

**Dott. Mario Tolaini**  
Piazza Alberica 9  
54033 CARRARA (MS)  
Tel. 0585.74076 - Fax 0585.77721  
mario.tolaini@studiotolaini.it

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**Avviso di vendita**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 224/2013**

**GIUDICE**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**DELEGATO ALLA VENDITA**

**Dott. Giovanni Maddaleni**  
**Dott. Mario Tolaini**  
**Dott. Mario Tolaini**

Il sottoscritto Mario Tolaini, Dottore Commercialista, quale Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione in epigrafe con ordinanza resa dal Giudice Dell'Esecuzione del Tribunale di Massa in data 26.04.2017 ,

**AVVISA**

Che il giorno **22.09.2017 alle ore 12.30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano I°, aula delle udienze civili (o altra reperibile secondo disponibilità del Tribunale), la vendita SENZA INCANTO ai sensi degli artt. 570 e ss. Codice di Procedura Civile dei beni analiticamente descritti nella perizia redatta **dal Geom. Nicola Nicolini** datata 14 Marzo 2017, depositata nel fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di vincoli, eventuali pesi ed oneri e quant'altro attinente ai beni medesimi di seguito indicati :

*Avviso di vendita Procedura Esec. Imm. n. 224/13*

**LOTTO UNICO (01)**

PREZZO BASE : EURO 251.750,00  
Offerta minima in aumento : EURO 5.000,00  
Offerta minima ammissibile: EURO 188.812,50  
DIRITTO : PIENA PROPRIETA'  
OGGETTO : BENE SITO IN COMUNE DI  
CARRARA – FRAZIONE AVENZA (MS) - 54033-, VIALE XX  
SETTEMBRE 177/b

e così individuato :

Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1, contraddistinti presso  
l'Agenzia del Territorio, Comune di Carrara (MS) :

**- Catasto Fabbricati ; Foglio 71 ; Particella 828 ; Subalterno 19 ; ;  
Categoria C2.**

Trattasi di unità immobiliare adibita a magazzino e uffici con piccola  
corte pertinenziale su unico livello con accesso, sia dalla strada principale  
che sul retro, dove insiste a corte pertinenziale, posto in Comune di  
Carrara , Frazione Avenza , Viale XX Settembre 177/b, della superficie  
complessiva di circa mq 315,00, posta al piano terra e primo ; è  
identificata con il numero 177/B ed ha un'altezza utile interna di circa m.  
4,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra  
n. 2 e di cui interrati n. 0 ; l'edificio è stato costruito nel 1992 e  
ristrutturato nel 2000 e lo stato di manutenzione e le condizioni generali  
dell'immobile sono stati stimati dall'esperto come discreti, con gli  
impianti elettrici conformi alla normativa vigente all'epoca della  
costruzione.

L'area urbanistica si presenta mista a traffico scorrevole, con parcheggi buoni ; la zona presenta le caratteristiche della normale periferia, trattandosi di zona a prevalente destinazione commerciale e artigianale, contraddistinta dalla consistente presenza di capannoni ad uso magazzino e di capannoni ad uso commerciale : è denominata Località Avenza - Frazione Nazzano e risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato.**

(Proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile).

Si precisa che ulteriori e più approfondite notizie sull'immobile risultano meglio descritte nella perizia a firma **Geom. Nicola Nicolini** del 14 Marzo 2017, già citata, cui si rimanda integralmente e che le stesse risalgono al momento della stesura dell'elaborato peritale estimativo del bene.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

1. La descrizione del bene risale al momento della stesura dell'elaborato peritale estimativo.
2. In caso di vendita senza incanto, ognuno tranne il debitore, è ammesso a offrire ed a partecipare per l'acquisto dell'immobile, pignorato personalmente o nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile e tale procuratore parteciperà alla vendita per "persona da nominare".

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO PER LA VENDITA SENZA INCANTO.**

1. Le offerte di acquisto per la vendita dovranno essere presentate al Dott. Mario Tolaini, professionista delegato alla vendita, presso il di lui

Studio in Carrara (MS), Piazza Alberica 9 (Tel. 0585-74076 e Fax n. 0585 - 777721) entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara previo appuntamento telefonico ; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

**2.** Le offerte di acquisto dovranno esser presentate in busta chiusa (sulla quale il delegato apporrà le indicazioni di cui all'Art.571 u.c. c.p.c.) e nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare ;

**3.** L'offerta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione in bollo contenente :

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "*per persona da nominare*" ; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se la domanda è presentata per conto e nome di una Società, dovrà essere allegato certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare ;

- b) il lotto ed i dati identificativi del bene (dati catastali ed indirizzo) per il quale è stata proposta l'offerta ;
- c) l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo (che il delegato provvederà a depositare sul c/c intestato alla procedura) nonché degli ulteriori oneri , diritti e spese conseguenti alla vendita ; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve : circostanza questa che sarà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta ;
- e) l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta, dei relativi allegati, dell'esser a conoscenza dell'esatta consistenza situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita, nonché dell'ordinanza di vendita;
- f) l'espressa dichiarazione di possedere i requisiti di legge per fruire delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa ;
- g) l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili posti in vendita ;
- h) l'ammontare del credito di imposta spettante in caso di riacquisto prima casa e la specifica richiesta di volerlo utilizzare in detrazione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto.

