad indire il primo tentativo di vendita senza incanto del bene immobile, individuato nella perizia di stima del 02 dicembre 2022, redatta dal Geom. Matteo Campagnaro ed asseverata in data 05 dicembre 2022 con verbale a rogito Notaio Roberto Paone, Repertorio n. 115295; il sottoscritto Dott. **Daniele Fiocco**, con Studio in San Martino B.A. (VR), viale del Lavoro n. 32/C, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della società "S. STEFANO SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE IN SCIOGLIMENTO PER ATTO D'AUTORITÀ", delegato, ai sensi di legge, al compimento delle operazioni di vendita relativamente al secondo esperimento di vendita in forza del sopra citato provvedimento del 22/12/2025,

FISSA
LA VENDITA SENZA INCANTO
per il II° ESPERIMENTO

del seguente diritto immobiliare:

LOTTO 1:

Intera proprietà di porzione di fabbricato residenziale (Provincia Autonoma di Trento Servizio Catasto - Ufficio del Catasto di Fiera di Primiero CC1 Imer I in P.T. 2035 II, P. ed. 1062 P.M.1) ai piani Interrato e Terra, costituente porzione di fabbricato residenziale di n°5 unità, con relative pertinenze esclusive, in Comune di Imer, Località Masi (TN), via Gusellini denominato Res. Masi, il tutto come meglio precisato nella perizia di stima allegata;

LOTTO 3:

Intera proprietà di terreno e relative quote delle strade di accesso (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC1 Imer I in PP.TT. 932 II e 2007 II), in Comune di Imer (TN), località Pezze, il tutto come meglio precisato nella perizia di stima allegata;

LOTTO 4:

Intera proprietà di terreno e quote delle strade di accesso al Lotto (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC1 Imer I in PP.TT. 932 II e 2007 II), in Comune di Imer (TN), località Pezze, il tutto come meglio precisato nella perizia di stima allegata;

LOTTO 5:

Intera proprietà di terreno e quote delle strade di accesso al Lotto (Provincia Autonoma di Trento Servizio libro fondiario - Ufficio del Libro fondiario di Fiera di Primiero CC1 Imer I in PP.TT. 932 II e 2007 II), in Comune di Imer (TN), località Pezze, il tutto come meglio precisato nella perizia di stima allegata;

per tutti i lotti sopra indicati e per maggiori e più precise informazioni si rinvia a quanto meglio descritto nella perizia di stima del 02 dicembre 2022, redatta dal Geom. Matteo Campagnaro ed asseverata in data 05 dicembre 2022 con verbale a rogito Notaio Roberto Paone, Repertorio n. 115295.

Il prezzo base d'asta per i lotti sopra descritti, sono fissato nella misura di:

- **Lotto 1: Euro 110.600,00 (centodiecimilaseicento virgola zero zero)**
- **Lotto 3: Euro 40.440,00 (cinquantamilacinquecentocinquanta virgola zero zero)**
- **Lotto 4: Euro 29.560,00 (trentaseimilanovecentocinquanta virgola zero zero)**
- **Lotto 5: Euro 38.720,00 (quarantaottomilaquattrocento virgola zero zero)**

come disposto nel provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 22/12/2025.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento o **rialzo minimo non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta**, come disposto nel provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 22/12/2025.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta di acquisto e per l'eventuale gara tra più offerenti, il giorno **17/04/2026, con inizio alle ore 14.00, che si svolgerà presso lo studio del Notaio Armando Romano, in Primiero San Martino di Castrozza, Via Garibaldi n. 21.** Le offerte segrete a norma dell'art. 571 del c.p.c., dovranno essere presentate presso lo **studio del Notaio Armando Romano, in Primiero San Martino di Castrozza, Via Garibaldi n. 21, entro il termine delle ore 17.00 del giorno non festivo, escluso il sabato, precedente quello fissato per la vendita senza incanto.**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione dalle offerte per la **vendita senza incanto.**

