



Tribunale Civile e Penale di Massa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura RGE nr.221/2014

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

-----*****-----

Il sottoscritto, dr. Simone Torre, quale **Professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.**, con studio in Massa (MS) via Massa Avenza nr. 223--

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione -----
- visti gli articoli 576 e seguenti del c.p.c.-----

-----**AVVISA**-----

chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **17.11.2017 ad ore 10.30** presso il Tribunale di Massa, piazza A. de Gasperi nr.1, sala udienze civili, piano 1° (Palazzo di Giustizia) o altra disponibile avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili-

-----**LOTTO UNICO**-----

diritti della piena proprietà su porzione di capannone industriale con annesso locale di sgombero posto esternamente in adiacenza al lato nord del medesimo, ubicato nel Comune di Aulla, località Albiano Magra, Via della repubblica n. 45/A.

Trattasi di immobile a pianta rettangolare di superficie lorda complessiva pari a circa 768,60 mq caratterizzato da una struttura portante a telaio in acciaio ed una copertura a volta in ferro, con sovrastante manto in lastre ondulate in Eternit. L'altezza in corrispondenza dell'imposta della volta è pari a circa 5,48 m, mentre nel colmo è di circa 8,17 m.



Internamente il capannone è controsoffittato con pannelli isolanti.

La struttura sul perimetro risulta tamponata fino all'altezza di circa 3,60 m con bozze cementizie, al di sopra delle quali, fino all'imposta della copertura, l'edificio è protetto da infissi finestrati in ferro e vetro che permettono una buona illuminazione naturale. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Sul lato nord, retro, in adiacenza al capannone è presente un locale sgombero, in planimetria catastale definito locale caldaia, di superficie lorda pari a circa 16,20 mq e di superficie utile pari a circa 13,30 mq, con altezza interna media di circa 2,77 m.

In corrispondenza dei tre lati liberi del capannone è presente un'area di pertinenza pari a circa 293 mq - di proprietà esclusiva - nonché un'area comune pari a 743 mq adibita a spazio di manovra e parcheggio.

Al NCEU del Comune di Aulla il tutto si distingue:-----

• **al foglio 48, mapp. 2076, sub. 4, cat. D/1, rendita euro 3.177,24**

Confini: a nord mapp. 2236, a est mapp. 2143 e 2077, a sud 2077 e a ovest mapp. 2076 altro sub., salvo se altro.

Il tecnico ha rivelato, a carico dell'intero complesso industriale in cui è inserito il capannone, la sussistenza dei seguenti vincoli e obblighi:

• Energia elettrica – forza motrice: verrà fornita ad ogni lotto, a richiesta, da cabina elettrica ENEL in costruzione all'interno dell'area. Con le servitù di passo e di elettrodo che ne conseguono.

• Servitù di passo con qualsiasi automezzo per una larghezza di 4 (quattro) metri e servitù di elettrodo per impianti elettrici sotterranei per una larghezza di 1,5 (un metro e mezzo), continua ricadente nel mappale 207, impianti sotterranei che verranno realizzati per distribuire energia elettrica ai vari utenti



dell'area.

• Servitù di elettrodo pe raccordo aereo di linea a 15.000 Volt e posa di ulteriore sostegno nel mappale 2078-2031-2029 per una larghezza di 10 (dieci) metri.

• Acqua. Ogni capannone è fornito di acqua dall'acquedotto comunale esistono due contatori; ogni acquirente è tenuto a procurarsi l'allacciamento diretto.

• Riscaldamento: gli acquirenti sono tenuti ad adeguare gli impianti di riscaldamento alle normative.

Prezzo base d'asta: Euro 174.993,75-----

Offerta minima accettabile: euro 131.245,32

Offerta minima in aumento: Euro 3.000,00-----

La vendita senza incanto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura, secondo le seguenti disposizioni:-----

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerta per l'acquisto dei beni posti in vendita, cumulativamente o per singolo lotto, personalmente o, nel caso non intendesse far apparire il proprio nominativo, a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate;-----

2) La domanda di partecipazione corredata di documenti di seguito indicati, dovrà essere inserita in una prima busta da sigillare, all'esterno della quale saranno indicati il lotto per cui si offre ed il numero di R.G.E. della procedura espropriativa immobiliare. La predetta busta sarà a sua volta inserita in una



seconda busta più grande, da sigillare anch'essa, su cui dovranno essere riportati esclusivamente il nome del Professionista Delegato, la data di vendita e il nome di chi materialmente deposita l'offerta. La domanda corredata della relativa documentazione deve essere presentate per ogni singolo lotto posto in vendita presso lo studio del Professionista Delegato, dr. Torre Simone, incaricato ed al quale è stata conferita delega ai sensi dell'art.591/bis c.p.c., fino al giorno antecedente quello fissato per la vendita, eccettuato il sabato, entro le ore 13,00, previo appuntamento telefonico.-----

3) L'offerta di acquisto dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione in bollo contenente:-----

a. l'indicazione del lotto per cui l'offerta è stata proposta, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene, copia del documento di identità del soggetto partecipante. Nel caso in cui siano posti in vendita diversi lotti, le offerte dovranno essere depositate per singolo lotto che si intende acquistare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.-----