Dovranno altresì essere indicati gli estremi dell'atto di acquisto e di successiva vendita dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o Iva in misura agevolata ; altresì in caso in cui l'immobile

alienato fosse stato acquistato in regime Iva, dovranno essere indicati gli estremi delle fatture di acquisto.

Successivamente, in caso di aggiudicazione definitiva dell'immobile in Asta, tali documenti dovranno essere prodotti in copia.

**4.** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché per ogni singolo lotto per il quale viene avanzata offerta di acquisto, un assegno circolare non trasferibile intestato **a Dott. Mario Tolaini Delegato PROCEDURA n. 224/13**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'Art.571 c.p.c.

L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

**5.** L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

**6.** Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'Udienza e all'ora indicati nel presente Avviso di Vendita :

**in caso di unica offerta** : se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'Art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma

dell'Art.588 c.p.c. e ss ;

**in caso di pluralità di offerte** : si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo-base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 cpc.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore, similmente all'ipotesi di vendita con incanto :

- ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino ad Euro 50.000,00 ;
- ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 50.000,00 sino ad Euro 120.000,00 ;
- ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 sino ad Euro 200.000,00 ;
- ad Euro 5.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 200.000,00 sino ad Euro 500.000,00 ;
- ad Euro 10.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 500.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**Se la gara non può avere luogo** per mancanza di adesione degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si dispone la vendita a favore del

migliore offerente ; in caso di offerte del medesimo valore, si aggiudica il bene a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta ; in caso di cauzioni del medesimo importo, si aggiudica a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo-prezzo ; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, si aggiudica il bene a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

**7. Il Professionista Delegato precisa inoltre che :**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come da perizia che si intende qui trascritta, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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, vizi 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della



procedura ; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ;

- le spese di volturazione e/o riallaccio dei contatori luce acqua gas etc. e di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, sono a carico e di competenza dell'aggiudicatario ;

- ai sensi dell'Art.63 Disposizioni per l'attuazione del C.C., chi subentra nei diritti di un Condominio è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**8.** In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta e comunque entro giorni 120 dall'aggiudicazione stessa.

Tale versamento dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato **a Dott. Mario Tolaini Delegato PROCEDURA n. 224/13**, da depositarsi sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il Professionista Delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata da coloro che non si sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva aperto dal Professionista Delegato ; su tale conto saranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo-

prezzo e le spese conseguenti al trasferimento.

In caso di mancato versamento del saldo-prezzo e/o delle spese di trasferimento, di cui il professionista darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la propria cauzione ex Art 587 c.p.c.

Le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, comprese le imposte di registro e/o l'Iva di legge se dovuta, il cui importo verrà stabilito dopo l'avvenuta aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio, dal professionista delegato, da calcolarsi in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità sopra indicate per il saldo del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

**9.** Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'Art.59 D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

**10.** In caso di **richiesta ex Art.41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente al G.E. la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul libretto della procedura allegando il calcolo (approssimativo) delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e conseguentemente delle somme che possono essere immediatamente consegnate al creditore fondiario ; all'esito della predetta

comunicazione, accantonate le somme necessarie per le spese della procedura, il G.E. emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del GE, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'Art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

**11.** In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione.

**12.** L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo.

**13.** Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non sono comprese nelle anzidette spese di trasferimento e dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario che tuttavia potrà ottenere il rimborso a carico della procedura previo deposito di relativa istanza.

**14.** In caso di mancato versamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione *ex art. 587 cpc.*

**15.** In caso di richieste di sospensione della vendita, inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al Giudice e in caso di impossibilità e/o mancanza, per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, il citato professionista procederà ugualmente alla vendita.

**16.** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della presente vendita immobiliare verrà data notizia ai sensi dell'Art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sui siti : [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi servizi correlati [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e relativa sezione aste giudiziarie del Tribunale di Massa [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it) e a mezzo:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul quotidiano ***Il Giornale stampa locale***, nelle pagine locali dedicate alle vendite Giudiziarie del Tribunale di Massa ;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita sul quotidiano ***Il Sole 24 Ore*** pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita sul ***free press rivista Aste***

**Giudiziarie Tribunale di Massa ;**

- d) pubblicazione dell'avviso di vendita sul **free press rivista Aste Giudiziarie Regione Lombardia** dedicato alle vendite Giudiziarie dei Tribunali della Lombardia editi e distribuiti da *Ediservice S.r.l.* ;
- e) Scheda informativa su **Canale Aste –Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)** dedicato alle vendite immobiliari;
- f) **Servizio Gestionale Aste** con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it).

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita all'incanto sono regolate dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili per estratto altresì sui quotidiani e siti internet sopra indicati.

Per quanto non espressamente previsto e/o derogato si rimanda integralmente alle vigenti disposizioni di legge.

Carrara, li 23/05/2017



