

TRIBUNALE DI MASSA

Procedure esecutive immobiliari riunite Rg. 153/11+230/12+247/13

Giudice: Dr. G.Maddaleni

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Catapiani

Delegato alla vendita: Avv. Roberta Catapiani

\*\*\*\*\*

La sottoscritta avv. Roberta Catapiani, C.F.CTPRR68S52B832O con studio in Massa Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702 ) mail: [roberta.catapiani@libero.it](mailto:roberta.catapiani@libero.it) PEC [avvrobertacatapiani@puntopec.it](mailto:avvrobertacatapiani@puntopec.it) nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta delega del Giudice dell'Esecuzione, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di cui in epigrafe,

DISPONE CHE

che innanzi a sé, presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale con le modalità e condizioni appresso indicate, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**-VENDITA SENZA INCANTO: DATA 20.11.2017 ore 9.30**

**Lotto unico : Prezzo base € 422.596,03**

**Offerta minima ritenuta ammissibile € 316.947,02**

**DESCRIZIONE LOTTO** Diritto della piena proprietà su : manufatto ad uso commerciale con annessa area scoperta ad uso resede/parcheggio sito in Comune di Mulazzo fraz. Groppoli Via Cantina n.l. censito al N.C.E.U. del Comune di Mulazzo con i seguenti dati catastali: Foglio 46 Mappale 1 Categoria D/8 Rendita €26.184,36 e diritto della piena proprietà su porzione di terreno in leggero declivio costituito da tre mappali, sito in Comune di Mulazzo, frazione Groppoli, località La Cantina, strada provinciale SP 11 censiti al N.C.T del Comune di Mulazzo con i seguenti dati catastali:fg. 45 mappale 8 prato irriguo mq 379 classe 2 reddito dominicale € 1,62 reddito agrario € 0,88; fg. 46 mappale 427 incolto sterrato mq 265 ; fg.46 mappale 428 incolto sterrato mq 40. Il terreno, interposto tra la strada provinciale ed il capannone sopra descritto, risulta incolto e libero da manufatti edilizi; il lato nord dello stesso costituisce accesso carrabile all'area del capannone con sfondo asfaltato. Il manufatto ad uso commerciale è composto da due piani fuori terra con ampia area esclusiva ad uso resede/parcheggio. Si raggiunge comodamente dall'uscita autostradale A 15 di Aulla percorrendo la strada statale che passa da Villafranca in Lunigiana. La distanza dal casello autostradale é di circa 14 Km. In alternativa é possibile raggiungere l'immobile anche attraverso l'uscita autostradale di Pontremoli che dista circa 8-9 km. Il capannone ha forme trapezoidale con struttura in cemento armato delle dimensioni di circa mq 2.400, l'altezza interna é di circa ml 3,16 al piano primo e di circa ml 3,13 al piano secondo. L'area ad uso resede/parcheggio è di circa mq 2.087 . Al piano terra, oltre ad ampia zona commerciale adibita a esposizione vendita sono presenti n.4 uffici con servizi igienici annessi e spazi di distribuzione, vano scale per l'accesso al piano superiore. Sempre al piano terra é presente in ampio vano avente accesso autonomo dall'esterno e comunicante con l'area di vendita ad uso magazzino. Il piano primo è adibito interamente ad esposizione e vendita e per necessità espositive sono state erette delle pareti in cartongesso facilmente rimovibili .Sul lato Sud del fabbricato é presente una centrale termica di circa 24 mq. Le tamponature esterne sono intonacate a "pidocchino" mentre internamente sono intonacate al civile. Gli

infissi esterni sono costituiti da telai in ferro ad unica lastra in vetro mentre gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna é del tipo gres-ceramica, mentre parte di quella negli spazi adibiti ad esposizione é in listelli di legno posizionati al di sopra il pavimento originario. Le scale interne di accesso al piano superiore sono rivestite in granito, gli impianti elettrici sono parte in traccia e parte fuori traccia e l'impianto di riscaldamento é centralizzato. Al piano terra sono stati realizzati due ulteriori servizi igienici e un ampio ripostiglio senza autorizzazione, ma sanabili come riportato al punto 7 della relazione del perito. L'immobile é libero

**Confini immobile:** partendo da nord e proseguendo in senso orario; Fiume Magra, mapp.le 4, mapp.le 9, mapp.le 7, mapp.le 427 e mapp.le 428 s.s.a.

**Vincoli pesi o limitazioni d'uso:** non risultano trascritti, vincoli, oneri, pesi o limitazioni che rimarranno a carico dell'acquirente.

**Conformità urbanistica:** il compendio immobiliare é stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Mulazzo in data 24/04/84 al n. 18 e Successiva Variante n. 39 del 20/09/08 per la costruzione di un capannone ad uso artigianale e commerciale ; i lavori per la costruzione di detto immobile sono iniziati in data 23/07/1984 e ultimati in data 09.05.86. In data 24/05/86 é stato rilasciato il certificato di agibilità. L'immobile risulta conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, salvo la presenza al piano terra di due ulteriori servizi igienici e un vano ad uso ripostiglio. Tale difformità possono essere sanabili con Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 140 Legge Regionale 1/05. Il costo di tale Sanatoria é stato detratto dal valore di stima;

**Confini terreni** Fig. 45 Mapp. 8: a confini partendo da nord e proseguendo in senso orario: altro foglio di mappa, fg.46 map. 428, map.427 e strada provinciale s.s.a.

