

AVV. FRANCESCO RINALDI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Galleria Leonardo Da Vinci n. 49
54100 MASSA
Tel. e Fax 0585.41149 , mobile 339.3080808
francescorinaldimail@libero.it

TRIBUNALE DI MASSA

Avviso di vendita

Procedura esecutiva immobiliare n. 256/2013

GIUDICE	Dott. Giovanni Maddaleni
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Francesco Rinaldi
DELEGATO ALLA VENDITA	Avv. Francesco Rinaldi

Il sottoscritto Avvocato Francesco Rinaldi 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 02/03/2016 comunicata in data 03/03/2016

AVVISA

Che il giorno **23.10.2017 alle ore 9.30** 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 dell'art. 570 e ss Codice di Procedura Civile dei beni

analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Claudia Grandjacquet e datata 10.01.2015, 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:

LOTTO 1

PREZZO BASE EURO 66.656,25

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE EURO 49.992,18

Offerta minima in aumento EURO 2.000

DIRITTO PIENA PROPRIETA'

OGGETTO:

Beni siti in Comune di Pontremoli, via Porta Parma 10/12 e così individuato:

1. Catasto Fabbricati foglio 153, part. 257 sub 1 z.c. 1, cat. C/1, cl.

4, Cons. 332 mq rendita catastale € 1.988,88/-

Trattasi di locale composto a piano terra da a piano terra da un ambiente ad uso negozio e due ampi locali, con accesso carrabile, per deposito. Sono presenti macchinari per l'imbottigliamento e grandi vasche di contenimento del vino. Al Piano sottostrada altri due ampi locali per deposito, un locale cantina, un gabinetto con antibagno. I due piani sono comunicanti mediante ascensore-montacarichi.

Il negozio presenta un soffitto a volta intonacato, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, infissi in alluminio, impianto elettrico a vista distribuito mediante canaline, non c'è riscaldamento in tutto il lotto.

Il pavimento dei depositi è lasciato al cemento.

Il deposito a piano seminterrato ha libero accesso sul retro.

Le condizioni generali dei locale non presentano particolari problematiche strutturali o impiantistiche ma lo stato di conservazione è alquanto degradato..

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.

Si ribadisce che la descrizione dell'immobile e le condizioni di manutenzione del

bene risultano meglio descritte nella perizia a firma Arch. Claudia Grandjacquet già citata cui si rimanda integralmente ed esse, e che le stesse risalgono al momento della stesura della stessa perizia..

In caso di pluralità di offerte l'eventuale incanto si terrà nel medesimo giorno 23.10.2017 alle ore 9.45.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

1. le offerte di acquisto per la vendita dovranno essere presentate in bollo ed in busta chiusa indirizzata all'Avvocato Francesco Rinaldi, professionista delegato alla vendita, presso il di lui Studio in Massa, Galleria Leonardo Da Vinci n. 49 -piano 2°- (tel. e fax n. 0585/41149) entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente. Sulla busta saranno indicate a cura del delegato alla vendita le indicazioni di cui all'art. 571 u.c. cpc); nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Nel caso la vendita riguardi più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare. Ognuno tranne il debitore è ammesso a offrire ed a partecipare per l'acquisto dell'immobile 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”.

2. l’offerta per la vendita senza incanto dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (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, l’offerta 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 l’offerta è proposta;
- c) l’indicazione del prezzo offerto che dovrà essere pari al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, o comunque non inferiore al prezzo indicato quale minimo ammissibile, a pena di inefficacia dell’offerta;
- d) il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, termine che in ogni caso non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione con la possibilità di indicare un termine minore, circostanza che sarà valutata ai fini dell’individuazione dell’offerta migliore;
- e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima relativa al

bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta nonché dell'ordinanza di vendita;

3. all'offerta **ed alla domanda di partecipazione** dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a PROCEDURA n. 256/13 TRIB. MS c/o Avv. RINALDI, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo dell'acquisto; l'offerente può anche versare una cauzione più alta;

4. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza 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; in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;

5. nel giorno fissato per la vendita senza incanto, le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza fissata nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà come di seguito:

- **in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss cpc;

- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà ad una gara sulla base della offerta più alta con aggiudicazione in favore del miglior offerente anche in caso di

manca di adesioni alla gara; in ogni caso ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta una 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 a:

- € 1.000 per gli immobili valutati fino ad € 50.000
- € 2.000 per gli immobili di valore superiore ad € 50.000 sino ad € 120.000
- € 3.000 per gli immobili di valore superiore ad € 120.000 sino a € 200.000
- € 5.000 per gli immobili di valore superiore ad € 200.000 sino ad € 500.000
- € 10.000 per gli immobili di valore superiore ad € 500.000

Allorchè 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 adesioni 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 maggiore offerente; qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, si aggiudica il bene a colui che abbia prestato la cauzione più alta, in caso di cauzioni del medesimo importo si aggiudica in favore di colui che abbia indicato il minore 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; Il professionista delegato, alla vendita dispone che nel caso in cui la vendita senza incanto sia andata deserta, o le offerte siano state dichiarate inefficaci ai sensi dell'art. 571 cpc, le parti sono convocate dinanzi a sé per il medesimo giorno **23/10/2017 ore 10.00** per dare i provvedimenti necessari alla prosecuzione della procedura di vendita.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) come da perizia che si intende 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;
2. 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;
3. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

4. in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del 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;
5. il saldo del prezzo dovrà essere a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, in caso di mancato versamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la prestata cauzione;
6. in caso di richiesta di applicazione ex art. 41 TULB avanzata dal creditore fondiario questi dovrà necessariamente nota riepilogativa del credito entro il termine per il versamento del saldo prezzo;
7. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a PROCEDURA n. 256/13 TRIB. MS c/o Avv. RINALDI conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo

grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”;

8. 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.
9. l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 gg dal decreto previsto dall'art. 574 cpc 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 interessi e le spese;
10. 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in via provvisoria e salvo conguaglio dal professionista delegato, da calcolarsi su indicazione dell'aggiudicatario, in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione o, ove l'aggiudicatario non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, sulla base della rendita catastale (Sent. Corte Cost. 06/2014) 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.

11. E' altresì a carico dell'aggiudicatario **la metà del compenso del Professionista delegato** relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del d.m. 15 ottobre 2015, n. 277.
12. 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;
13. 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.
14. immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari.
15. 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 a mezzo

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita su uno dei seguenti quotidiani: Il

Giornale Edizione Locale e Il Sole 24 Ore Edizione Nazionale in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

- b) Free press Rivista Delle Aste Giudiziarie di Massa
- c) Free press Rivista Delle Aste Giudiziarie Edizione della Lombardia
- d) Scheda informativa su “Canale Aste” – web tv www.canaleaste.it
- e) Servizio gestionale aste con inserimento degli avvisi di vendita sui principali portali internet immobiliari privati quali ad esempio www.casa.it
- f) pubblicazione dell’avviso e della perizia in atti fino alla data della vendita senza incanto sul sito Internet www.tribunalemassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it
- g) possibile richiesta di informazioni al numero verde 800630663

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 altresì sui quotidiani e siti sopra indicati.

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

Massa li 19/06/2017

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Rinaldi