Se l'offerente è un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.-----

Nel caso di offerta presentata da società dovrà essere prodotto idoneo certificato della C.C.I.A.A. competente dal quale risultino i poteri conferiti al suo legale rappresentante pro-tempore;-----

b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;---

c. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari o superiore al



75% del prezzo base di asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; ---

d. il termine ed il modo di versamento del saldo prezzo, 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 che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;----

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita redatta dallo stimatore incaricato, Geom. Marrazzo in atti, oltre che dei relativi allegati, nonché di essere a conoscenza della esatta consistenza, modalità di accesso e situazione urbanistica e destinazione urbanistica dei beni immobili posti in vendita;--

f. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili quali risultano dalla perizia di stima dell'Arch. Martini in atti;

4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, per ogni singolo lotto per il quale si è avanzata offerta d'acquisto, un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr. 221/2014 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. 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 potrà versare una cauzione più alta;-----

5) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata. In caso di mancata comparizione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà



comunque aggiudicato all'offerente non presente;-----

6) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito in assegni circolari "non trasferibili" circolari intestati a TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr.221/2014;-----

7) l'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento di tutte le spese conseguenti all'acquisto del bene ed alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché una parte dei compensi maturati dal Professionista Delegato e delle spese generali, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7; l'importo delle spese di registrazione, trascrizione e cancellazione delle formalità sarà comunicato dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA RGE nr. 221/2014;

8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri e delle spese di trasferimento, entro il termine indicato nell' offerta, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e sarà disposto l'incameramento della cauzione; ---

9) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel luogo e all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'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.. 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 mancata adesione alla



gara. In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore alla misura indicata

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

Se la gara non può aver 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 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 contenete l'offerta.-----

10) il deposito per cauzione effettuato dai partecipanti all'asta diversi dagli aggiudicatari verrà restituito dopo la chiusura dell'asta-----

Infine, si precisa come

- la descrizione dell'immobile deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia di stima, l'apertura delle buste avverrà nelle stesse date e nel medesimo luogo indicati per le vendite



- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, 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 nessun motivo;-
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;-----
- 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 ma a spese dell'aggiudicatario;-----
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, le imposte ipotecarie e catastali, sarà posto a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento di una parte dei compensi maturati dal professionista Delegato alla vendita e delle spese generali, ai sensi del Decreto 15 ottobre 2015, n° 227, art. 2, n° 7.
- la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario

*



Ai sensi dell'art.173 *quater* disp. att. c.p.c., si dichiara che il capannone è stato edificato con Concessione Edilizia n°2582/B/2014 del 23/08/1984.

Lo stesso CTU ha rilevato dal raffronto tra il rilievo dallo stesso eseguito e le tavole progettuali dell'ultimo atto edilizio rilasciato, D.I.A. n°1017/2005 relativa ad "Opere interne per lavori di adeguamento igienico-sanitario in variante alla D.I.A. Prot. 840 del 16/01/2003", delle difformità al capannone nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti nord ed est; difformità sanabili secondo riferito dal tecnico presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Territorio – mediante la pratica DOCFA.

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia alla perizia in atti a firma dell'arch. Luca Martini.

Quanto alle modalità di pubblicità, di presentazione delle domande ed alle condizioni della vendita, per quanto qui eventualmente non richiamato, si rinvia espressamente alla Nuova Circolare sulle Direttive per le operazioni delegate ex art. 591 bis c.p.c. a seguito dell'entrata in vigore della L. 6.08.2015 n. 132, conversione in legge, con modificazioni del DL 83/2015 e della ordinanza generale di vendita Delegata POST l. 132/2015 conv. D.L. 83/ 2015 (REV. 12) consultabile presso il professionista delegato ovvero su rete internet, agli indirizzi www.tribunaledimassa.it e www.asteanunci.itt –

AVVISA IN ULTIMO

che, nel caso non siano state presentate efficaci offerte di acquisto o qualora si verificano le ipotesi di cui all'art.571 cpc o l'ipotesi di non accoglimento dell'offerta di cui all'art.572 co.3 cpc , ovvero in mancanza di istanza di assegnazione, le parti sono convocate per il **medesimo giorno 17.11.2017** davanti a sé, in orario successivo, presso il medesimo luogo, per l'adozione dei provvedimenti



necessari alla prosecuzione della procedura.-----

Del presente avviso sarà data pubblica notizia ai sensi dell'art. 490 c.p.c. mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, su IL GIORNALE (ed. locale) e IL SOLE 24 ORE (ed. Nazionale per avvisi di vendita con prezzo base d'asta superiore a 50.000,00 euro), su free press RIVISTA ASTE GIUDIZIARIE, sul servizio GESTIONALE ASTE, nonché sul sito Internet www.asteannunci.it/ www.tribunalemassa.it, www.rivistaastegiudiziarie.it / www.asteavvisi.it, in conformità a quanto previsto dalle circolari emesse dal Tribunale di Massa.

Maggiori informazioni presso il dr. Simone Torre, nominato con il medesimo provvedimento sopra richiamato anche quale Custode Giudiziario ai sensi dell'art.559 c.p.c., con studio in Massa, via Massa Avenza n. 223, (tel. 320/3821412; fax 0585/43950; simone.torre@studiobascherini.com; simone.torre@pec.commercialisti.it).-----

----Massa, li 23 giugno 2017

Dr. Simone Torre
Professionista Delegato ex art.591 bis cpc