TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2008

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giovanni Maddaleni

Custode Giudiziario: Dott. Federico Santangeletta

Delegato alla vendita: Dott. Federico Santangeletta

****

Il sottoscritto Dott. Federico Santangeletta, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con studio in Massa, Via San G.B. La Salle, 33,

- Vista l'ordinanza pronunciata in data 30.04.2016 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Massa, Dott.ssa Elisa Pinna, al compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, notificata in data 02.05.2016
- Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c.,

AVVISA

Chiunque vi abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno **18.12.2017 alle ore 10:30** avrà luogo presso il Tribunale di Massa, Piazza De Gasperi, Palazzo di Giustizia, piano 1°, aula delle udienze civili (oppure, in caso di indisponibilità, altra aula da individuarsi nella stessa mattina), la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 570 e ss. c.p.c., in unico lotto del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 51.385,00

Offerta minima ammissibile: € 38.539,00 (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta)

Diritto: Diritto della piena proprietà.

Oggetto: Unità immobiliare costituita da un locale commerciale uso negozio, posto al piano primo di un fabbricato polifunzionale facente parte di un complesso immobiliare (Condominio Apuania) posto nel Comune di Massa, Località Marina di Massa e precisamente in Via Modena n. 17, suddiviso internamente in vano commerciale e servizi. Il tutto distinto all'N.C.E.U. del Comune di Massa (MS), al Foglio 149, Mappale 387, Sub.5, Piano terra, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 52 mq, Rendita Catastale Euro 1.197,77.

L'unità commerciale in oggetto, in precedenza adibita a bar gestito dall'esecutato, risulta attualmente libera da

persone.

CONFINI – Il locale commerciale confina con vano scale, area condominiale e parcheggio pubblico su Via Modena, proprietà comunale e giardino condominiale.

CONFORMITA' URBANISTICA: come riportato dal C.T.U. nel proprio elaborato, per quanto riguarda i vari impianti, l'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di impianto idraulico ed impianto a gas in allaccio alla rete comunale, impianto elettrico di normale fattura, caldaia indipendente, impianto di condizionamento degli ambienti interni elettrico. Non è stata, però, reperita alcuna documentazione/attestazione energetica e tecnica.
Dal sopralluogo effettuato il C.T.U., Geom. Piccini Leonardo, "*ha potuto verificare e constatare alcune differenze tra lo stato attuale e di fatto dell'immobile con l'ultimo titolo edilizio richiesto per ristrutturazione interna n. 58015 del 24/10/2006 Prot. 48693. I lavori eseguiti all'interno del locale commerciale ... hanno portato ad una modifica degli interni, rifacimento dei servizi con realizzazione di piccoli tramezzi in cartongesso, allestimento di nuove attrezzature per l'installazione di un nuovo bancone bar e di uno spazio per la preparazione dei cibi, con una distribuzione interna leggermente diversa rispetto agli elaborati grafici .... Tali modifiche, realizzate con elementi di arredo e tramezzi in cartongesso non sono state indicate su eventuali nuove planimetrie catastali in quanto considerati presumibilmente elementi interni da rimuovere insieme con attrezzature varie di proprietà di terzi esistenti all'interno del locale, a fine attività, o eventualmente comunque sanabili nel caso in cui non venissero rimosse*". Il C.T.U., Geom. Leonardo Piccini, nella propria relazione integrativa, ha quantificato i costi per l'eventuale sanatoria delle pareti in cartongesso in Euro 2.700,00 oltre Iva e oneri di legge.

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Piccini Leonardo, datata 02/05/2015, e successiva integrazione, depositate nel fascicolo d'ufficio che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne una migliore descrizione dei beni, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.
Si precisa che:

1. La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.
2. Ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire 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"; le offerte di acquisto, una volta presentate, non potranno più essere rinunciate; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

La vendita sarà effettuata secondo le modalità della vendita senza incanto.

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

1. Le offerte di acquisto, in bollo ed in busta chiusa, dovranno essere presentate (previo appuntamento telefonico) presso lo studio del Professionista Delegato, Dott. Federico Santangeletta, sito in Massa Via San G. B. La Salle n. 33 (tel. 0585/813634 fax 0585/887251) entro il giorno antecedente la vendita dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno immediatamente

precedente.

