

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.Giovanni Maddaleni
Procedura esecutiva immobiliare RGE n. 184/2014

Avviso di vendita di beni immobili
(nuove modalità L. 132/2015 conv. DL 83/2015)

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Podestà, con studio in Carrara (MS) frazione Avenza, Viale XX Settembre n. 268/bis, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. giusta delega del Giudice delle Esecuzioni in data 27 gennaio 2016,

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2017**, alle ore **11:30** presso il Tribunale di Massa, Massa, Piazza De Gasperi n. 1 – piano primo, aula udienze civili o altra contigua – si procederà alla **vendita senza incanto** di quanto in appresso descritto, alle condizioni, al prezzo base e con le offerte in aumento che seguono, nonchè nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO SECONDO: prezzo base €. 99.193,36
--

Diritti della piena proprietà, pari all'intero, sopra un complesso immobiliare posto in Comune di Licciana Nardi (MS) località Piano della Quercia costituito da:

*a) **capannone mappale 513**: capannone destinato ad attività industriale-artigianale (opificio) composto, al piano terra, da due ampi locali adibiti alla lavorazione del granito, e da un locale adibito a magazzino; al piano primo da due locali adibiti ad ufficio. Si tratta di un edificio industriale costruito probabilmente negli anni '70-'80. Il capannone fa parte di un compendio industriale di tre edifici posti in aderenza di cui i due alle estremità sono oggetto della procedura. I tre edifici sono posti in comunicazione tramite aperture interne. L'edificio in pianta ha una forma rettangolare e misura circa 20 mt X 94 mt. La struttura è in acciaio con tamponamenti in blocchi prefabbricati di cemento. La copertura è a volta tranne che per una piccola porzione di testata dove troviamo una tipologia a falda inclinata posta ad una quota inferiore. Il manto di copertura è in Eternit non trattato. Internamente non ci sono pilastri posti al centro e si ha quindi una campata libera di circa 19 mt di larghezza. L'edificio è sufficientemente luminoso grazie alle numerose aperture poste lungo i prospetti e ad alcuni lucernari in copertura. L'edificio viene utilizzato per lo stoccaggio e la lavorazione di marmi e graniti, troviamo infatti internamente una carroponete installato sulla struttura portante in acciaio, l'impianto elettrico non è sotto traccia. Il bene è in stato di semi-abbandono, a livello manutentivo le condizioni sono molto scadenti e necessita di numerosi restauri per renderlo utilizzabile nella sua interezza. A livello distributivo a Piano terreno troviamo l'ambiente più grande destinato a laboratorio, un ambiente più piccolo in cui erano installati i telai utilizzati per la segazione dei marmi e graniti e un ambiente distribuito su due livelli composto da deposito a piano terra e uffici a piano primo. Esternamente lato sud-est è stata installata una pensilina in ferro presumibilmente irregolare: in base alla planimetria catastale è ipotizzabile una omessa richiesta di autorizzazione e quindi con molte probabilità manufatto da demolire.*

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni manutentive sia interne che esterne sono piuttosto scarse, si deve intervenire in primis per sanare il manto di copertura in eternit che andrà sostituito oppure trattato, si dovrà intervenire anche su alcune porzioni di tamponature che andranno ricostituite e sugli impianti.

Conformità: dichiarata conformità urbanistica ma non catastale ed edilizia per effetto di alcune irregolarità non sanabili riconducibili alla pensilina abusiva non rappresentata in mappa catastale.

Superficie: superficie complessiva reale pari a mq. 1834 e lorda equivalente pari a mq. 1940,74.

Identificazione catastale: l'immobile è censito presso l'Ufficio Provinciale Territorio/Catasto di Massa all'indirizzo catastale Località Pian della Quercia, con i sotto riportati estremi:

Foglio	Mappale	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
52	513			D/1			17.263,84

Stato di possesso: occupato da impresa collegata al debitore.

b) terreno mappale 135: terreno agricolo pianeggiante utilizzato come deposito di blocchi e lastre lapidee. Il bene ha accessibilità diretta mediante cancello carrabile dalla strada provinciale SP74. Sul terreno è installata una gru per lo spostamento dei blocchi. Alcune porzioni sono asfaltate altre lasciate a terreno battuto. Il terreno risulta di forma abbastanza regolare ed orografia pianeggiante.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato manutentivo è di semi-abbandono.