- 1) Le offerte di acquisto, **redatte in carte legale (con marca da bollo di Euro 16,00 (sedici virgola zero zero))**, dovranno essere presentate **entro il termine suddetto presso lo studio del Notaio Romano in Primiero San Martino di Castrozza, Via Garibaldi n. 21.**

L'offerta dovrà essere depositata in doppia busta chiusa: nella prima busta (quella che rimane all'interno) dovranno essere inseriti, a cura dell'offerente, l'offerta di acquisto sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti con indicazione del lotto a cui si riferisce l'offerta stessa, nonché gli assegni circolari non trasferibili ed i documenti allegati all'offerta, e sull'esterno di questa prima busta dovranno essere indicati, sempre a cura dell'offerente, il nome del Commissario Liquidatore, Dott. **Daniele Fiocco**, delegato alla vendita, nonché la **data** e l'**ora**, fissata per l'esame delle offerte.

La prima busta sarà chiusa e sigillata a cura dell'offerente ed inserita in una seconda busta, anch'essa chiusa e sigillata a cura dell'offerente.

Su questa seconda busta esterna, il Notaio ricevente oppure un suo

incaricato annoterà: il nome di chi procede materialmente al deposito dell'offerta, previa sua identificazione, nonché la data e l'ora di ricezione del deposito. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Notaio Romano incaricato prima dell'inizio della gara. Le offerte segrete, ancora sigillate, saranno attribuite al fascicolo della presente procedura di Scioglimento per Atto d'Autorità sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento di vendita senza incanto.

2) L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile e recapito telefonico del soggetto, a cui andrà intestato l'immobile - non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge -, il quale dovrà anche presentarsi presso lo studio del Notaio incaricato, nel giorno e nell'ora, fissate col presente avviso per la vendita senza incanto. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovranno essere allegati anche la copia del documento d'identità e la copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegato il certificato o la visura del registro delle imprese, da cui risultino i poteri, oppure la procura o l'atto di nomina, che ne giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene immobile, per il quale l'offerta è proposta, oppure, in alternativa, il numero identificativo della procedura di Scioglimento per Atto d'Autorità e l'indicazione del lotto, per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto previsto al successivo punto n. "5)";
- l'espressa dichiarazione, di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione catastale concernente l'unità immobiliare, posta in vendita col presente avviso, e del provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 22/12/2025.
- l'espressa dichiarazione, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'unità immobiliare, posta in vendita col presente avviso, di accettarle e di ritenere l'unità immobiliare idonea all'uso che intende farne.

3) All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del tesserino del codice fiscale dell'offerente, se persona fisica, oppure una fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante, nonché,

nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di una persona giuridica, un certificato od una visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri, oppure la procura o l'atto di nomina, che ne giustifichi i poteri, nonché

- **un assegno circolare non trasferibile**, intestato alla **procedura di Scioglimento per Atto d'Autorità n. 28/2019, per un importo pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di **deposito cauzionale infruttifero**, che, in caso di aggiudicazione, verrà computato in conto prezzo, e che, in caso di aggiudicazione e di eventuale successivo rifiuto dell'acquisto, sarà trattenuto dalla procedura, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, nonché
- **un assegno circolare non trasferibile**, intestato alla **procedura di Scioglimento per Atto d'Autorità n. 28/2019, per un importo pari ad almeno il 5% (cinque per cento) del prezzo offerto**, a titolo di **acconto per le spese e i diritti di gara**.

4) L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 del c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi presso lo studio del Notaio incaricato nel giorno e nell'ora, fissate col presente avviso per la vendita senza incanto, anche per partecipare all'eventuale gara tra gli offerenti. In caso di mancata presentazione dell'offerente nel giorno e nell'ora sopra indicati e sempreché la sua offerta sia valida e sia l'unica oppure la migliore, il bene potrà comunque essere aggiudicato in via definitiva all'offerente non presente.

Nel caso in cui risultino una pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5% del prezzo base d'asta) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c..

5) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nel giorno e nell'ora, fissate col presente avviso di vendita senza incanto.

Nel caso in cui risulti presentata un'unica valida offerta di acquisto per un importo pari oppure superiore al prezzo, posto a base d'asta, si procederà ad aggiudicazione definitiva all'unico offerente.