Fig. 46 Mapp. 427 e 428: a confini partendo da nord e proseguendo in senso orario: altro foglio di mappa, mapp. 1, map.7, strada provinciale, fg.45 map.8 s.s.a.

**Destinazione urbanistica terreni :** dal C.D.U. rilasciato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Mulazzo, emerge che gli immobili distinti al NCT risultano assoggettati alle presenti prescrizioni urbanistiche:

Fig. 45 mapp. le 8, AREENATURALI SEMINATURALI (EN)

Fig. 46 mapp.li 427 e 428, INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)..

La deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. avverrà presso il Tribunale di Massa Piazza De Gasperi – palazzo di Giustizia, piano 1, aula udienze civili, o altra eventuale; in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente dopo alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte d'acquisto, in bollo e in busta chiusa devono essere depositate esclusivamente presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Massa Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702) ) entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9.30 alle ore 13,00; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle 9.30 alle ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta il delegato alla vendita apporrà le indicazioni di cui all'art.571 u.c. c.p.c. ovvero esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero di ruolo della procedura etc.....) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dalla vendita.



Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

-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;

- **l'offerta contenuta nella busta dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi 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 dei beni nella dichiarazione 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; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

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

- 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;**

-il **termine** ed il **modo** di versamento del saldo del 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 questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

- 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 dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, e copia codice fiscale nonché un assegno circolare non trasferibile intestato: "**Tribunale di Massa procedura esec. imm.rg 153/11+230/12+247/13**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto 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.

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.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza e all'ora sopra detti; **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..

**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 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 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 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.

**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 deposita per primo la busta contenete l'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, 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, la convocazione delle parti dinnanzi a sé per il medesimo giorno **20.11.2017 ore 9.30**, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione, da parte del creditore precedente o di altro munito di titolo esecutivo, disporrà in ordine ai futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e delega.

Si precisa inoltre che:

- la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile posto in vendita 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";
- 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, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

-in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà **versare il saldo prezzo**, dedotta la prestata cauzione, e **gli 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 **“Tribunale di Massa procedura esec. imm.rg 153/11+230/12+247/13”** che verrà depositato 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 prestata cauzione ex art. 587 c.p.c..

-Le **spese di trasferimento**, ivi comprese le spese di trascrizione e voltura, le imposte di registro e/o l'IVA di legge se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario, così come **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. 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.**

-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.

-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 Giudice dell'esecuzione la comunicazione relativa al versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario sul c/c intestato e vincolato alla 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.

- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

- 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 e successive modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo migliori descrizioni e più esatti confini come da relazione tecnica in atti e suoi supplementi e/o allegati a firma dell'esperto geometra S. Della Rosa ai quali tutti si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, salvo eventuale condono edilizio, e disponibili per la consultazione sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it).**

Si informa inoltre che giusta delega del Giudice delle esecuzioni la sottoscritta avv. Roberta Catapiani è stata, altresì, nominata **custode giudiziario** dei beni oggetto di vendita in sostituzione del debitore.

Per informazioni inerenti gli immobili suddetti è possibile rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata e custode giudiziario avv. Roberta Catapiani, con studio in Massa Via Benedetto Croce n° 24 (tel. 0585/811547 fax 0585/812528 - cell 339 4602702) ) mail: [roberta.catapiani@libero.it](mailto:roberta.catapiani@libero.it) .

Della vendita è data pubblica notizia mediante :

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul quotidiano "Il Giornale", nelle pagine locali dedicate alle vendite giudiziarie del Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione dell'estratto dell'avviso su "Il Sole 24 ore" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

- free press " Rivista aste giudiziarie Tribunale di Massa" free press "Rivista delle aste giudiziarie edizione Lombardia";

- pubblicazione del presente avviso e della perizia in atti per almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte sul sito internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e pubblicazione sui relativi servizi correlati (oltre al servizio GPS Aste, Gestionale Aste e mail target) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)- [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it);

- gli utenti potranno richiedere altresì informazioni attraverso il numero verde 800630663.

È inoltre prescritta la seguente forma di pubblicità complementare:

- redazione di scheda informativa su "canale aste" – web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);

- servizio "Gestionale Aste" con inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

**Salvo quanto espressamente modificato dal presente provvedimento**, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalla nuova circolare "direttive per le operazioni di vendita e pedissequa ordinanza di vendita delegata ex art. 591 bis c.p.c. post L. 132/2015 conv.

D.L. 83/2015 emessa dal Giudice delle esecuzioni dott. E.Pinna in data 01.10.2015" e dalle "Disposizioni Generali in Materia di Vendita Immobiliare" del Tribunale di Massa-Carrara consultabili sul sito internet [www.tribunalemassa.it](http://www.tribunalemassa.it), che le parti dichiarano di aver visionato.

Massa li 14.08.2017

Il professionista delegato alla vendita  
Avv. Roberta Catapiani