Superficie: superficie complessiva reale pari a mq. 6200.

Identificazione catastale: l'immobile è censito presso l'Ufficio Provinciale Territorio/Catasto di Massa all'indirizzo catastale Località Pian della Quercia, con i sotto riportati estremi:

Foglio	Mappale	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito	
							Dom.	Agr.
52	135			Sem.	2	6249	22,59	9,68

Stato di possesso: occupato da impresa collegata al debitore.

c) terreno mappale 46: terreno agricolo non utilizzato e lasciato incolto. Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante. Colture arboree: sono presenti alcuni alberi a medio-alto fusto.

Condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono.

Superficie: superficie complessiva reale pari a mq. 950.

Identificazione catastale: l'immobile è censito presso l'Ufficio Provinciale Territorio/Catasto di Massa all'indirizzo catastale Località Pian della Quercia, con i sotto riportati estremi:

Foglio	Mappale	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito	
							Dom.	Agr.
52	46			Cast. frutt.	2	960	0,99	0,35

Stato di possesso: libero.

Confini del lotto: A nord particelle 84-226-44 e 473; a sud strada provinciale; a est particelle 472-495; a ovest particelle 134-226-238.

Si precisa che quanto precede riguarda il bene al momento della stesura della perizia estimativa in atti (27.12.2015) a cui si rimanda per ulteriori informazioni.

I beni immobili verranno battuti all'asta con le modalità della

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **13 novembre 2017**, alle ore **11:30** si procederà all'esame delle offerte in busta chiusa presentate nei modi e termini di legge e, nel caso vi fossero più offerte valide, si procederà all'eventuale gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) in relazione ai seguenti prezzi:

LOTTO SECONDO

Valore di perizia e prezzo base: €. 99.193,36

Offerta minima €. 74.395,02

Modalità di partecipazione

1) Le buste contenenti le offerte dovranno essere depositate presso lo studio dello scrivente professionista delegato entro e non oltre **le ore 13:00** del giorno precedente la vendita fissata (previo appuntamento telefonico ai seguenti contatti 0585/856730 - 335/6603750). 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 essere presentate in busta chiusa (sulla quale non deve essere annotato alcun dato a cura dell'offerente) 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 da 16 euro, contenente:

a. dati personali e attestazioni indicate nelle disposizioni generali sulle vendite immobiliari riportate in calce;

b. il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo base d'asta o non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

d. indicazione del termine e modo di versamento del saldo prezzo e del fondo spese. Il termine non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata positivamente 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, nonché della presente ordinanza di vendita.

4) All'offerta, all'interno della medesima busta, dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- assegno circolare non trasferibile per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto intestato a: "**Dr. G. Podestà deleg. Rge 184/2014 Trib. MS**", 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, circostanza questa che sarà valutata positivamente dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

5) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti:

i. 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

ii. in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli 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 c.p.c..

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d'asta fino a Euro 50.000,00; ad Euro 2.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a Euro 50.000,00, sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore a 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 e 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.

iii. 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; nel caso di più offerte del medesimo valore si dispone la vendita 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.

iv. Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito (asta deserta), o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore precedente o di altro munito di titolo, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le

direttive di cui sopra, previa determinazione di un prezzo base inferiore al 25% a quello precedente per le prime tre vendite o previa determinazione di un prezzo inferiore al 15% a quello precedente per le ulteriori vendite, assegnando, all'occorrenza, un termine di giorni 15 per l'integrazione delle somme necessarie per le formalità pubblicitarie; nonché un termine, non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90, entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

6) Il saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e il fondo spese dovranno essere versati entro il termine indicato in offerta o, comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di **separati** assegni circolari, non trasferibili, intestati a **“Dr. G. Podestà deleg. Rge 184/2014 Trib. MS”**, da depositarsi presso lo studio del sottoscritto delegato.