Nel caso in cui risultino presentate due o più valide offerte di acquisto si procederà ad una gara tra tutti gli offerenti, partendo dall'importo più alto offerto con rialzo minimo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta e con aggiudicazione definitiva dell'immobile al miglior offerente.

Qualora nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara al rialzo o tutti gli offerenti siano assenti nel giorno e nell'ora sopra indicati, il bene immobile sarà definitivamente aggiudicato al miglior offerente secondo il seguente criterio: a parità di prezzo offerto sarà preferita l'offerta, cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, mentre a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferito il miglior offerente, che abbia presentato l'offerta per primo in ordine di tempo.

6) **Il saldo del prezzo di aggiudicazione**, dedotta la cauzione già versata all'atto della presentazione dell'offerta di acquisto, **ed il versamento degli oneri connessi al trasferimento**, dedotto l'acconto per le spese ed i diritti di gara già versati all'atto della presentazione dell'offerta di

acquisto, dovranno essere corrisposti entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva oppure entro l'eventuale diverso minor termine, eventualmente proposto dall'offerente nell'offerta di acquisto, e, in ogni caso, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento.

Il versamento del saldo prezzo e degli oneri connessi al trasferimento dovrà essere effettuato con uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura e depositati presso il notaio incaricato o presso il suo studio.

Il mancato versamento, entro il termine di cui sopra, del saldo prezzo e degli oneri connessi al trasferimento comporterà per l'aggiudicatario la perdita della cauzione versata e del diritto all'acquisto con conseguente automatica decadenza di ogni effetto dell'aggiudicazione.

Il trasferimento del diritto reale immobiliare, posto in vendita col presente avviso, avverrà con atto di compravendita a rogito del **Notaio incaricato**, da stipularsi presso il suo studio, per incarico conferito dal Commissario Liquidatore, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

- 7) Per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., escluso l'art. 572 c.p.c. la cui applicazione non è espressamente prevista dalla presente; alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 del c.p.c..

Condizioni di vendita

Si precisa, che la vendita dei singoli lotti avviene, in ogni caso, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia di stima, redatta dal Geom. Matteo Campagnaro del 02 dicembre 2022 ed asseverata in data 05 dicembre 2022 con verbale a rogito Notaio Roberto Paone, Repertorio n. 115295.

Come indicato nell'autorizzazione ministeriale i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere e accettare, ritenendolo idoneo all'uso che intendono farne e con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili.

La vendita dei singoli lotti è a corpo e non a misura: pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata, secondo quanto prevede l'articolo 2922 del codice civile, non è soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità della cosa venduta, di cui agli articoli 1490 e seguenti del codice civile, né può essere impugnata per causa di lesione. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, o la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, nonché la presenza di oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per le notizie relative alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, oggetto di vendita, si fa rinvio al contenuto della perizia di stima sopra citata.

Per gli immobili, che eventualmente siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrata e modificata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dall'atto di trasferimento.

Le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno poste sempre a carico dell'aggiudicatario con esclusione dei casi in cui per legge è necessariamente a carico della procedura. Solo in tal ultimo caso gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli, che possano essere cancellate dalla procedura sopra intestata. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sarà quindi effettuata, successivamente al perfezionamento della vendita, ai sensi dell'articolo 5 della Legge n. 400 del 17 luglio 1975 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge. Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia di stima potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso lo studio del Commissario Liquidatore, Dott. **Daniele Fiocco**, sito in San Martino Buon Albergo (VR), viale del Lavoro 32/C, telefono: 0455117456, indirizzo e-mail: segreteria@danielefiocco.com nonché presso lo studio del Notaio incaricato, Dott. Armando Romano, sita in Primiero San Martino di Castrozza, Via Garibaldi n. 21, telefono e fax: 0439 62395, indirizzo e-mail: aromano@notariato.it o oppure sui seguenti siti internet:

www.astegiudiziarie.it www.....

San Martino Buon Albergo, lì 30/01/2026

Dott. Daniele Fiocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®