2. Le offerte di acquisto dovranno essere 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) **nel caso di persona fisica**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza di ciascun offerente, recapito telefonico dell'offerente, a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto e qualora il regime patrimoniale sia di comunione, l'indicazione delle generalità complete del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), con allegate le copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera sanitaria sia dell'offerente che dell'eventuale coniuge;

    nel caso in cui l'offerente sia un minore: i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale) del minore e dei genitori esercenti la patria potestà e il recapito telefonico di questi ultimi, la sottoscrizione da parte di quest'ultimi, l'autorizzazione del Tribunale e/o del Giudice tutelare con allegazione di copia della stessa, della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del minore e dei genitori esercenti la patria potestà;

    nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente: i dati identificativi completi della stessa (denominazione, sede, partita IVA e il codice fiscale), il recapito telefonico, i dati anagrafici completi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza, domicilio e codice fiscale), l'allegazione del certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, l'allegazione della copia del documento di identità e del codice fiscale o tessera sanitaria del legale rappresentante o del procuratore nominato, l'eventuale delibera assembleare se statutariamente richiesta;
    b) il numero della procedura, 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 o superiore al 75 per cento (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, 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. Tale circostanza sarà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa attestazione di aver preso visione della presente ordinanza di vendita, della perizia di stima e relativo supplemento redatta dal perito stimatore incaricato, Geom. Piccini Leonardo, depositate nel fascicolo d'ufficio nonché di essere a conoscenza della esatta consistenza, modalità di accesso, situazione e destinazione urbanistica del bene oggetto della vendita e per il quale si propone l'offerta;

f) L'espressa dichiarazione di essere a conoscenza delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili quali risultano dalla perizia di stima del Geom. Piccini Leonardo, sopra citata.

Si ribadisce che, 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.

4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI MASSA – PROC. ESEC. N. 88/2008 – Dott. Federico Santangeletta**" di importo pari al **10 per cento (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 o 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, il giorno ed all'ora sopra indicati.

   In caso di unica offerta:

   - se l'offerta è pari o superiore al 75 per cento (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, contestualmente, 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: 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 ad Euro 50.000,00 e sino ad Euro 120.000,00; ad Euro 3.000,00 per gli immobili con valore d'asta superiore ad Euro 120.000,00 e 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 depositato per primo la busta contenente l'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita

AVVISA ALTRESI'

Che 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, le parti sono convocate innanzi a se per il medesimo giorno, **18.12.2017**, in orario successivo alla vendita, presso il medesimo luogo, ove, verificata la volontà di proseguire nell'esecuzione da parte del creditore procedente o di altro munito di titolo, disporrà in ordine a futuri esperimenti di vendita secondo le direttive impartite nell'ordinanza di vendita e di delega.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si dà atto che:

a) La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia redatta dal Geom. Piccini Leonardo, datata 02.05.2015, e successiva integrazione, depositate in atti.

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (come da perizia sopra citata che si intende qui trascritta) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, difformità urbanistico/edilizie e quant'altro.

c) 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.

d) 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.

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà

effettuata a cura del Custode Giudiziario.

f) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

g) 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 – PROC. ESEC. N. 88/2008 – Dott. Federico Santangeletta**". Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, verrà disposta la restituzione degli assegni circolari, contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

h) In caso di mancato versamento del saldo del 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..

i) 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 sola fase di trasferimento della proprietà**, nonché le relative spese generali, in applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 15.10.2015 n. 227. 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 del prezzo, mediante separato assegno circolare non trasferibile.

j) 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 conto corrente 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.

k) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive

modificazioni, e/o alla disciplina di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini rispettivamente stabiliti nei predetti articoli.

l) In caso di richiesta di sospensione della vendita inoltrata direttamente al professionista Delegato alla vendita, questi ne riferirà immediatamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza – per qualsiasi motivo – di un provvedimento di sospensione pronunciato dal Giudice, il citato professionista procederà ugualmente all'esperimento di vendita.

Si dà atto che della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

a) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "**Il Giornale**", stampa locale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

b) Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "**Il sole 24 ore**" pagina nazionale dedicata al Tribunale di Massa almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte;

c) Pubblicazione del presente avviso per almeno 45 prima e fino alla data di scadenza per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunalemassa.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it,

d) Free press "Rivista Aste Giudiziarie Tribunale di Massa" e sul free press "Rivista delle Aste Giudiziarie edizione Lombardia";

e) Redazione di una scheda informativa su "Canale Aste – web TV www.canaleaste.it" e servizio "Gestionale Aste" mediante inserimento dell'avviso di vendita sui principali portali internet immobiliari privati.

Salvo quanto espressamente modificato dal presente avviso, la pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", in vigore presso il Tribunale di Massa e consultabili sui predetti siti internet e/o presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Massa e riportate per estratto nelle pagine dei quotidiani sopraindicati, dedicate alle vendite giudiziarie, che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere.

In ogni caso, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni presso il Dott. Federico Santangeletta, nominato con provvedimento cron. 132 del 28.01.2015 anche quale Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c., con studio in Massa (MS), Via San G.B. La Salle, 33 (tel. 0585/813634 – fax 0585/887251 – e-mail: federico@studiosantangeletta.it).

Massa, 29.09.2017

Il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c.
Dott. Federico Santangeletta