Ai fini di una corretta informazione, anche in merito alla formulazione delle offerte d'acquisto, si riportano in calce le disposizioni generali che regolano le vendite immobiliari.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima, pubblicata su www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.rivistaastegiudi-ziarie.it e www.tribunalemassa.it e disponibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

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, accessori, 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 – 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: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo validamente opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 2011 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La descrizione del bene risale al momento del deposito della relazione peritale.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

L'offerta, sulla quale va apposta una marca da € 16,00, dovrà contenere:

- 1) se il proponente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 2) se il proponente è persona giuridica, società o ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante; dovranno necessariamente essere allegati visura camerale di vigenza da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 3) nel caso in cui l'offerente sia un cittadino straniero si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 286/1998 e D.P.R. 394/1999 e successive modificazioni e/o integrazioni;
- 4) nel caso di cittadino straniero non appartenente a stato membro della comunità europea è necessaria anche la fotocopia del permesso di soggiorno in caso di validità. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita.

L'offerta è irrevocabile: una volta presentata, non può essere oggetto di rinuncia. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta può essere depositata anche da un terzo, diverso dall'offerente.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopraindicata, fatto salvo il caso in cui non volesse fare apparire il proprio nominativo: nel qual caso, la dichiarazione di acquisto deve essere resa da un procuratore legale che, previamente munito di procura speciale notarile, parteciperà alla vendita per "*persona da nominare*" ex artt. 579 e 582 c.p.c..

È possibile presentare l'offerta di acquisto da parte di due o più soggetti indicando la rispettiva quota di proprietà.

L'aggiudicatario potrà avvalersi della disposizione di cui all'art. 585, terzo comma, c.p.c. e versare il prezzo d'acquisto mediante l'accensione di mutuo con erogazione delle somme in favore della procedura contestualmente alla redazione del decreto di trasferimento.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c. l'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità ivi indicate.

AGGIUDICAZIONE SALDO PREZZO E FONDO SPESE

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.

In caso di **aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, 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 alla procedura da depositarsi, a cura del professionista delegato, sul conto corrente intestato e vincolato alla procedura.

Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, e **la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, sono a carico dell'aggiudicatario**. L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito entro 10 giorni dall'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 prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile. Le somme versate a titolo di fondo spese dall'aggiudicatario, qualora eccedenti il reale fabbisogno, saranno restituite dopo il pagamento delle spese di trasferimento e delle imposte di registro e/o IVA di legge, se dovuta.

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 prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO DEL SALDO PREZZO

In caso di **richiesta ex art. 41 T.U.L.B.** avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà necessariamente depositare precisazione del credito entro il termine per il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a trasmettere tempestivamente a questo 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 Giudice dell'Esecuzione emetterà ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Le spese di cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva

Il professionista delegato provvederà, dopo l'emissione e la stabilizzazione del decreto di trasferimento, alla cancellazione di tutte le formalità iscritte e trascritte sul bene oggetto di trasferimento, prelevando le somme necessarie a tale scopo

direttamente dal ricavato della vendita.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere adempiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ad eccezione dell'esame delle offerte nonché degli eventuali incanti (che avranno luogo presso il Tribunale di Massa – P.zza De Gasperi n. 1 – piano primo – aula udienze civili od altra contigua).

Per maggiori informazioni e per visionare l'immobile posto in vendita si potrà contattare il sottoscritto professionista, nominato anche custode giudiziario, ai seguenti recapiti:

Tel. 0585 856730;

Fax 0585 859212;

Mobile 335-6603750

posta elettronica ordinaria: giuseppepodest2009@gmail.com;

P.E.C. giuseppe_podesta@legalmail.it.

Massa, 01/08/2017

Il delegato alla vendita
Dott. Giuseppe Podestà